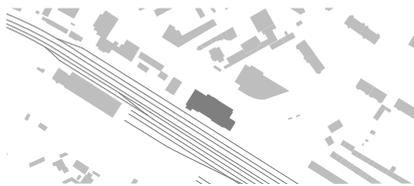
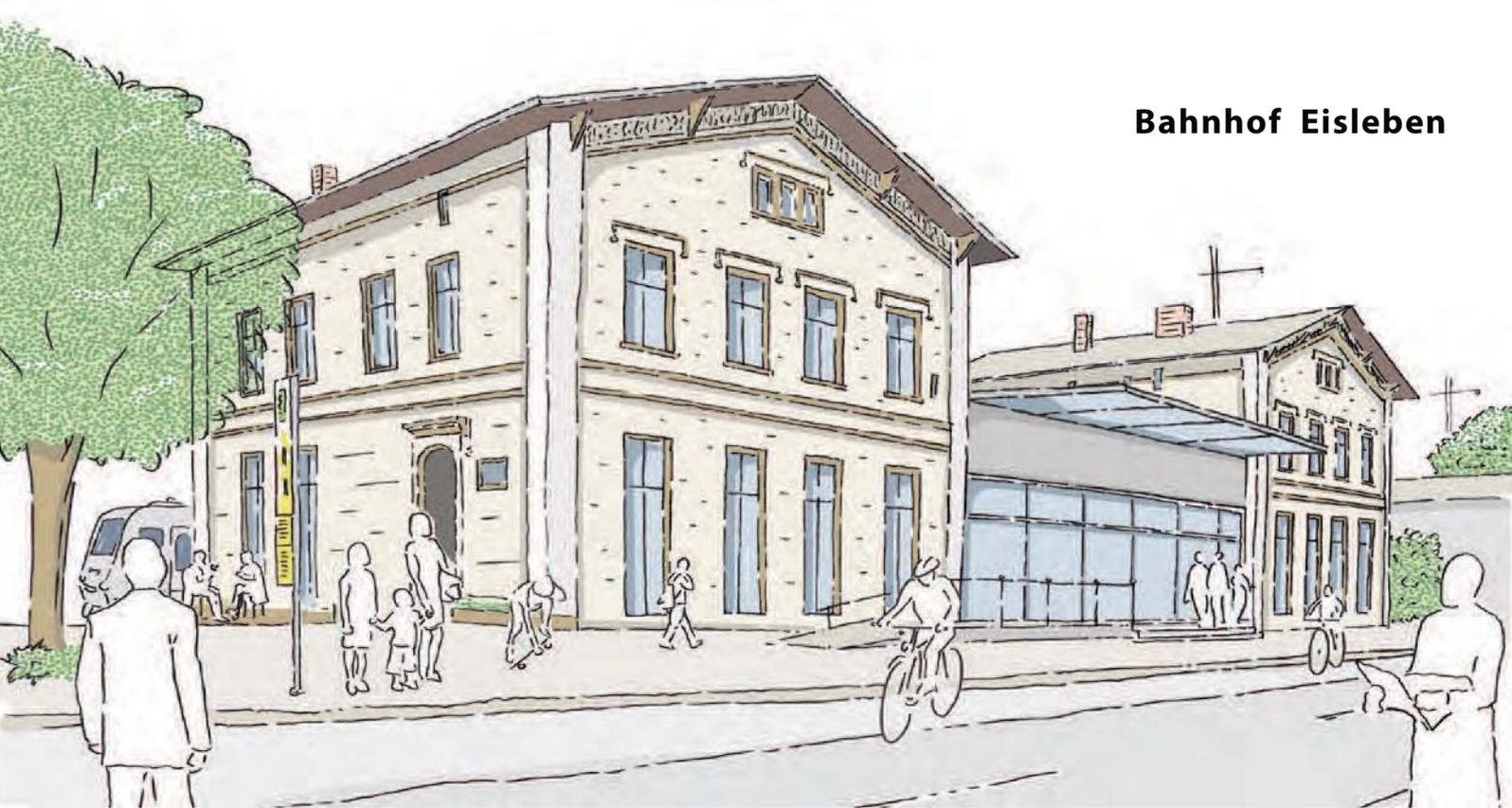


# Machbarkeitsstudie **Bahnhof Eisleben**



# Bahnhof Eisleben



## In das historische Bahnhofsgebäude soll wieder Leben einziehen!

Die Lutherstadt Eisleben führt dazu ein Interessenbekundungsverfahren durch. Nach Jahren des Leerstands sollen hier Räume für neue Ideen entstehen, um das Gebäude vor einem Abriss zu bewahren.

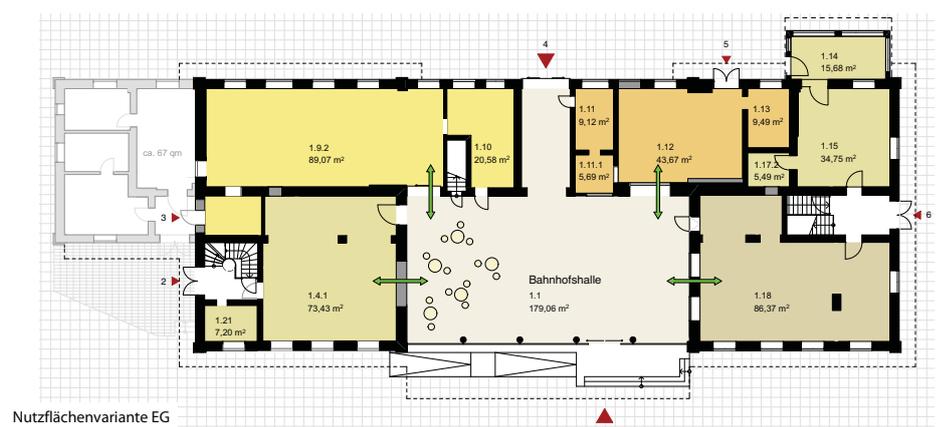
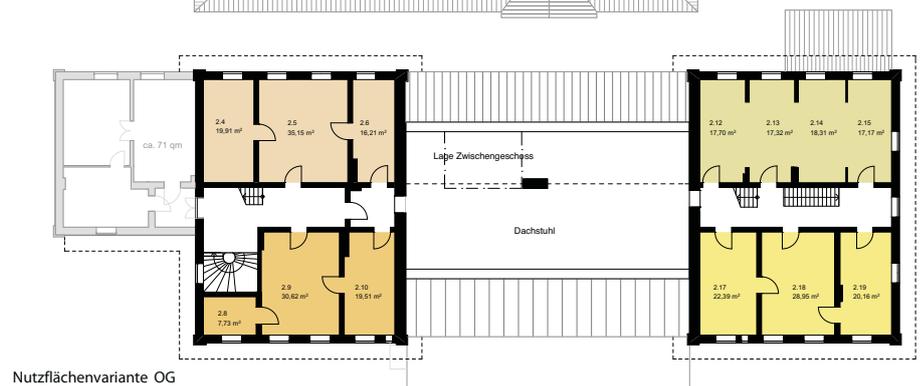
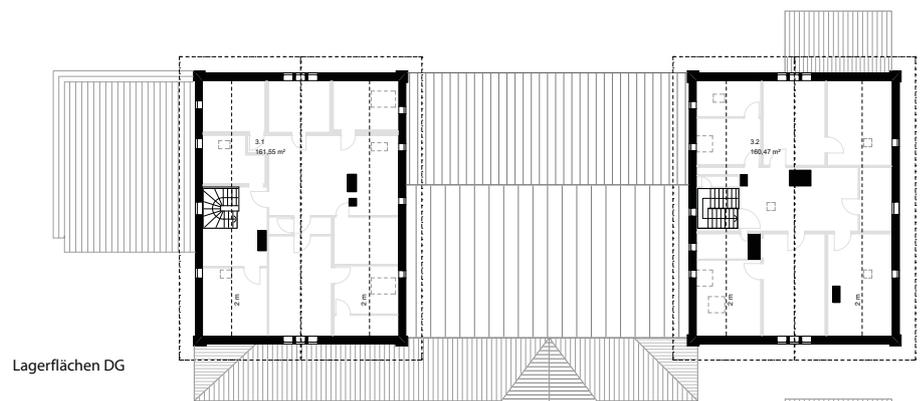
Gesucht werden engagierte und fachlich qualifizierte Käufer und / oder möglichst langfristige Mieter, die Raum für ihre Ideen suchen.

Ziel der Ausschreibung ist es, ein neues Nutzungskonzept für das Gebäude zu finden. Dies kann sowohl aus einer Nutzung für das gesamte Objekt bestehen oder unterschiedliche Nutzungen und kompatible Nutzer auf der Fläche zusammenbringen.

### Kontakt: Oliver Jahn

Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben  
 Fachbereich 3  
 Sachgebiet Stadtplanung und -sanierung  
 Markt 1  
 06295 Lutherstadt Eisleben

Telefon 03475 655763  
 E-Mail [bahnhof@lutherstadt-eisleben.de](mailto:bahnhof@lutherstadt-eisleben.de)  
[www.bahnhof-lutherstadt-eisleben.de](http://www.bahnhof-lutherstadt-eisleben.de)



**Baufrösche**  
 Architekten und Stadtplaner GmbH  
[www.baufroesche.de](http://www.baufroesche.de)

Nutzflächenvariante EG

# Inhalt

## 1. Bestandspläne

### Lageplan & Grundrisse

- Schwarzplan
- UG Bestand
- EG Bestand
- OG Bestand
- DG Bestand

### Ansichten

- Ansicht Nord Bestand
- Ansicht Ost Bestand
- Ansicht Süd Bestand
- Ansicht West Bestand

## 2. Vorentwürfe

### Lageplan & Grundrisse

- Lageplan Variante 1
- EG Variante 1
- EG Variante 2
- OG
- DG

### Ansichten

- Ansicht Nord Variante 1
- Ansicht Ost Variante 1
- Ansicht Süd Variante 1
- Ansicht West Variante 1

## 3. Übersichtspläne Abbruch Neubau

### Lageplan & Grundrisse

- EG Abbruch Neubau
- OG Abbruch Neubau
- DG Abbruch Neubau

### Ansichten Abbruch & Neubau

- Ansicht Nord Abbruch Neubau
- Ansicht Ost Abbruch Neubau
- Ansicht Süd Abbruch Neubau
- Ansicht West Abbruch Neubau

## 4. Analyse der Bausubstanz

### Beschreibungen

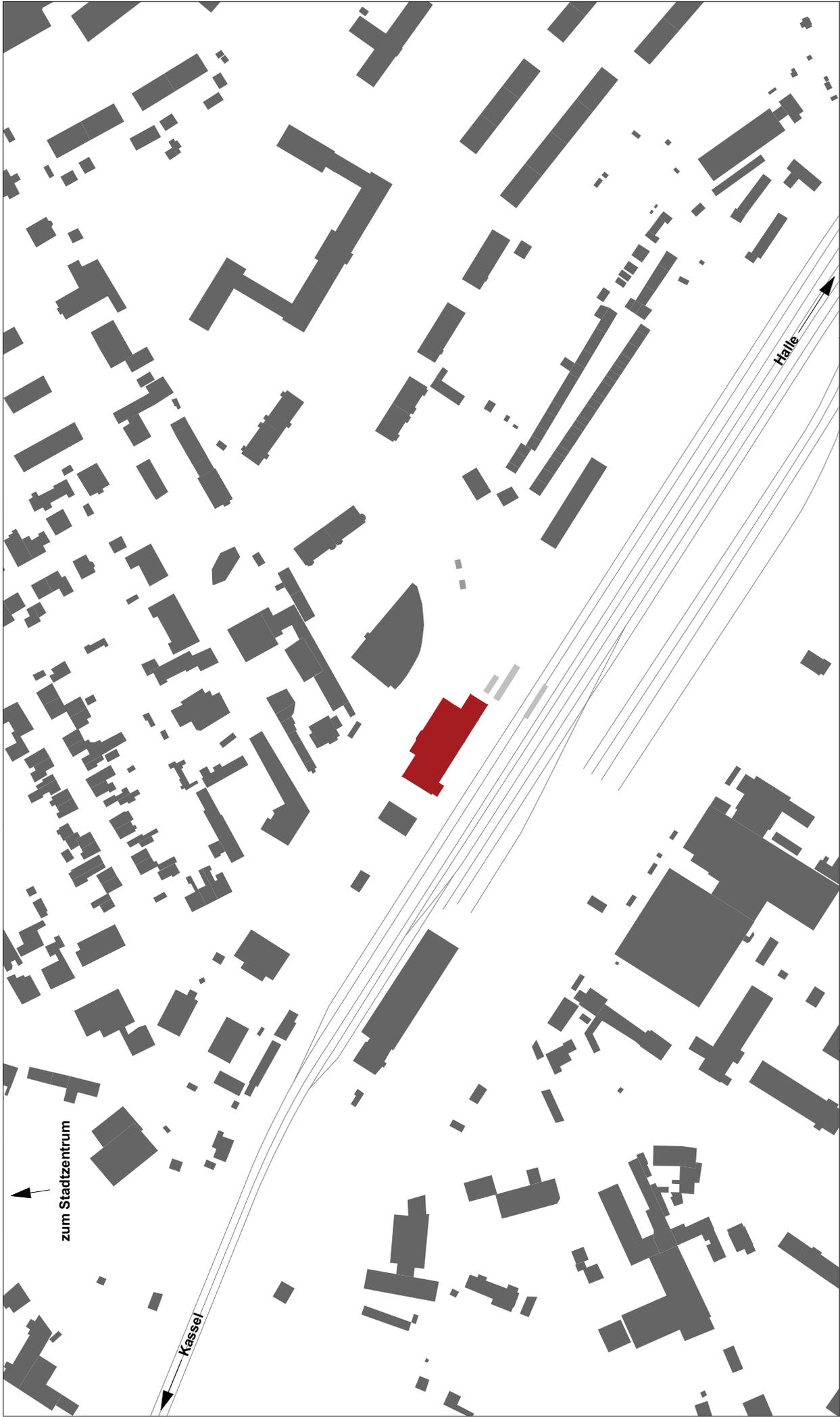
- Dächer und Dachanschlüsse
- Aussenwände
- Fassade
- Fenster und Türen
- Innenausbau
- Decken
- Bahntechnische Anlagen
- Anbauten
- Barrierefreiheit
- Zusammenfassung
- Resümee

## 5. Kostenschätzung

## 6. Alternative Finanzierungs- und Betriebskonzepte

## 7. (Fußgänger-) Anbindung an die Stadt





**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart  
**Schwarzplan**

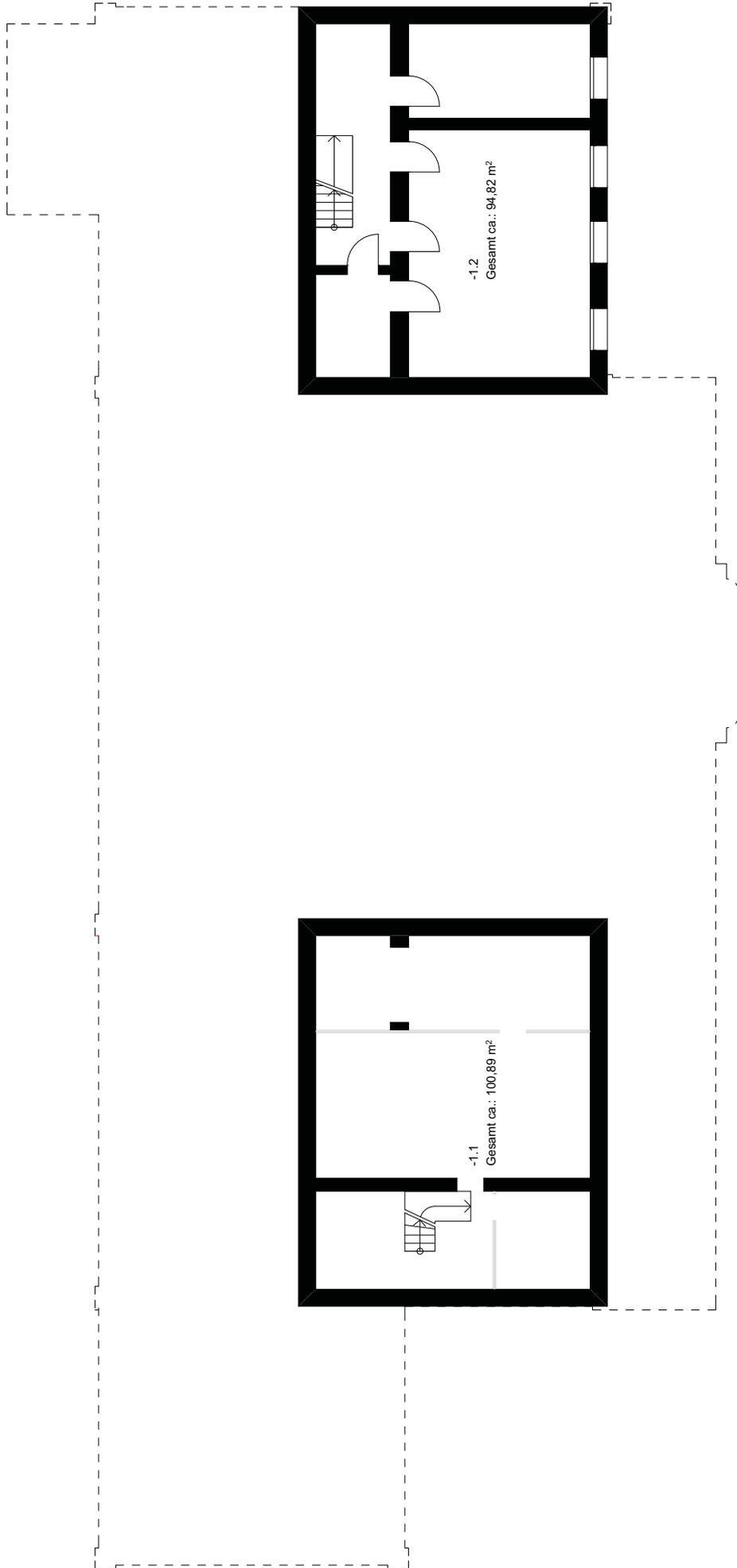
Plan Nr  
**EIS-BHF A1 - 1UE\_001**



gez.	JL	Maßstab	1:2500
gepr.	ML	Datum	11.01.2013



**Baufrösche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de

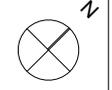


**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**  
 Standortdossier  
 Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
 Markt 1  
 06295 Eisleben

Planart  
**UG Bestand**

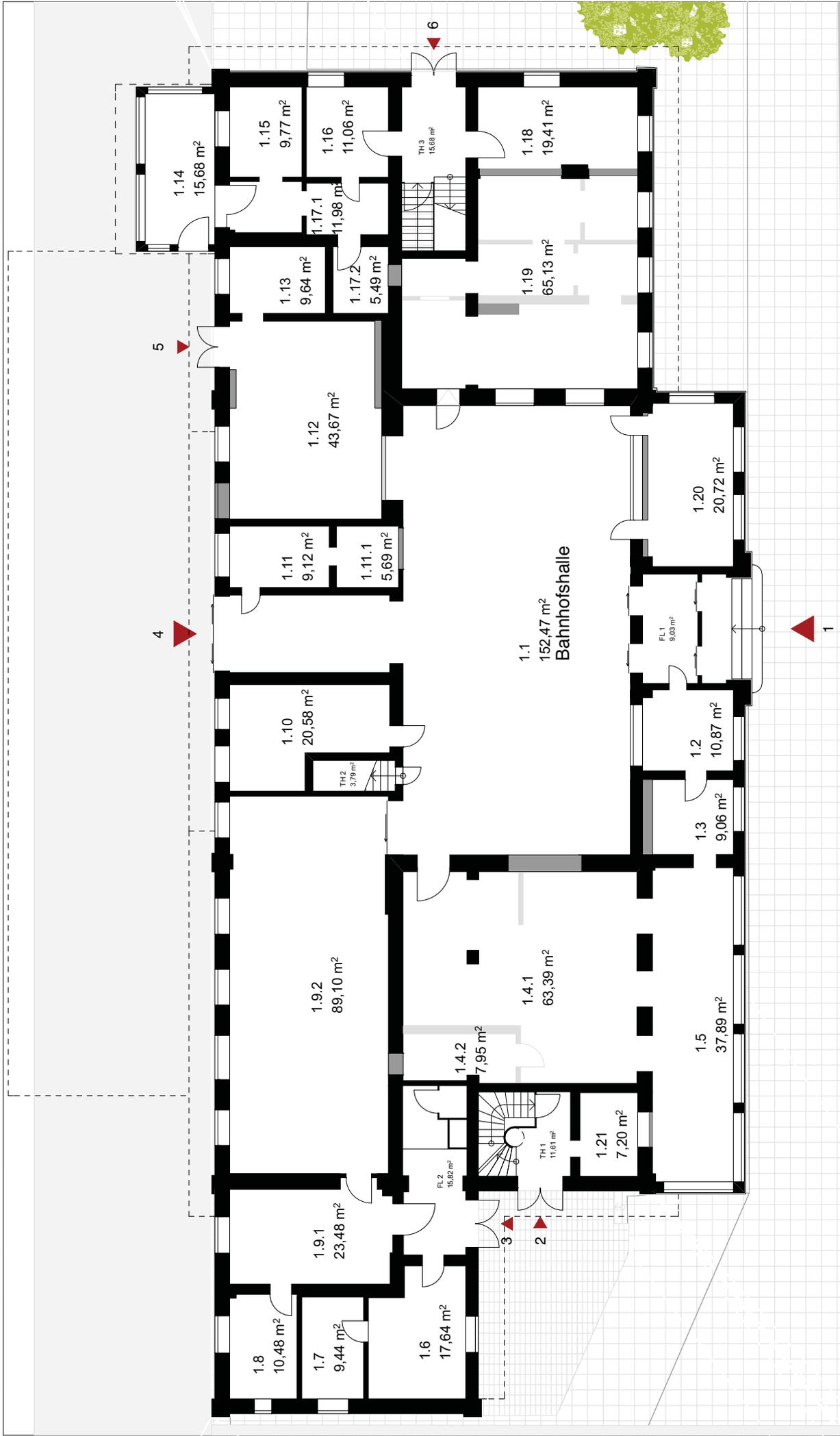
Plan Nr  
**EIS-BHF A1 - 3GR -11**



gez. JL Maßstab 1:200  
 gepr. ML Datum 11.01.2013



**Baufrösche**  
 Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Lange Straße 90, 34131 Kassel  
 Tel 0561 93799-0  
 Fax 0561 93799-22  
 kassel@baufroesche.de  
 www.baufroesche.de

