



B Ü T Z O W

MACHBARKEITSSTUDIE

Machbarkeitsstudie zur Erstellung eines
Modernisierungskonzeptes der Wilhelm-
Schröder-Sporthalle in 18246 Bützow

Auftraggeber

Stadt Bützow
Am Markt 1
18246 Bützow

Ansprechpartner

Herr Möller (AG)
Tel. : 038461 50 225

E-Mail : kevin.moeller@buetzow.de

Verfasser

matrix architektur gmbh
Ansprechpartner: Norman Kubetschek
Doberaner Straße 111
18057 Rostock
0381 444 359 0
post@matrix-architektur.de

Inhaltsverzeichnis

Aufgabenstellung.....	2
Standort	3
Angaben zur Planung	4
Entwurfsansatz.....	11
Kosten.....	18

Aufgabenstellung

Die Stadt Bützow beabsichtigt die bestehende Wilhelm-Schröder-Sporthalle zu modernisieren und fehlende Kapazitäten durch geeignete Lösungsansätze zu ergänzen. Innerhalb der Machbarkeitsstudie sollen die Grundlagen für eine umfassende Modernisierung geschaffen werden. Dabei sollen die baulichen, technischen, funktionalen und energetischen Rahmenbedingungen analysiert und bewertet werden, um ein zukunftsfähiges, wirtschaftlich tragfähiges und nachhaltig umsetzbares Modernisierungskonzept zu entwickeln. Die Studie berücksichtigt sowohl die Anforderungen an eine moderne Sport- und Veranstaltungsstätte als auch gesetzliche Vorgaben und Aspekte der Barrierefreiheit.

Es ist ein ganzheitliches Modernisierungskonzept zu entwickeln, das funktionale, energetische und gestalterische Anforderungen berücksichtigt. Die Planung möglicher baulicher Maßnahmen soll unter anderem die Erweiterung der Umkleidebereiche, die Verbesserung der Tribünen sowie die Neuorganisation der Lagerräume umfassen. Zusätzlich ist ein Anbau eines neuen Sanitärtrakts an die Halle mit Umkleidekabinen inklusive Sanitäranlagen zu integrieren.

Die Studie soll Vorschläge zur Sanierung der Gebäudehülle, zur Erneuerung der Bodenbeläge und zur Modernisierung der technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima, Beleuchtung) enthalten. Es ist ein Energiekonzept zu entwickeln, das Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs durch den Einsatz moderner Technologien wie Photovoltaik und LED-Beleuchtung vorsieht. Zudem ist die Möglichkeit der Verwendung nachhaltiger Baustoffe und Materialien zu prüfen.

Die bestehenden Brandschutzmaßnahmen sind zu bewerten und an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben anzupassen. Dazu gehören unter anderem die Erneuerung von Brandschutzeinrichtungen, die Optimierung der Flucht- und Rettungswege sowie die Installation moderner sicherheitstechnischer Anlagen wie Videoüberwachung und Zugangskontrollsysteme.

Die Studie soll Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung der Sporthalle erarbeiten. Dazu zählen behindertengerechte Zugänge, Fahrstühle sowie speziell ausgestattete Umkleide- und Sanitärbereiche. Auch die Sportflächen und Tribünenbereiche sind hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit für Menschen mit Behinderungen anzupassen.

Das Ergebnis der Studie soll als Grundlage für den weiteren Projektablauf dienen, sowie als Basis für die Budgetbildung und Finanzierung.

Standort

Die Stadt Bützow liegt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns im Landkreis Rostock und zählt rund 7.700 Einwohner. Als historisch gewachsene Stadt mit einer über 750-jährigen Geschichte vereint Bützow kulturelles Erbe, landschaftliche Qualität und infrastrukturelle Entwicklung auf bemerkenswerte Weise.



Übersichtskarte Standort & Umgebung

Die Stadtstruktur ist geprägt durch eine inselartige Lage zwischen der Warnow und dem Bützower See. Diese topografische Besonderheit verleiht dem Stadtraum eine hohe Aufenthaltsqualität und eröffnet vielfältige gestalterische Potenziale im Bereich der Freiraum- und Stadtentwicklung.

Die 1975 erbaute Wilhelm-Schröder-Sporthalle befindet sich am Vierburgweg, einer ruhigen und gut angebundenen Straße am Stadtrand der Stadt Bützow. Die Dreifachhalle ist Teil der städtischen Infrastruktur und wird regelmäßig für sportliche Veranstaltungen – unter anderem für den Schulsport, regionale Wettkämpfe und Handballspiele genutzt. Sie ist mit den nötigen Einrichtungen für den Vereinssport ausgestattet und bietet Platz für Zuschauer sowie Umkleidemöglichkeiten. Südwestlich der Halle befindet sich ein großer Sportplatz mit Kunstrasenplatz für das Fußballtraining sowie eine Schulsportanlage mit Laufbahn, Weitsprung und weitere Sportarten. Im Nordosten wird derzeit die neue Regionale Schule „Käthe Kollwitz“ gebaut, die für circa 350 Schüler der Klassenstufen 5 bis 10 ausgelegt ist.



Luftbild Sporthalle

Das Planungsgebiet befindet sich in Flur 14 und besteht aus den Flurstücken 217/2, 218/1 sowie 219/1, welche sich im Besitz der Gemeinde befinden.

Angaben zur Planung

Bestandsanalyse

Die vorhandenen Flächen im Erd- und Obergeschoss wurden hinsichtlich ihrer **Nutzungsmöglichkeiten und Kapazitäten** untersucht. Für verschiedene Nutzungsszenarien – vom Schulsport über Sportveranstaltungen bis hin zu Großveranstaltungen wie Feuerwehrbällen – wurden die Anforderungen an Toilettenanlagen und Garderobenflächen berechnet. Es zeigte sich, dass insbesondere bei Veranstaltungen mit Publikum Defizite in der Anzahl und Ausstattung der sanitären Einrichtungen bestehen. Auch die Garderobenflächen sind für größere Besucherzahlen unzureichend dimensioniert.

