



Hans-Böckler-Strasse 4a

. Standort, Bebaubarkeit, Erschließung

Die EAM Netz wird das Grundstück Hans-Böckler-Straße 4a, bestehend aus zwei Grundstückseinheiten, als neuen Standort Göttingen erwerben. Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet Elliehausen Ost mit guter Anbindung an die BAB 7 über den Autobahnzubringer Göttingen Nord.

Das östliche Grundstück A (Flurstück 35/26 u. 27/12) mit einer Größe von 7050m² ist direkt an die Hans-Böckler-Straße angeschlossen und mit einem Verwaltungsgebäude und zwei Werkhallen bebaut. Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und 2/3 Dachgeschoss ist möglich. Das hinter liegende Grundstück B (Flurstück 41) mit einer Größe von 7874m² ist über das vordere Grundstück zu erreichen und hat eine zusätzlich Anfahrbarkeit über eine Stichstraße. Über dieses Grundstück verläuft eine 200KV-Überlandleitung. Die Höhe der Bebauung ist mit 9,50m festgelegt.

Die Bebaubarkeit ist durch den Bebauungsplan Nr. 8 Göttingen-Elliehausen (1. Änderung) und ergänzende Festlegungen geregelt. Das Grundstück A ist über die Hans-Böckler-Straße voll erschlossen und nahezu vollständig mit Betonpflaster befestigt.

Das Grundstück B wird über die neue Zufahrtsstraße über Grundstück A mit allen Medien versorgt. Die Regenentwässerung erfolgt über eine Muldenrigole mit Überlauf und Ableitung zur Hans-Böckler-Straße. Hier sind noch weitere Nachbargrundstücke mit angeschlossen. Eine Oberflächenbefestigung besteht zum Teil als Schotter- oder wassergebundene, befahrbare Fläche.

. Allgemeines Nutzungskonzept

Die beiden Hallengebäude auf dem Grundstück A sind bis auf geringfügige bauliche Änderungen und Anpassungen der neuen Funktionen nutzbar. Das Bestandsverwaltungsgebäude ist sowohl energetisch als auch funktional komplett zu sanieren und umzubauen. Die statische Grundkonzeption ist jedoch nutzbar und rechtfertigt somit die notwendigen baulichen Investitionen. Dieses Verwaltungsgebäude wird durch einen Erweiterungsbau funktional ergänzt. Die Außenflächen nehmen die baurechtlich notwendigen Parkplätze auf und ermöglichen eine sinnvolle Organisation der Belieferung der Hallen und Freiflächen. Begrünte Flächen dienen der Aufenthaltsqualität der Nutzer und der Gliederung unterschiedlichen Verkehrszonen. Auf Grund der Bebauungsplanfestsetzung ist ein Anteil von 20% Grünflächen nachzuweisen.

Auf dem unbebauten Grundstück B wird im Übergangsbereich zu A die Muldenrigole mit begrüntem Außensitzbereich angeordnet. Hier befinden sich auch die beiden Zufahrten für die Erschließung. Die Hälfte des Grundstücks wird für ein zukünftiges Umspannwerk reserviert, der Rest ist Freilager und Großmateriallager der Regioteams Göttingen und Northeim.

Durch die flexible Erschließung der beiden Grundstücke und die mögliche bauliche und funktionale Trennung des Bestandsgebäuden und des Neubaus ist die gewünschte Zweitverwertung der Grundstücke als auch der Gebäude gewährleistet.

. Gebäude, Bestandsstruktur, Erschließung

Die westliche Halle ist beidseitig anfahrbar und weist eine klare, innere Flächenstruktur auf. Baulich sind nur geringe Anpassungen erforderlich. Die östliche Halle, die an das Bestandsverwaltungsgebäude angebaut ist, wird über einen Anlieferungshof beliefert. Die vorhandene Zweiteiligkeit kann erhalten bleiben. Im hinteren Hallenbereich wird ein allgemeines Archiv und Lager für die Verwaltung eingebaut. Die baulichen Veränderungen sind ebenfalls als geringfügig zu betrachten.

Das bestehende Verwaltungsgebäude muss in Teilbereichen statisch verändert werden, um den neuen Funktionen gerecht zu werden.

