

DOMÄNE MECHTILDSHAUSEN

Machbarkeitsstudie WJW - Auszug

Aufsichtsratssitzung 18.02.2021



AUSGANGSSITUATION

- Raumprogramm und Flächenbedarf

STANDORTMERKMALE

- Denkmalschutz

AKTUELLE NUTZUNGSSITUATION

- Bestandsaufnahme
- Lageplan

KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

- Vision und Rahmenentwicklungsplan

INVESTITIONSRAHMEN

- Baukosten
- Projektkosten

AUSGANGSSITUATION

AUSGANGSSITUATION

Flächen- und Nutzungsaufstellung (alle Flächenangaben sind circa Annahmen)

SOLL Flächenbedarf Domäne	NF	
Pädagogen	1500,00	m ²
Verwaltung	600,00	m ²
Floristen	350,00	m ²
Maler Werkstätten	500,00	m ²
Schreiner	1200,00	m ²
Industriemechanik	700,00	m ²
Konstruktionmechanik	500,00	m ²
Schmiede	60,00	m ²
Sanitär-/ Heizung,	320,00	m ²
Elektro IT	400,00	m ²
Elektro BT	450,00	m ²
Wäscherei	80,00	m ²
Sanitärräume	200,00	m ²
Lager	200,00	m ²
Mensa	550,00	m ²
gesamt SOLL	7610,00	m²

→ Flächenbedarf Standort Hasengartenstraße inkl. Erweiterung: 8.031 m²

SOLL Flächen Domäne		
Bäckerei	350,00	m ²
Elektro	300,00	m ²
Küche erweitern Annahme	372,00	m ²
	1022,00	m²

→ Erweiterungsbedarf Standort Domäne: 1.022 m²

gesamt SOLL	8031,00	m²
--------------------	----------------	----------------------