Die **Grundrissanalyse** offenbarte weitere funktionale Mängel. Im Erdgeschoss fehlen eine direkte Anbindung zum Sportplatz, eine ausreichend ausgestattete Küche sowie ein Außenlager. Die

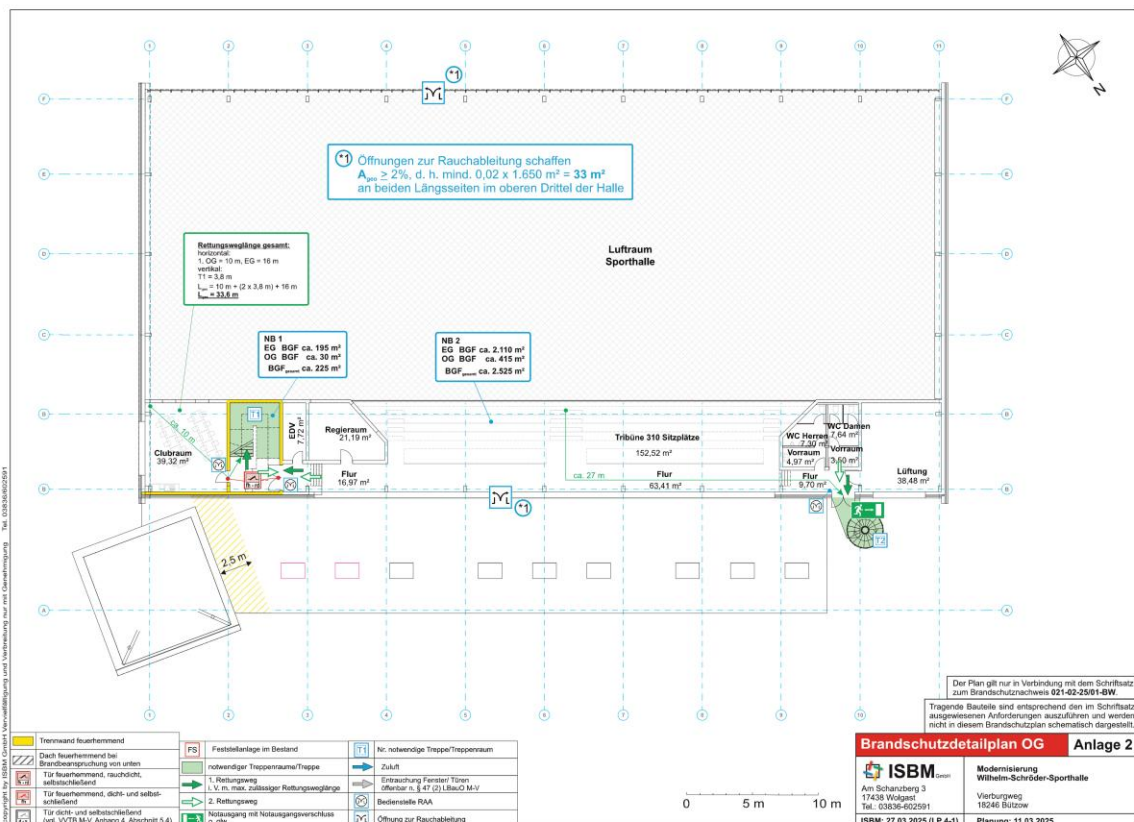
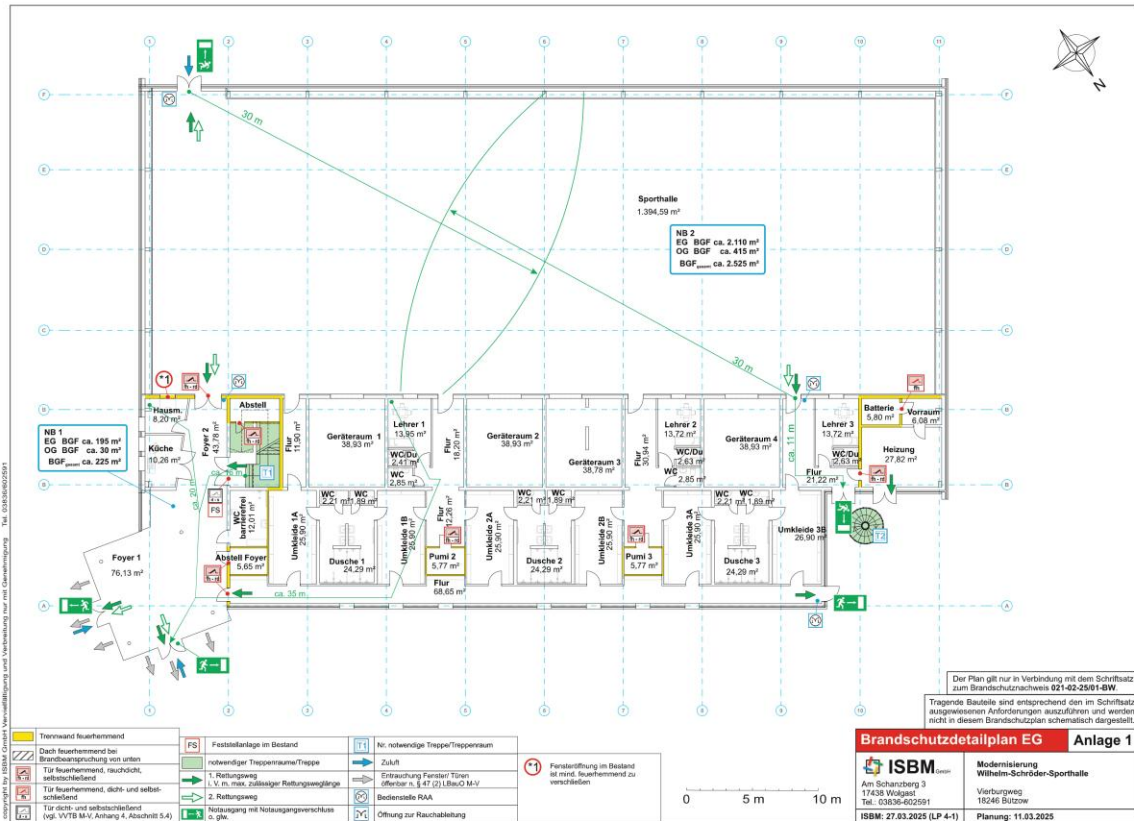
Anzahl der Besucher-WCs ist zu gering und es mangelt an barrierefreien Umkleidemöglichkeiten. Im Obergeschoss bestehen Defizite bei der barrierefreien Erschließung der Tribüne und des Clubraums, unzureichende Fluchtwege sowie Probleme bei der Entrauchung der Hallenfläche.



