

Alter Leipziger Bahnhof Sanierung Empfangsgebäude

Machbarkeitsstudie | 08.03.2022 | Frank Neuber

**Unterlagen vertraulich –
nur für den internen Gebrauch!**

www.SachsenEnergie.de



Agenda

1. Ausgangssituation
 - Masterplan der LH Dresden
 - Lageplan Bestand
 - Historische Gebäudesubstanz
2. Konzeption für das ehemalige Empfangsgebäude
 - Variante 1 - Sanierung Bestandsgebäude minimal
 - Variante 2 - Sanierung Bestandsgebäude mit Flächenerweiterung
 - Variante 3 - Sanierung Bestandsgebäude und Erweiterungsbau
 - Kostenprognose im Variantenvergleich
3. Projektablauf
 - Ablaufplan Gesamtprojekt
 - Ablaufplan 1.Phase
4. Mietkalkulation
 - Quadratmeterpreise einschl. Kellersanierung

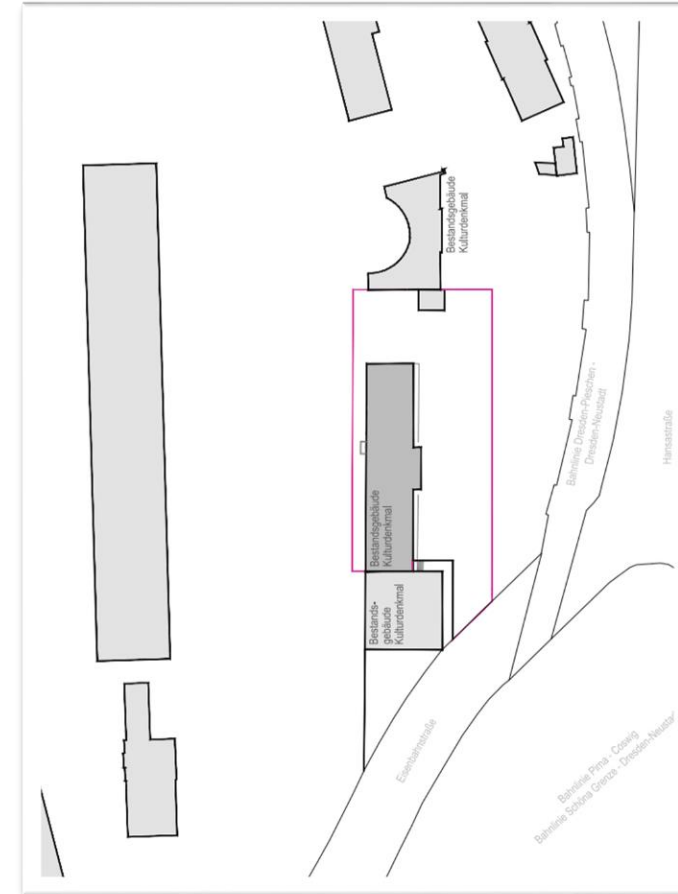
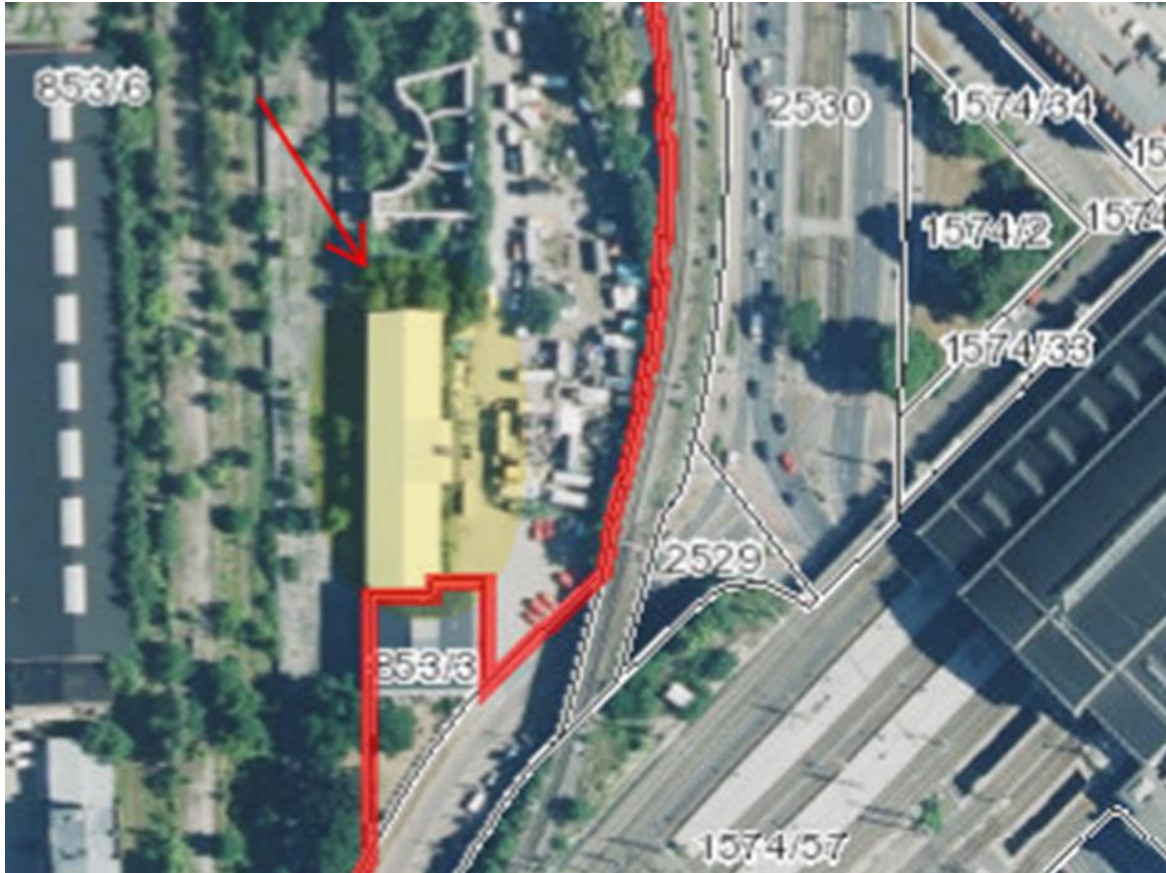
1. Ausgangssituation