Der südlich angebaute, dreigeschossige Neubau hat im Übergangsbereich zum Altbau die Funktion der zentralen Erschließung mit Treppenhaus, Aufzug und dem Empfangsbüro im Erdgeschoss.

Der Altbau ist im Erdgeschoss durch einen Verbindungsflur mit der angrenzenden Halle und dem Neubau mit Zugang zum Hof verbunden. Ein separater Nebeneingang ergänzt die Erschließungsfunktion. Durch Umbauten ergeben sich Büro und Nutzflächen entsprechend dem Raumprogramm.

Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich der große Versammlungsraum mit Teeküche, Pausenzone und eingezogenem Freiplatz als Loggia sowie Büroflächen und der zentrale Technikraum für die interne Bürologistik. Der zweispännige Grundriss gliedert sich um die zentral gelegenen Flächen der Teeküche, den Toilettenräumen und dem Copy-Raum.

Die zweispännige Flächenerschließung setzt sich folgerichtig in den beiden Obergeschossen fort und wird durch einen Kommunikationsbereich ergänzt. Im 1. Obergeschoss wird der Altbau über einen Verbindungsflur mit dem Neubau verbunden.

Die Büroflächen im Neubau sind bedingt durch das gewählte statische System flexibel aufteilbar und können somit wechselnden Anforderungen angepasst werden. Durch das zentral liegende Treppenhaus ist auch eine getrennte Fremdvermietung und Nutzung der beiden Gebäude oder auch etagenweise organisatorisch möglich.

. Äußere Gestaltung, Fassade

Die Fassade des Altbaus wird durch den Abbruch des jetzigen Eingangsvorbau und Veränderungen in Fensterbereichen der neuen Nutzung entsprechend umgebaut. Durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems wird sie energetisch dem heutigen Standard angepasst. Auch das Dach und die Dachterrasse ist zu erneuern.

Die West- und Ostfassaden des Neubaus erhalten durchlaufende, vorgehängte Fertigteilbalkonelemente mit außen senkrecht aufgesetzte Holzlamellen als Sonnenschutzkonstruktion. Eine vor dem Altbau angeordnete Pergola verbindet diesen gestalterisch mit dem Neubau. Die eigentlichen Fassaden bestehen aus wärmegeämmten, tragenden Ziegel- oder Gasbetonsteinen mit mineralischem Außenputz. Auf der Südseite ist die notwendige Fluchttreppe als Stahlkonstruktion mit Holzlamellenverkleidung skulptural frei vor die Fassade gestellt.

Alle Lamellenkonstruktionen dienen als Rankhilfen für eine intensive Fassadenbegrünung. Auch die Dachflächen sind als Gründächer ausgebildet.

. Energetisches Konzept

Die Dachflächen erhalten aufgeständerte Solarpaneele sodass die Dachbegrünung ganzflächig angeordnet werden kann. Zusätzlich sind Hauswindkraftanlagen statisch berücksichtigt und auf der Südseite sind Fassadenpaneele vorgesehen. Die somit erzeugte Energie dient der Eigenversorgung und dem Betrieb einer Luft-Wärme-Pumpenanlage zur Beheizung. Die Anlage könnte sowohl auf dem Dach als auch im Bereich der Grünanlagen aufgestellt werden. Die erforderliche Redundanzheizung ist im Altbau als Gas-Brennwertkesselanlage geplant. Der Gasanschluss ist vorhanden. Durch eine Kombination der vorbeschriebenen Energieversorgung mit Geothermieanlagen ist auch eine Kühlung des Gebäudes wirtschaftlich darstellbar.