→ Gesamtflächenbedarf inkl. Erweiterung 8.031 m²

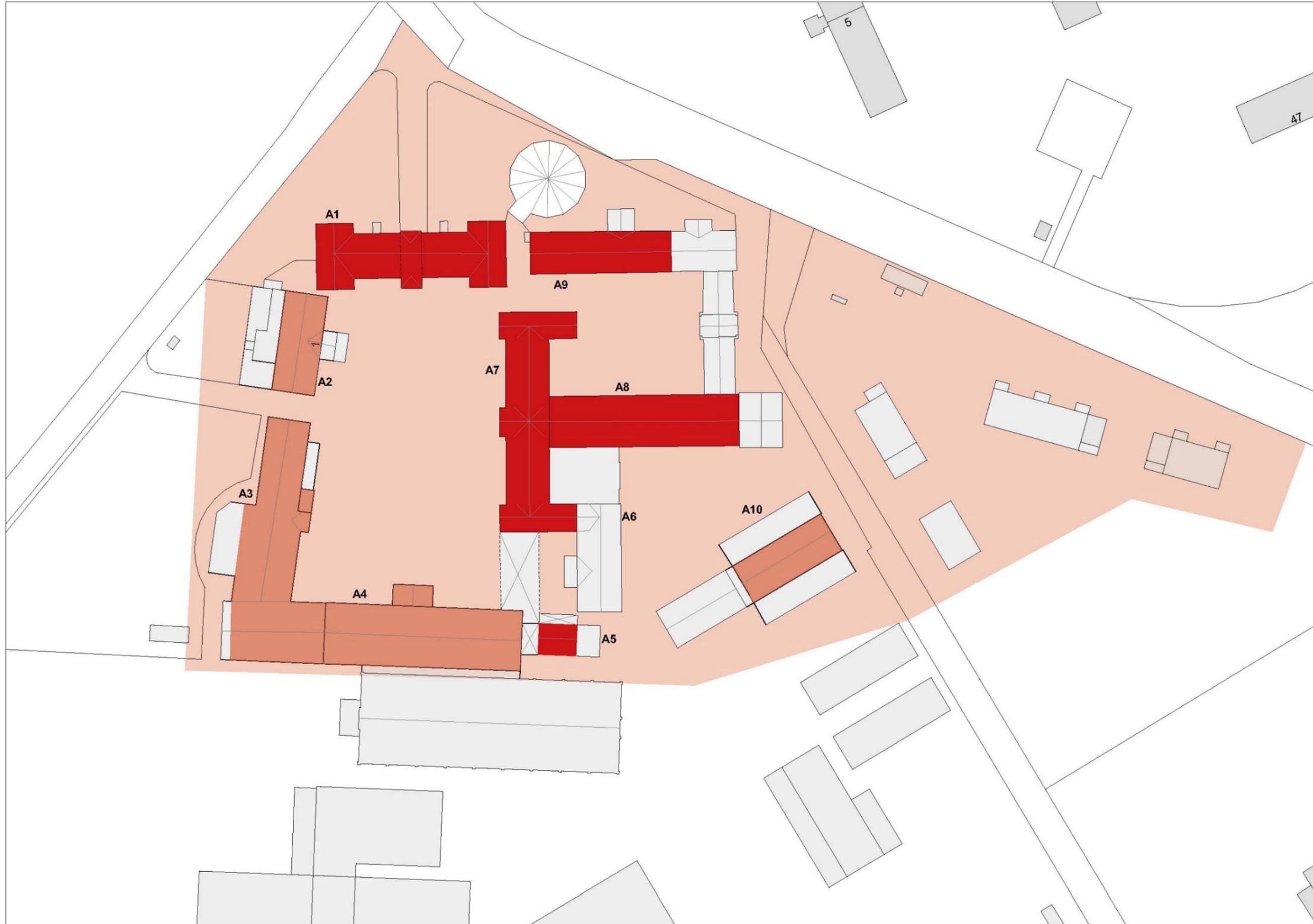
STANDORTMERKMALE

STANDORTMERKMALE

Historischer Zusammenhang und Denkmalschutz



Domäne Mechtildshausen



LEGENDE DENKMALPLAN

-  Einzelkulturdenkmal
-  Gesamtanlage
-  Ergänzung EKD?

Ursprüngliche Nutzungen:

- A1 ehem. Torhaus / Wirtschaftsgebäude
- A2 ehem. Pächterwohnung (1871)
- A3 ehem. Scheune und Remise (1896)
- A4 ehem. Scheune, Schweinestall und Wirtschaftsgebäude (1896)
- A5 ehem. Schmiede mit offener Halle (1901/ 2008)
- A6 ehem. Werkstatt (1891)
- A7 ehem. Kuhstall mit Abort-Anbau (1903-1913)
- A8 ehem. Kuhstall mit Abort-Anbau, ehem. Futterhalle (1913)
- A9 Pferdestall (1896)
- A10 ehem. Vierfamilienwohnhaus mit 2 Abortgebäuden (1901, 1993)