Masterplan

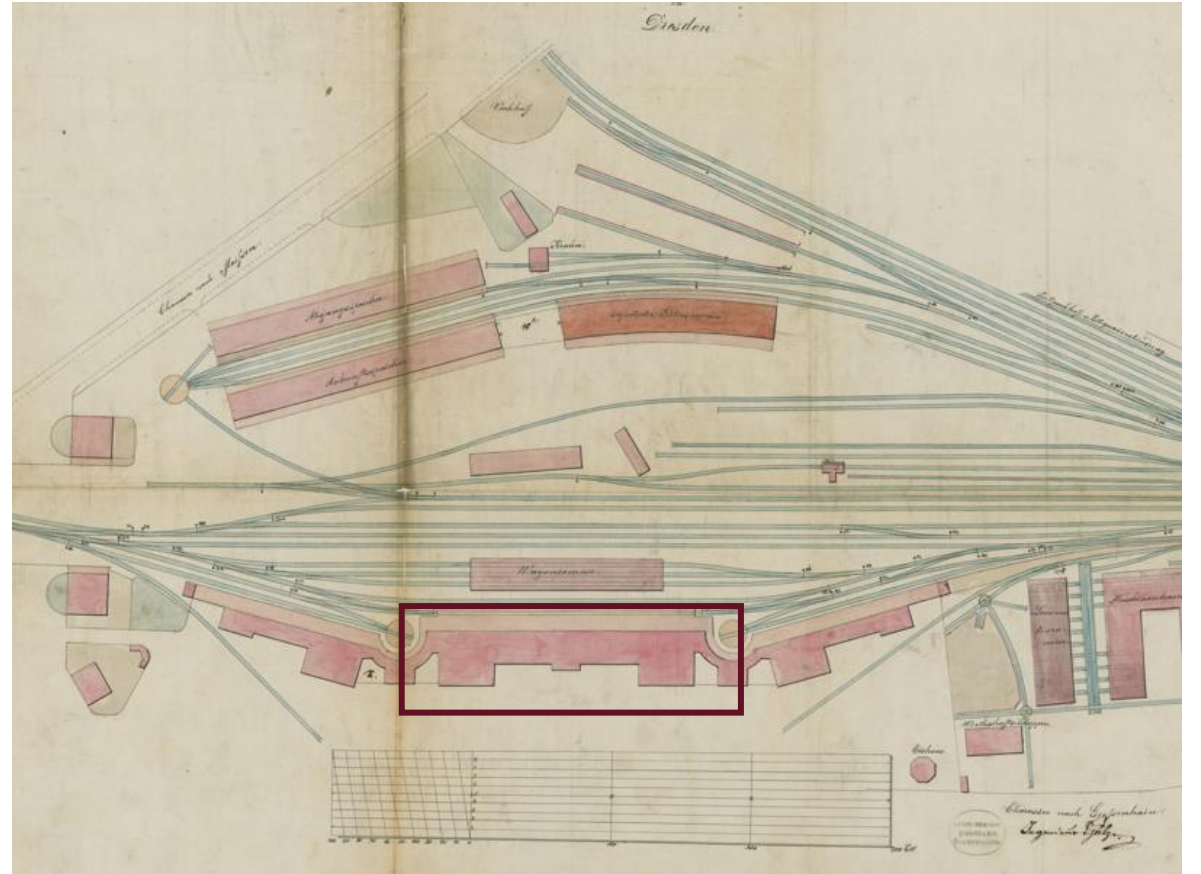
Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt - Neustädter Hafen, Variante 1