Defizite Erdgeschossgrundriss Bestand

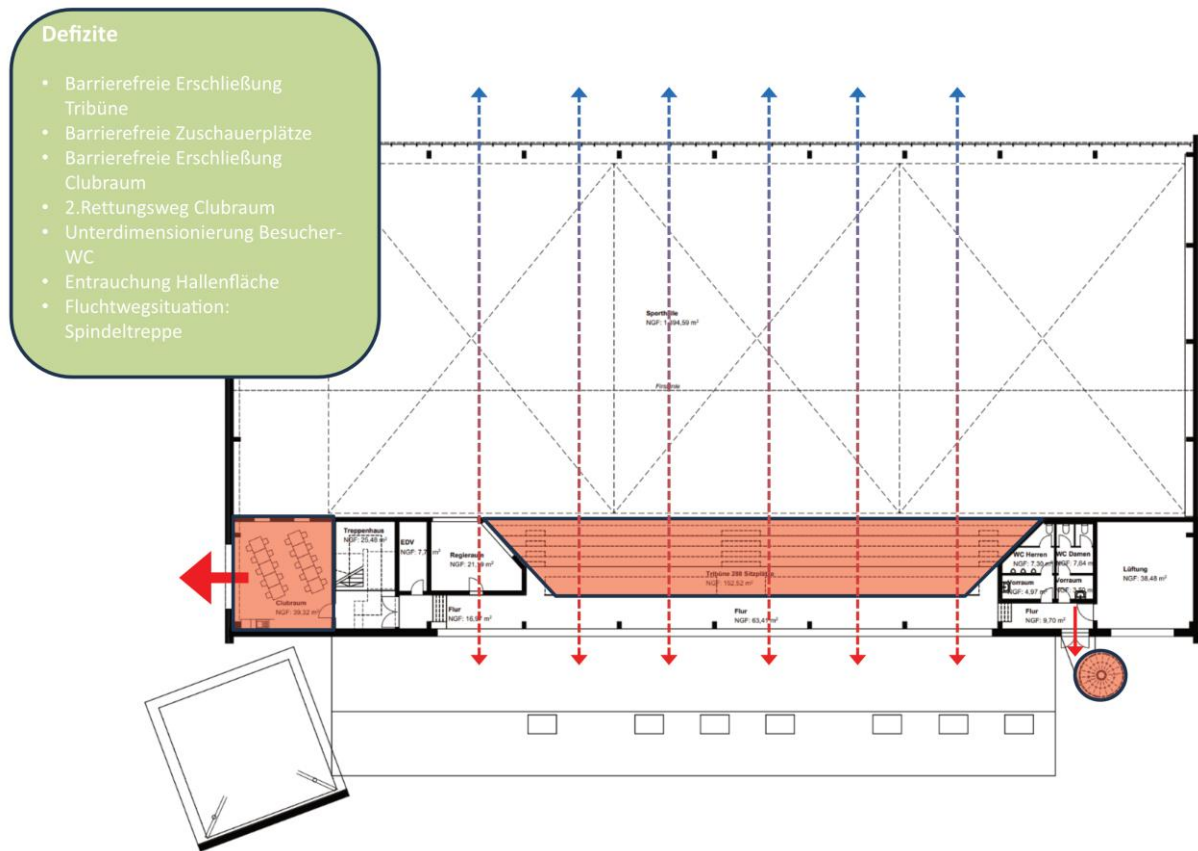
Im Zuge der **baulichen Zustandsanalyse** konnten Mängel festgestellt werden. Dazu zählen unter anderem undichte Dachabdichtungen, Wasserschäden, Rissbildungen im Mauerwerk und in Bodenbelägen, beschädigte Deckenleuchten sowie optisch und technisch mangelhafte Ausführungen von Bauteilen.

Laut **Brandschutzgutachten** fehlen eine flächendeckende Brandmeldeanlage sowie ausreichende Rauchableitungsmöglichkeiten. Die notwendigen Trennwände sind nicht feuerbeständig, sodass einige Türen feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt werden müssen.



Auszug aus dem Brandschutzgutachten

Die **bauphysikalische Analyse** zeigte Probleme mit Tauwasserbildung und unzureichender Dämmung. Wärmebrücken, Feuchteschäden und mangelhafte Oberflächentemperaturen beeinträchtigen die Energieeffizienz und den baulichen Zustand der Halle.