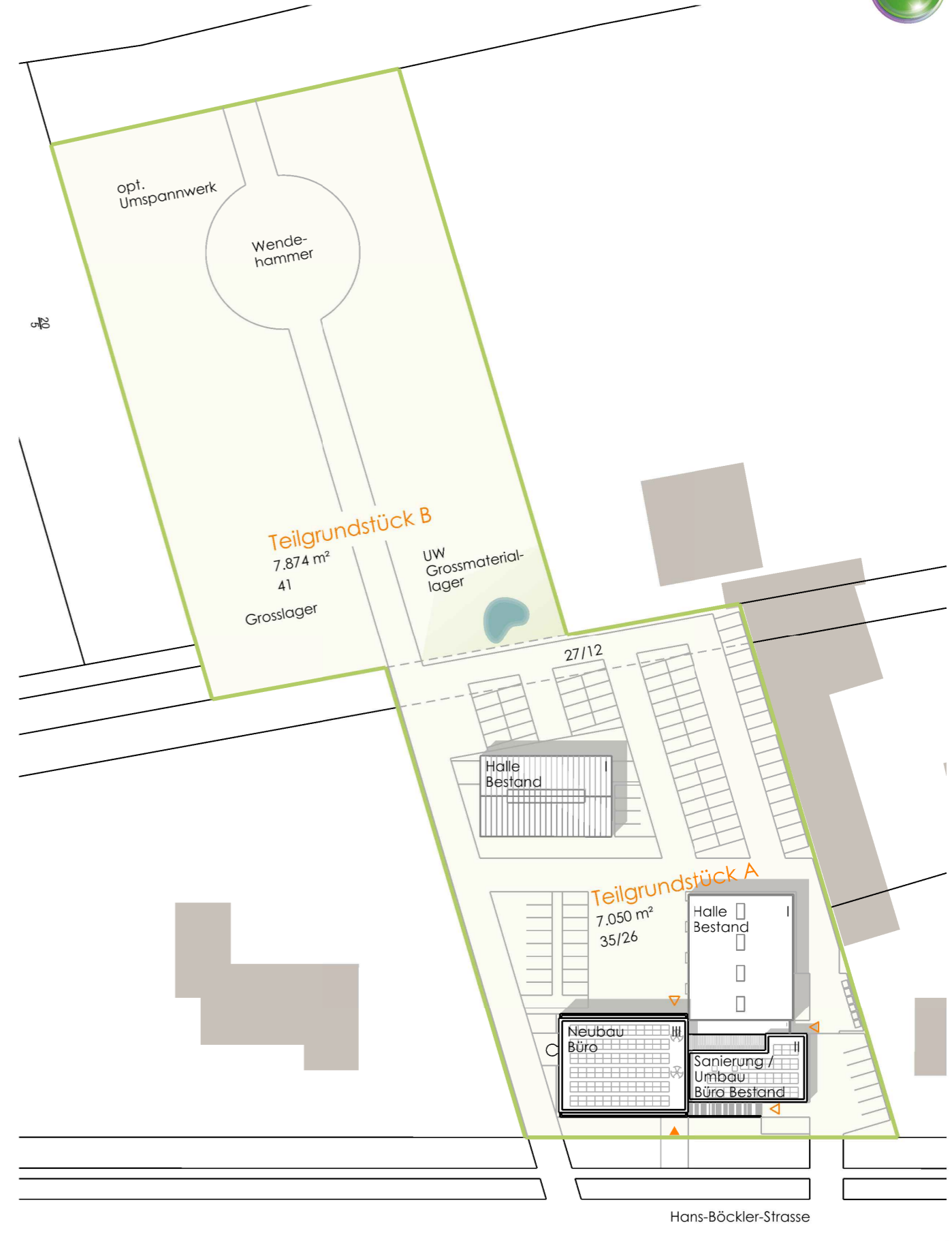
. Terminplanung

Die derzeit laufenden vergaberechtlichen Überlegungen der EAM erschweren eine konkrete Terminaussage.

Jedoch ist davon auszugehen, dass bei grundsätzlicher Freigabe der vorliegenden Studie seitens EAM RSE eine bauantragsreife Planung nach umgehender Einbeziehung der Fachplaner innerhalb von ca. 3 Monaten erstellt werden könnte.

Bis zum Zeitpunkt eines möglichen Baubeginns setzen wir für Ausführungsplanung sowie Ausschreibung und Vergabe ca. 4 Monate an, allerdings nimmt besonders die Wahl des Vergabeverfahrens einen erheblichen Einfluss auf diese Zeitspanne.