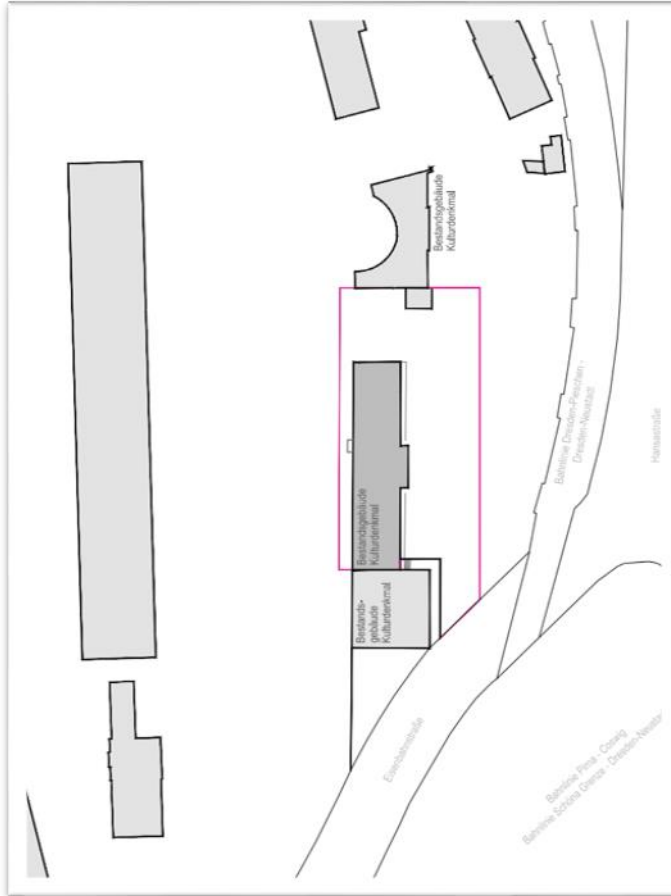
Lageplanausschnitt - Grundstück



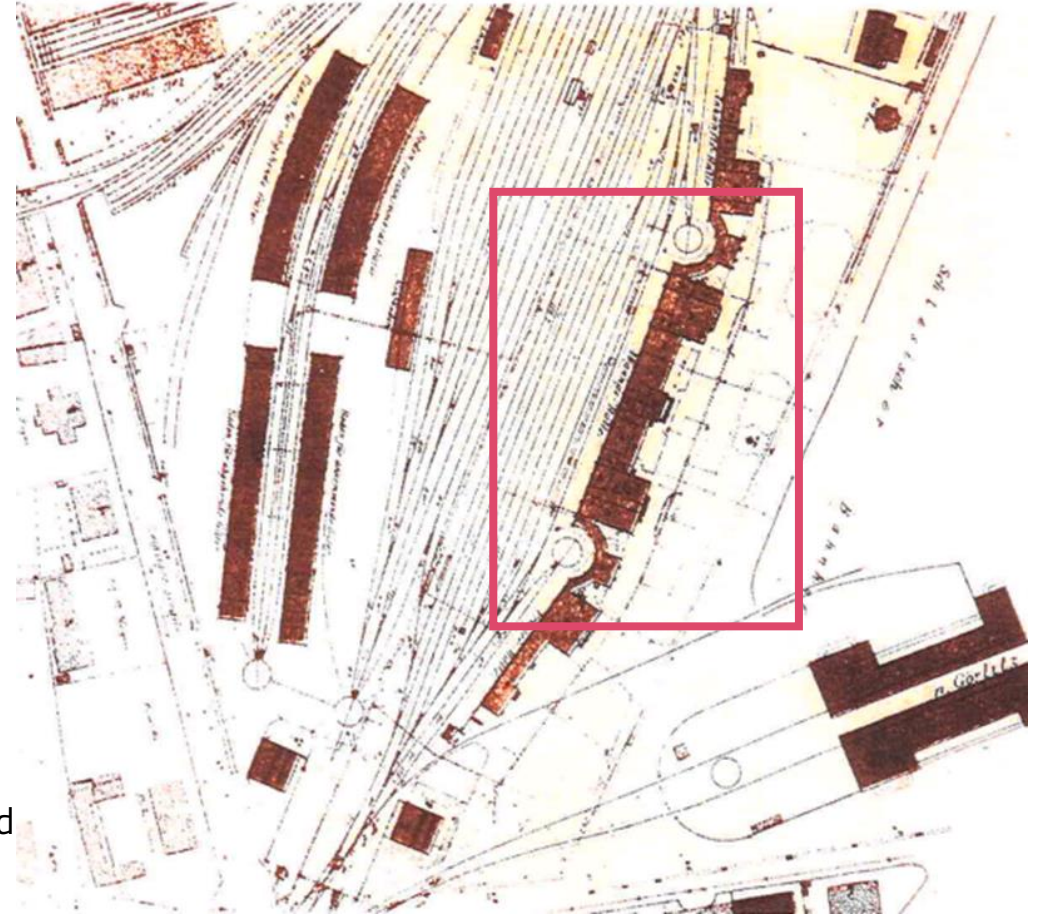
Historische Ansicht 1920 und Lageplan 1857