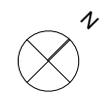


**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**  
Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart  
**EG Bestand**

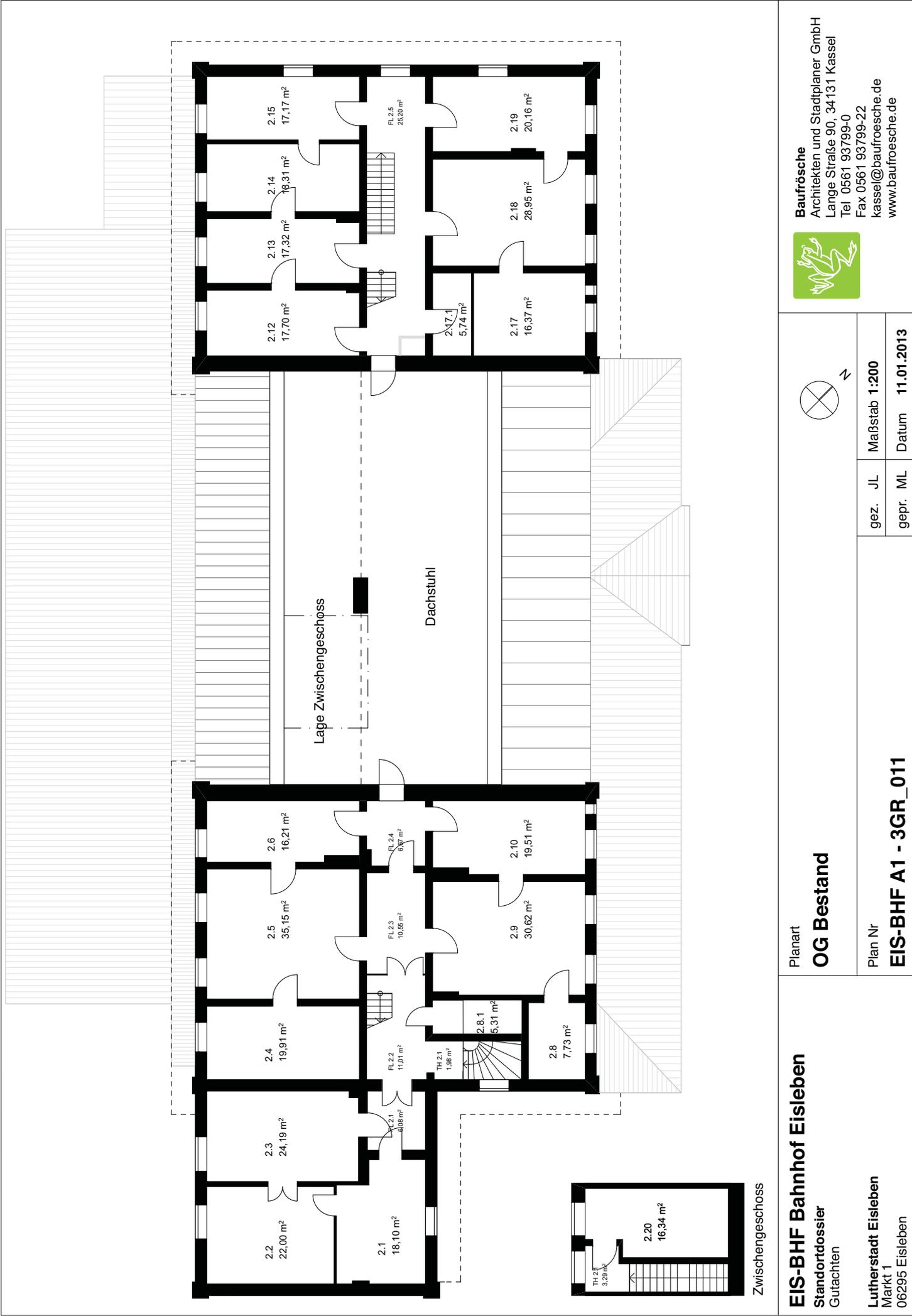
Plan Nr  
**EIS-BHF A1 - 3GR\_001**



gez.	JL	Maßstab	1:200
gepr.	ML	Datum	11.01.2013



**Baufrösche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



**Baufrösche**  
 Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Lange Straße 90, 34131 Kassel  
 Tel 0561 93799-0  
 Fax 0561 93799-22  
 kassel@baufroesche.de  
 www.baufroesche.de

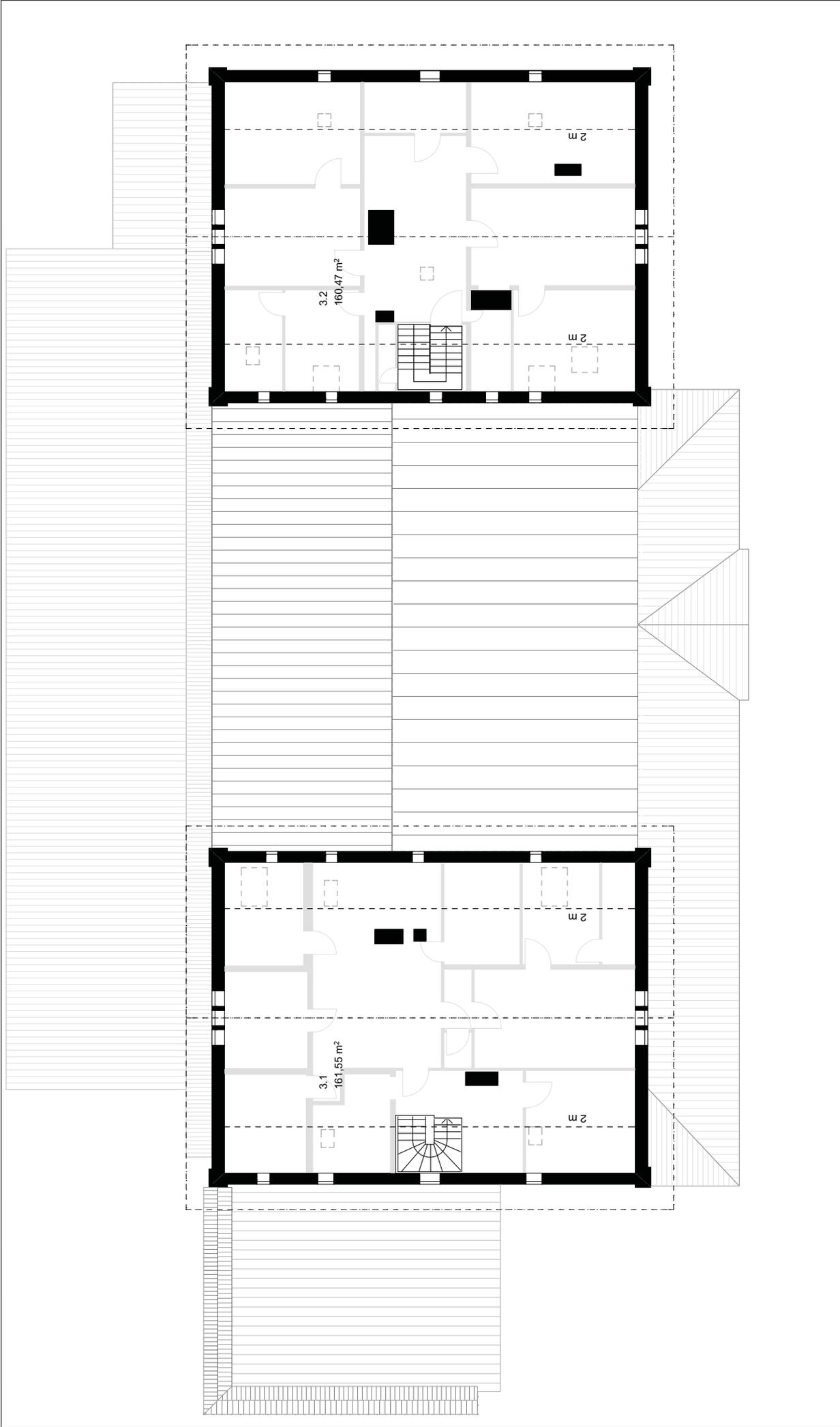
		gez. JL	Maßstab 1:200
		gepr. ML	Datum 11.01.2013

Planart  
**OG Bestand**

Plan Nr  
**EIS-BHF A1 - 3GR\_011**

**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**  
 Standortdossier  
 Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
 Markt 1  
 06295 Eisleben



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart  
**DG Bestand**

Plan Nr  
**EIS-BHF A1 - 3GR\_021**

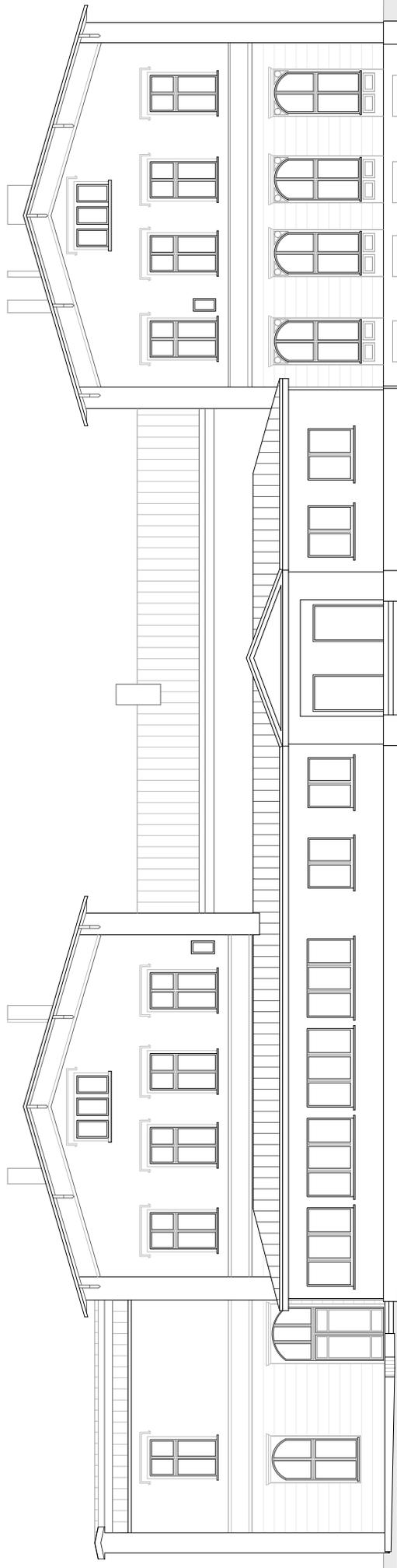


gez. JL Maßstab 1:200

gepr. ML Datum 11.01.2013



**Baufreesche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufreesche.de  
www.baufreesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Nord Bestand**

Plan Nr

**EIS-BHF A1 - 5AN 001**

gez. J/L

gepr. M/L

Maßstab 1:200

Datum 09.01.2013



**Baufrösche**

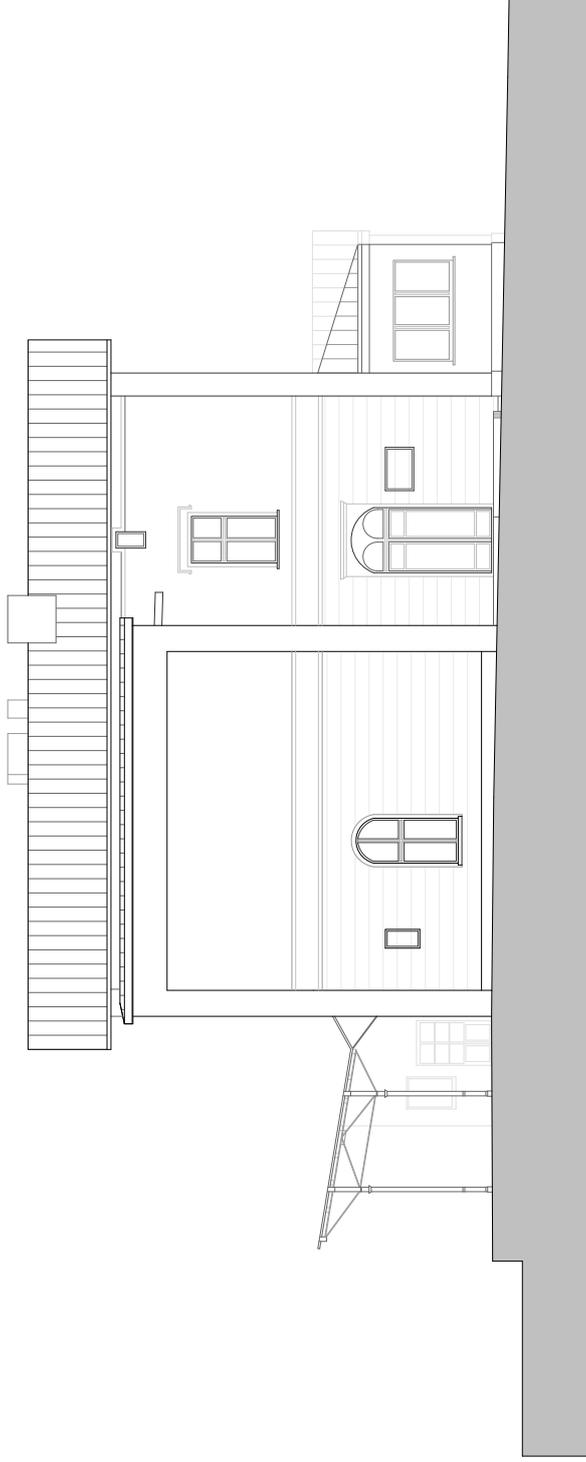
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel

Tel 0561 93799-0

Fax 0561 93799-22

kassel@baufroesche.de

www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Ost Bestand**

Plan Nr

**EIS-BHF A1 - 5AN 002**

gez. JL

gepr. ML

Maßstab 1:200

Datum 09.01.2013



**Baufroesche**

Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel

Tel 0561 93799-0

Fax 0561 93799-22

kassel@baufroesche.de

www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Süd Bestand**

Plan Nr

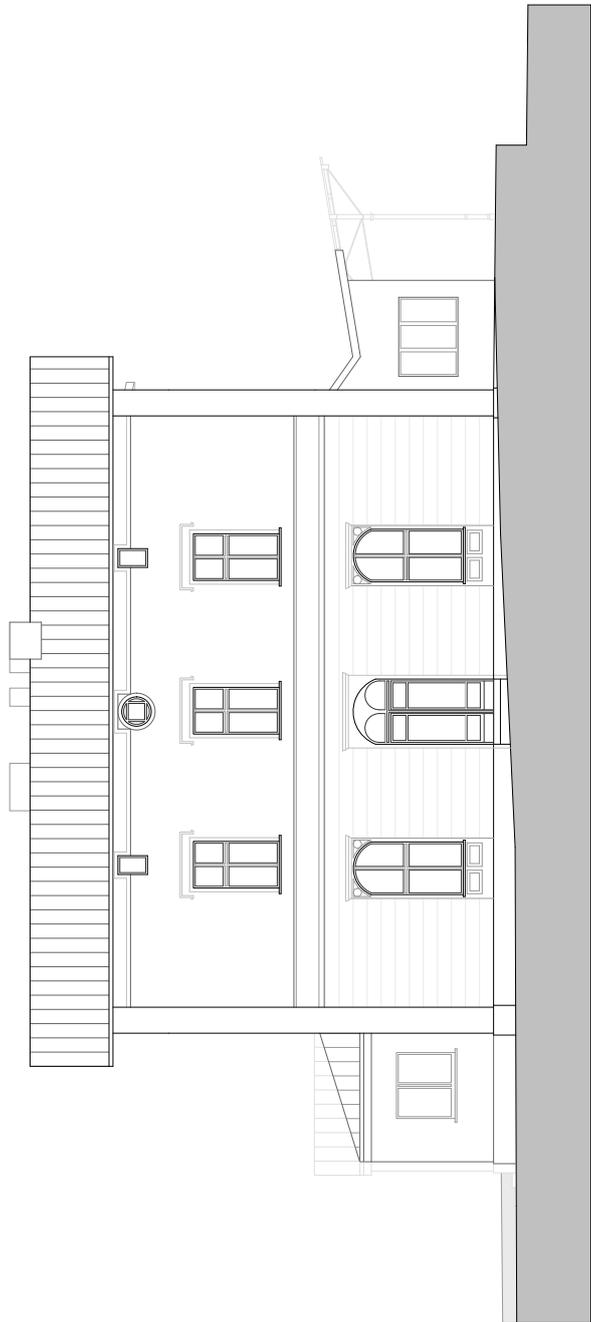
**EIS-BHF A1 - 5AN 003**



**Baufrösche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de

gez. JL Maßstab 1:200

gepr. ML Datum 09.01.2013



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht West Bestand**

Plan Nr

**EIS-BHF A1 - 5AN 004**

gez. J/L

gepr. M/L

Maßstab 1:200

Datum 09.01.2013



**Baufrösche**

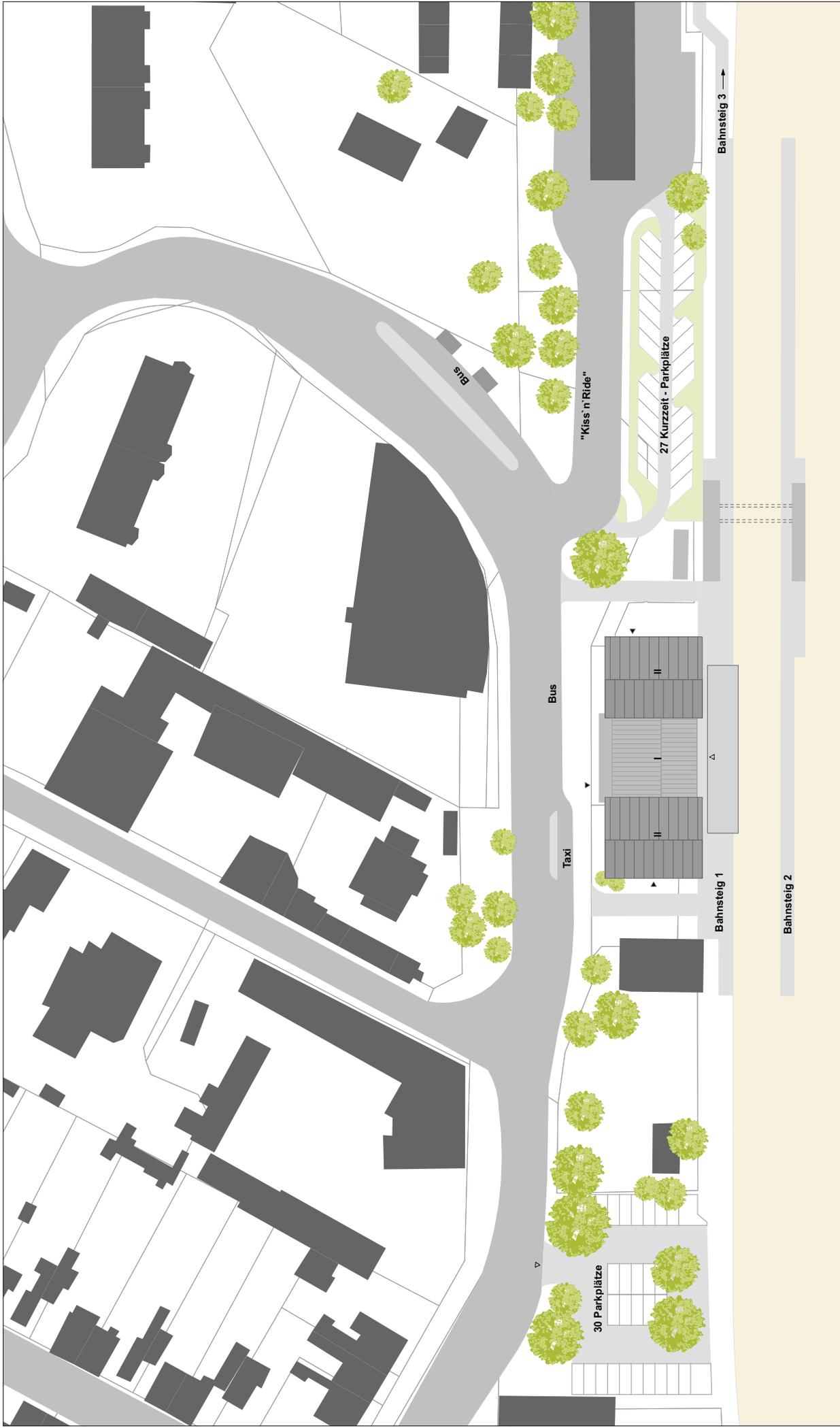
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel

Tel 0561 93799-0

Fax 0561 93799-22

kassel@baufroesche.de

www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**  
 Standortdossier  
 Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
 Markt 1  
 06295 Eisleben

Planart  
**Lageplan Variante 1**

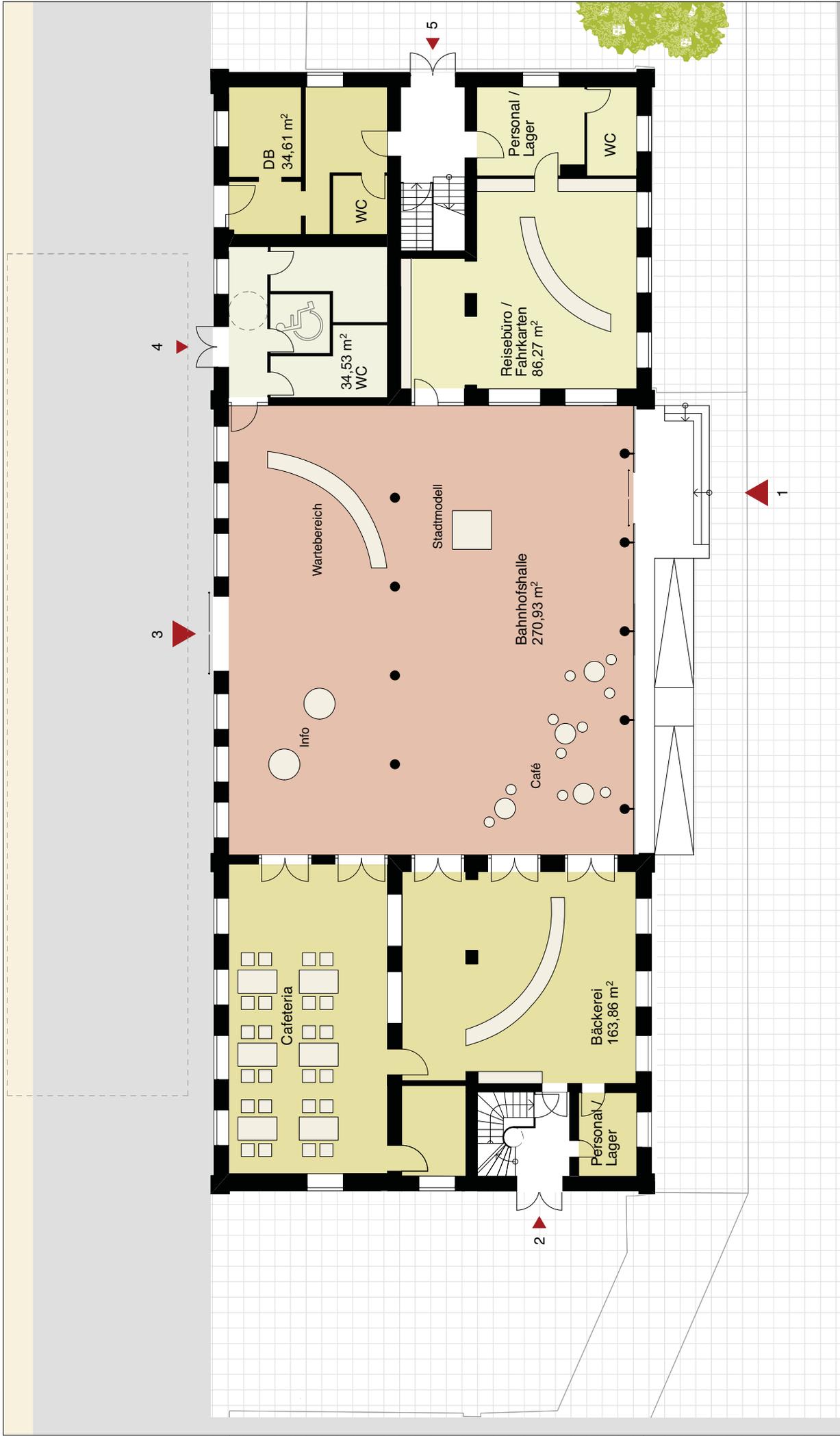
Plan Nr  
**EIS-BHF A2 - LP 001**



gez.	JL	Maßstab	1:1000
gepr.	ML	Datum	11.01.2013



**Baufrösche**  
 Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Lange Straße 90, 34131 Kassel  
 Tel 0561 93799-0  
 Fax 0561 93799-22  
 kassel@baufroesche.de  
 www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**  
 Standortdossier  
 Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
 Markt 1  
 06295 Eisleben

Planart  
**EG Variante 1**

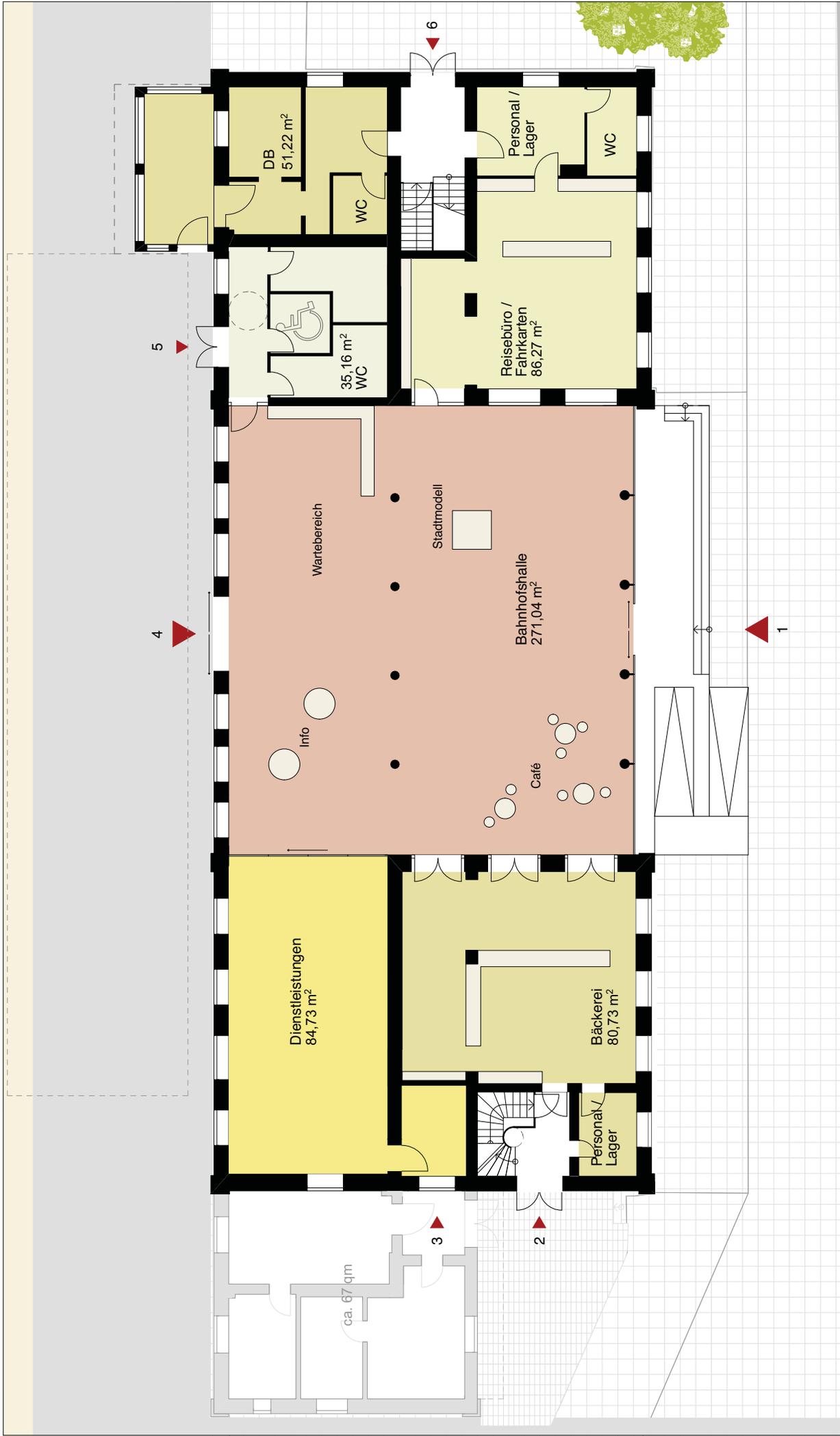
Plan Nr  
**EIS-BHF A2 - 3GR\_001**



gepr. JL	Maßstab 1:200
gepr. ML	Datum 11.01.2013



**Baufroesche**  
 Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Lange Straße 90, 34131 Kassel  
 Tel 0561 93799-0  
 Fax 0561 93799-22  
 kassel@baufroesche.de  
 www.baufroesche.de



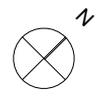
**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart  
**EG Variante 2**

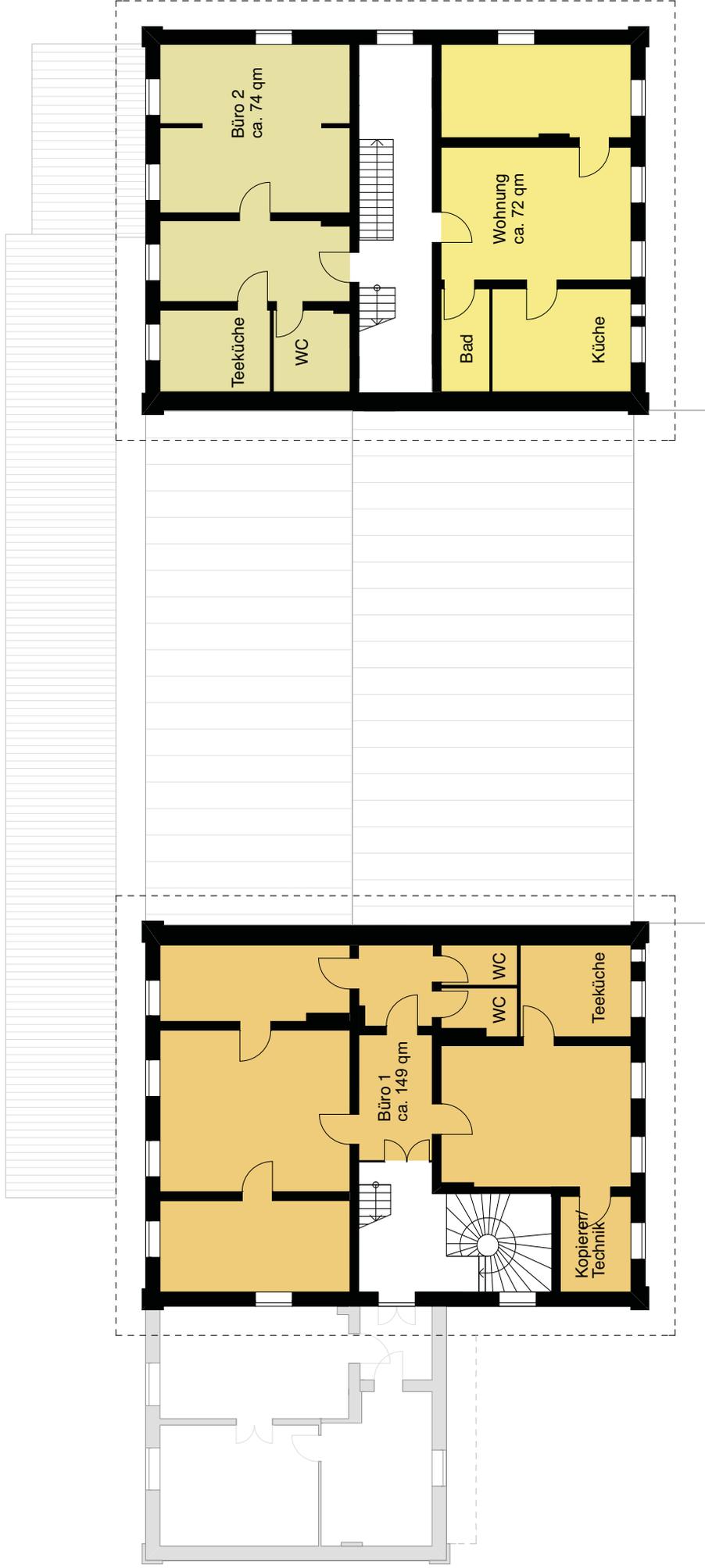
Plan Nr  
**EIS-BHF A2 - 3GR\_001**



gez.	JL	Maßstab	1:200
gepr.	ML	Datum	11.01.2013



**Baufrösche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**OG**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - 3GR\_011**

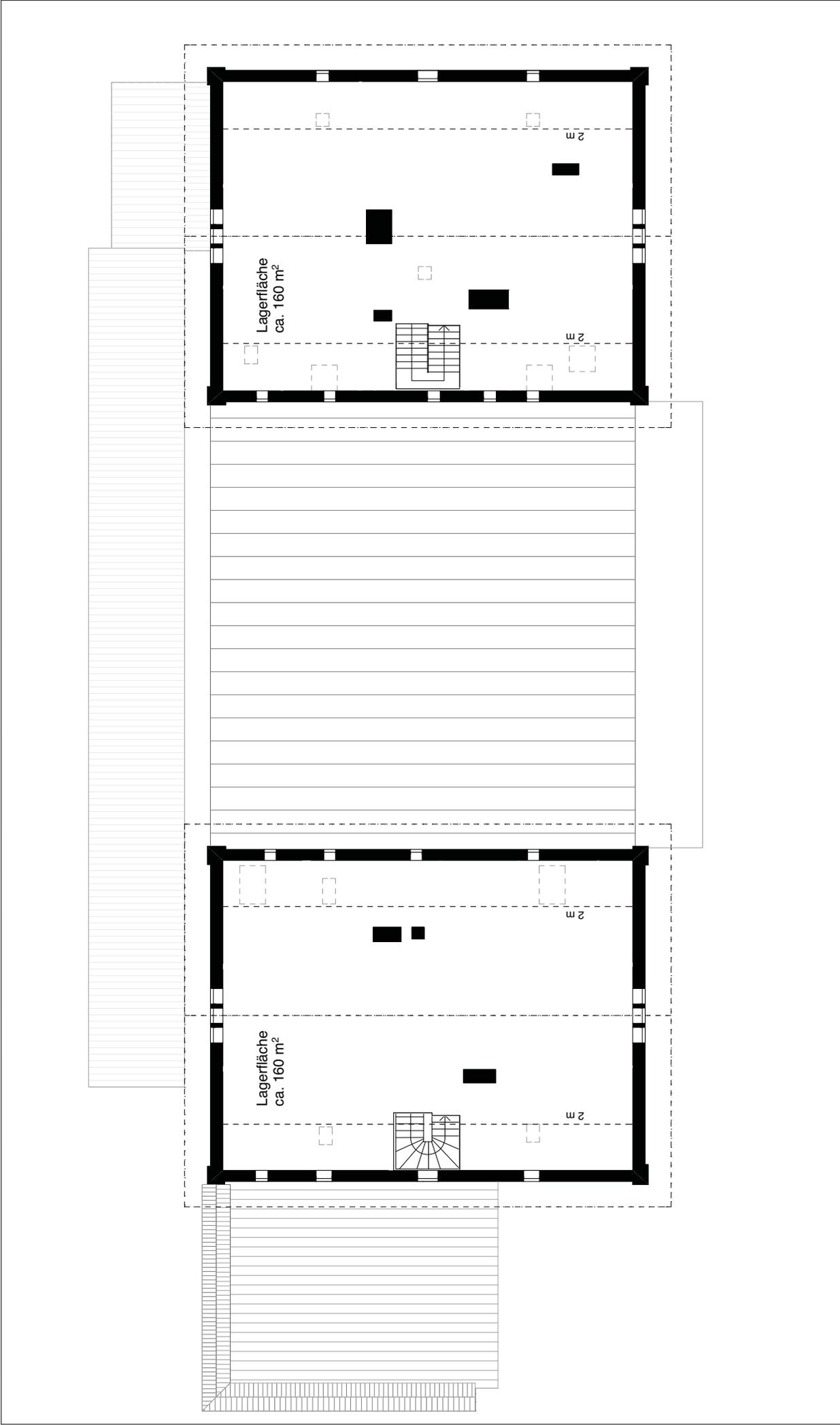


gez. JL Maßstab 1:200

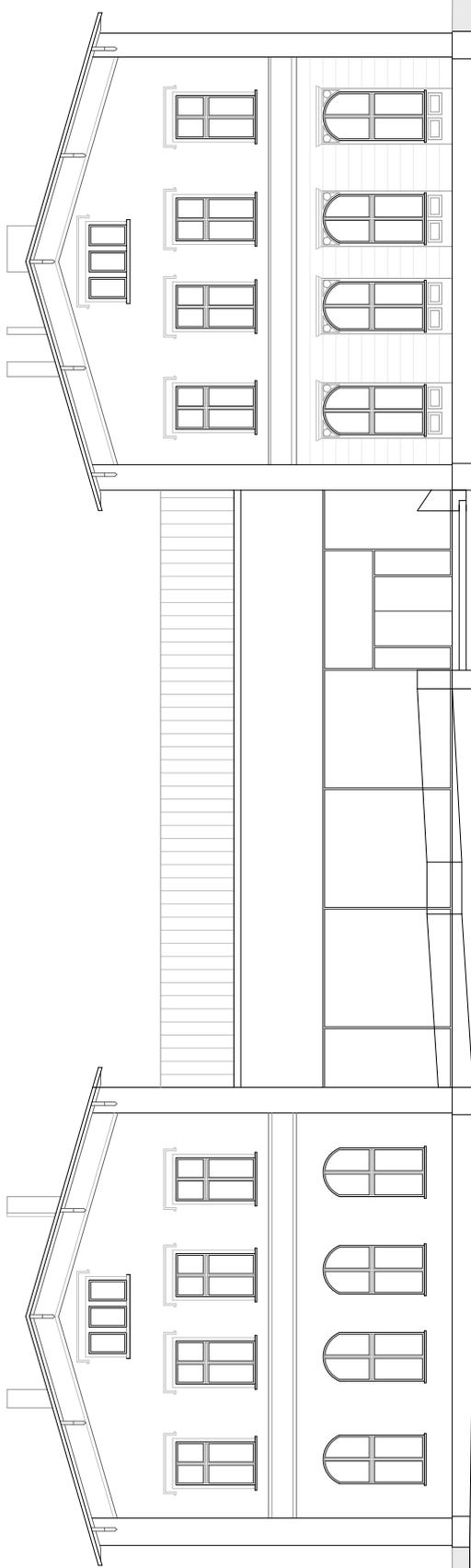
gepr. ML Datum 11.01.2013



**Baufroesche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



<b>EIS-BHF Bahnhof Eisleben</b> Standortdossier Gutachten	Planart <b>DG</b>			Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH Lange Straße 90, 34131 Kassel Tel 0561 93799-0 Fax 0561 93799-22 kassel@bauforesche.de www.bauforesche.de
	Plan Nr <b>EIS-BHF A2 - 8KO 004</b>	gez. JL gepr. ML	Maßstab 1:200 Datum 09.01.2013	