Defizite Obergeschossgrundriss Bestand



Nord-Ost-Ansicht Sporthalle



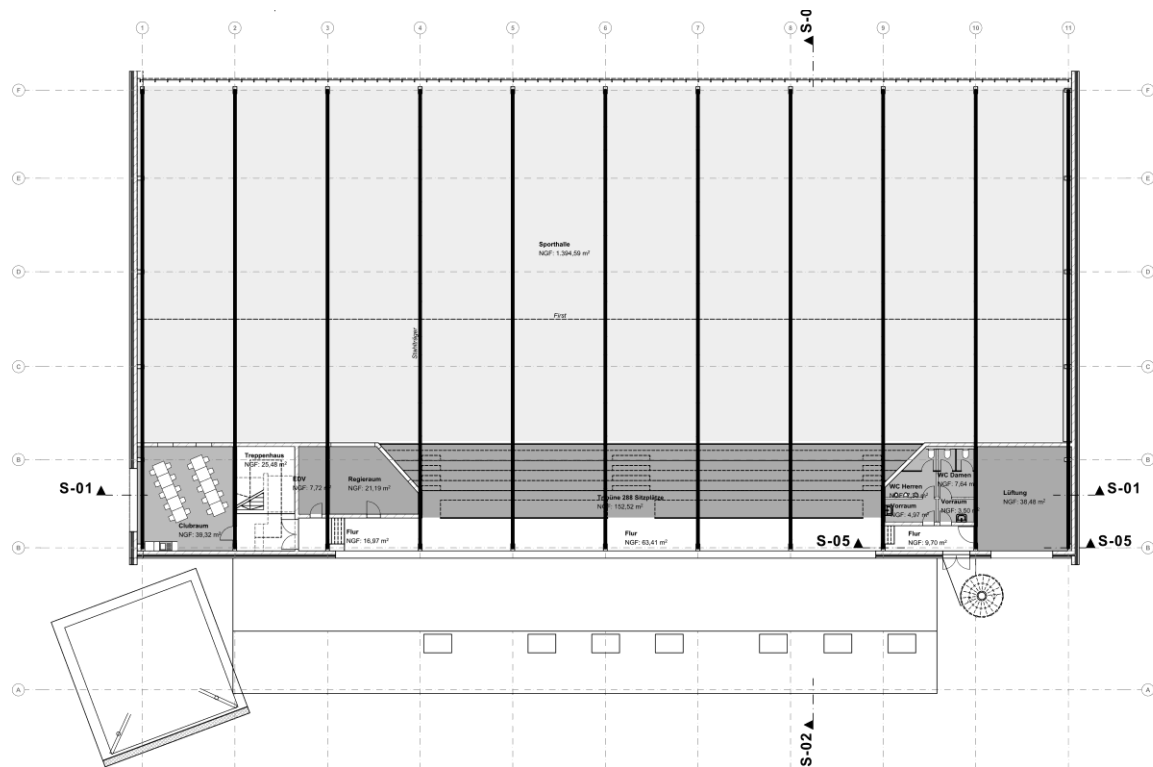
Südwestansicht Sporthalle mit Foyer



Innenraum Sporthalle mit Tribüne

Architectural floor plan of a building, likely a school or institutional facility. The plan shows a large central hall (Sporthalle) with a diagonal grid pattern. To the left is a large hall (Foyer 1) and a smaller hall (Foyer 2). To the right is a large hall (Foyer 3) and a smaller hall (Foyer 4). The plan also shows several classrooms (Klassenraum 1-4), a laboratory (Labor 1), a library (Bibliothek), a storage room (Speicher), a bathroom (WC), a kitchen (Küche), and a dining area (Essbereich). The plan is labeled with 'S-01' and 'S-05' at the bottom corners. The overall dimensions are 45.61m by 9.21m.

9



Grundriss Obergeschoss Bestand

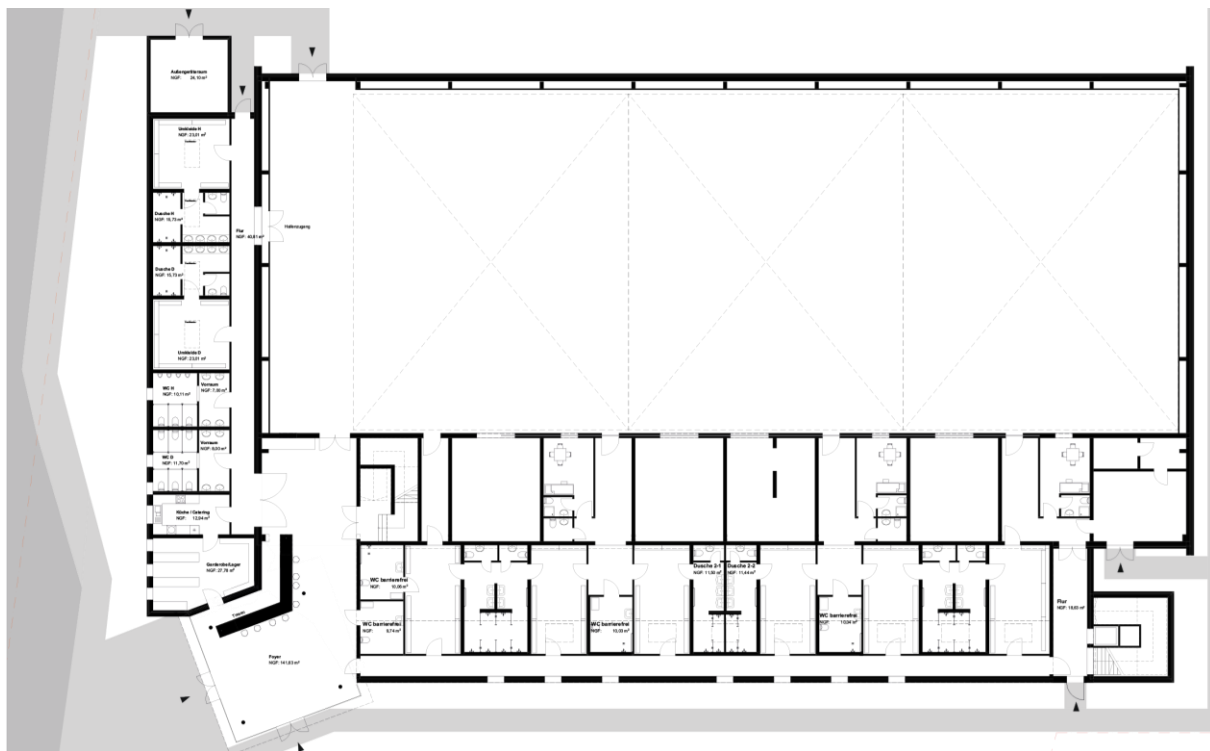
In nachfolgender Tabelle wurde das vorhandene Raumprogramm aufgeführt, analysiert und die Schwachstellen herausgearbeitet. Die Tabelle dient als Grundlage zur Erarbeitung dieser Studie.