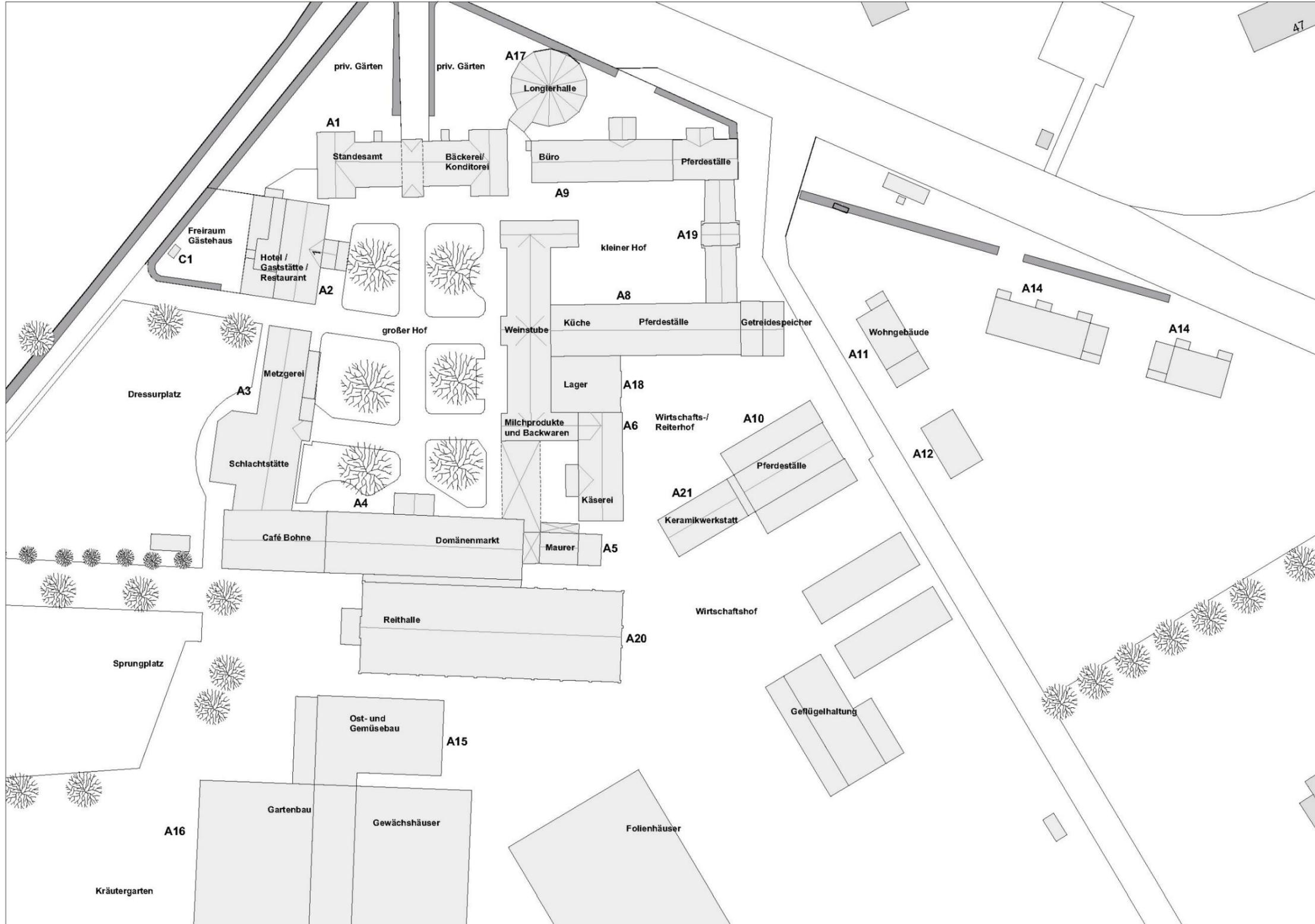
AKTUELLE NUTZUNGSSITUATION

AKTUELLE NUTZUNGSSITUATION

Übersichtsplan Ausgangssituation Gebäudenutzungen EG



Domäne Mechtildshausen



LEGENDE ÜBERSICHTSPLAN EG

- A1 Bäckerei, Konditorei, Kaminzimmer, Standesamt
- A2 Gästehaus und Restaurant
- A3 Metzgerei, Schlachtstätte
- A4 Domänenmarkt, Café Bohne
- A5 Werkstatt?
- A6 Käserei Produktion
- A7 Käserei Verkauf, Weinstube, Pferdestall
- A8 Käserei Verkauf, Weinstube, Pferdestall
- A9 Pferdestall
- A10 Pferdestall
- A11 Wohnhaus
- A12 Wohnhaus
- A13 Wohnhaus
- A14 Wohnhaus
- A15 Obst und Gemüsebau
- A16 Gewächshaus
- A17 Longierhalle
- A18 Deckstall
- A19 Erweiterung Pferdestall
- A20 Reithalle und Zisterne
- A21 Anbau an Pferdestall