Vorhandene historische Bausubstanz



Gebäudebestand
2022



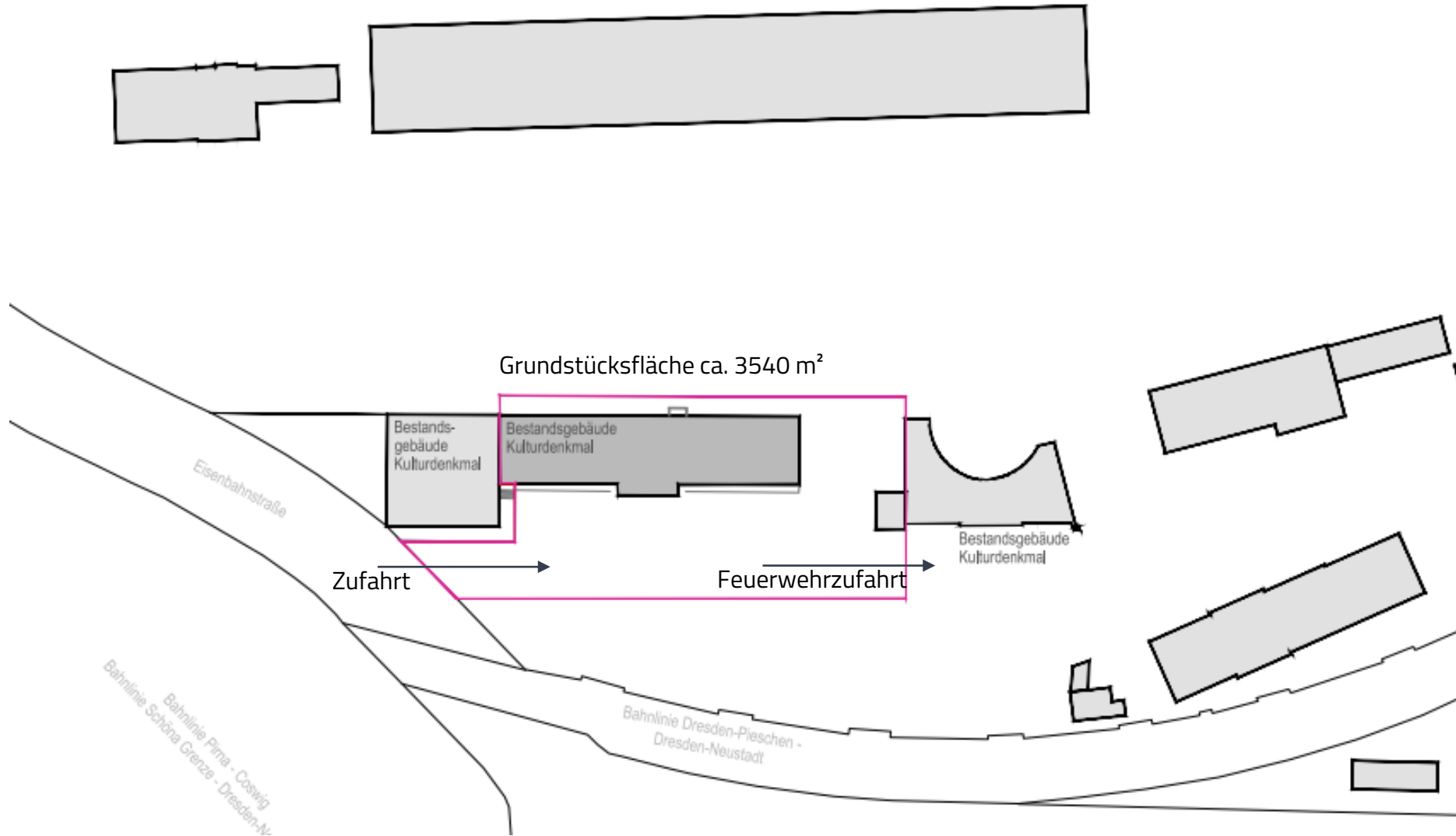
Gebäudebestand
ca. 1877

Gebäudezustand ehemaliges Empfangsgebäude

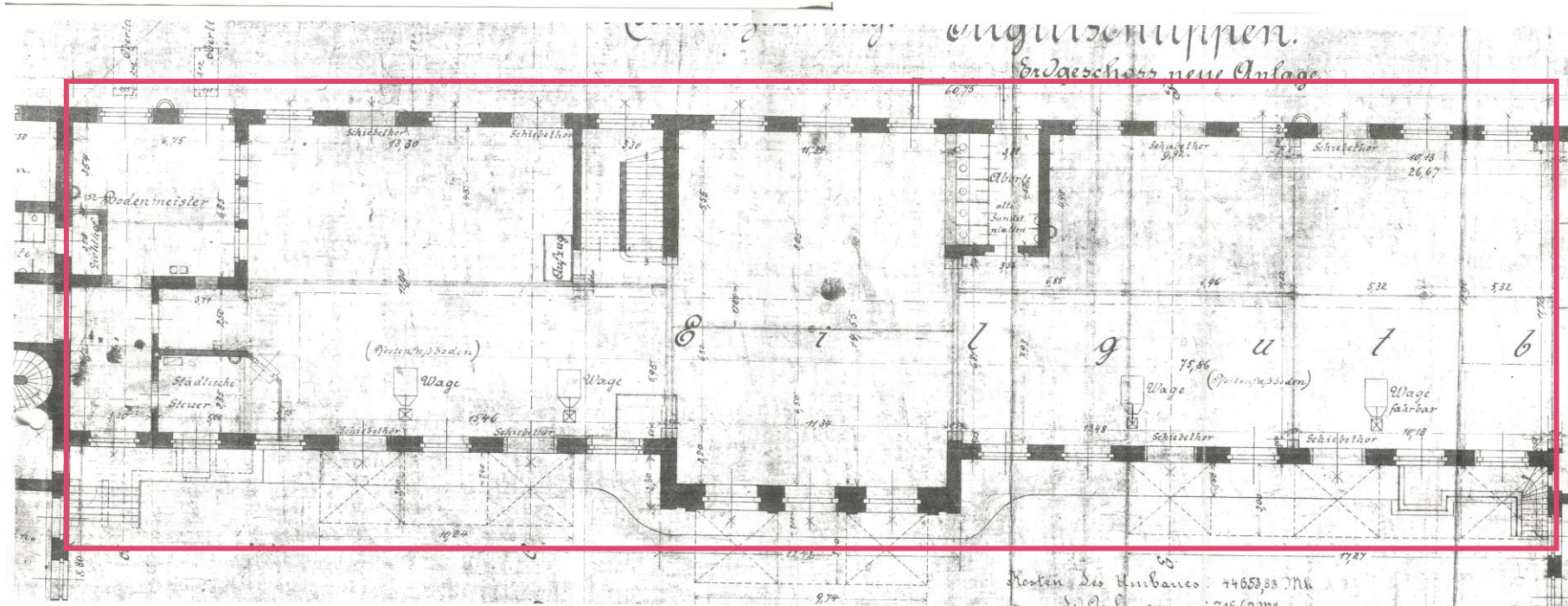


2. Sanierungskonzeption

Lageplan - Grundstücksfläche



Gebäudekubatur ehemaliges Empfangsgebäude

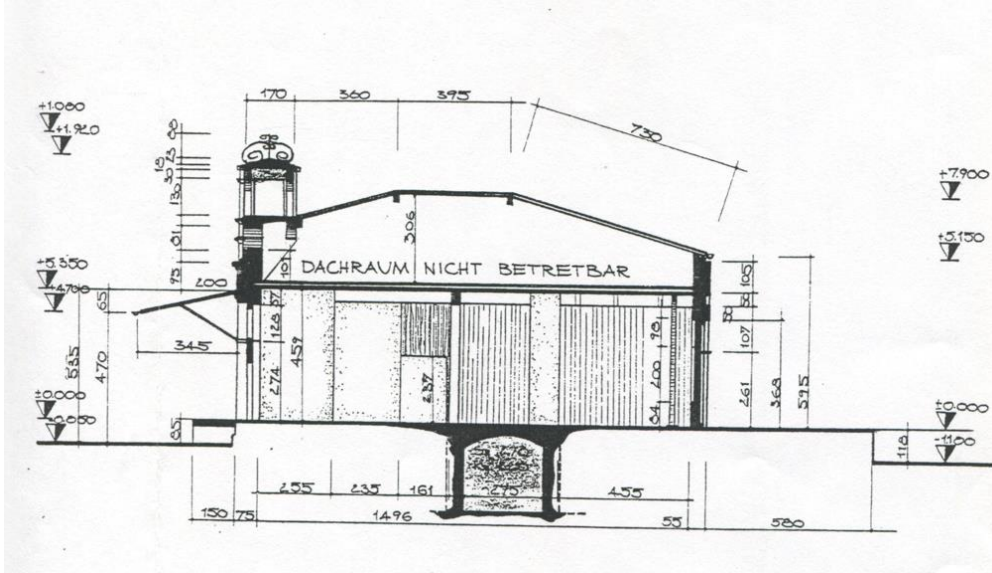
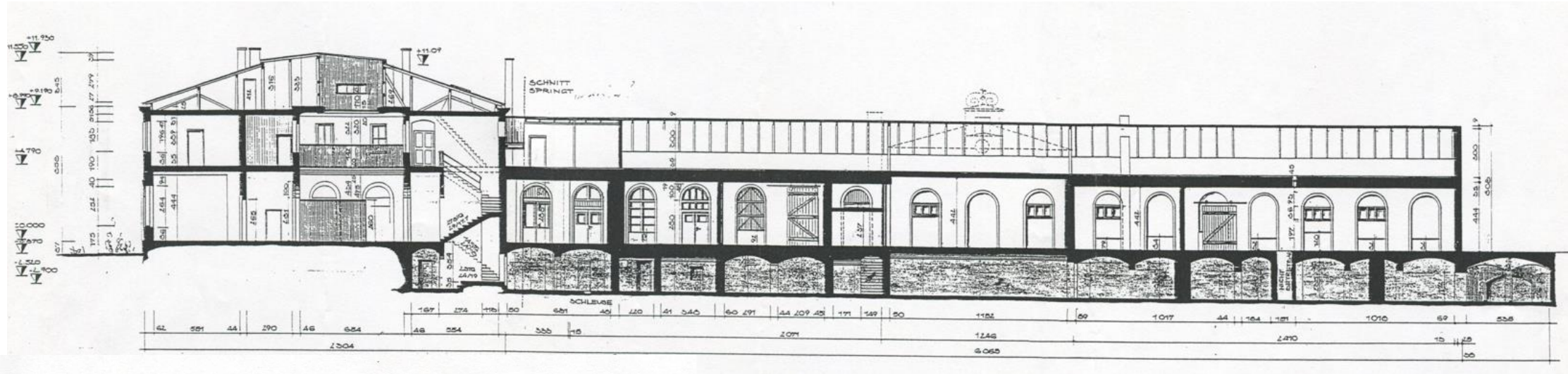