Dreifeldhalle	Anzahl (Stk.)	Fläche je Raum (m²)	SOLL (m²)	Anzahl (Stk.)	IST (m²)	Abweichung (m²)	Hinweise (DIN 18032-1, VstättVO M-V, Sichere Schulen, Planungshandbuch Sport Verwaltung Berlin)
					EG		
Umkleideräume	6	23,00	138,00	6	156,40	ok	mind. 12 lfdm. Umkleidebank je Raum
Dusch- und Waschräume (Umkleide)	3			3		ok	3 Großeinheiten oder Kombination aus Groß-/Kleineinheiten oder 6 Kleineinheiten
Washbecken	20		0,00	12	72,87	zu wenig	2 x je 6 Duschen, 6 Waschbecken, 2 WC und 1 x teilbar in je 2x 4 Dusche, 2 x 4
Duschen	20		0,00	18		zu wenig	Waschbecken, 2 x 2 WC
WC	4		0,00	6	12,30	ok	
Barrierefreie Einzelumkleide	1	6,37	6,37	0		fehlt	mind. 2,20 x 2,85 m
Barrierefreies WC + Dusche	1	6,00	6,00	1	12,01	ok	
Lehrer-Umkleideräume	2	16,00	32,00	3	44,41	ok	1 x 17m² mit Dusche + WC und Sanitäts-Regieraum (Anordnung mittig Halle), 1 x 15 m² mit Dusche + WC
WC	2			2	5,70	ok	
WC + Dusche	2			3	7,67	ok	
Geräteräume	1	121,50	121,50	4	155,57	ok	Geräteräume 27 x 4,5 m, lichte Raumhöhe 2,5 m
Außengeräteraum	1	15,00	15,00	0		fehlt	ca. 3 x 5 m je nach Größe der Außenanlagen veränderbar, befahrbar für Pflegegeräte, Mit Doppelflügeltür B 1,7 x H 2,2 m, mit Aussussbeckenanlage
Reinigungsgeräteraum	1	6,00	6,00	0		fehlt	mit Aussussbeckenanlage
Putzmittelräume			0,00	2	11,54		Anzahl und Größe nach Bedarf
Sporthalle (lichtes Maß 22,5 x 59,5 m)	1	1.215,00	1.215,00	1	1.394,59	ok	Lichtes Maß 27 x 45 m, lichtet Raumprofil mind. 7,0 m, 2 doppelschalige Trennvorhänge
Eingangsbereich / Foyer	1	45,00	73,80	1	76,00	ok	Mindestnutzfläche Eingangsbereich 45 m² + 0,1 m² je Besucher (Tribüne) = 73,8 m²
barrierefreies WC	1			1	12,01		vorhanden, aber Nutzung für Sportler! Zusätzliches b.WC für Gäste fehlt
WC	1			0		fehlt	
Garderobenplatz	1	4,80	4,80	0		fehlt	Empfehlung ist 0,05 - 0,1 m², 1 Platz je 3 Zuschauer = 4,80 - 9,60 m²
Abstellraum	1	15,00	15,00	1	5,65	zu klein	

Entwurfsansatz

Das finale Raumprogramm sieht die Neustrukturierung der Bestandsgrundrisse vor und wird durch einen eingeschossigen Erweiterungsneubau ergänzt, welcher fehlende notwendige Nutzungen beinhaltet. Der Neubau ist an das Foyer angebunden und läuft parallel entlang der Südwestseite des Gebäudes. Hierfür wird der bestehende Gehweg so versetzt, dass er direkt an der Straße verläuft und sich somit auch besser in die bestehende Straßenführung eingliedert.

Die vorhandenen Putzmittelräume zwischen den Umkleidekabinen werden zu barrierefreien Kabinen mit WC und Dusche umgestaltet.

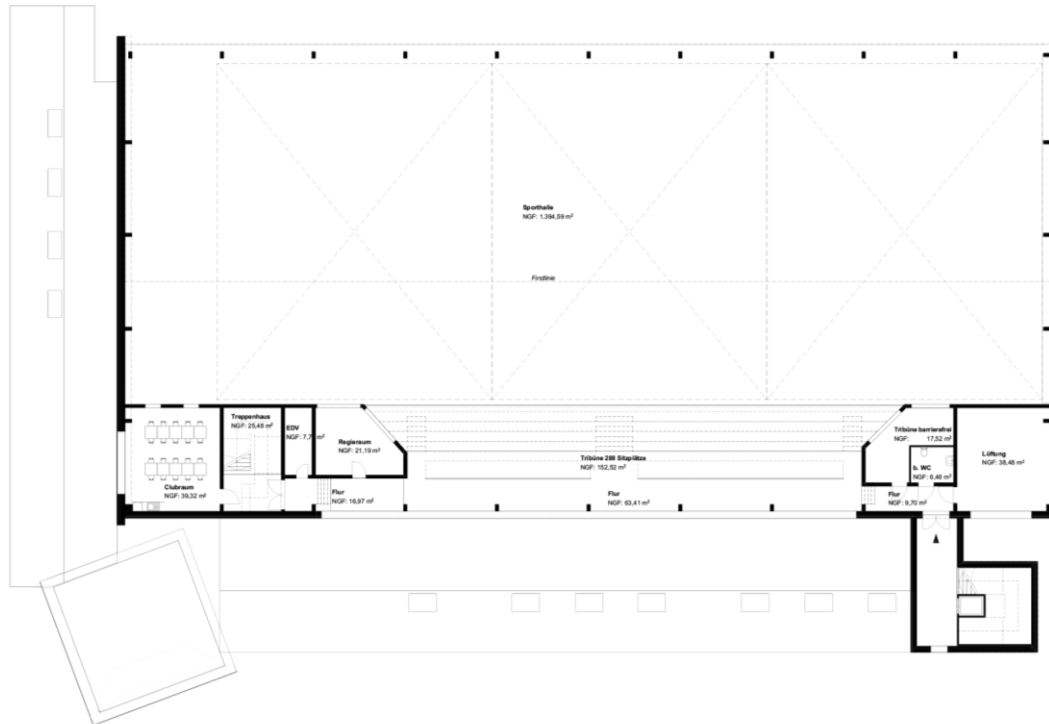


Grundriss Erdgeschoss Modernisierungskonzept

Zur barrierefreien Erschließung des Tribünenbereichs im Obergeschoss erfolgt der Neubau eines Treppenhauses inklusive Fahrstuhls anstelle der vorhandenen Wendeltreppe. Der Erweiterungsbau ist unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und des Brandschutzes an die bestehenden Flure angeschlossen.

Das Foyer wird in Kombination mit dem südöstlich entstehenden **Erweiterungsneubau** neu strukturiert. Die bestehende Küche und der Hausmeisterraum werden zurückgebaut und das Foyer somit erweitert. Der vorhandene Abstellraum wird in ein barrierefreies WC umgestaltet. Im Eingangsbereich entsteht ein großzügiger Empfangstresen, von dem aus das neue Lager mit Garderobe angeschlossen ist. Die ergänzenden neuen Umkleidekabinen, der Sanitärtrakt, die Küche sowie das Außenlager sind über eine zweiflügelige Tür über das Foyer erreichbar. Vom Erschließungsflur aus wird eine Zugänglichkeit direkt in die Sporthalle ermöglicht. Mit dem Erweiterungsbau und der Integration zusätzlicher Sanitär- und Umkleidebereiche wird der funktionale Raumbedarf der Sporthalle nicht nur erfüllt, sondern übertroffen – insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen bei Großveranstaltungen.