AKTUELLE NUTZUNGSSITUATION

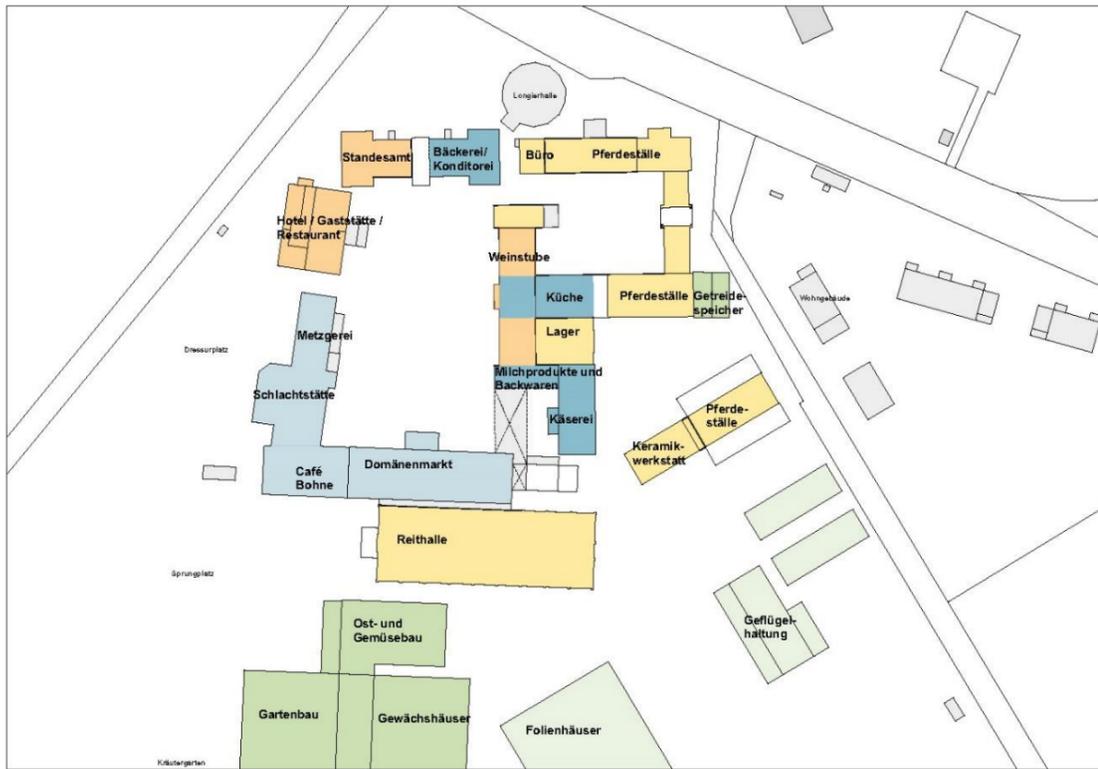
Flächeneffizienz in den Gebäuden



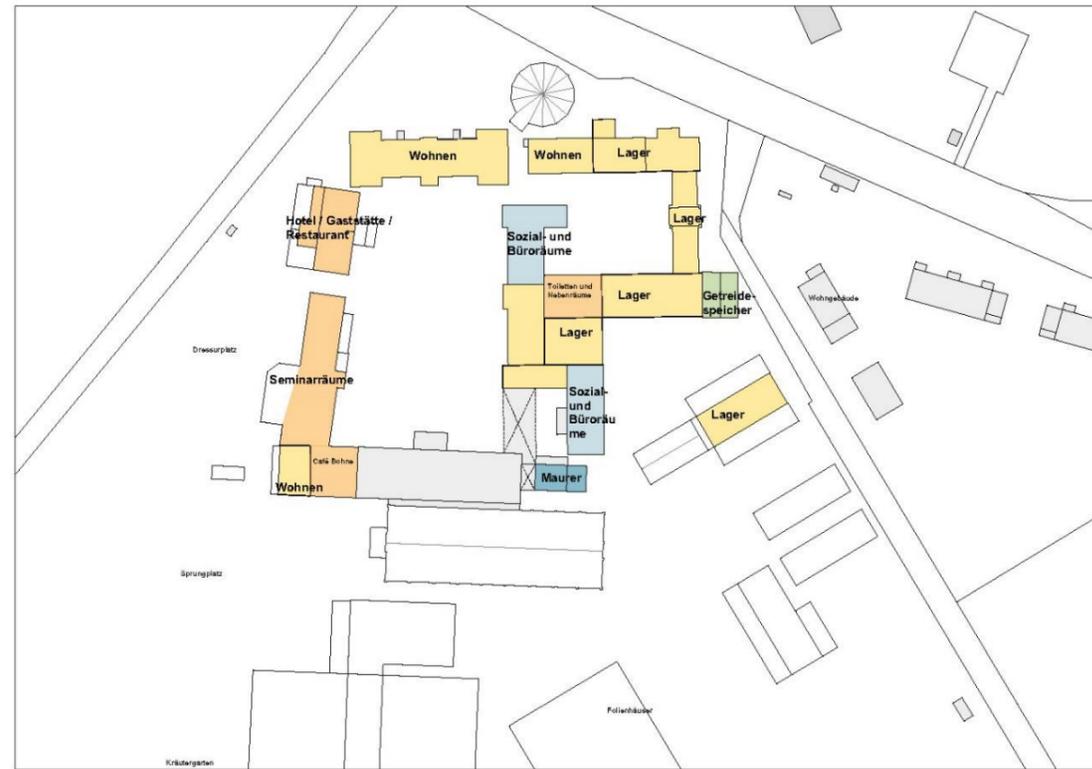
Domäne Mechtildshausen

LEGENDE FLÄCHENEFFIZIENZ

- Kategorie A:
notwendige Flächen für die Ausbildung
- Kategorie AB:
notwendige Flächen für die Ausbildung mit Flächenengpässen
- Kategorie B:
notwendige Flächen für den Biolandbetrieb
- Kategorie BB:
freiwerdende Flächen aus dem Biolandbetrieb
- Kategorie BC:
notwendige Flächen für den Biolandbetrieb -->standortunabhängig (fliegende Bauten)
- Kategorie C:
nicht betrieblich notwendige Flächen (Umnutzungspotentialflächen Priorität 1)
- Kategorie D:
nicht betrieblich notwendige, aber Nutzungsergänzungsfächen mit repräsentativer Nutzung (Umnutzungspotentialflächen Priorität 2)