Anschluss Bestandsgebäude
Nutzung „Blaue Fabrik“

Bestandsgebäude Sanierungsbereich
Bruttogrundfläche ca. 840 m²

Gebäudeteil nicht
mehr vorhanden

Gebäudekubatur ehemaliges Empfangsgebäude



Galerieebene

- Nutzung einer Teilfläche
mit eingeschränkter Raumhöhe < 3,00m optional möglich

Erdgeschoss

- Raumhöhe ca. 4,50m
- Flexible Nutzungen möglich

Kellergeschoss

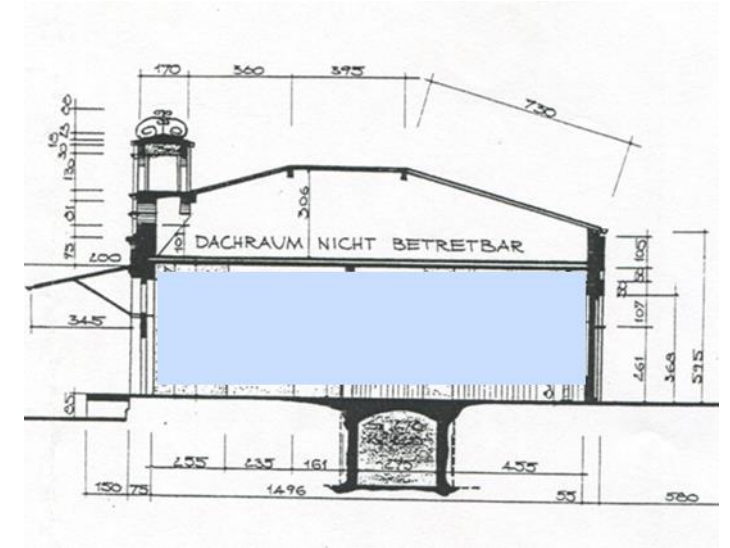
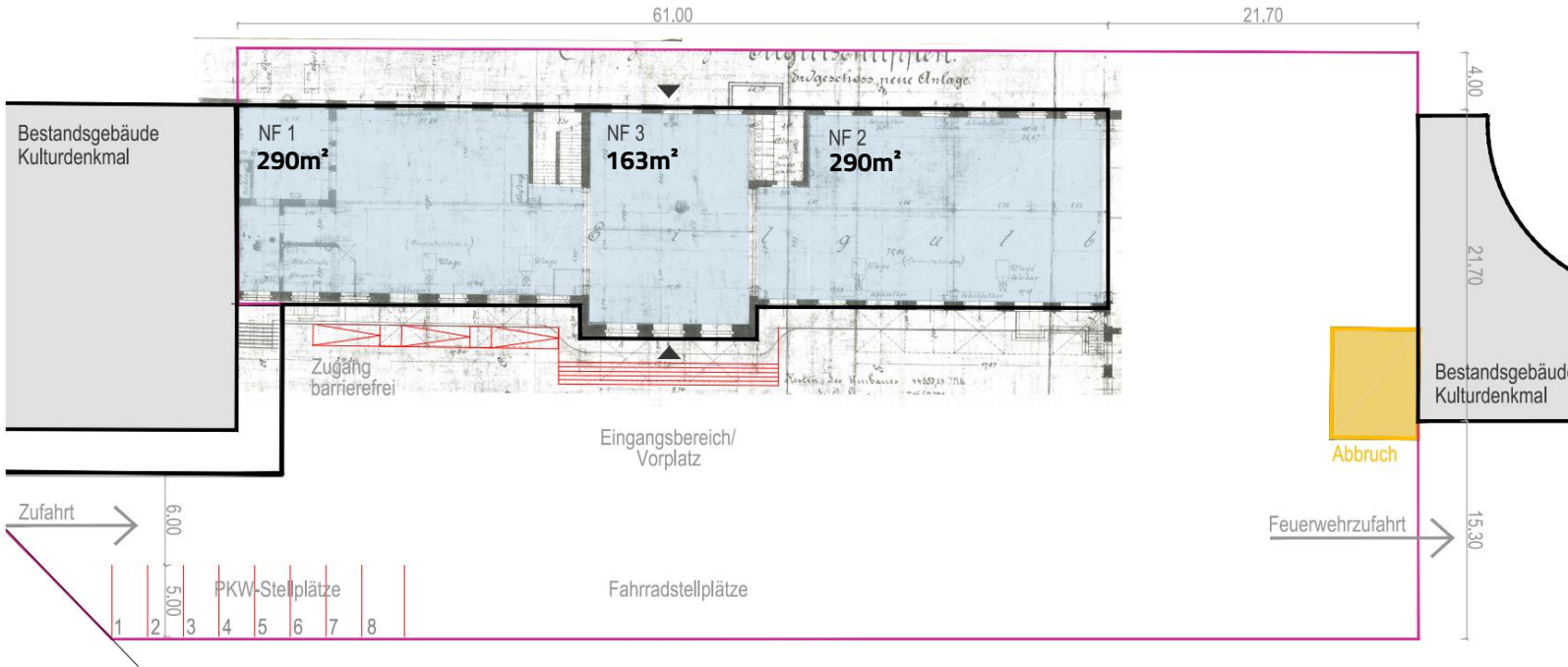
- Raumhöhe ca. 2,00 – 2,50m, Durchgangshöhen teilweise < 2,00m
- Eingeschränkte Nutzungen (z.B. Lagerflächen, Technikflächen möglich, jedoch hoher Sanierungsaufwand)