Im Obergeschoss des Bestandsgebäudes werden die Räumlichkeiten gezielt umgestaltet, um eine barrierefreie Nutzung zu ermöglichen. Die bestehende Toilettenanlage wird zurückgebaut und durch ein barrierefreies WC ersetzt. Gleichzeitig erfolgt an dieser Stelle eine Erweiterung der Tribüne, um barrierefreie Zuschauerplätze zu schaffen und so den Zugang für mobilitätseingeschränkte Personen deutlich zu verbessern.



Grundriss Obergeschoss Modernisierungskonzept

Im Rahmen der Fassadengestaltung wurde der bestehende eingeschossige Gebäudeteil sowie der geplante Neubau und das Erschließungstreppenhaus als gestalterische Einheit betrachtet, um ein architektonisch stimmiges Gesamtbild zu schaffen. Die neuen Baukörper erhalten daher den gleichen Klinker als Fassadenstein. Zusätzlich ist eine partielle Fassadenbegrünung beider eingeschossigen längsseitigen Gebäuderiegel denkbar.

Das umlaufende Wellblech wird durch eine neue Farbstruktur aufgewertet. Es gliedert sich so besser in die Umgebung ein ergibt ein stimmiges Gesamtbild, vor allem im Zusammenhang mit dem neuen Schulbau. Im weiteren Verlauf der Planung sollten die Fassadenoptionen vertiefend geprüft und in Abstimmung mit dem Bauherrn eine endgültige Variante festgelegt.



Visualisierung: Anbauten und Farbkonzept Wellblechfassade

Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden im Zuge der Maßnahme angepasst. Zur Realisierung des neuen Gebäuderiegels muss der bestehende Gehweg aufgenommen und entlang der Straße neu verlegt werden. Die hierdurch entstehende Freifläche zwischen Gebäude und Gehweg wird mit trockenheitsresistenten Stauden begrünt. Zudem findet sich hier Platz für das Einbringen von bepflanzten Buchstaben, um die Sporthalle namentlich neu zu gestalten.

Im Bereich des Foyers werden Fahrradstellplätze nahe des neu geplanten Parkplatzes vorgesehen. In diesem Zuge kann ebenso eine E-Ladestation für Fahrräder angedacht werden.

Die Wegeführung entlang der Längsseite der Sporthalle nördlich, wird im Bereich des neuen Erschließungstrakts (Aufzug + Treppe) umverlegt. Durch diese Maßnahme erweitert sich der Freiraum vor dem Erschließungsneubau und eine Boulderwand auf bis auf 3 Metern Höhe kann ohne notwendige Umzäunung vorgesehen und auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden.

Konstruktion & Material

Die Sohlplatte der Neubauten wird in konventioneller Bauweise als mineralische Ortbetonkonstruktion vorgesehen. Die Außenwände des Erweiterungsbaus sowie des Erschließungsneubaus werden in Massivbauweise (Kalksandstein) und vorgehängter Klinkerfassade geplant. Sie lassen aufgrund Ihrer Dimension und Höhe eine wirtschaftliche Preisbildung in der Umsetzung erwarten und verbinden die statische und wärmedämmtechnische Ebene bei geringer Konstruktionsstärke.

Die Dachkonstruktion ist als CLT-Elementdecke vorgesehen. Die Dachdecke bildet eine Massivholzdecke, die zwischen den tragenden Wänden spannt.

Oberhalb der Dachdecke wird eine Gründachkonstruktion vorgesehen, welche neben dem sommerlichen Wärmeschutz und der Retention des Regenwassers auch die bituminöse Abdichtungsbahn schützt. Im Bereich des Erweiterungsbaus könnte zusätzlich eine PV- Anlage angeordnet werden, welche den Eigenstrombedarf des Gebäudes anteilig deckt.

Für die Fassadengestaltung wird in Anlehnung an den Bestand eine farbidentische Klinkerfassade vorgeschlagen. Dadurch wird Bestand sinnvoll in seiner Materialität weitergeführt.

Als Ergänzung und Aufwertung des unmittelbaren Gebäude-Außenraumes, wäre eine partielle Installation einer Boulderwand bis auf 3 Metern Höhe in den fensterlosen Erdgeschossbereichen denkbar. Hier hätten die Kinder und Jugendlichen während Pausen- oder Wartezeiten die Chance, sich körperlich zu betätigen und auszuprobieren. Da aufgrund der geringen Anbringhöhe keine Umzäunung notwendig ist, steht die Boulderwand zudem auch der Öffentlichkeit zur freien Nutzung zur Verfügung.

Als weiteres Gestaltungsmerkmal wird vorgeschlagen, das umlaufende Wellblechband nach intensiver Reinigung und Grundierung durch ein geeignetes Farbkonzept (siehe Visualisierung) zu gestalten und aufzuwerten. Somit entsteht mitsamt des Schul- und Parkplatzneubaus ein harmonisches und stimmiges Gesamtbild.