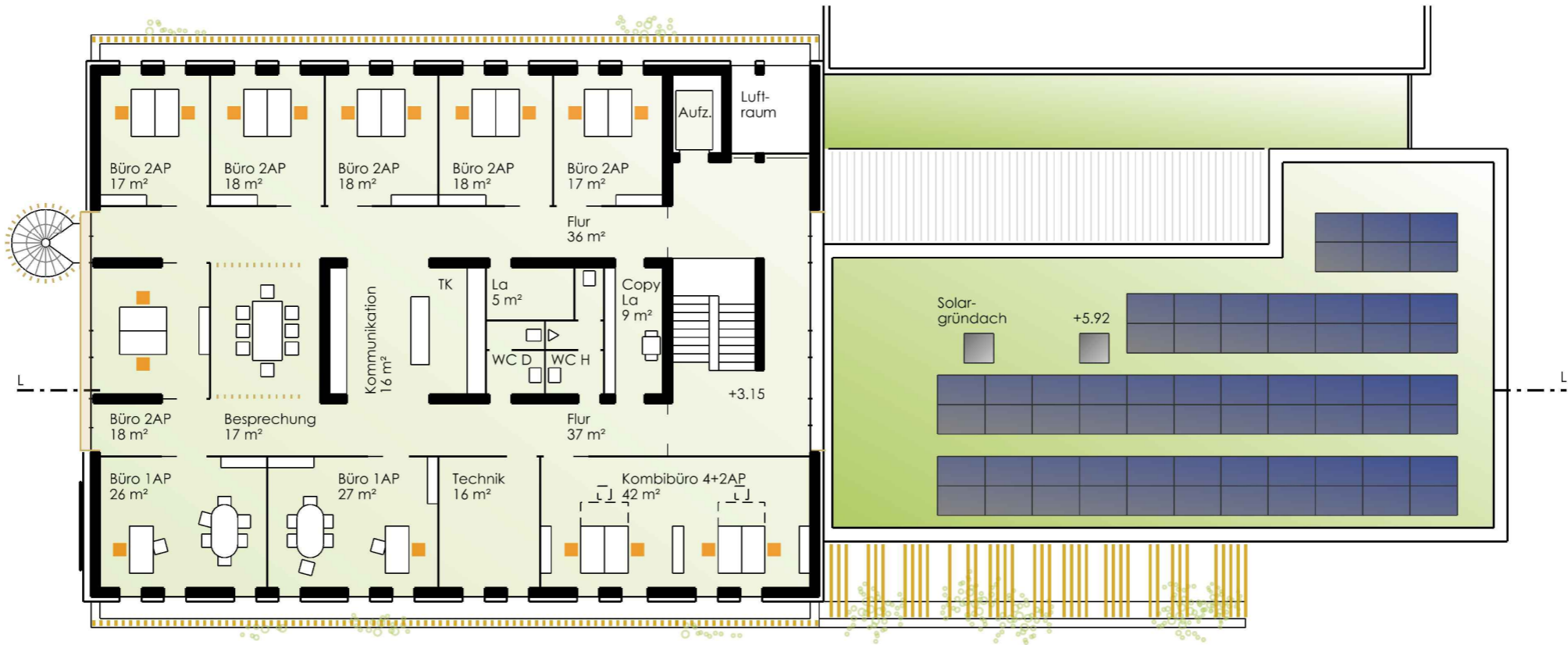
Für die Bauzeit nehmen wir in Abhängigkeit der vorliegenden Marktauslastung einen Zeitraum von ca. 16 Monaten an.