Sanierungskonzept ehemaliges Empfangsgebäude

- **Variante 1 - Minimalvariante ca. 740m² Nutzfläche**
 - Nutzung Erdgeschossene Bestandsgebäude
 - Zentraler Empfangsbereich mit Informationsflächen, Garderoben, Sanitäreinrichtungen ca. 163m²
 - Zugang zu 2 separaten Nutzflächen von ca. 290m²
- **Variante 2 – Optimierung Bestandsgebäude ca. 940m² Nutzfläche**
 - Nutzung Erdgeschossene Bestandsgebäude zuzüglich Galeriegeschoss
 - Zentraler Empfangsbereich mit Informationsflächen, Garderoben, Sanitäreinrichtungen ca. 163m²
 - Zugang zu 2 separaten Nutzflächen von jeweils ca. 290m² + 100m² Galerieebene
- **Variante 3 – Bestandsgebäude und Erweiterungsbau ca. 1600m² Nutzfläche**
 - Nutzung Erdgeschossene Bestandsgebäude zuzüglich Galeriegeschoss
 - Zentraler Empfangsbereich mit Informationsflächen, Garderoben, Sanitäreinrichtungen ca. 163m²
 - Zugang zu 2 separaten Nutzflächen von jeweils ca. 290m² + 100m² Galerieebene
 - Erweiterungsneubau in der Kubatur der historischen Überlieferung, Nutzfläche von ca. 330m² in 2 Geschossen

Sanierungskonzept - Variante 1

- Nutzung Erdgeschossene Bestandsgebäude
- Zentraler Empfangsbereich mit Informationsflächen, Garderoben, Sanitäreinrichtungen ca. 163m²
- Zugang zu 2 separaten Nutzflächen von ca. 290m²

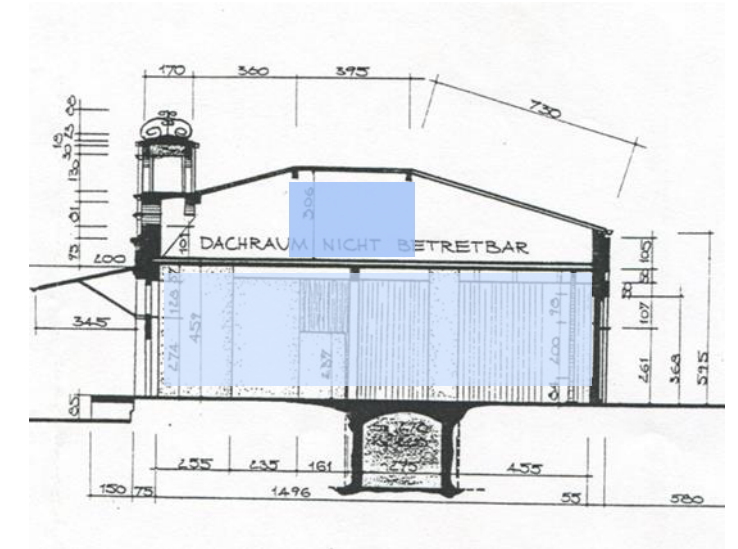


Kellerfläche ca. 500 - 600m²
Eingeschränkte Nutzung aufgrund Raumhöhe

Minimalvariante ca. 740m² Nutzfläche EG

Sanierungskonzept - Variante 2

- Nutzung Erdgeschoss Ebene Bestandsgebäude zuzüglich Galeriegeschoss
- Zentraler Empfangsbereich mit Informationsflächen, Garderoben, Sanitäreinrichtungen ca. 163m²
- Zugang zu 2 separaten Nutzflächen von jeweils ca. 290m² + 100m² Galerieebene

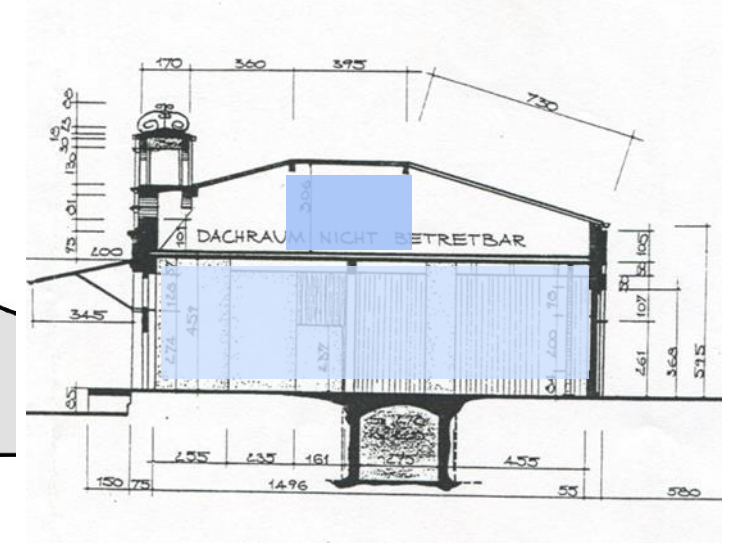


Kellerfläche ca. 500 - 600m²
Eingeschränkte Nutzung aufgrund Raumhöhe

Optimierung Bestandsgebäude ca. 940m² Nutzfläche (einschl. Galerie, ohne Keller)