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Nord Variante 1**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - 5AN\_001**

gez. JL

Maßstab 1:200

gepr. ML

Datum 11.01.2013



**Baufrösche**

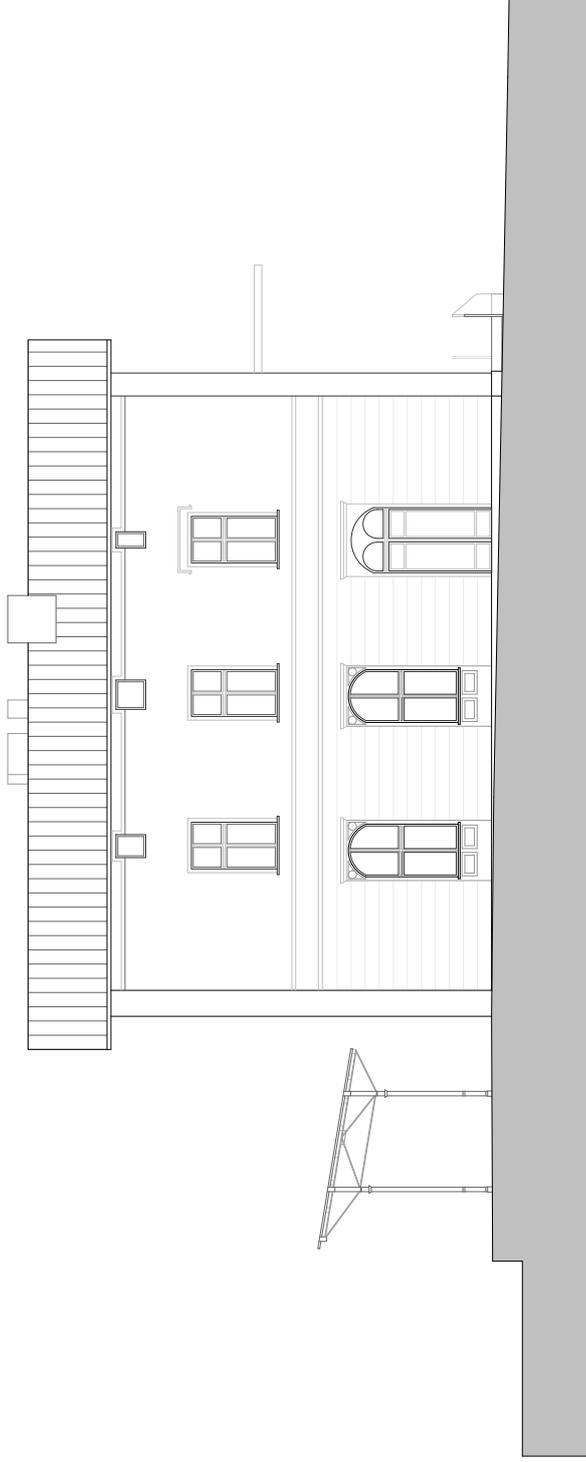
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel

Tel 0561 93799-0

Fax 0561 93799-22

kassel@baufroesche.de

www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Ost Variante 1**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - 5AN\_002**

gez. JL

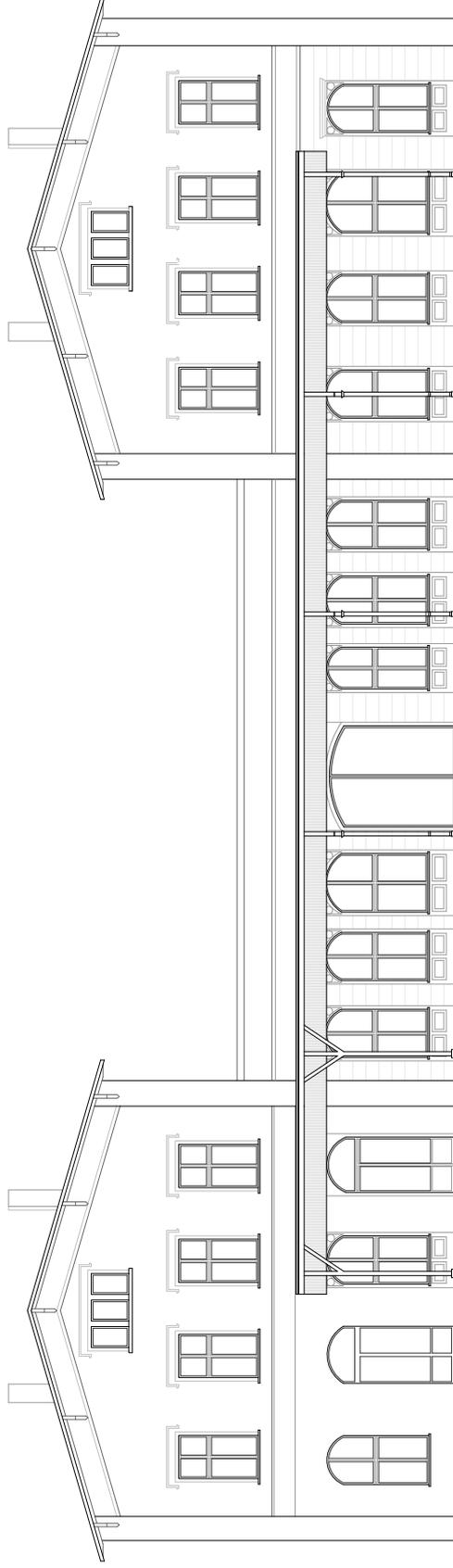
gepr. ML

Maßstab 1:200

Datum 11.01.2013



**Baufroesche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Süd Variante 1**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - 5AN\_003**

gez. J/L

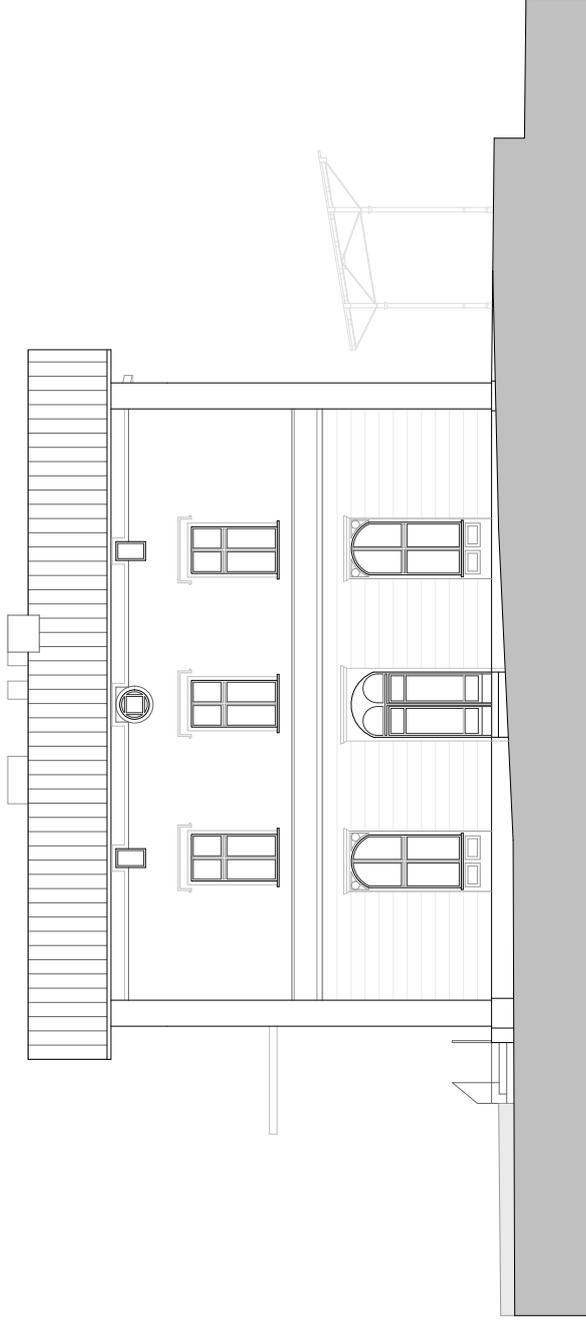
Maßstab 1:200

gepr. M/L

Datum 09.01.2013



**Baufrösche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

**Lutherstadt Eisleben**

Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht West Variante 1**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - 5AN\_004**

gez. J/L

gepr. M/L

Maßstab 1:200

Datum 09.01.2013



**Baufroesche**

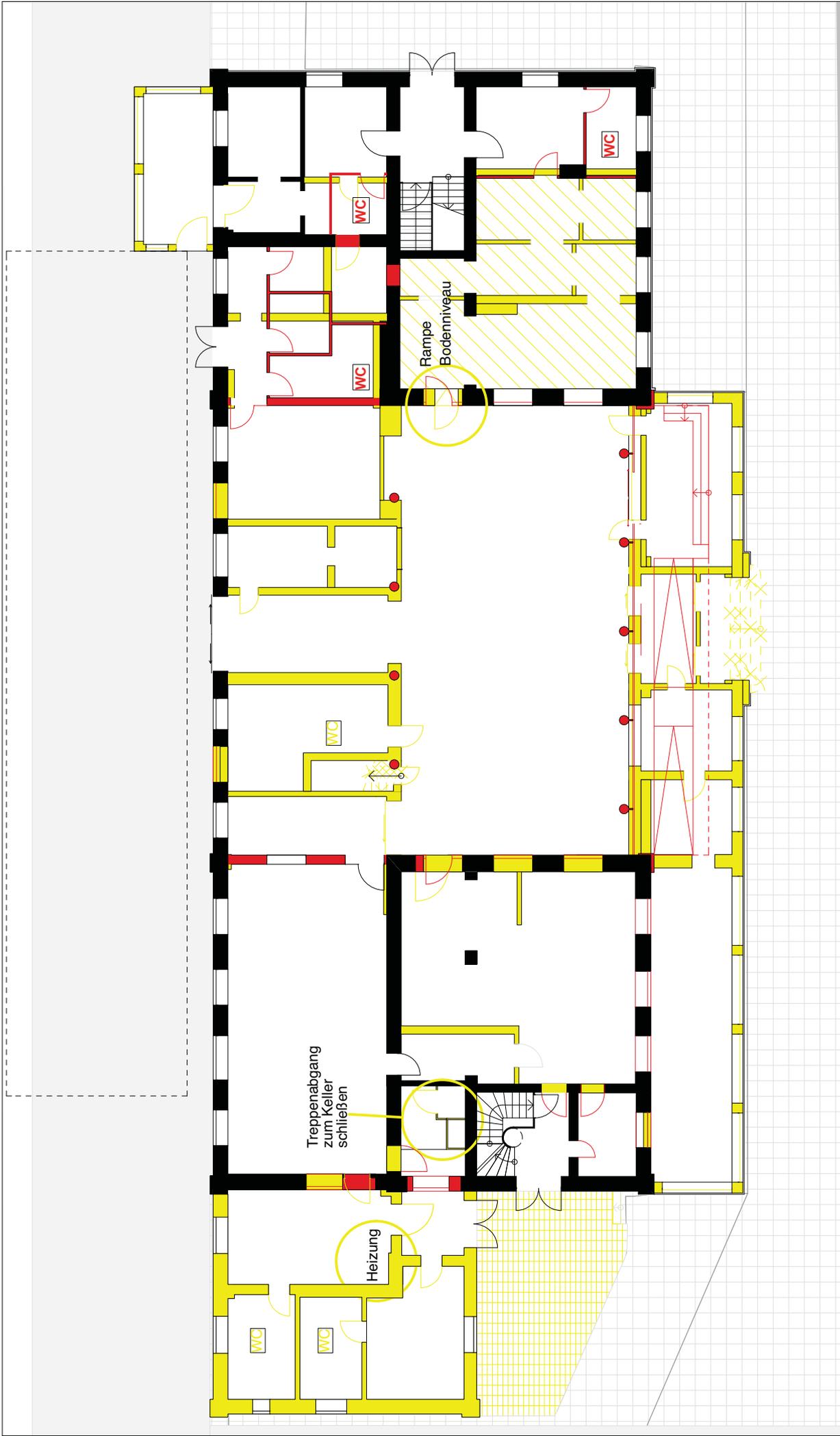
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel

Tel 0561 93799-0

Fax 0561 93799-22

kassel@baufroesche.de

www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**EG Abbruch Neubau**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - 3GR\_001**

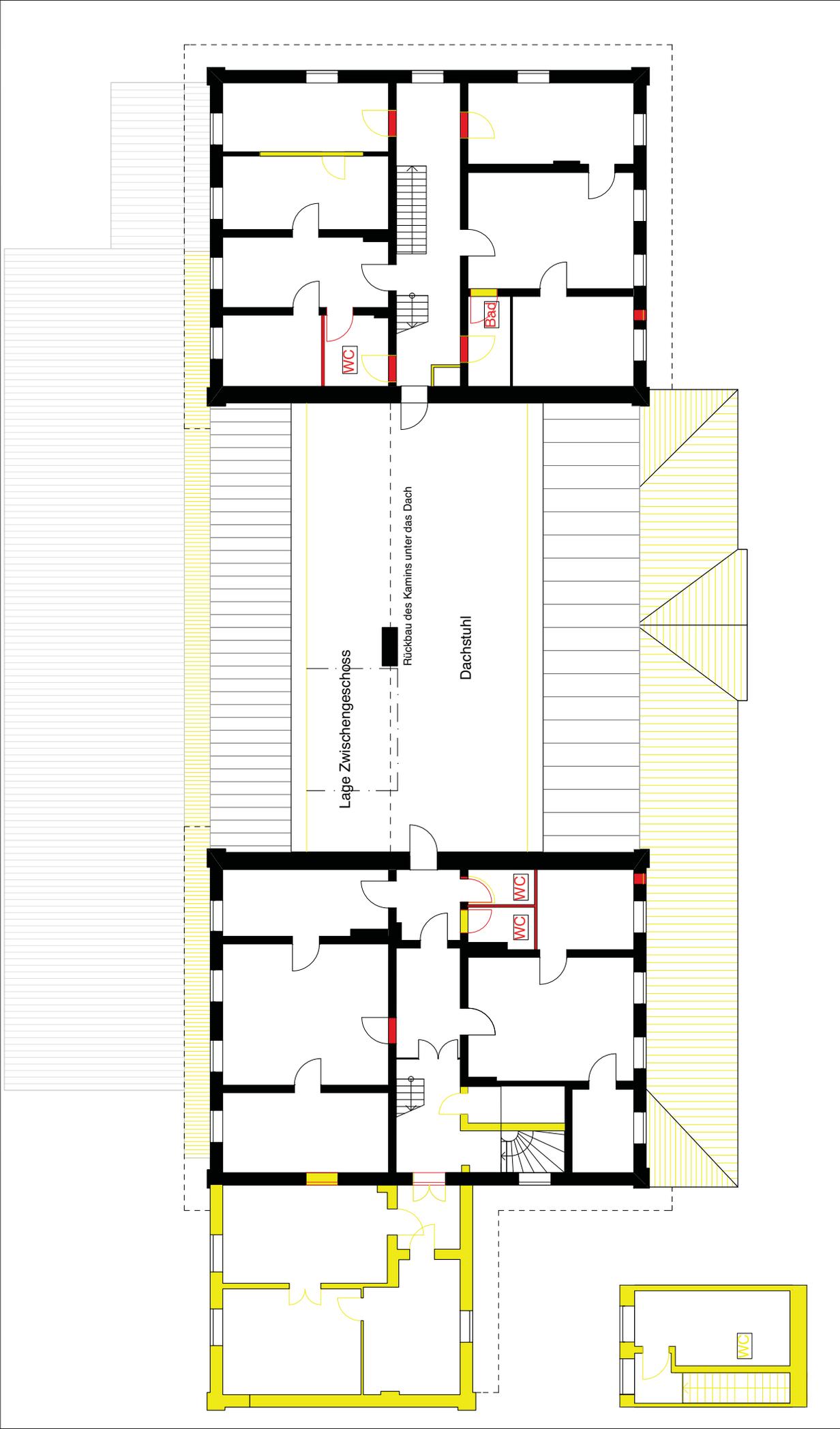


gez. JL Maßstab 1:200

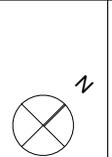
gpr. ML Datum 04.04.2013



**Baufrösche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



**Baufrösche**  
 Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Lange Straße 90, 34131 Kassel  
 Tel 0561 93799-0  
 Fax 0561 93799-22  
 kassel@baufroesche.de  
 www.baufroesche.de



	gez. JL	Maßstab 1:200
	gepr. ML	Datum 04.04.2013

Planart  
**OG Abbruch Neubau**

Plan Nr  
**EIS-BHF A2 - 3GR\_011**

**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**  
 Standortdossier  
 Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
 Markt 1  
 06295 Eisleben



<b>EIS-BHF Bahnhof Eisleben</b> Standortdossier Gutachten  Lutherstadt Eisleben Markt 1 06295 Eisleben	Planart <b>DG Abbruch Neubau</b>			Bauf Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH Lange Straße 90, 34131 Kassel Tel 0561 93799-0 Fax 0561 93799-22 kassel@baufroesche.de www.baufroesche.de	
	Plan Nr <b>EIS-BHF A2 - 3GR_021</b>	gez. JL gepr. ML		Maßstab 1:200 Datum 04.04.2013	