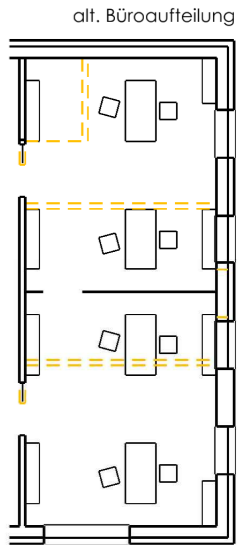
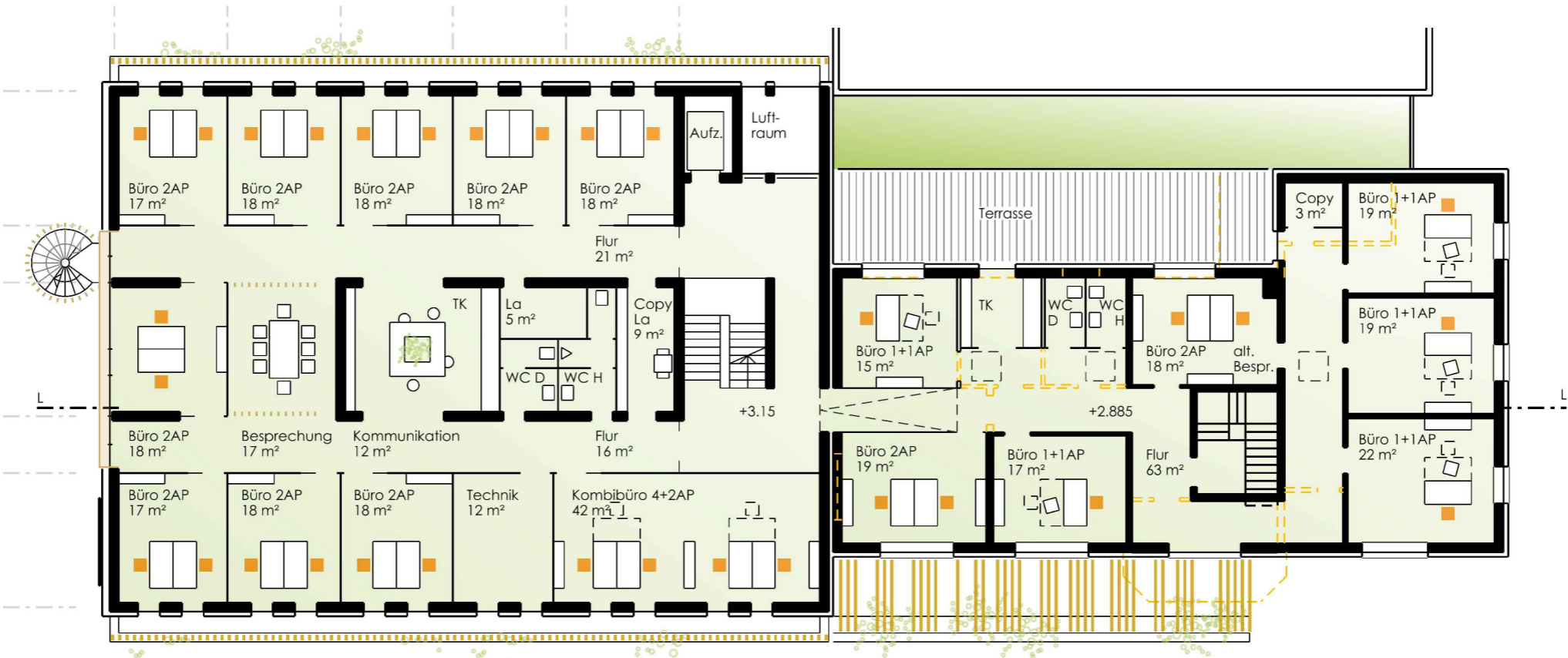


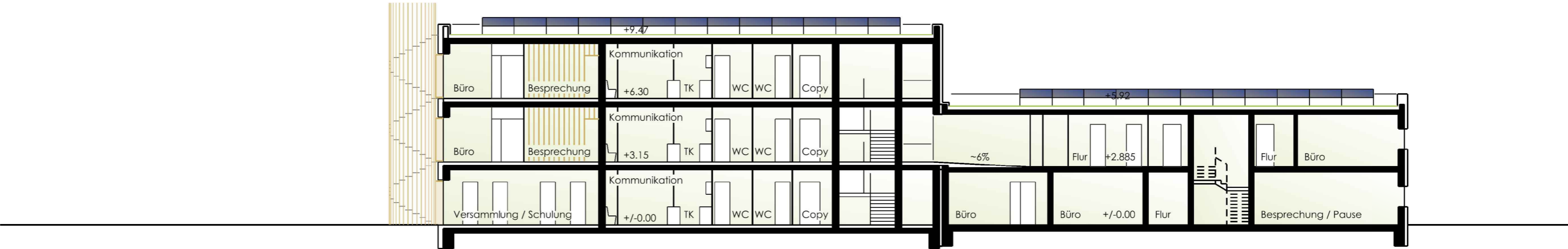
2. Obergeschoss 452m² BGF
18 AP (+2 AP Res.)



1. Obergeschoss 711m² BGF
31 AP (+7 AP Res.)

Neubau 452m² BGF 22 AP (+2 AP Res.)
Bestand 259m² BGF 9 AP (+5 AP Res.)