EG



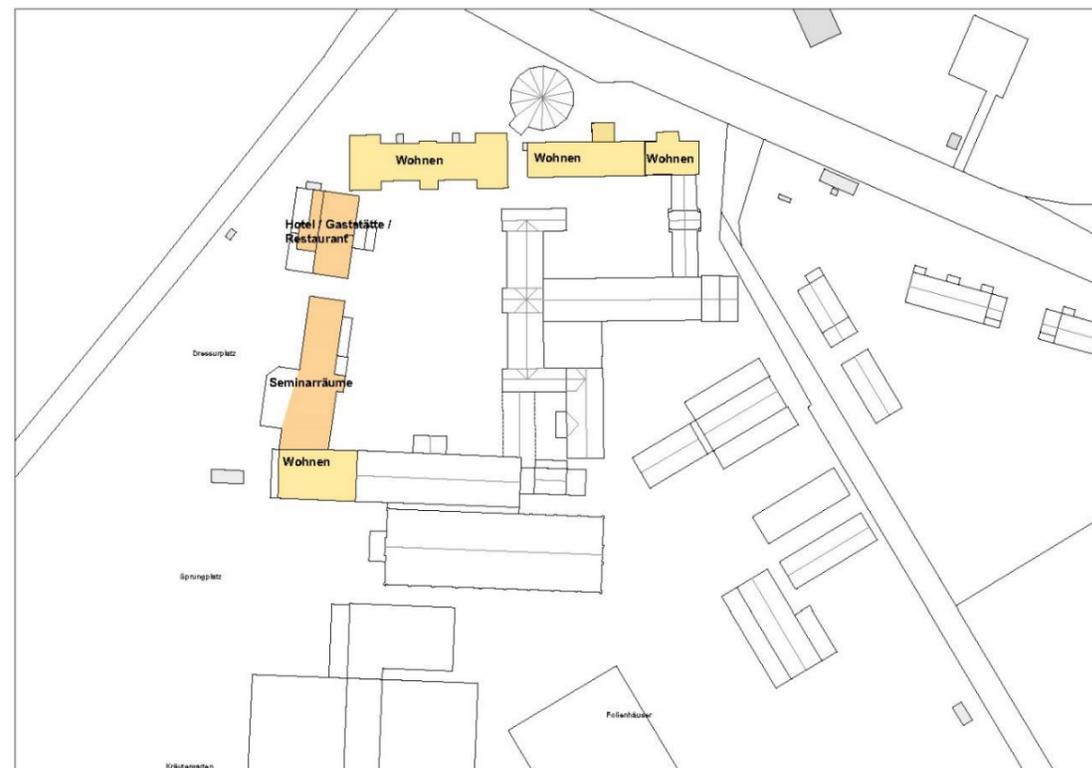
1.OG

Flächenpotentiale (NF):

(Annahme: statischer Ausbau und Gauben in den Dächern möglich)

- Kategorie AB: ca. 600 m² (ohne Küche)
- Kategorie C: ca. 4.300 m² (davon rund 1.000 m² Reithalle)
- Kategorie D: ca. 2.000 m² (davon 590 m² Weinstube)