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Nord Abbruch Neubau**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - 5AN\_001**

gez. JL

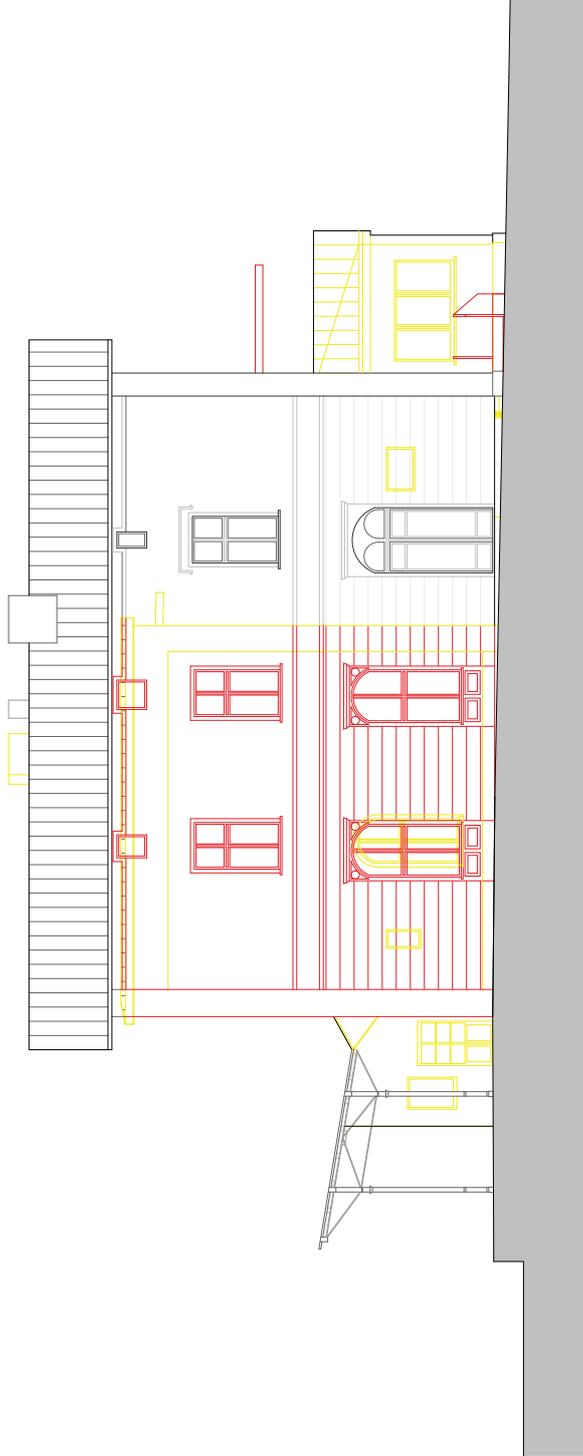
gepr. ML

Maßstab 1:200

Datum 04.04.2013



**Baufrösche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Ost Abbruch Neubau**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - 5AN\_002**

gez. JL

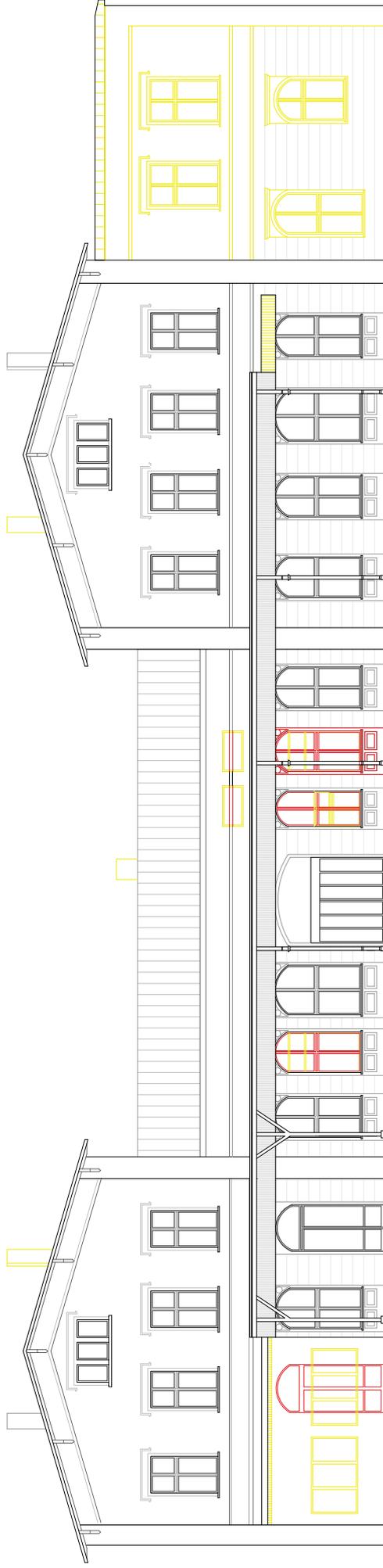
gepr. ML

Maßstab 1:200

Datum 04.04.2013



**Baufroesche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht Süd Abbruch Neubau**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - AN\_003**

gez. J/L

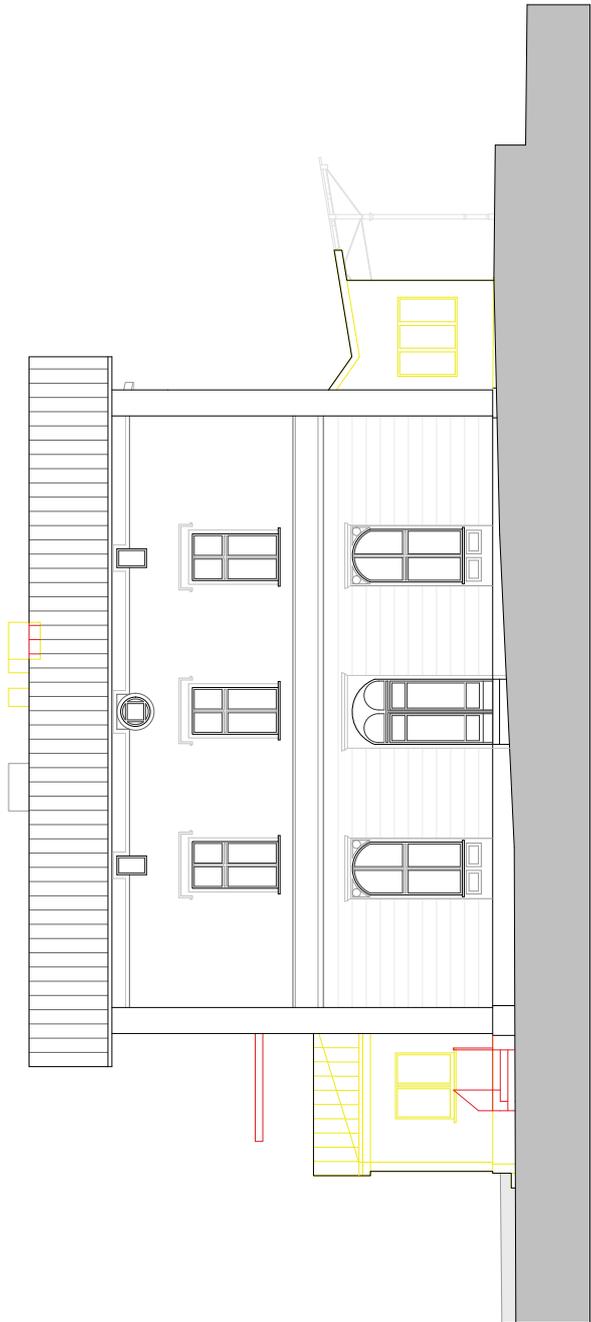
gepr. M/L

Maßstab 1:200

Datum 04.04.2013



**Baufroesche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de



**EIS-BHF Bahnhof Eisleben**

Standortdossier  
Gutachten

Lutherstadt Eisleben  
Markt 1  
06295 Eisleben

Planart

**Ansicht West Abbruch Neubau**

Plan Nr

**EIS-BHF A2 - AN\_004**

gez. J/L

gepr. M/L

Maßstab 1:200

Datum 04.04.2013

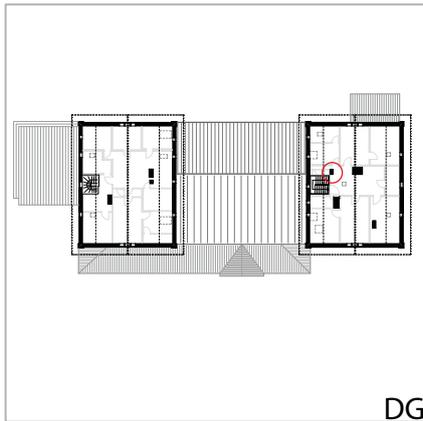


**Baufrösche**  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Lange Straße 90, 34131 Kassel  
Tel 0561 93799-0  
Fax 0561 93799-22  
kassel@baufroesche.de  
www.baufroesche.de

## Analyse der Bausubstanz

Die Bausubstanz wurde bei einer Begehung vor Ort in Augenschein genommen. In einzelnen Fällen ist es notwendig Proben zu entnehmen oder während der Sanierung des Gebäudes Bauteile zu öffnen, um diese von Gutachtern untersuchen zu lassen und so die Befunde zu verifizieren.

## Dächer und Dachanschlüsse



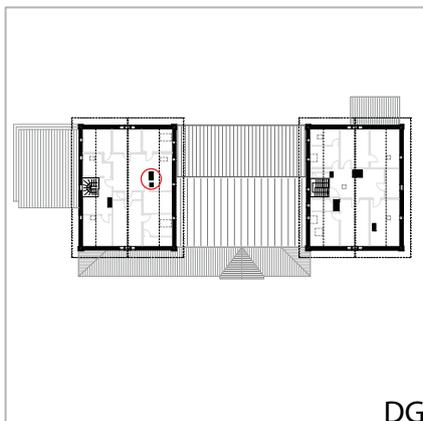
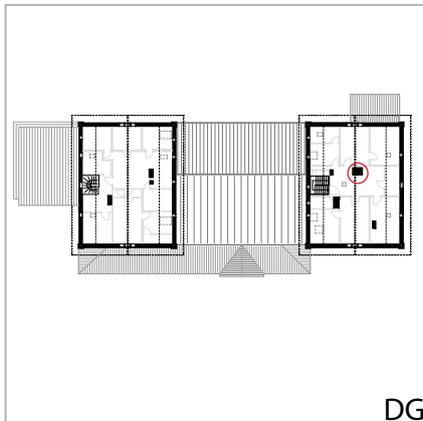
### Schornsteinköpfe:

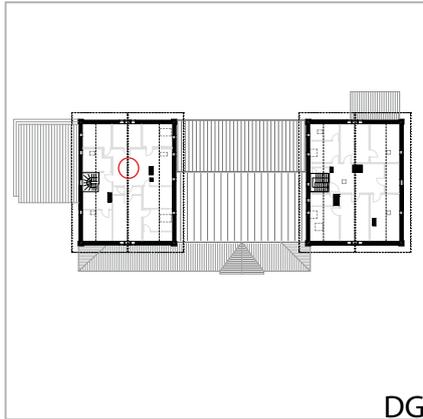
Die Eindichtungen der Schornsteine sind undicht.

### Maßnahmen:

Neue Eindichtung der Schornsteine

Alternativ: Rückbau der nicht mehr genutzten Schornsteinköpfe unter das Dach und vollständige Überdeckung mit neuer Dachhaut





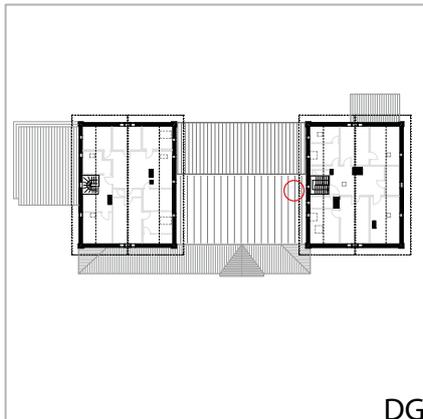
**Verdacht auf Hausschwamm:**

Im östlichen Flügel des Obergeschosses besteht an einer begrenzten Stelle der Dachkonstruktion der Verdacht auf Hausschwammbefall.

**Maßnahmen:**

Entnahme einer Probe und labortechnische Analyse.

Anhand des Befundes wird der weitere Handlungsbedarf ermittelt.

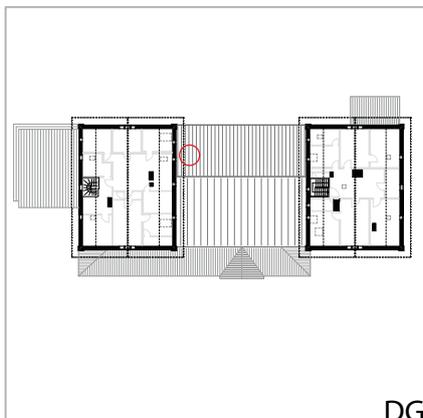


**Dachentwässerung:**

Die Dachentwässerung der Seitenflügel wird an mehreren Stellen offen über das Dach des Mittelbaus abgeleitet. Die darunterliegenden Bereiche weisen zum Teil Undichtigkeiten auf, sodass Regenwasser in die Dachkonstruktion eindringen kann.

**Maßnahmen:**

Neuplanung der Dachentwässerung im Zuge der Neueindeckung des Daches



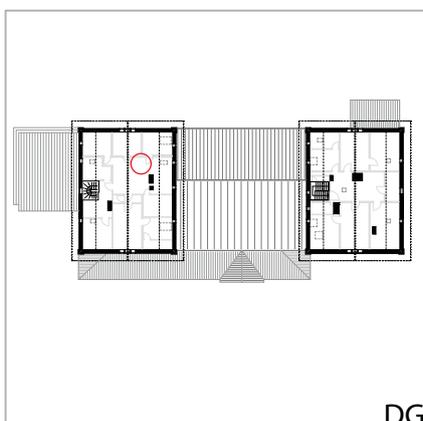
**Dachhaut**

**Schadstoffanalyse / Fehlstellen:**

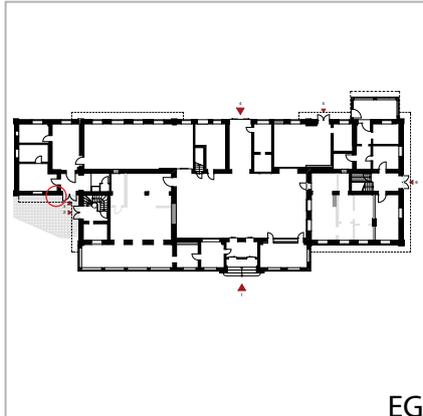
Die Dachhaut weist an verschiedenen Stellen Beschädigungen auf. Die verwendeten Bitumenschindeln sind ggf. mit Schadstoffen belastet.

**Maßnahmen:**

Neueindeckung des Daches, um weitere Folgeschäden zu vermeiden.



## Außenwände

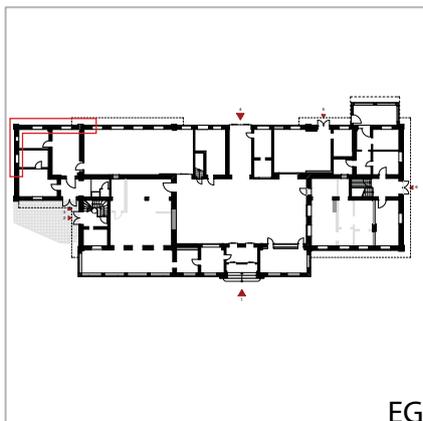


**Riss:**

Die Nordfassade des östlichen Anbaus durchzieht ein Riss.

**Maßnahmen:**

Untersuchung mittels Gipsplombe, ob sich das Gebäude weiterhin bewegt.

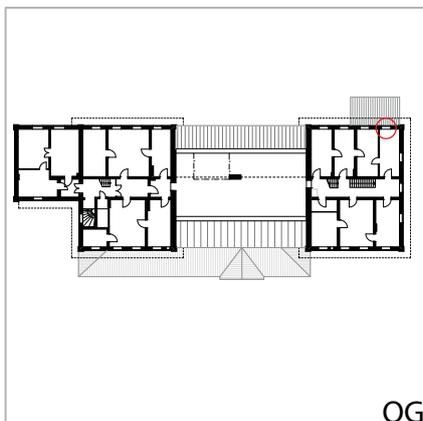


**Salzausblühungen im Sockelbereich:**

Aufgrund von Feuchtigkeitseintrag sind im gekennzeichneten Sockelbereich sichtbare Salzausblühungen entstanden. Infolgedessen platzt an mehreren Stellen der Putz ab.

**Maßnahmen:**

Durch eine Messung des Feuchtigkeits- und Salzgehaltes in der Wand wird ermittelt, in welchem Umfang Gegenmaßnahmen eingeleitet werden müssen.



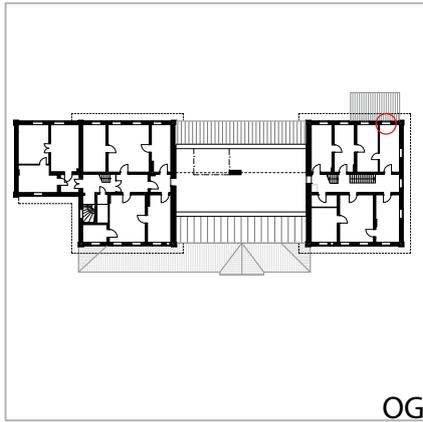
**Fensterbänke:**

Die Fensterbänke im Obergeschoss sind gerissen und porös und ermöglichen so Regenwasser in die Wand einzudringen.

**Maßnahmen:**

Absichtung der äußeren Fensterbänke. Die Art der Abdeckung wird im Zuge der weiteren Planung festgelegt.

(Abdeckungen aus Belch, Sandstein oder Betonfertigteilen).



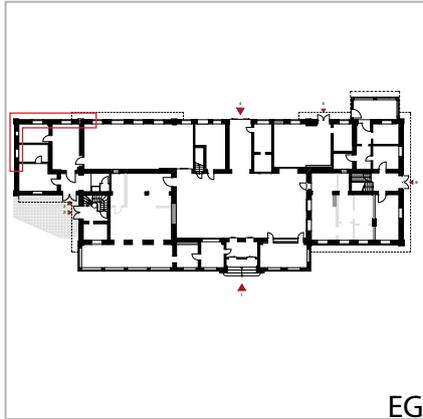
**Fensterbrüstungen:**

Durch Feuchtigkeit in der Wand wurden im Obergeschoss die Fensterbrüstungen beschädigt.

**Maßnahmen:**

siehe Fensterbänke

## Fassade



EG



### Fassade:

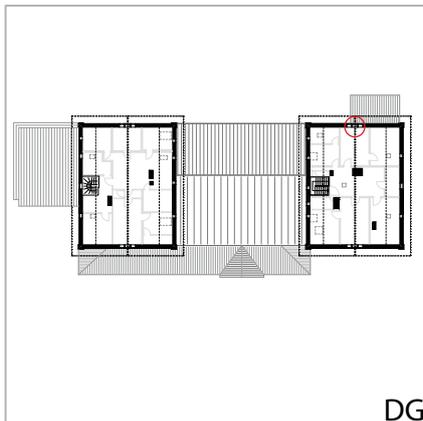
Die Außenwandfarbe ist nicht diffusionsoffen, wodurch Feuchtigkeit in den Wänden nicht abtransportiert werden kann. (siehe Salzausblühungen im Sockelbereich)

### Maßnahmen:

Außenwände sandstrahlen und mit einem diffusionsoffenen Anstrich versehen.

**Innendämmung** der Aussenwände entsprechend ENEV-Nachweis

## Fenster und Türen



DG

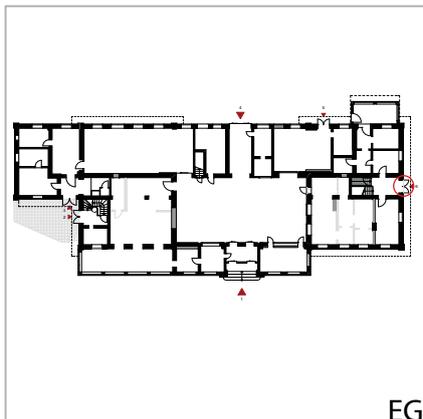


### Fenster:

Die Dichtigkeit der Fenster muss überprüft und gegebenenfalls wiederhergestellt werden. Die Fenster entsprechen energetisch nicht dem heutigen Stand der Technik. In einigen Fällen sind Fensterscheiben beschädigt.

### Maßnahmen:

Im Zuge der Gebäudesanierung werden die Glasscheiben gemäß des neuen Energiekonzeptes ausgetauscht.



EG



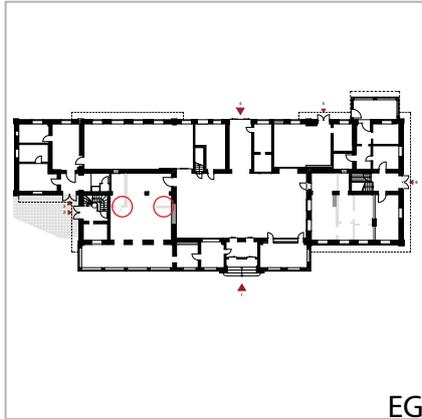
### Aussentüren:

Der Zustand der Aussentüren variiert stark.

### Maßnahmen:

- Außentüren gang- und schließbar machen
- Anstriche erneuern
- Einbau einer neuen Schließanlage

## Innenausbau



EG

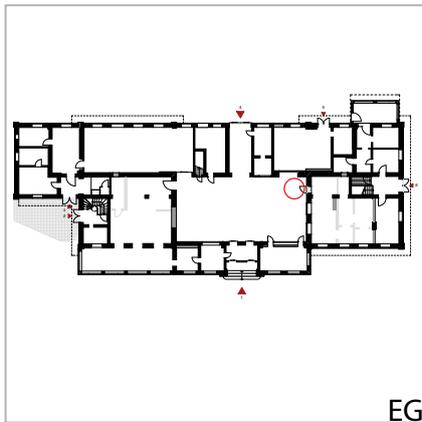


### Innenwände:

Die Leichtbauwände in allen Geschossen sind überwiegend nachträgliche Einbauten und von mangelhafter Qualität und Ausführung.

### Maßnahmen:

Rückbau und Abbruch der nichttragenden Einbauten



EG

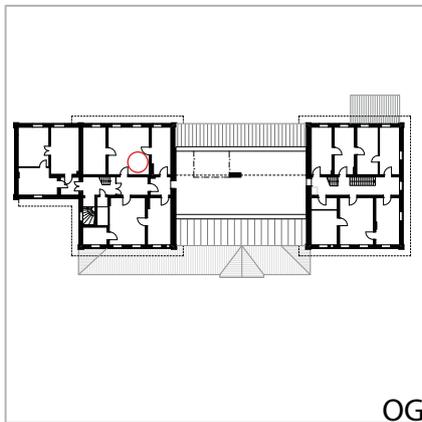


### Wandbeläge:

Die Wandbeläge des Gebäudes sind sehr heterogen, nicht mehr zeitgemäß und überwiegend marode.