Maßnahmenkatalog

Bauteil / Raum	Bestandsbeschreibung/ Defizite	Maßnahmen	Bemerkungen
Gebäude gesamt	Brandschutzmaßnahmen unzureichend	flächendeckende Brandmeldeanlage, Öffnungen zur Rauchableitung, Türen feuerhemmend + rauchdicht + selbstschließend ausbilden	siehe Brandschutzgutachten
Sporthallenraum	Turnschuhgang als Anbindung zum Außensportbereich fehlt	seitlicher Anbau als Neubau mit integriertem Flur als Turnschuhgang; alternativ: Abtrennung im Hallenraum	
Eingangsbereich (Foyer)	Stuhllager fehlt, Küchenraum (Catering) zu klein, zu wenig Besuchertoiletten, Garderobe fehlt	seitlicher Anbau als Neubau zur Integration der fehlenden Räume	
Beleuchtung Halle	Leuchtmittelversorgung ist endlich	neue, blendfreie und ballwurfsichere Beleuchtung	
Beleuchtung Sozialtrakt	Leuchtmittelversorgung ist endlich	neue Beleuchtung	
Fenster (Lichtbänder) Sporthalle	Sonnenschutz fehlt, thermische Eigenschaften unzureichend, Belüftungsfunktion fehlt (BSK)	thermisch getrennte Aluminiumprofile, Isolier-Sicherheitsverglasung (Südwestseite mit Sonnenschutzglas), Sonnenschutz als starre Einrichtung aus Stahl mit Lamellen- oder Lochblechflächen	gem. Liste von 1996 aufgeführt
Lüftungsanlage	Ende der Lebensdauer steht in Kürze bevor	Erneuerung mittelfristig empfohlen (2026-2031) bei prognostizierter Lebenserwartung von 20-25 Jahren	
Stellplätze	Ermittelter Bedarf: Soll Halle = 27 Stk. Soll Tribüne = 25	durch geplanten Neubau werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt	
Toilettenräume	für Sportveranstaltungen mit Zuschauerbereich fehlen Toilettenanlagen	seitlicher Anbau als Neubau zur Integration der fehlenden Räume	
Sanitärräume (Schüler-Umkleiden)	nicht regelkonform teilbar; zu wenig Ausstattungen / Objekte vorhanden	Neuordnung der Waschräume zur Erfüllung des aktuellen Standards, Erneuerung der Sanitäranlagen	
Barrierefreier Umkleideraum	fehlt	Durch Neustrukturierung des Foyerbereichs, kann eine barrierefreie WC-Anlage inkl. Umkleidemöglichkeit geschaffen werden	
Außenlager	fehlt	seitlicher Anbau als Neubau zur Integration des Außenlagers	
Tribüne	barrierefreie Erschließung fehlt	Versatz der Treppe inkl. Funktionswechsel derzeitiger Regieraum / WC-Raum zur Schaffung eines barrierefrei zugänglichen Raumes als Erweiterung der Tribüne (siehe Umstrukturierungskonzept), Installation Aufzug	
	Brüstungsgitter stellt Sichtbarriere dar	Neue Farbgebung	
Fenster Clubraum 2.OG	Rettungsweg über die Fenstergröße/-form nicht gegeben	optionale Anpassung der Fenstergeometrie	
Spindeltreppe	als 2. Rettungsweg ungünstige Treppenform, Antrittspodest bildet potentielle Schadensstelle	optional neue Fluchttreppe vorsehen, Geometriekorrektur	
Dach Anbau	Wartung Gründach	Durchführung regelmäßiger Pflegemaßnahmen	
	Aufkantungshöhe/Abdichtungsanschluss aufgehende Wände	Erneuerung und Erhöhung der Abschlusskante	
	Anschlussbereich Foyer: auf 2,50 m Breite fehlt Brandschutz	feuerhemmende Ausbildung erforderlich	
	Anschlussbereich Halle: Witterungsschutz zwischen Dach und Hallenaußenwand unzureichend, Kappleiste und Wartungsfuge fehlen	technisch fachgerecht erneuern bzw. ergänzen	
Foyer	Übergang zum Vorbau: teilw. Wasserdrucktritt durch nicht fachgerechte Dachabdichtung / Wasserführung	Problemstellen überprüfen und ausbessern	
	Sackbildung (Wasseransammlung) punktuell an Dachecke, dadurch schadensanfällig	Gefälleausführung anpassen	
	Wasserführung der Regenleitung durch den Innenraum kann zu Kondensatbildung führen	Entwässerung über den Außenraum vorsehen	

Außenzugänge/ Türen	teilw. keine schwellenlosen Zugänge, Markierungen fehlen	Vorbereich Außenanlagenhöhen- und belagstechnisch überarbeiten, Schwellenlosigkeit herstellen	im Zuge des Parkplatzbaus der Schule
Fassade/ Außenwand	stellenweise Salzausblühungen im Mauerwerk, Verschmutzung Trapezblech	Reinigung und kosmetische Bearbeitung der Schadstellen	
Stahlträger Halle	Farbbeschichtung teilw. erneuerungsbedürftig	Lackierung der Fehlstellen	
Innenwandrissebildung	teilw. Rissbildungen in den Innenwänden	mittelfristige Rissskartierung und Dokumentation, Ursache	
Innenraum Dachflächenfenster	teilw. feuchtebedingte Putz-Abplatzungen	kosmetische Bearbeitung der Schadstellen	
Fußböden (Erdgeschoss)	zahlreiche Schadstellen in Beschichtung und Fliesenbelag, ungünstige Lage der Bodeneinläufe	Grundrisskorrektur, Anpassung Lage Bodeneinläufe, komplette Erneuerung der Fußbodenbeläge und Abdichtungen	
Innentüren	Schadstellen durch mechanische Beschädigungen (Aufquellen, Verziehen, stumpfe Gewalteinwirkung)	komplette Erneuerung der Innentüren	
Innenwände und Decken (Umkleidetrakt)	diverse Schadstellen	komplette Erneuerung der Oberflächen im Innenraum	
	keine raumakustischen Absorber vorhanden	Installation von Flächenabsorbern	

Maßnahmenkatalog

Der **Maßnahmenkatalog** enthält die identifizierten Defizite und Schwachstellen der Sporthalle sowie die jeweils erforderlichen und empfohlenen Maßnahmen.

Kosten

Auf Grundlage des aktuellen BKI, wurden die Kosten für den Neubau als Ergänzung anhand nachfolgender Vergleichsobjekte überschläglich budgetiert. Die Preisgrundlage bildet der BKI/2025. Da es sich bei dem Neubau um ein funktionales Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, Küche sowie Lagerräumen handelt, wurden Gebäude mit ähnlichen Funktionen als Ansatz gewählt.