Sanierungskonzept - Variante 3

- Nutzung Erdgeschoss Ebene Bestandsgebäude zuzüglich Galeriegeschoss
- Zentraler Empfangsbereich mit Informationsflächen, Garderoben, Sanitäreinrichtungen ca. 163m²
- Zugang zu 2 separaten Nutzflächen von jeweils ca. 290m² + 100m² Galerieebene
- Erweiterungsneubau in der Kubatur der historischen Überlieferung, Nutzfläche von ca. 330m² in 2 Geschossen



Kellerfläche ca. 500 - 600m²
Eingeschränkte Nutzung aufgrund Raumhöhe

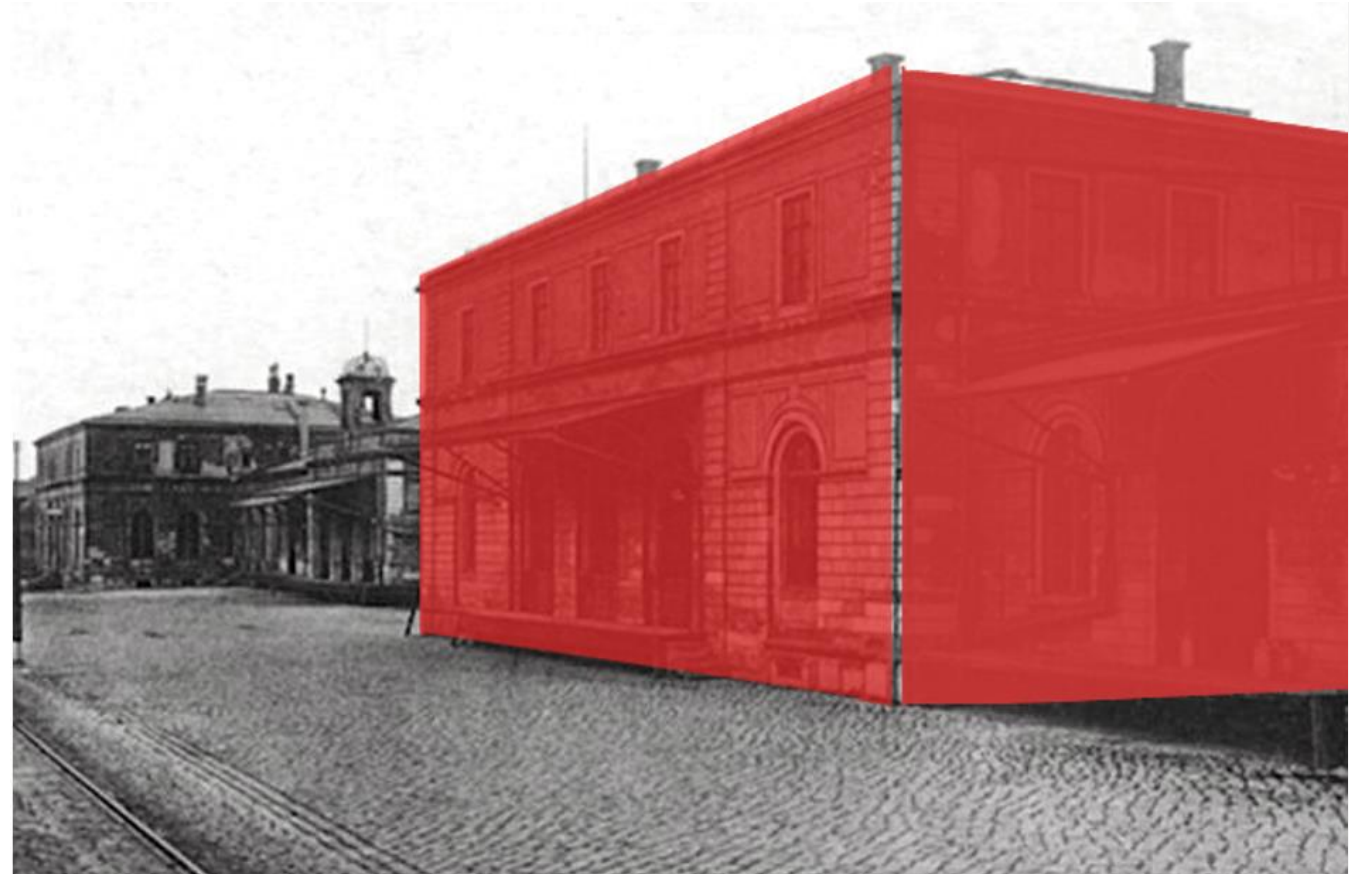
Bestandsgebäude und Erweiterungsbau ca. 1600m² Nutzfläche

Sanierungskonzept - Variante 3

Frühzeitige Abstimmung zur
Genehmigungsfähigkeit erforderlich für
Erweiterungsbau

Klärung Grundstücksgrenze und Genehmigungsfähigkeit
Grenzbebauung mit Bauaufsichtsbehörde

Abstimmung Kubatur und architektonische Gestaltung
mit Denkmalschutzbehörden und Stadtplanungsamt



Kostenannahme - Variantenvergleich (einschl. Kellersanierung)

Variante 1

Sanierung Bestandsgebäude
Minimalvariante
ca. 740m² Nutzfläche (ohne KG)

Kostengruppe	Anteil in %	Kosten brutto
KG 200	4%	188.000,00 €
KG 300/400	100%	4.700.000,00 €
KG 500		540.000,00 €
KG 600		
KG 700	28%	1.316.000,00 €
KG 700 Projektsteuerung	10%	470.000,00 €
Gesamtkosten brutto		7.214.000,00 €
Kostenentwicklung BPI	10%	721.400,00 €
Risikozuschlag	20%	1.442.800,00 €
Gesamtkostenprognose brutto		9.378.200,00 €

Variante 2

Sanierung Bestandsgebäude
flächenoptimiert
ca. 940m² Nutzfläche (ohne KG)