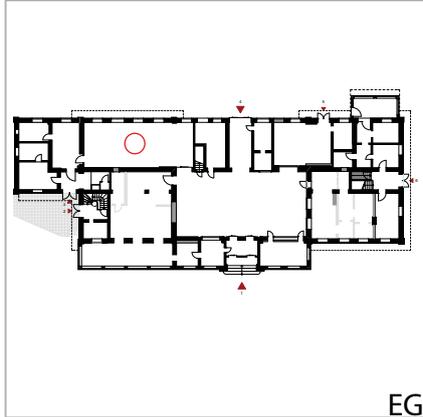
### Maßnahmen:

Komplette Erneuerung der Wandbeläge



OG



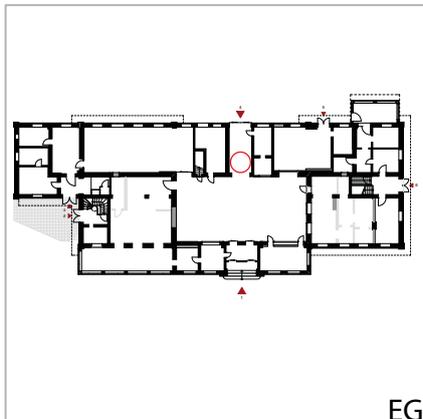
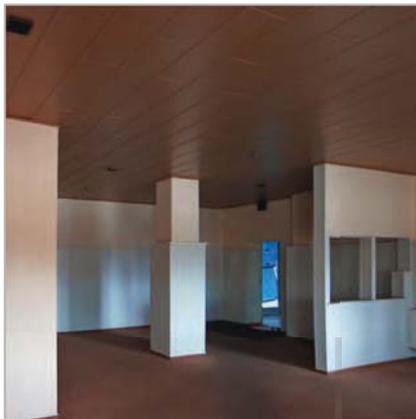
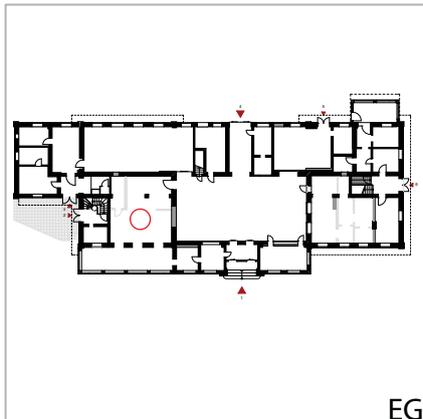


### Deckenbeläge:

In mehreren Abschnitten des Gebäudes befinden sich abgehängte Decken in Holz- und Trockenbauweise. Dadurch ergeben sich im Gebäude unterschiedliche Raumhöhen.

### Vorgeschlagene Maßnahme:

Rückbau und ggf. Erneuerung der abgehängenen Decken

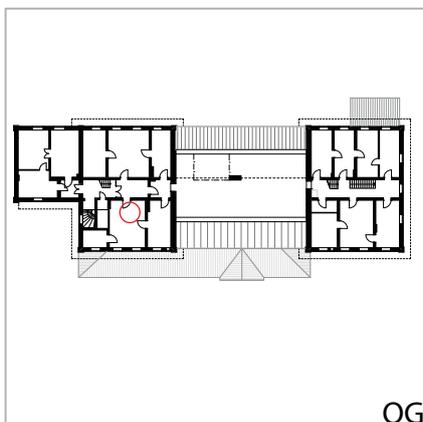


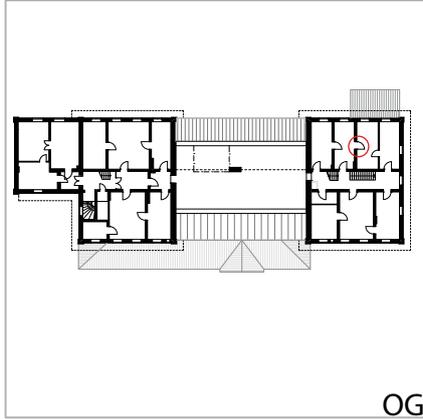
### Bodenbeläge:

Im Gebäude sind Bodenbeläge aus Fliesen, Dielen, Teppich und PVC vorhanden.

### Maßnahme:

Die Bodenbeläge werden auf Grundlage der geplanten Nutzung ersetzt. Im Bereich von Wasserzapfstellen ist der Zustand des Dielenbodens und der Balken im Rahmen der Sanierung zu überprüfen. Nutzungsabhängig ist die Aufarbeitung des Dielenbodens oder das Einbringen eines Magnesitstrichs möglich.



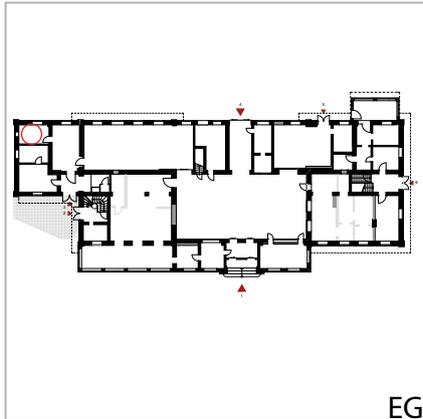


### Innentüren:

In den Obergeschossen sind viele Originaltüren vorhanden.

### Maßnahmen:

Alle Türen gang- und schließbar machen und Anstriche erneuern

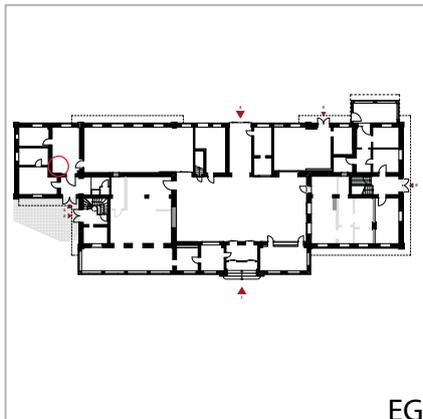


### Sanitäre Einrichtungen:

Lediglich ein Santierraum im westlichen Obergeschoss wird noch durch die Mitarbeiter der Deutschen Bahn genutzt. Die sanitären Anlagen des Gebäudes sind unzureichend und Marode.

### Maßnahmen:

Einbau von sanitären Einrichtungen und Strängen gem. des neuen Nutzungskonzeptes



### Haustechnik:

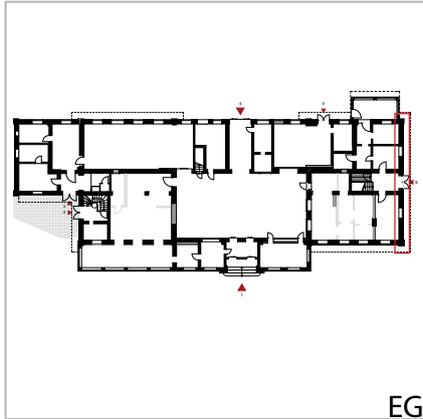
Das Gebäude verfügt über keine einheitlichen und zumeist überalterten technischen Installationen.

### Maßnahmen:

Es muss ein neues Energiekonzept für das gesamte Gebäude anhand des zukünftigen Bedarfs erstellt werden. Anhand des Raumprogramms werden neue elektrische Installationen verlegt.

## Decken

---



EG



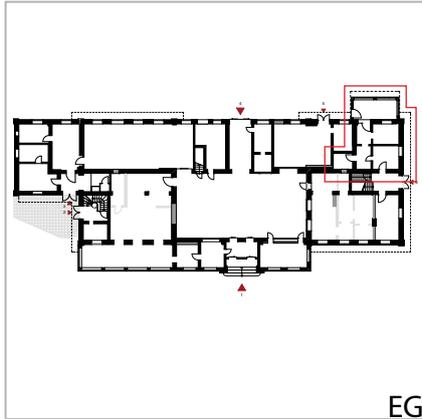
### **Balkenköpfe:**

Die Balkenköpfe der Decken des Erd- und Obergeschosses an der West- sowie in Teilen der Ostfassade sind derzeit nicht einsehbar.

### **Vorgeschlagene Maßnahme:**

Untersuchung der Balkenköpfe auf Beschädigungen im Rahmen der geplanten Sanierung

## Bahntechnische Anlagen

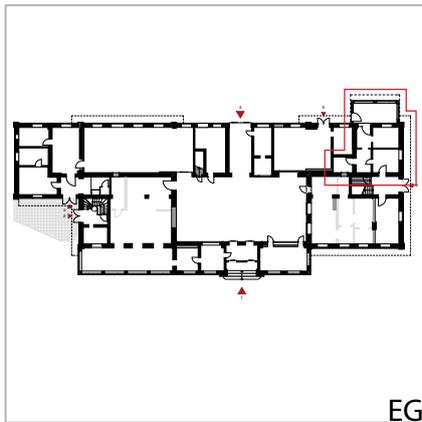


EG



### Räume der Deutschen Bahn:

Im südwestlichen Teil des Gebäudes befinden sich die Diensträume für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn. Neben Aufenthaltsräumen und Bereichen, welche für die Abwicklung des Zugverkehrs gebraucht werden, sind in diesem Gebäudeabschnitt auch bahntechnische Anlagen vorhanden.

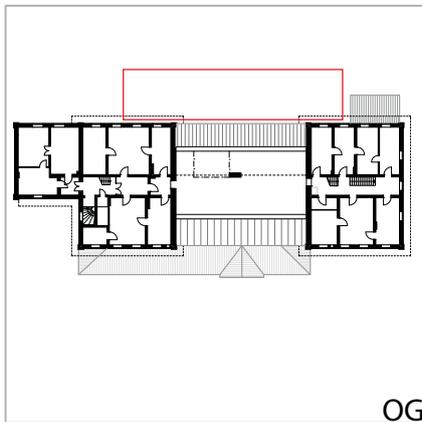


EG



### Maßnahmen:

Die Möglichkeit der Sanierung und mögliche Einschränkungen durch Widmung und bahntechnische Anlagen sind im Vorfeld zu untersuchen. Momentan nutzen die Mitarbeiter der Deutschen Bahn den Sanitärraum im ersten Obergeschoss. Im Fall der Umnutzung des Gebäudes müssen für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn separate Sanitärräume vorgesehen werden.



OG



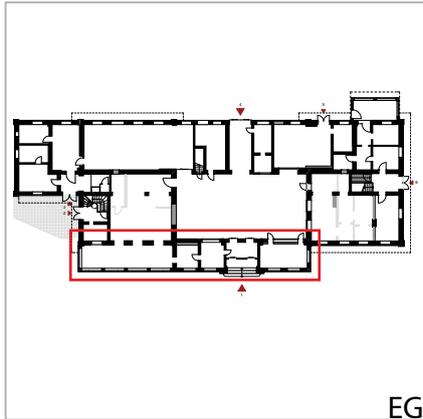
### Bahnsteigüberdachung:

Die Bahnsteigüberdachung nimmt bahntechnische Funktionen auf. Das Dach ist konstruktiv mit dem Gebäude verbunden.

### Maßnahmen:

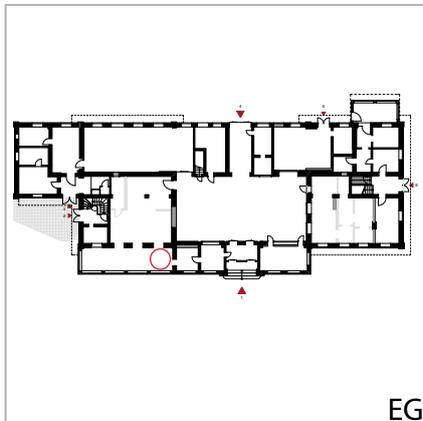
Das Bahnsteigdach soll freigestellt und von der Gebäudefassade getrennt werden. Sämtliche bahnsteigseitigen Maßnahmen müssen je nach Widmung des Gebäudes vom Eisenbahn-Bundesamt Halle genehmigt werden.

## Anbauten



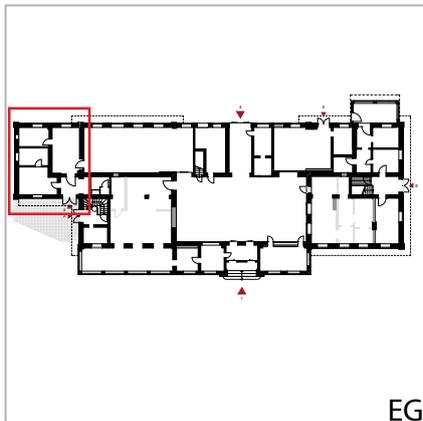
### Nördlicher Anbau:

Der nördliche Anbau wurde nachträglich hinzugefügt. Seine ästhetische Erscheinung bildet keine Einheit mit dem Hauptgebäude. Die barrierefreie Erschließung wird erschwert. Die Räume sind schlecht proportioniert, wodurch eine sinnvolle Nutzung erschwert wird. Durch die Kleinteiligkeit würde sich bei einer Sanierung ein schlechtes Verhältnis zwischen Kosten und Flächennutzung ergeben.



### Maßnahmen:

Der Anbau wird vollständig zurückgebaut und das historische Bahnhofsgebäude in seinen ursprünglichen Proportionen wieder hergestellt. Dadurch wird es möglich die ehemalige Bahnhofshalle nach Außen zu öffnen, natürlich zu belichten und barrierefrei zu erschließen.



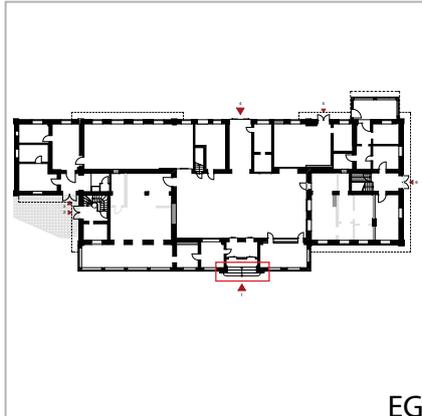
### Östlicher Anbau:

Die Bausubstanz muss umfassend saniert werden. (siehe „Aussenwände“ und „Fassade“)

### Maßnahmen:

Abhängig vom Platzbedarf zukünftiger Nutzungskonzepte kann der Anbau rückgebaut werden. Nicht benötigte Flächen können so reduziert, Sanierungskosten eingespart und das Hauptgebäude in seiner ästhetischen Erscheinung gestärkt werden.

## Barrierefreiheit



EG



### Barrierefreiheit:

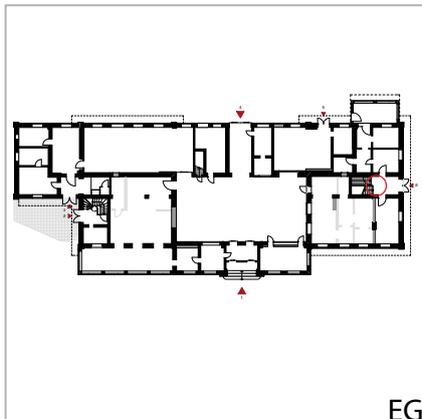
Im derzeitigen Zustand ist das Bahnhofsgebäude nicht barrierefrei nutzbar.

### Maßnahmen:

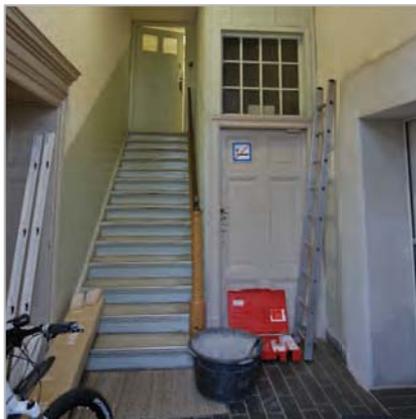
Bei der Sanierung des Gebäudes wird das Erdgeschoss komplett barrierefrei hergestellt. Hierzu wird der Anbau einer Rampe an der Straßenseite notwendig.

Die barrierefreie Erschließung der Nutzflächen in den Obergeschossen ist zunächst nicht vorgesehen und in der Kostenschätzung nicht enthalten.

Bei Bedarf (z.B. Nutzung als Praxis) müssen Aufzüge eingebaut werden.



EG



## Zusammenfassung

### Dächer und Dachanschlüsse:

- Abdichten der Schornsteinanschlüsse/ Rückbau der Schornsteine unter das Dach
- Hausschwammverdacht/Probenentnahme und Analyse
- Erneuerung der Dachentwässerung
- Erneuerung der Dachhaut

### Außenwände:

- Beobachtung des Risses in der Fassade
- Feuchtigkeits- und Salzmessung in der Außenwand
- Abdichtung der Fensterbänke

### Fassade:

- entfernen des alten und aufbringen eines neuen Anstrichs

### Dämmung

- Dämmung auf der decke über OG („kalter“ Dachraum)
- Fassaden-innendämmung nach ENEC-Berechnung

### Fenster und Türen:

- einstellen von Fenstern und Türen/ neuer Anstrich
- ersetzen der Fensterscheiben in Abstimmung mit neuem Energiekonzept

### Innenausbau:

- Rückbau von Leichtbauwänden
- Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge
- Einbau neuer sanitärer Anlagen nach neuem Bedarf
- Einbau neuer Haustechnik nach neuem Bedarf

### Decken:

- Überprüfung des Zustandes der Balkenköpfe an gefährdeten Stellen

### Bahntechnische Anlagen:

- Überprüfung der Widmung des Gebäudes
- einholen verbindlicher Aussagen zur installierten Bahntechnik
- Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt Halle

### Anbauten:

- Rückbau des nördlichen Anbaus
- Rückbau des östlichen Anbaus in Abstimmung mit einem neuen Nutzungskonzept

### Barrierefreiheit

- Herstellung der barrierefreien Nutzbarkeit des Erdgeschoss

### Allgemein:

- Einbau einer neuen Schließanlage
- Einbau neuer Elektroinstallationen je nach Konzept
- Einbau neuer Heizungs-, Sanitär – und Lüftungsanlagen je nach Konzept



**Sanierung und Umbau des Bahnhofsgebäudes / Variante 1**

**Kostenschätzung nach DIN 276**

Werte nach "Kostenschätzung nach Bauteilen und Einzelmaßnahmen"

Gebäudedaten:			Kosten-Kenndaten / netto	
			BK 300-400	GK 100-700
BGF	Brutto-Grundfläche neu (ohne UG)	1.900 m <sup>2</sup>	492	735
NGF	Netto-Grundrissfläche HNF+NNF+VF	1.174 m <sup>2</sup>	796	1.189
HNF	Haupt-Nutzfläche	885 m <sup>2</sup>	1.056	1.578

alle Kosten netto zuzügl. MwSt.

100 Baugrundstück				ohne Ansatz
110	Grundstückswert Grundstück			ohne Ansatz
120	Grundstücksnebenkosten			ohne Ansatz
130	Freimachen			ohne Ansatz

200 Herrichten und Erschließen				50.000
210	Abbruch Bestand		50.000	
220	öffentl. Erschließung			ohne Ansatz
230	nichtöffentl. Erschließung			ohne Ansatz
240	Ausgleichsabgaben			ohne Ansatz

300 Bauwerk-Baukonstruktion				747.000
310-390	Gebäudehülle		218.400	
310-390	Dachflächen		73.360	
310-390	NF EG Umbau		274.800	
310-390	NF OG Umbau		138.840	
310-390	DG Instandsetzung		41.600	

400 Bauwerk - Technische Anlagen		von KG 300 25%		187.740
410-490	TGA Erneuerung Gesamt		187.740	

Baukosten K.gr. 300-400				934.740
-------------------------	--	--	--	---------

500 Außenanlagen				108.750
500-590	Ergänzung / Umbau Außenflächen		30.000	
500-591	Stellplätze	30	St	78.750

Baukosten K.gr. 300-500				1.043.490
-------------------------	--	--	--	-----------

600 Ausstattung und Kunstwerke				ohne Ansatz
611	Schließfächer / Sitzbänke etc.			ohne Ansatz

700 Baunebenkosten		von Baukosten K.gr.300-500		302.612
710	Bauherrenaufgaben			ohne Ansatz
720	Vorbereitung der Objektplanung			ohne Ansatz
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	1.043.490	23,00%	240.003
740	Gutachten und Beratung	1.043.490	3,00%	31.305
750	Kunst			ohne Ansatz
760	Finanzierung			ohne Ansatz
770	allgem. Baunebenkosten	1.043.490	3,00%	31.305

Gesamtkostenkosten K.gr. 100-700		netto		1.396.102
		zzgl. MwSt 19%		265.259
Gesamtkostenkosten K.gr. 100-700		brutto		1.661.361



## Resümee

---

Eine Umnutzung auch mit notwendigen statisch-konstruktiven Eingriffen, Generalsanierung mit energetischer Sanierung, architektonische Aufwertung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz ist nach eingehender Sichtprüfung der Bausubstanz angezeigt und angemessen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Voruntersuchung keine statischen Berechnungen, Bauteilöffnungen zur genauen Untersuchung der Substanz, bauphysikalischen Nachweise, Untersuchungen des Baugrundes etc. vorgenommen werden konnten und damit ein gewisses Restrisiko verbunden ist. Unwägbarkeiten, die sich bei Baumaßnahmen dieser Art oft erst während der Baumaßnahme zeigen, scheinen nach augenscheinlicher Prüfung jedoch soweit einschätzbar, dass die Gesamtmaßnahme dadurch nicht gefährdet ist.