4100-0078 Gymnasium (10 Klassen, 300 Schüler)	BRI 7.739m ³	BGF 2.078m ²	NUF 1.262m ²
 Neubau als Erweiterung eines Gymnasiums mit zehn Klassen, Cafeteria, Pausenhalle, Sanitärräumen. Mauerwerksbau; Stb-Füllgratdach, Holzpultdachkonstruktion. Land: Niedersachsen Kreis: Verden Standard: mittel Bauzeit: 52 Wochen Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276 BGF 2.153€/m² Planung: Fritz-Dieter Tollé Architekt BDB Architekten Stadtplaner Ingenieure; Verden	veröffentlicht: BKI Objektdaten N10		

Auszug BKI 2025

5100-0073 Sporthalle (Einfeldhalle)	BRI 4.133m ³	BGF 741m ²	NUF 589m ²
 Einfeldsporthalle mit Geräteräumen, Umkleiden, Sanitärräumen und Galerie. Stb-Konstruktion. Land: Nordrhein-Westfalen Kreis: Aachen, Städteregion Standard: mittel Bauzeit: 48 Wochen Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276 BGF 2.143€/m² Planung: Finkeldei Architekten; Linnich	veröffentlicht: BKI Objektdaten N11		

Auszug BKI 2025

7300-0065 Produktionsgebäude, Büros (25 AP)	BRI 4.600m ³	BGF 1.124m ²	NUF 893m ²
 Produktionshalle mit Sozialgebäude und Verwaltung. Mauerwerksbau. Land: Mecklenburg-Vorpommern Kreis: Rostock Standard: mittel Bauzeit: 43 Wochen Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276 BGF 2.235€/m² Planung: AC Architekten Contor Klingbeil & Malcherek; Rostock	veröffentlicht: BKI Objektdaten N10		

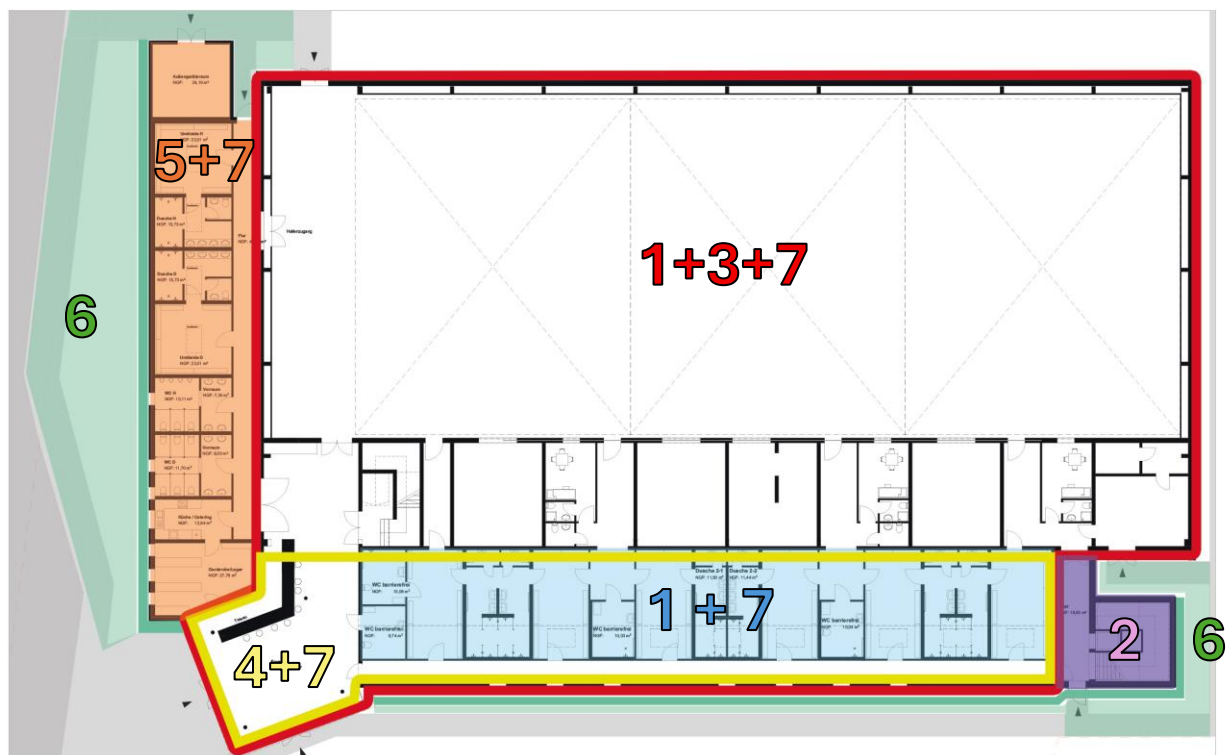
Auszug BKI 2025

Die Kosten für die Sanierung der Sporthalle sowie den Neubau als Ergänzung wurden entsprechend der zu erwartenden Leistungen und Ausstattungen **in Pakete aufgeteilt** und entsprechend ermittelt.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie stehen überschlägliche Projektkosten für KG300 bis KG700 in Höhe von ca. 3 Mio. Euro brutto.

	Leistungsverzeichnis	2.554.260,0	485.309,40	3.039.569,40
1	Sanierung Sanitär, Brandschutzmaßnah	619.850,00	117.771,50	737.621,50
2	Neubau Aufzug und Treppenhaus	300.000,00	57.000,00	357.000,00
3	Erneuerung Technik	425.000,00	80.750,00	505.750,00
4	Sanierung Dach	20.600,00	3.914,00	24.514,00
5	Neubau Ostseite, Anpassungen Foyer	650.000,00	123.500,00	773.500,00
6	Fassaden- und Freiraumgestaltung	78.100,00	14.839,00	92.939,00
7	Möbel und Ausstattung	42.000,00	7.980,00	49.980,00
8	Baunebenkosten (KG 700)	418.710,00	79.554,90	498.264,90

Kostenermittlung matrix architektur



Grafische Darstellung Kostenpakete

matrix architektur gmbh
Doberaner Straße 111
18057 Rostock

Fon: +49 (0)381-444 359 - 0
Fax: +49 (0)381-444 359 - 5
www.matrix-architektur.de
post@matrix-architektur.de

Amtsgericht Rostock,
HRB 11954
Steuernr. 079/114/00485
Geschäftsführer:
Norman Kubetschek
Carola Bardubitzki

Bankverbindung:
DKB
IBAN DE62 1203 0000 1005 7189 76
BIC BYLADEM 1001

Rostock, den 05.11.2025

aufgestellt:



Norman Kubetschek

matrix architektur gmbh

Anhang

Pläne

- Visualisierung Fassade
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Ansichten SO-NW
- Ansichten NO-SW

Unterlagen

- Maßnahmenkatalog
- Brandschutzgutachten