➔ **Gesamt rund: 7.000 m²**

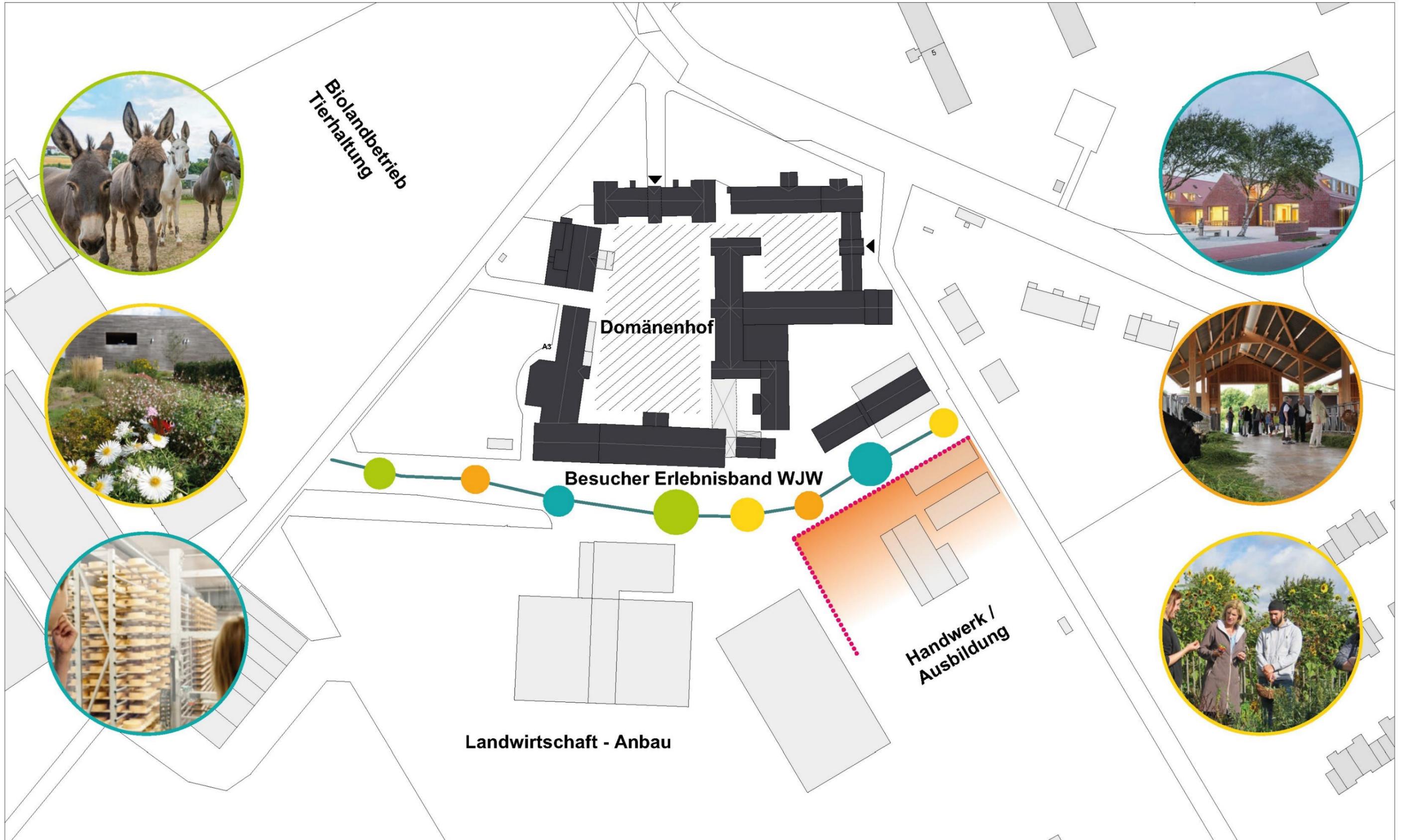


2.OG

KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

Vision



KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

Vision Neubau



Beispielbau für Schreinerei / Tischlerei



Beispielbau für Werkstatt



Beispielbau für Schreinerei / Tischlerei



<https://www.baunetzwissen.de/geneigtes-dach/objekte/sport-freizeit/freizeit-und-begegnungsstaette-auf-lang-eoog-7354610/gallery-1/2>