## Kostenschätzung nach Bauteilen und Einzelmaßnahmen

Pos.	Maßnahme	Kosten
1	Allgemein	233.981 €
2	Fassaden	311.786 €
3	Bahnhofhalle	104.193 €
4	Gewerbe EG	114.802 €
5	DB Bahntechnik	7.364 €
6	DG	43.095 €
7	OG Büro 1	51.971 €
8	OG Büro 2	29.137 €
9	OG WE	24.852 €
10	Treppenhaus 1	13.718 €
11	Treppenhaus 2	15.972 €
12	Außenanlagen	25.248 €
13	Stellplätze	78.750 €
<b>GESAMT</b>		<b>1.054.869 €</b>

## Kostenschätzung über Kennwerte

Maßnahme	Kosten
Herrichten Abbruch Eingang und Anbau	50.000 €
Allgemein Gebäudehülle (Fassaden + Fenster)	218.400 €
Dachflächen	73.360 €
NF EG Umbau	274.800 €
NF OG Umbau	138.840 €
DG Instandsetzung	41.600 €
TGA Erneuerung gesamt	187.740 €
außen Ergänzung / Umbau Außenflächen	30.000 €
<b>1.014.740 €</b>	

## Allgemeine Maßnahmen

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		
<b>Abbruch</b>		<b>47.344,00 €</b>
	Abbruch Anbau Ost	28.420,00 €
	Abbruch Eingangsvorbau	18.924,00 €
<b>Heizung</b>		<b>90.885,00 €</b>
	Rückbau vorh. Heizanlagen	3.000,00 €
	wandhängende Heizkörper, Installation auf Putz verlegt	
	Zentralheizung im UG	78.225,00 €
	Lüftung Bad / WC-Anlagen	7.000,00 €
	Schornsteine ausbrennen	2.660,00 €
<b>Elektro</b>		<b>95.751,50 €</b>
	Elektroinstallation komplett erneuert	
	Dach / Keller/Nebenräume	10.300,00 €
	Wohnungen HEA II	5.760,00 €
	Büroflächen	22.300,00 €
	Gewerbeflächen	31.641,50 €
	Bahnhossfhalle - incl. Leuchten	25.750,00 €
	Zählerzentralisation im Untergeschoss	
	Sicherungskästen in Nutzflächen	
	Außenbeleuchtung siehe Aussenanlagen	
<b>Summe Allgemeine Maßnahmen</b>		<b>233.980,50 €</b>



## Fassaden

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fassade Bahnsteigseite nach Abbruch des Bahnwärterhauses</b>		<b>32.071,55 €</b>
	Trennung Vordach	
	ausbrechen vorh. Fenster- bzw Türöffnungen (Rundbogen)	1.050,00 €
	Einbau Fenster / Türen (Rundbogen)	9.000,00 €
	Abbeizen Fassadenanstrich	4.746,23 €
	EG: Reparatur Bossenputz und Stuckelemente	10.692,63 €
	OG: Reparatur Glattputz und Stuckelemente	3.817,69 €
	Instandsetzung Sockelputz	765,00 €
	Erneuerung Eingangsstufe, Sandstein	400,00 €
	Überarbeiten autom Schiebetür	800,00 €
	Überarbeiten Eingangstüre (Zugang WC-Anlage)	800,00 €
<b>Fassade Südostseite nach Abbruch des südöstlichen Anbaus:</b>		<b>28.161,12 €</b>
	Herstellen neue Fenster- bzw Türöffnungen (Rundbogen)	2.700,00 €
	Fensteröffnungen schließen	700,00 €
	Einbau Fenster / Türen (Rundbogen)	4.000,00 €
	neue Stuckumrahmung Fenster/Türen	3.600,00 €
	neue Gurtgesimse	5.865,00 €
	Erneuerung Fenstebänke außen (Sandstein)	650,00 €
	EG - neue Bossenputzfassade	3.240,64 €
	OG - neue Glattputzfassade	1.383,14 €
	Eingangstreppe Sandstein (3 Stufen)	810,00 €
	neuer Sockelputz, profiliert incl. Salzsanierung	1.360,00 €
	Neuanstrich Fassadenfläche	3.052,35 €
	Überarbeiten Eingangstüre	800,00 €
<b>Fassade Strassenseite nach Abbruch Eingangsvorbau:</b>		<b>139.788,39 €</b>
	ausbrechen vorh. Fenster- bzw Türöffnungen (Rundbogen)	350,00 €
	Stahlkonstruktion Fassade (Absteifung vorh. Dachkonstruktion)	4.455,00 €
	Abbruch ehem. Außenwand	42.555,42 €
	Glas - Fassade (Pfosten-Riegel-Konstruktion) incl. Autom. Schiebetür	54.188,35 €
	Einbau Fenster / Türen (Rundbogen)	8.000,00 €
	neue Stuckumrahmung Fenster/Türen	3.600,00 €
	Instandsetzung Gurtgesimse	3.120,00 €
	EG - neuer Bossenputz	4.124,16 €
	neuer Sockelputz, profiliert incl. Salzsanierung	2.080,00 €
	OG: Abbeizen Fassadenanstrich, Reparatur Putz und Stuckelemente	3.072,12 €
	Erneuerung Fenstebänke außen (Sandstein)	1.600,00 €
	Neuanstrich Fassadenfläche	688,34 €
	neue Eingangstreppe incl Rampe	11.955,00 €
<b>Fassade Nordwestseite</b>		<b>14.295,99 €</b>
	Risssanierung	1.200,00 €
	Abbeizen Fassadenanstrich	2.153,34 €
	EG: Reparatur Bossenputz und Stuckelemente	4.494,67 €
	OG: Reparatur Glattputz und Stuckelemente	2.685,00 €
	Instandsetzung Sockelputz	850,00 €
	Neuanstrich Fassadenfläche	1.712,98 €
	Erneuerung Eingangsstufe, Sandstein	400,00 €
	Überarbeiten Eingangstüre	800,00 €



<b>Fassadenflächen oberhalb neuem Dach des Zwischenbaus</b>	<b>4.092,12 €</b>
Instandsetzung Putzfassade	2.379,14 €
Neuanstrich Fassadenfläche	1.712,98 €
<b>Allgemein</b>	<b>20.889,64 €</b>
Gerüst mit Schutznetzen	14.070,04 €
Anschlüsse Fenster / Türen zu Bauwerk überarbeiten	6.819,60 €
<b>Dach</b>	<b>72.487,20 €</b>
Rückbau Schornsteine unter Dach	2.419,20 €
Dachhaut erneuern, incl. Ausbesserung Schalung	59.618,00 €
Schneefanggitter	2.920,00 €
Regenschutzanlage erneuern	7.530,00 €
<hr/> <b>Summe Fassaden</b>	<hr/> <b>311.786,01 €</b>

## Bahnhofshalle

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fassadenflächen Bahnhofshalle innen</b>		
	Abbruch nichttragende Innenwände und Decken	4.026,00 €
	Abbruch tragende Wände	5.775,00 €
	Rückbau Installation Sanitär	1.800,00 €
	Abbruch Einbaumöbel	500,00 €
	Mauerwerk ergänzen (bis d= 36,5)	6.800,00 €
	Herstellen neue Fenster- bzw Türöffnungen	5.200,00 €
	Entfernen Fliesenbelag Wände	1.500,00 €
	Einbau Fenster / Türen	18.000,00 €
	neuer Innenputz mit Profilierung	10.260,00 €
	Stahlstützen für vorh. Dachkonstruktion	2.000,00 €
	abgeh. Akustikdecke	17.875,00 €
	Bodenbelag ähnlich Bahnsteig, incl. Abbruch vorh. Bodenbelag	20.625,00 €
	Malerarbeiten Wände und Decke	9.831,53 €
	Möblierung in Kosten nicht berücksichtigt	
<b>Summe Bahnhofshalle</b>		<b>104.192,53 €</b>



## EG Bäcker

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		<b>31.388,95 €</b>
<b>Abbruch</b>		<b>1.969,45 €</b>
	Abbruch nichttragende Innenwände, Decken und Verkleidungen	597,04 €
	Abbruch alter Bodenbelag	1.372,41 €
<b>Wände</b>		<b>13.535,55 €</b>
	Wände tapezieren und streichen	3.046,95 €
	2 Durchbruch in tragender Wand	2.556,00 €
	Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	7.932,60 €
	nichttragende Wände für Einbauten und Raumteilung	
	Fläche gem. Anforderungen des Mieters	
<b>Böden</b>		<b>5.247,45 €</b>
	Fliesenbelag Feinsteinzeug	5.247,45 €
<b>Decken</b>		<b>4.036,50 €</b>
	abgehangene Decke GK mit Streulochung, gestrichen	4.036,50 €
<b>Türen</b>		<b>2.600,00 €</b>
	neue Eingangstür	1.000,00 €
	neue Türen, Stahlzargen	1.600,00 €
	Türen für neue Raumaufteilung	
	Anzahl gem. Anforderungen des Mieters	
<b>Heizung</b>		- €
	wandhängende Heizkörper, Installation auf Putz verlegt	
	Zentralheizung im UG (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Sanitär</b>		<b>4.000,00 €</b>
	Einbau Personal-WC	4.000,00 €
<b>Elektro</b>		- €
	Elektroinstallation für Gewerbefläche komplett erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe EG Bäcker</b>		<b>31.388,95 €</b>



## EG Dienstleister

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		<b>34.517,65 €</b>
<b>Abbruch</b>		<b>2.644,80 €</b>
	Abbruch abgehangene Decken und Verkleidungen	1.239,75 €
	Abbruch alter Bodenbelag	1.405,05 €
<b>Wände</b>		<b>16.568,10 €</b>
	Wände tapezieren und streichen	3.250,80 €
	1 Durchbruch in tragender Wand	1.278,00 €
	Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	12.039,30 €
	nichttragende Wände für Einbauten und Raumteilung	- €
	Fläche gem. Anforderungen des Mieters	
<b>Böden</b>		<b>5.372,25 €</b>
	Fliesenbelag Feinsteinzeug	5.372,25 €
<b>Decken</b>		<b>4.132,50 €</b>
	abgehangene Decke GK mit Streulochung, gestrichen	4.132,50 €
<b>Türen</b>		<b>1.800,00 €</b>
	neue Eingangstür	1.000,00 €
	neue Türen, Stahlzargen	800,00 €
	Türen für neue Raumaufteilung	- €
	Anzahl gem. Anforderungen des Mieters	
<b>Heizung</b>		<b>- €</b>
	wandhängende Heizkörper, Installation auf Putz verlegt	
	Zentralheizung im UG (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Sanitär</b>		<b>4.000,00 €</b>
	Einbau Personal-WC	4.000,00 €
<b>Elektro</b>		<b>- €</b>
	Elektroinstallation für Gewerbefläche komplett erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe EG Dienstleister</b>		<b>34.517,65 €</b>



## EG Reisebüro

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		<b>27.360,17 €</b>
<b>Abbruch</b>		<b>3.008,84 €</b>
	Abbruch abgehangene Decken, nichttragende Wände und Verkleidungen Abbruch alter Bodenbelag	3.008,84 €
<b>Wände</b>		<b>14.087,84 €</b>
	Wände tapezieren und streichen	3.637,98 €
	Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	10.449,86 €
	nichttragende Wände für Einbauten und Raumteilung Fläche gem. Anforderungen des Mieters	- €
<b>Böden</b>		- €
	Fliesenbelag Feinsteinzeug	
<b>Decken</b>		<b>4.313,50 €</b>
	abgehangene Decke GK mit Streulochung, gestrichen	4.313,50 €
<b>Türen</b>		<b>1.950,00 €</b>
	Eingangstür tischler- und malermäßig überarbeiten	350,00 €
	Türen für neue Raumaufteilung Anzahl gem. Anforderungen des Mieters	1.600,00 €
<b>Heizung</b>		- €
	wandhängende Heizkörper Zentralheizung im UG (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Sanitär</b>		<b>4.000,00 €</b>
	Einbau Personal-WC	4.000,00 €
<b>Elektro</b>		- €
	Elektroinstallation für Gewerbefläche komplett erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe EG Dienstleister</b>		<b>27.360,17 €</b>



## EG WC-Anlage

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		<b>21.534,90 €</b>
<b>Abbruch</b>		<b>2.171,78 €</b>
	Abbruch abgehangene Decken und Verkleidungen	776,93 €
	Abbruch alter Bodenbelag	587,01 €
	Abbruch nichttragende Innenwände	807,84 €
<b>Wände</b>		<b>6.992,17 €</b>
	Wände türhoch gefliest, darüber gestrichen	2.967,58 €
	2 Durchbrüche schließen	600,00 €
	Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	3.424,59 €
	nichttragende Innenwände für neue Raumaufteilung	- €
<b>Böden</b>		<b>2.244,45 €</b>
	Fliesenbelag Feinsteinzeug	2.244,45 €
<b>Decken</b>		<b>1.726,50 €</b>
	abgehangene Decke GK mit Streulochung, gestrichen	1.726,50 €
<b>Türen</b>		<b>2.400,00 €</b>
	Türen für neue Raumaufteilung	2.400,00 €
<b>Heizung</b>		<b>- €</b>
	wandhängende Heizkörper	
	Zentralheizung im UG (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Sanitär</b>		<b>6.000,00 €</b>
	Einbau WC-Anlage bestehend aus	6.000,00 €
	2 x WC Herren + 2 x WC Damen + 1 x WC barrierefrei / Wickelraum	
<b>Elektro</b>		<b>- €</b>
	Elektroinstallation für Gewerbefläche komplett erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe EG WC-Anlage</b>		<b>21.534,90 €</b>



## EG DB Technik / Aufsicht

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		<b>7.364,15 €</b>
<b>Abbruch</b>		<b>894,15 €</b>
	Abbruch abgehangene Decken und Verkleidungen	519,15 €
	Abbruch nichttragende Innenwände	375,00 €
	Abbruch Anbau DB Technik	- €
<b>Wände</b>		<b>2.970,00 €</b>
	Wände türhoch gefliest, darüber gestrichen	1.120,00 €
	2 Durchbrüche schließen	600,00 €
	Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	- €
	nichttragende Innenwände für neue Raumaufteilung	1.250,00 €
<b>Maßnahmen</b>		<b>3.500,00 €</b>
	Einbau einer WC-Anlage	3.500,00 €
	Bodenfliesen	240,00 €
<b>Summe EG DB Technik / Aufsicht</b>		<b>7.364,15 €</b>



## Dachgeschoss

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		
	160 qm (links) + 160 qm (rechts)	<b>43.095,25 €</b>
	Nutzung als Lagerfläche nicht für Wohn- oder Büronutzung vorgesehen späterer Ausbau möglich	
<b>Abbruch</b>		<b>17.643,09 €</b>
	nichttragende Wände, Bodenbeläge, Deckenverkleidungen, Abkofferungen und Einbauten abbrechen	15.843,09 €
	Heizungen und Sanitäreinbauten rückbauen 2 Bäder abbrechen	1.800,00 €
<b>Wände</b>		<b>6.252,16 €</b>
	Putzreparatur Außenwände	3.907,60 €
	Anstrich Wände	2.344,56 €
<b>Böden</b>		<b>19.200,00 €</b>
	Wärmedämmung 10 cm	5.760,00 €
	Bodenbelag OSB-Platten auf Unterkonstruktion	13.440,00 €
<b>Elektro</b>		<b>0,00 €</b>
	Elektroinstallation erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe Dachgeschoss</b>		<b>43.095,25 €</b>



**OG 1 Büro 1**

<b>Pos.</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Kosten</b>
<b>Fläche</b>		<b>51.971,16 €</b>
<b>Wände</b>		<b>31.351,16 €</b>
	Wände tapeziert und gestrichen (incl. Entfernen vorh. Wandbeläge)	8.295,26 €
	1 Durchbruch in tragender Wand	1.134,00 €
	Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	21.921,90 €
<b>Böden</b>		<b>7.500,00 €</b>
	textiler Bodenbelag auf instandgesetztem Dielenbelag inkl. Sockelleisten Holz	7.500,00 €
<b>Decken</b>		<b>4.460,00 €</b>
	spachteln, Malervlies, Anstrich	4.460,00 €
<b>Türen</b>		<b>3.660,00 €</b>
	vorh. WE - Türanlage instandsetzen, incl. neue Verglasung	2.362,50 €
	vorhandene Türen instandgesetzt inkl. neuer Drückergarnituren	1.760,00 €
	Türen für WC-Anlage und Teeküche ergänzt; Türblätter geschlossen, inkl. Stalhzarge	1.600,00 €
	Tür in Außenwand zu ehem. Dachboden	300,00 €
<b>Heizung</b>		<b>0,00 €</b>
	wandhängende Heizkörper, Installation auf Putz verlegt Zentralheizung im UG (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Sanitär</b>		<b>5.000,00 €</b>
	WC-Anlage neu (1 H / 1 D)	5.000,00 €
<b>Elektro</b>		<b>0,00 €</b>
	Elektroinstallation komplett erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe OG 1 Büro 1</b>		<b>51.971,16 €</b>

**OG 1 Büro 2**

<b>Pos.</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Kosten</b>
<b>Fläche</b>		<b>29.137,10</b>
<b>Wände</b>		<b>16.537,10</b>
	Wände tapeziert und gestrichen	4.223,10
	1 Durchbruch in tragender Wand (WC)	1.134,00
	Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	11.180,00
	Sockelleisten Holz	
<b>Böden</b>		<b>3.700,00</b>
	textiler Bodenbelag auf instandgesetztem Dielenbelag	3.700,00
<b>Decken</b>		<b>2.700,00</b>
	spachteln, Malervlies, Anstrich	2.700,00
<b>Türen</b>		<b>2.200,00</b>
	Eingangstür instandsetzen und ertüchtigen	350,00
	vorhandene Türen instandgesetzt inkl. neuer Drückergarnituren	250,00
	Türen für WC-Anlage und Teeküche ergänzt;	
	neue Türen 2,135 x 0,885, Türblätter geschlossen, inkl. Stalhzarge	1.600,00
<b>Heizung</b>		
	wandhängende Heizkörper, Installation auf Putz verlegt	
	Zentralheizung im UG (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Sanitär</b>		<b>4.000,00</b>
	WC-Anlage neu	4.000,00
<b>Elektro</b>		
	Elektroinstallation komplett erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe OG 1 Büro 2</b>		<b>29.137,10</b>

## OG 1 Wohnung

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		
<b>Abbruch</b>		
	WC abgebrochen	
<b>Wände</b>		
	Wände tapeziert und gestrichen	2.898,84 €
	1 Durchbruch in tragender Wand	396,90 €
	Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	11.206,65 €
<b>Böden</b>		
	textiler Bodenbelag, incl. Sockelleisten Holz	3.600,00 €
<b>Türen</b>		
	vorhandene Türen instandgesetzt inkl. neuer Drückergarnituren	0,00 €
	Türen für WC-Anlage und Teeküche ergänzt;	0,00 €
	neue Türen 2,135 x 0,885, Türblätter geschlossen, inkl. Stalhzarge	0,00 €
<b>Heizung</b>		
	wandhängende Heizkörper, Installation auf Putz verlegt	0,00 €
	Zentralheizung im UG (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Sanitär</b>		
	Bad / Küche Installationen neu	6.750,00 €
<b>Elektro</b>		
	Elektroinstallation komplett erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen)	0,00 €
<b>Summe OG 1Wohnung</b>		<b>24.852,39 €</b>



## Treppenhaus 1

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		<b>13.718,11 €</b>
<b>Abbruch</b>	Einbau über Treppe rückgebaut, Treppenraum bis Decke OG 1 freigelegt	<b>500,00 €</b> 500,00 €
<b>Wände</b>	Wände gespachtelt und gestrichen Außenwände innenseitig gedämmt, inkl. Fensterleibungen	<b>8.462,03 €</b> 3.729,83 € 4.732,20 €
<b>Böden</b>	Linoleumbelag inkl. Sockelleisten Holz	<b>2.356,08 €</b> 2.356,08 €
<b>Treppen</b>	Trittstufen Linoleumbelag, Setzstufen gestrichen Treppengeländer tischler- und malermäßig überarbeitet Treppe zu DG tischler- und malermäßig überarbeitet	<b>1.000,00 €</b> 0,00 € 1.000,00 €
<b>Türen</b>	Türanlage zu DG wärmedämmtechnisch ertüchtigt neues Türblatt Tür zu KG überarbeiten	<b>1.400,00 €</b> 900,00 € 500,00 €
<b>Elektro</b>	Elektroinstallation komplett erneuert (sh. allgemeine Maßnahmen) Sicherungskästen in Nutzflächen versetzt	
<b>Haustechnik</b>	Gas- und Wasserinstallationen rückgebaut (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe Treppenhaus 1</b>		<b>13.718,11 €</b>