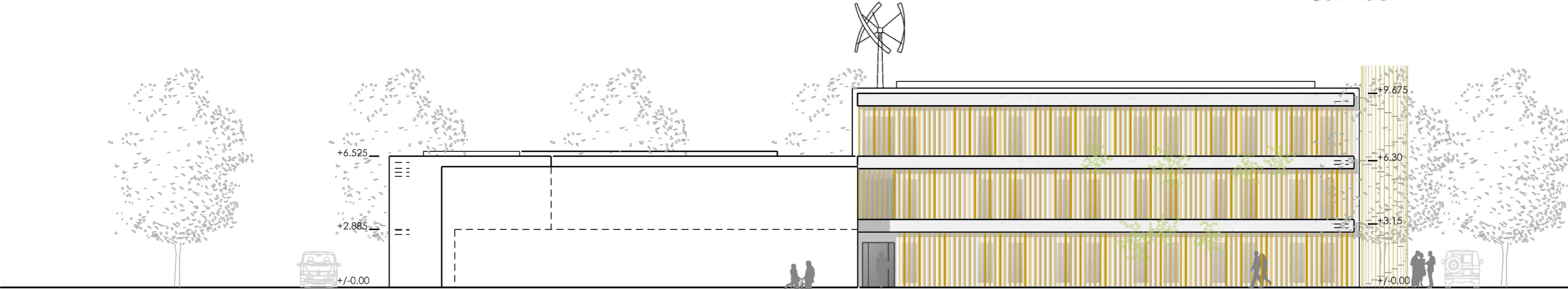


Längsschnitt



Versammlung / Schulung Loggia Technik Eingang Büro Regio Mobil Besprechung / Pause