Kostengruppe	Anteil in %	Kosten brutto
KG 200	4%	208.000,00 €
KG 300/400	100%	5.200.000,00 €
KG 500		540.000,00 €
KG 600		
KG 700	28%	1.456.000,00 €
KG 700 Projektsteuerung	10%	520.000,00 €
Gesamtkosten brutto		7.924.000,00 €
Kostenentwicklung BPI	10%	792.400,00 €
Risikozuschlag	20%	1.584.800,00 €
Gesamtkostenprognose brutto		10.301.200,00 €

Variante 3

Sanierung Bestandsgebäude und
Erweiterungsbau (2-geschossig)
ca. 1600m² Nutzfläche (ohne KG)

Kostengruppe	Anteil in %	Kosten brutto
KG 200	4%	312.000,00 €
KG 300/400	100%	7.800.000,00 €
KG 500		450.000,00 €
KG 600		
KG 700	28%	2.184.000,00 €
KG 700 Projektsteuerung	10%	780.000,00 €
Gesamtkosten brutto		11.526.000,00 €
Kostenentwicklung BPI	10%	1.152.600,00 €
Risikozuschlag	20%	2.305.200,00 €
Gesamtkostenprognose brutto		14.983.800,00 €

Kostenangaben beruhen auf statistischen Mittelwerten nach BKI und Vergleichsobjekten auf Basis von Flächenangaben.

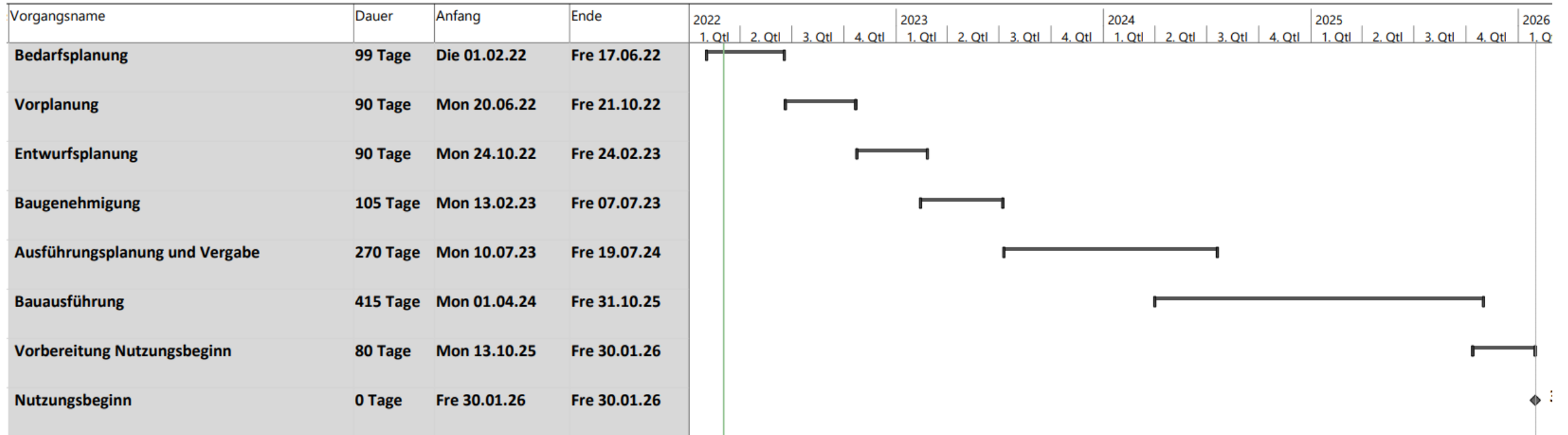
Raum- und Nutzungsprogramm sowie Ergebnisse von Bauteiluntersuchungen liegen noch nicht vor und können zu wesentlichen Kostenverschiebungen führen.

Der Umfang baulicher Maßnahmen in Kellerbereichen ist derzeit schwer kalkulierbar, da der Keller nur teilweise begehbar und die Ausdehnung nicht bekannt ist.

3. Projektablauf

Projektablauf Sanierung ehemaliges Empfangsgebäude

Ablaufplan Gesamtprojekt



Projektablauf Sanierung ehemaliges Empfangsgebäude

1. Phase - Bedarfsplanung

Bedarfsplanung	99 Tage	Die 01.02.22	Fre 17.06.22
Bindung Planungsbeteiligte	10 Tage	Die 01.02.22	Mon 14.02.22
Klären Rahmenbedingungen/ Flächenverfügbarkeit	20 Tage	Mon 14.02.22	Fre 11.03.22
Gebäudebestandserfassung/ Archivrecherche	20 Tage	Mon 28.02.22	Fre 25.03.22
Nutzerbeteiligung - Festlegung Flächenbedarf/ Raumprogramm	20 Tage	Mon 14.03.22	Fre 08.04.22
Bauteiluntersuchungen	40 Tage	Mon 14.03.22	Fre 06.05.22
Machbarkeitsstudie	20 Tage	Mon 11.04.22	Fre 06.05.22
Vorabstimmung Genehmigungsbehörden	10 Tage	Mon 09.05.22	Fre 20.05.22
Nutzerbeteiligung - Formulierung Aufgabenstellung Bauvorhaben	20 Tage	Mon 23.05.22	Fre 17.06.22

4. Mietkalkulation

Quadratmeterpreis - Variantenvergleich (einschl. Kellersanierung)

Variante 1

Sanierung Bestandsgebäude
Minimalvariante
ca. 740m² Nutzfläche (ohne KG)

Kaltmiete ohne Fördermittel:

37,00 EUR/m²

Kaltmiete mit Fördermittel:

24,50 EUR/m²

Variante 2

Sanierung Bestandsgebäude
flächenoptimiert
ca. 940m² Nutzfläche (ohne KG)

Kaltmiete ohne Fördermittel:

32,00 EUR/m²

Kaltmiete mit Fördermittel:

21,00 EUR/m²

Variante 3

Sanierung Bestandsgebäude und
Erweiterungsbau (2-geschossig)
ca. 1600m² Nutzfläche (ohne KG)

Kaltmiete ohne Fördermittel:

27,50 EUR/m²

Kaltmiete mit Fördermittel:

18,00 EUR/m²

*Annahme einer Förderquote von 33 %

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

www.SachsenEnergie.de