## Treppenhaus 2

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Fläche</b>		<b>15.971,66 €</b>
<b>Abbruch</b>		<b>733,71 €</b>
	Tür in Außenwand zu ehem. Dachboden geschlossen	733,71 €
<b>Wände</b>		<b>8.339,11 €</b>
	Wände verputzt und gestrichen	4.571,23 €
	Außenwände innenseitig dämmen inkl. Fensterleibungen	3.467,88 €
	Einbauten auf Treppenpodest rückbauen	300,00 €
<b>Böden</b>		<b>4.098,84 €</b>
	Linoleumbelag inkl. Sockelleisten Holz	4.098,84 €
<b>Treppen</b>		<b>1.000,00 €</b>
	Trittstufen Linoleumbelag, Setzstufen gestrichen	0,00 €
	Treppengeländer tischler- und malermäßig überarbeitet	0,00 €
	Treppe zu DG tischler- und malermäßig überarbeitet	1.000,00 €
<b>Türen</b>		<b>1.800,00 €</b>
	Türanlage zu DG wärmedämmtechnisch ertüchtigt	900,00 €
	neues Türblatt	500,00 €
	Tür zu KG überarbeiten	400,00 €
<b>Elektro</b>		<b>0,00 €</b>
	Elektroinstallation komplett erneuert (unter Putz gelegt)	
	Verteilerschrank in Untergeschoss versetzt (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Haustechnik</b>		<b>0,00 €</b>
	Gas- und Wasserinstallationen rückgebaut (sh. allgemeine Maßnahmen)	
<b>Summe Treppenhaus 1</b>		<b>15.971,66 €</b>



## Außenflächen

Pos.	Maßnahme	Kosten
<b>Außenflächen</b>		
	Abbruch Beeteinfassung und Treppen Ostseite	1.155,68 €
	Pflasterarbeiten einschl Unterbau	19.092,81 €
	Aussenbeleuchtung	5.000,00 €
<b>Summe Außenflächen</b>		<b>25.248 €</b>
<b>Stellplätze</b>		
	Stellplätze einschl. Zufahrt, Entwässerung, beleuchtung, Nebenarbeiten	78.750,00 €
	Stelplätze	78.500,00 €
<b>Summe Stellplätze</b>		<b>78.750 €</b>



## Alternative Finanzierungs- und Betriebskonzepte

### Beispiele für Bürger-Bahnhöfe und Genossenschaftliches Engagement

#### „Leutkircher Bürger-Bahnhof“



**Lage:**

88299 Leutkirch im Allgäu  
22.325 Einwohner (Stand 01.09.2012)

**Kontakt:**

Leutkircher Bürger-Bahnhof eG  
Christian Skrodzki  
Bahnhof 1  
88299 Leutkirch im Allgäu

Telefon 07561 909912  
Telefax 07561 909929  
Mobil 0171 144 144 3

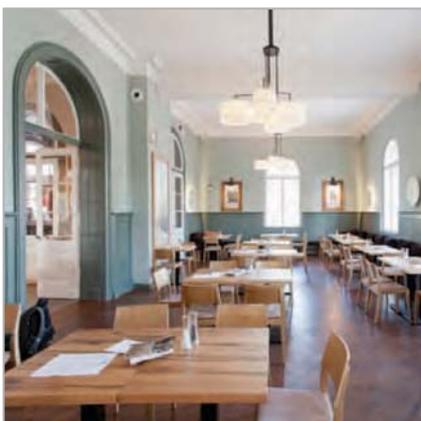
[www.leutkircher-buergerbahnhof.de](http://www.leutkircher-buergerbahnhof.de)

**Hintergrund:**

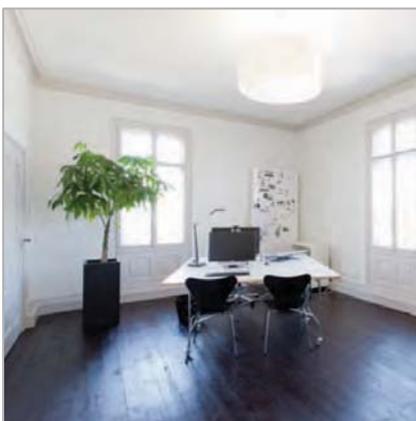
Der 1889 erbaute, unter Denkmalschutz stehende Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Lindau-München. Im Oktober 2010 hat eine zu diesem Zweck gegründete Genossenschaft das historische Bahnhofsgebäude von der Stadt in Erbpacht erworben um ein Nutzungskonzept zu erstellen, das Gebäude zu Sanieren und neue Mieter zu finden. Zudem betreut die Genossenschaft den laufenden Geschäftsbetrieb.

**Nutzung:**

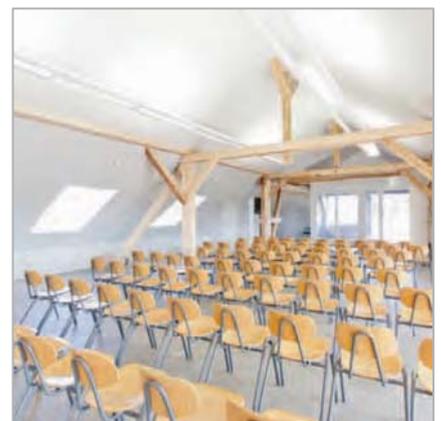
Die Nutzfläche des Bahnhofes beträgt 1.600 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss und Erdgeschoss befinden sich Gastronomie und ein Warteraum für Bahnreisende. Das Obergeschoss ist an verschiedene Dienstleister aus den Bereichen Design, Grafik, Architektur und Kommunikation vermietet. Im Dachgeschoss wurde ein Informationszentrum „Nachhaltige Stadt“ mit Vortragssaal eingerichtet.



**Gastronomie**



**Büro**



**Vortragssaal**

**Weitere Nutzungsideen:**

Etablierung eines Fahrradhotels in drei ehemaligen Schlafwagenwaggons.  
Einrichtung einer Verleihstation für E-Mobilität.



### Die Genossenschaft:

Für das veranschlagte notwendige Budget für Kauf, Sanierung und Betrieb wurden zunächst 1.000 Genossenschaftsanteile zu je 1.000 € an Bürger und Unternehmer mit Bezug zu Leutkirch verkauft. Aufgrund des großen Interesses der Bürger wurden im weiteren Verlauf die Genossenschaftsanteile auf 1.111 Anteile aufgestockt, sodass 1.111.000 € Kapital aufgebracht werden konnten. Jeder Anteilseigner der Genossenschaft ist mit einer Stimme berechtigt den ehrenamtlichen Aufsichtsrat zu wählen, welcher wiederum einen ehrenamtlichen Vorstand bestellt. Im Fall des wirtschaftlichen Erfolges werden die Genossenschaftsanteile verzinst und Überschüsse als jährliche Dividende ausgeschüttet. Zweimal im Jahr sind Sonderveranstaltungen für Genossenschaftsmitglieder im Bahnhof geplant.

Mit dem Ziel die Region zu stärken wurde die Ausschreibung zur Sanierung auf die Region beschränkt, sodass über 30 Handwerksfirmen, Lieferanten und Dienstleister an der Sanierung beteiligt waren.

Darüber hinaus leisteten Leutkircher Bürger ehrenamtliche Arbeitsstunden, um bei der Sanierung mitzuwirken.

### Zahlen und Daten:

Erbpachtzins pro Jahr an die Stadt	10.000 Euro
Veranschlagte Sanierungskosten netto ca.	2.500.000 Euro
Eingebrachtes Eigenkapital der Bürger	1.111.000 Euro
Landessanierungsmittel Baden-Württemberg und Stadt Leutkirch	1.070.000 Euro
Stiftung Denkmalschutz Baden-Württemberg/Denkmalamt	153.000 Euro
Spenden	53.000 Euro
Baubeginn	12/2010
Baufertigstellung	04/2012

### „Leutkirchner Modell“

Auf Grundlage des „Leutkircher Modells“ wird derzeit in Sulzfeld, im Landkreis Karlsruhe, versucht den dortigen Bahnhof zu revitalisieren.

**Quellen:** [www.leutkircher-buergerbahnhof.de](http://www.leutkircher-buergerbahnhof.de) (Stand: 10.12.2012)  
[www.leutkirch.de](http://www.leutkirch.de) (Stand: 10.12.2012)



## „Bahnhof am Park“



**Lage:**

14827 Wiesenburg/Mark

4.935 Einwohner (Stand: 31.12.2008)

**Kontakt:**

Dorothee Bornath

Telefon 033849/90523

[www.bahnhof-am-park.de](http://www.bahnhof-am-park.de)

**Hintergrund:**

Der denkmalgeschützte, 1879 erbaute Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Bad Belzig-Dessau.

Am 11 Mai 2010 wurde mit dem Ziel des Erhalts, der Wiederbelebung und des regelmäßigen Betriebs des Bahnhofsgebäudes eine Genossenschaft durch Bewohner der Region gegründet.

Im Juni 2011 wurde das Bahnhofsgebäude durch die Genossenschaft erworben.

Mit Unterstützung durch Sponsoren und vieler ehrenamtlicher Helfer wird das Erdgeschoss des Bahnhofsgebäudes renoviert.

**Nutzung:**

Die Genossenschaft betreibt im Bahnhofsgebäude ein Café mit Touristeninformation.

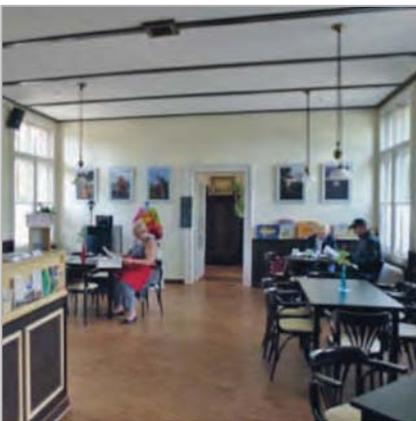
Der Gastraum und der Güterschuppen können für Veranstaltungen angemietet werden.

Dort werden Kinoabende, Führungen, Ausstellungen, Vorträge und private Feiern veranstaltet.

Ein gemeinnütziger Verein betreibt einen „RegioLaden“ und verkauft dort Geschenke und Souvenirs, sowie Lebensmittel aus der Region.



Café



Café



„Regioladen“

**Die Genossenschaft:**

Um stimmberechtigtes Mitglied zu werden ist es notwendig, mindestens fünf Genossenschaftsanteile á 100 € zu erwerben.

Pro Mitglied beträgt der zulässige Anteil an allen Genossenschaftsanteilen 25 %.

**Quellen:** [www.bahnhof-am-park.de](http://www.bahnhof-am-park.de) (Stand: 10.12.2012)

[www.wiesenburgmark.de](http://www.wiesenburgmark.de) (Stand: 10.12.2012)



## Bahnhof Cuxhaven

---



**Lage:**

27472 Cuxhaven  
50.055 Einwohner (Stand: 31.12.2011)

**Kontakt:**

Bahnhofsinitiative Cuxhaven  
c/o Michael Glenz  
Bernhardstraße 48  
27472 Cuxhaven

Telefon: tagsüber: (04721) 664312  
abends: (04721) 554082

[www.cuxhaven-bahnhof.de](http://www.cuxhaven-bahnhof.de)

**Hintergrund:**

Das historische Bahnhofsgbäude in Cuxhaven wird von der Deutschen Bahn nicht mehr genutzt und steht zum Verkauf. Um auf den Verfall des Bahnhofsbereichs aufmerksam zu machen und Möglichkeiten zu finden, das Gebäude wieder der Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar zu machen, hat sich 2008 die Bürgerinitiative „Bahnhofsinitiative Cuxhaven“ gegründet. In diesem Rahmen wird geplant eine Genossenschaft zu gründen um das Bahnhofsgebäude zu erwerben.

**Quellen:** [www.cuxhaven-bahnhof.de](http://www.cuxhaven-bahnhof.de) (Stand: 10.12.2012)  
[www.cuxhaven.de](http://www.cuxhaven.de) (Stand: 10.12.2012)

## „Bio`s Bahnhof“

---



**Lage:**

16868 Wusterhausen/Dosse  
6.359 Einwohner (Stand: 29.02.2008)

**Kontakt:**

Michael Rieder  
Robert - Koch - Str. 15  
16845 Neustadt

Tel.: 033970 - 15816

[www.bios-bahnhof-jks.de](http://www.bios-bahnhof-jks.de)

**Hintergrund:**

Der unter Denkmalschutz stehende Bahnhof Wusterhausen (Dosse) liegt an der Bahnstrecke von Neustadt/Dosse nach Pritzwalk. Nach der Schließung 1994 wurde das Gebäude 2002 durch eine private GmbH gekauft und bis 2004 saniert. Nachdem das Gebäude bis 2006 für kulturelle Veranstaltungen genutzt wurde, sucht der Besitzer nach einer neuen Nutzung. Das Ziel besteht nun darin, einen „Kochbahnhof“ mit gastronomischer Nutzung und Kochschule für Jugendliche zu etablieren. Zu diesem Zweck soll im Juni 2013 eine Genossenschaft gegründet werden.

**Quellen:** [www.bios-bahnhof-jks.de](http://www.bios-bahnhof-jks.de) (Stand: 10.12.2012)  
[www.puffer-zone.de](http://www.puffer-zone.de)  
[www.wusterhausen.de](http://www.wusterhausen.de) (Stand: 10.12.2012)



## (Fußgänger-) Anbindung an die Stadt

Der Bahnhof Lutherstadt-Eisleben liegt etwa 20 Fußwegminuten süd-östlich und außerhalb des historischen Stadtkerns. Aufgrund seiner peripheren Lage ist es für den mit der Bahn angereisten Besucher schwierig sich in der Stadt zu orientieren.

Um fußläufig in die Innenstadt zu gelangen stehen dem Besucher zwei Routen offen.

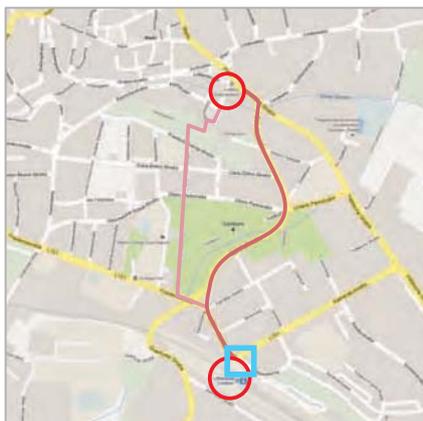


**Route 1:**  
Entlang der Bahnhofsstraße

**Route 2:**  
Durch den Stadtpark

Die Route 1 entlang der Bahnhofsstraße ist für Auto- und Radfahrer der schnellste Weg ins Stadtzentrum. Für Fußgänger ist dieser Weg wenig attraktiv, Sie können alternativ den Weg durch den Stadtpark wählen.

## Ankommen in Eisleben



**Problem:**  
Für Ortsfremde ist es schwierig sich zu orientieren. Die Lage der historischen Stätten ist unklar. Der Besucher wird nicht in Empfang genommen.

**Vorschlag:**  
Ein einheitliches Hinweissystem an prominenter Stelle ermöglicht eine erste Orientierung und vermittelt Hinweise über die Möglichkeiten die historischen Stätten zu erreichen. Als verbindendes Element wird neben einer einheitlichen Gestaltung ein einfaches, immer wiederkehrendes und mit dem Ort in Verbindung stehendes Symbol mit Wiedererkennungswert verwendet.

## Zu Fuß in die Stadt

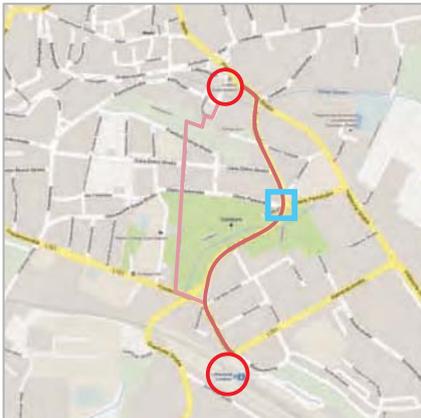


**Problem:**

Fußgänger müssen sich an der Ausschilderung für KFZ orientieren. Die für Fußgänger attraktivere Route bleibt unentdeckt.

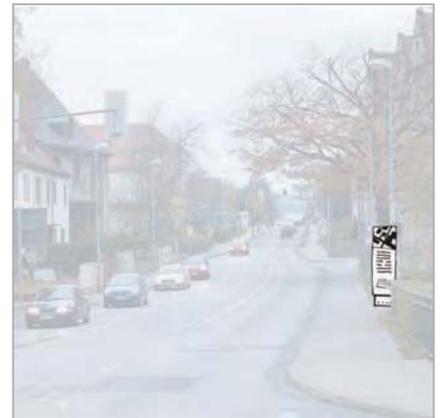
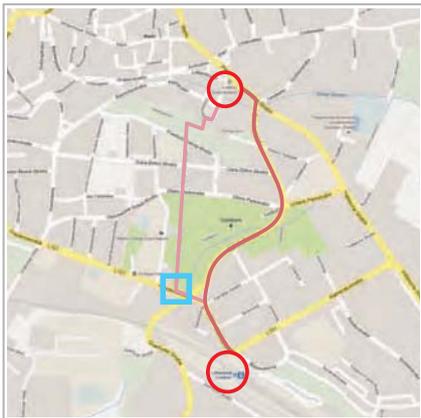
**Vorschlag:**

Ein einheitliches Leitsystemsystem für Fußgänger in unmittelbarer Nähe zur übrigen Verkehrsbeschilderung hilft bei der Orientierung



**Problem:**

Die Beschilderung für KFZ leitet Fußgänger nicht auf dem kürzesten Weg in den Stadtkern.



**Problem:**

Schlechte Orientierungsmöglichkeit für Fußgänger.

**Vorschlag:**

Eine auffällige Markierung wichtiger Wegpunkte nach einem einheitlichen System ermöglicht die bessere Orientierung (siehe „Ankommen in Eisleben“).

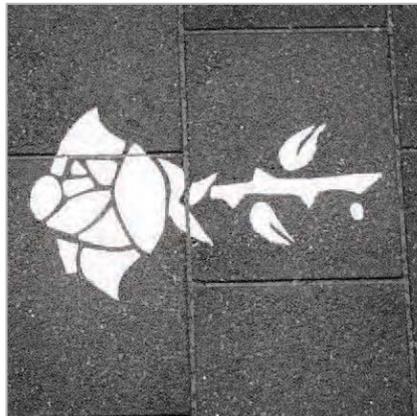


**Problem:**

Die wichtigen touristischen Routen sind nicht von anderen Wegen zu unterscheiden.

**Vorschlag:**

Einführung eines einheitlichen Symbols (Vgl. Hinweistafeln) zur Markierung, welches auf allen offiziellen Hinweisen erscheint.



**Beispiel:**

Die „Hildesheimer Rose“ ist ein Leitsystem zu den Weltkulturerbestätten in Hildesheim.

## Sichtbar machen

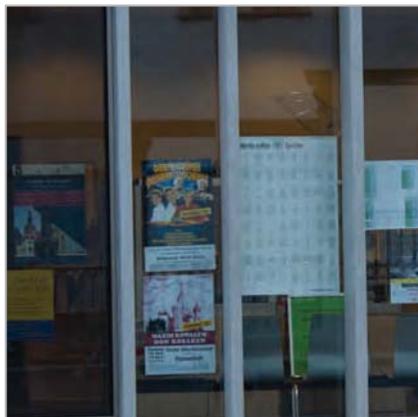


### Problem:

Die wichtigen touristischen Orte sind aufgrund übermäßiger und/oder mangelnder Beschilderung schlecht zu erkennen. Die Verkehrs- und räumliche Situation erschwert die Wahrnehmung.

### Vorschlag:

Durch die Vereinheitlichung und Reduzierung der Beschilderung sowie der Überprüfung Ihrer Anordnung werden wichtige Orte hervorgehoben.



### Problem:

Der städtische Informationspunkt schottet optisch nach Außen ab. Dadurch wird die Schwelle einzutreten und sich zu informieren erhöht.

### Vorschlag:

Durch mehr Transparenz wird der Informationsservice in der Wahrnehmung der Besucher gestärkt und die Schwelle zum Eintritt sinkt.



### Problem:

Durch die Anordnung des Hinweissymbols auf den Fensterscheiben ist eine Fernwirkung für vorbeifahrende Besucher nicht gegeben.