OstAnsicht



Halle Bestand Neben-eingang Büro Versammlung / Schulung

WestAnsicht



Querschnitt



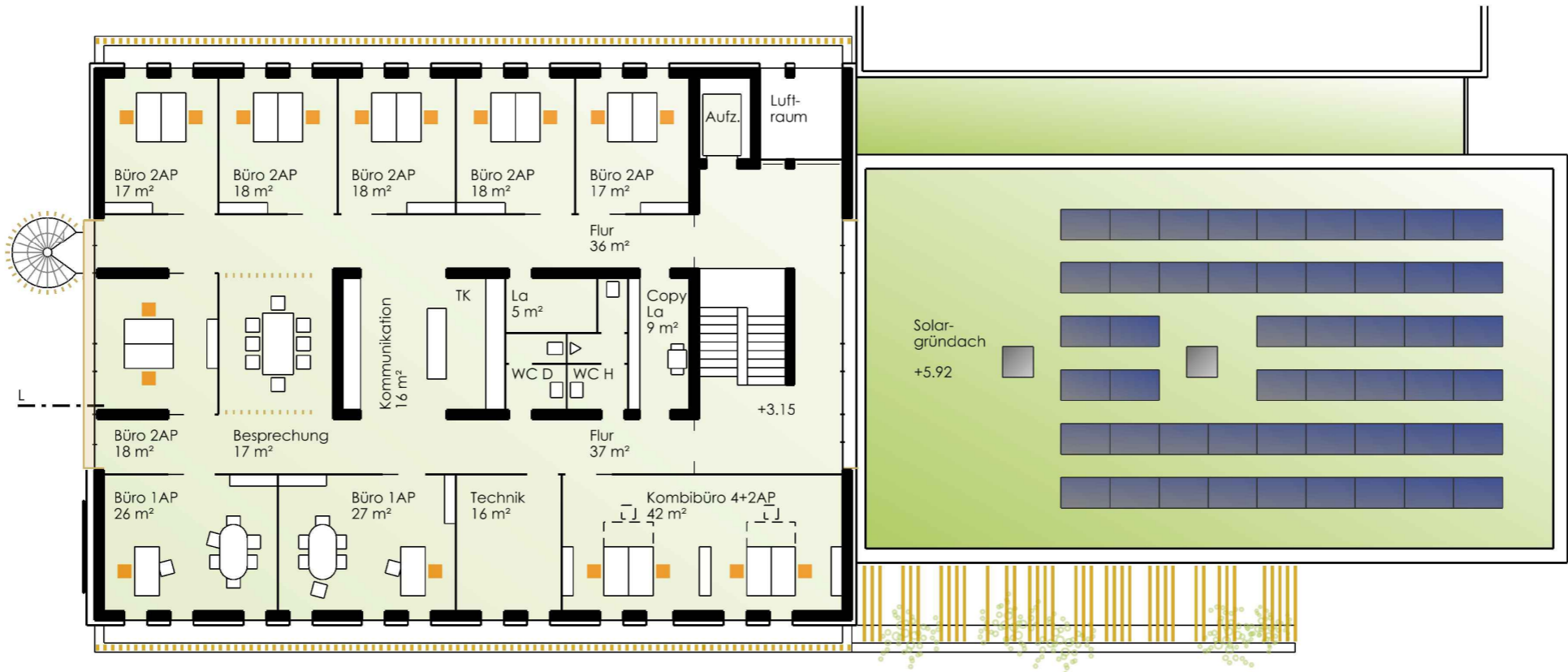
SüdAnsicht



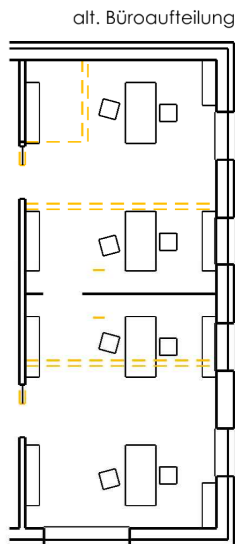
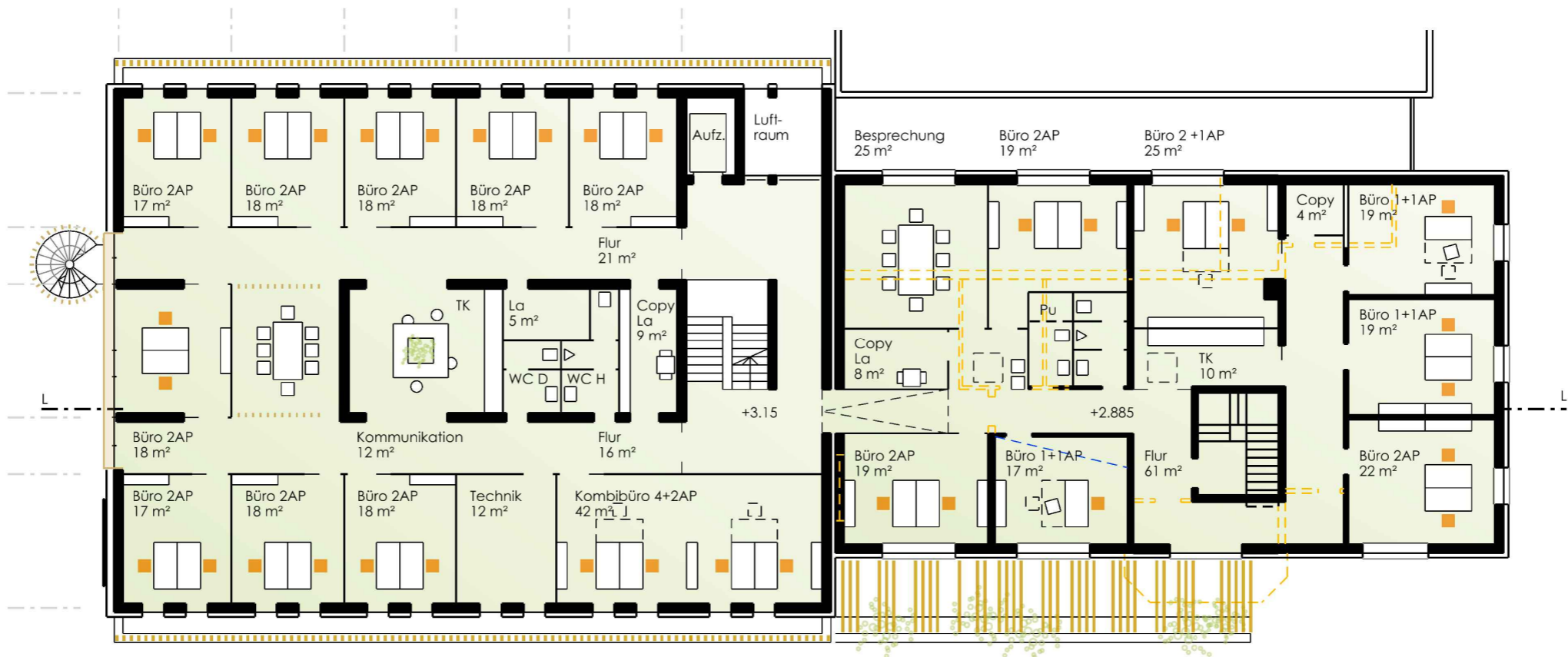
NordAnsicht

Hans-Böckler-Strasse

2. Obergeschoss 452m² BGF
18 AP (+2 AP Res.)



1. Obergeschoss
34 AP (+5 AP Res.)
Neubau 452m² BGF 22 AP (+2 AP Res.)
Bestand 308m² BGF 12 AP (+3 AP Res.)





Kostenprognose Masterplan EAM

| | | Alle Preise exkl. gesetzl. MwSt | | | |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------|----------------|----------------|
| | | BGF m² | € | € | € |
| KG 100/200 | nicht enthalten | | | | 0,00 € |
| | Grundstück A+B Erwerb | 14.924,00 | | | |
| KG 300 | Umbau Bestandsgebäude | 666,00 | 620,00 € | 412.920,00 € | |
| | Neubau | 1.449,00 | 1.350,00 € | 1.956.150,00 € | |
| | Energetische Maßnahmen | 2.115,00 | 90,00 € | 190.350,00 € | |
| | Halle-Lager 1 | 398,00 | 20,00 € | 7.960,00 € | |
| | Halle-Lager 2 | 253,00 | 20,00 € | 5.060,00 € | |
| | Halle-Lager 3 | 253,00 | 120,00 € | 30.360,00 € | 2.602.800,00 € |
| KG 400 | Umbau Bestandsgebäude | 666,00 | 400,00 € | 266.400,00 € | |
| | Neubau | 1.449,00 | 400,00 € | 579.600,00 € | |
| | Energetische Maßnahmen | 2.115,00 | 80,00 € | 169.200,00 € | |
| | Halle-Lager 1 | 398,00 | 20,00 € | 7.960,00 € | |
| | Halle-Lager 2 | 253,00 | 20,00 € | 5.060,00 € | |
| | Halle-Lager 3 | 253,00 | 80,00 € | 20.240,00 € | 1.048.460,00 € |
| KG 500 | Außenanlage A | | | | |
| | Befestigte Flächen Zufahrt | 3.832,00 | 100,00 € | 383.200,00 € | |
| | Begrünte Flächen | 1.500,00 | 30,00 € | 45.000,00 € | 428.200,00 € |
| | Außenanlage B | | | | |
| | Befestigte Flächen | 7.574,00 | 20,00 € | 151.480,00 € | |
| | Begrünte Flächen | 300,00 | 60,00 € | 18.000,00 € | 169.480,00 € |
| KG 600 | nicht enthalten | | | | 0,00 € |
| KG 700 | 22% KG300, 400, 500 | | | | 934.766,80 € |
| KG 800 | nicht enthalten | | | | 0,00 € |
| Summe netto KG 300, 400, 500, 700 | | | | | 5.183.706,80 € |
| MwSt | | 19,00 | % | | 984.904,29 € |
| Summe brutto | | | | | 6.168.611,09 € |

Die derzeitige Marktsituation hinsichtlich der Materialpreise und Liefertermine sind nicht berücksichtigt.
Die Studie ist ohne Beteiligung von Fachplanern erstellt worden.
Altlasten- und Kampfmittelbeseitigungen und Sondergründungen sind nicht enthalten.



RSE Planungsgesellschaft mbH
Architekten Ingenieure

Standort Kassel

Heinrich-Hertz-Straße 1
D-34123 Kassel
Tel. +49 (0) 561 58908 - 0
architekten@rse-kassel.de
www.rse-kassel.de

Standort Göttingen

Berliner Straße 5
D-37073 Göttingen
Tel. +49 (0) 551 49901 - 0
architekten@rse-kassel.de
www.rse-kassel.de