<https://www.dbz.de/imgs/1/5/1/1/0/9/3/6e815f-dbaba2f298.jpg>

Beispielbau für Schulung



<https://www.baunetzwissen.de/imgs/6/8/14/3/8/16/71b2eb6a9bfc0348.jpg>

Beispielbau für Schulung



Beispielbau für Schulungsräume

KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

Rahmenentwicklungsplan



Domäne Mechtildshausen



KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

Visualisierung I



KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

Visualisierung II



KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

Erdgeschoss

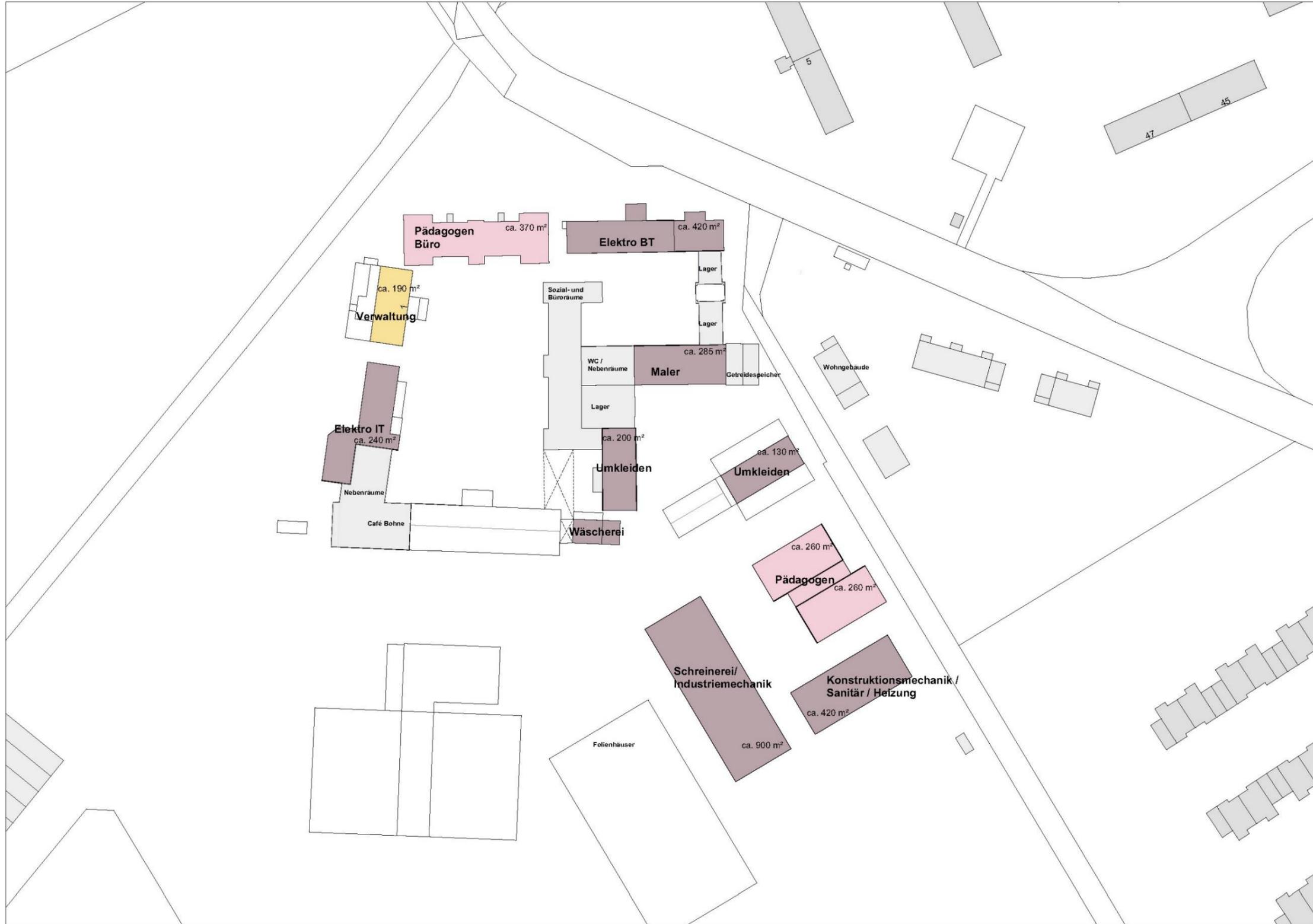


LEGENDE NUTZUNGEN

- Verwaltung
 - Standesamt
 - Gastronomie
 - Bildung / Handwerk / Werkstätten
 - Pädagogen
 - Schülerhaus (Pausenraum)
 - Wohnen
 - Potentialflächen Parken
 - Bestandsgebäude (Erhalt der ursprünglichen Nutzung)
- (m² Zahlen = Nutzflächen)

KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

Obergeschoss

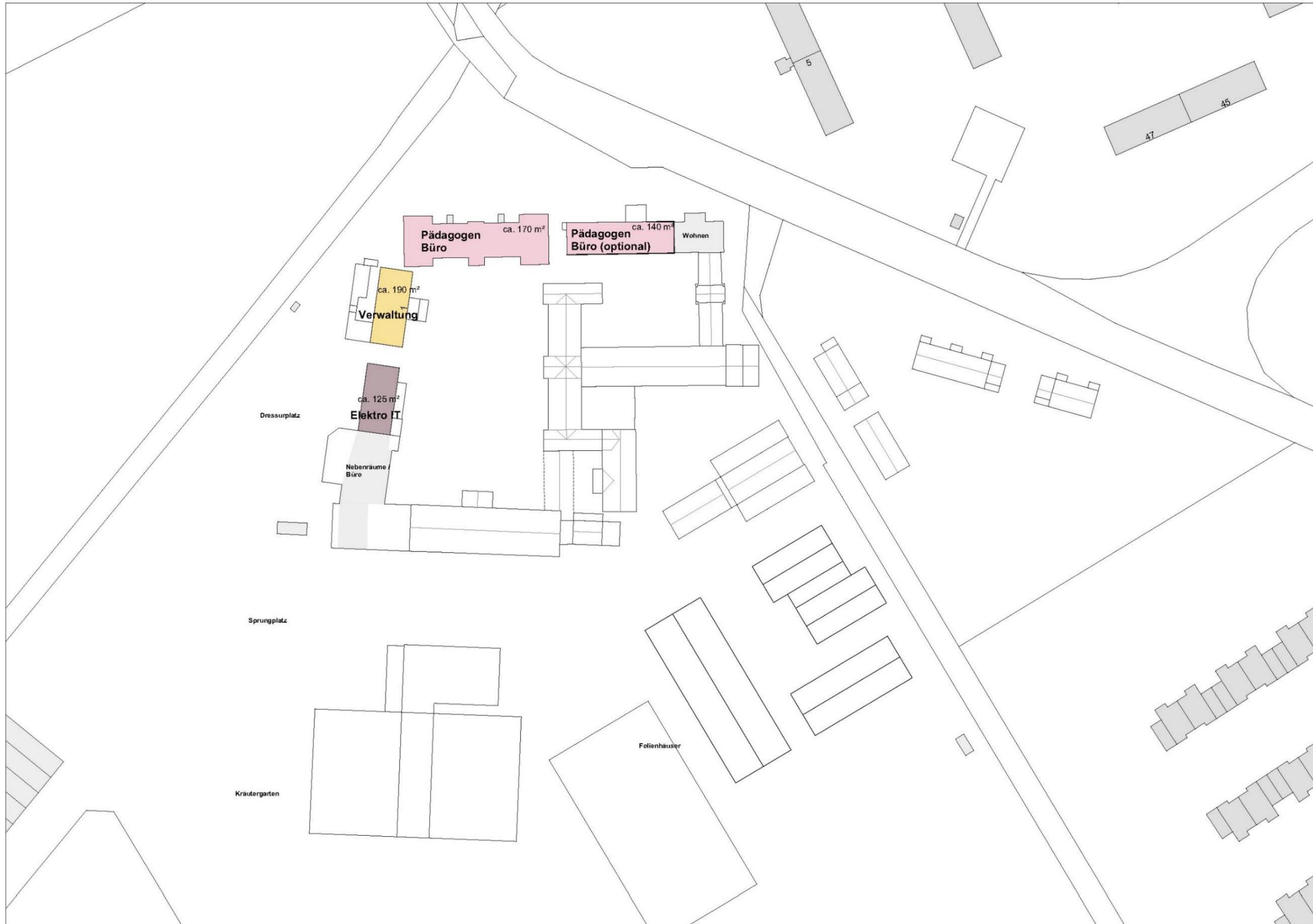


LEGENDE NUTZUNGEN

-  Verwaltung
-  Bildung / Handwerk / Werkstätten
-  Pädagogen
-  Bestandsgebäude (Erhalt der ursprünglichen Nutzung)

KÜNFTIGE NUTZUNGSSITUATION

Dachgeschoss



LEGENDE NUTZUNGEN

-  Verwaltung
-  Bildung / Handwerk / Werkstätten
-  Pädagogen
-  Bestandsgebäude (Erhalt der ursprünglichen Nutzung)

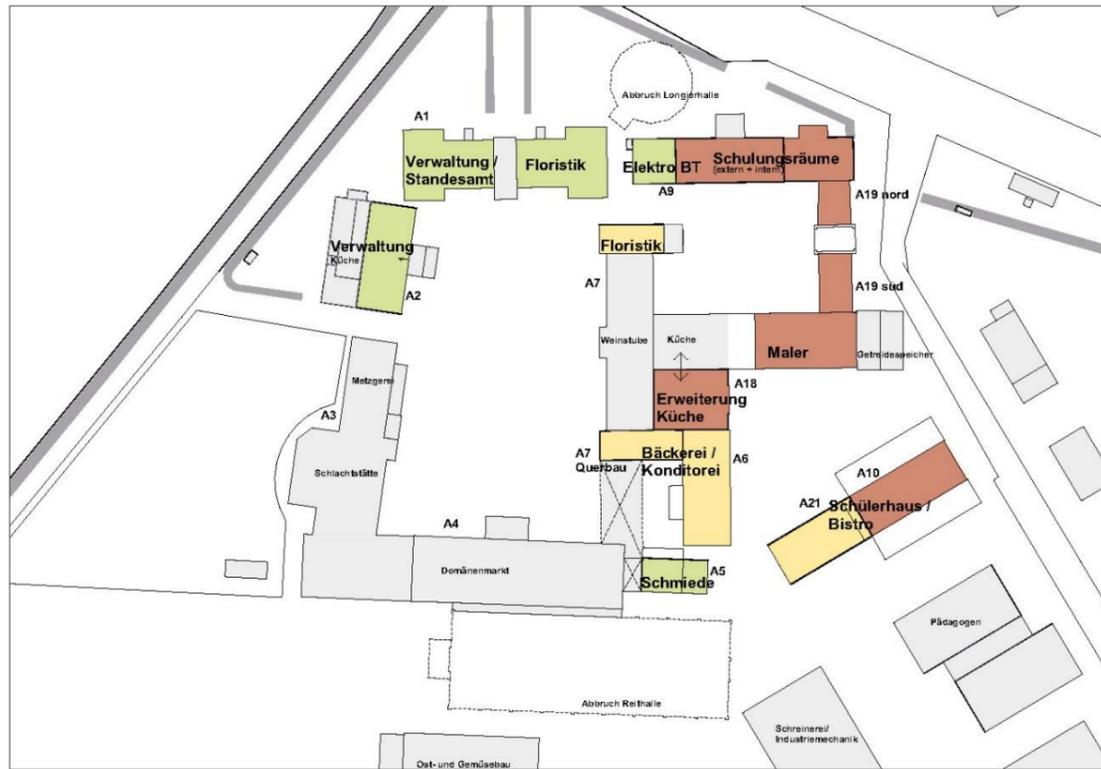
INVESTITIONSRAHMEN

INVESTITIONSRAHMEN

Baukosten Sanierung, Modernisierung, Abbruch

LEGENDE KATEGORISIERUNG BAUKOSTEN

- Kategorie A:
hohe Baukosten
- Kategorie B:
mittlere Baukosten
- Kategorie C:
niedrige Baukosten
- Kategorie D:
landwirtschaftliche Nutzungen
(durch Verlagerung und Abbruch)



EG



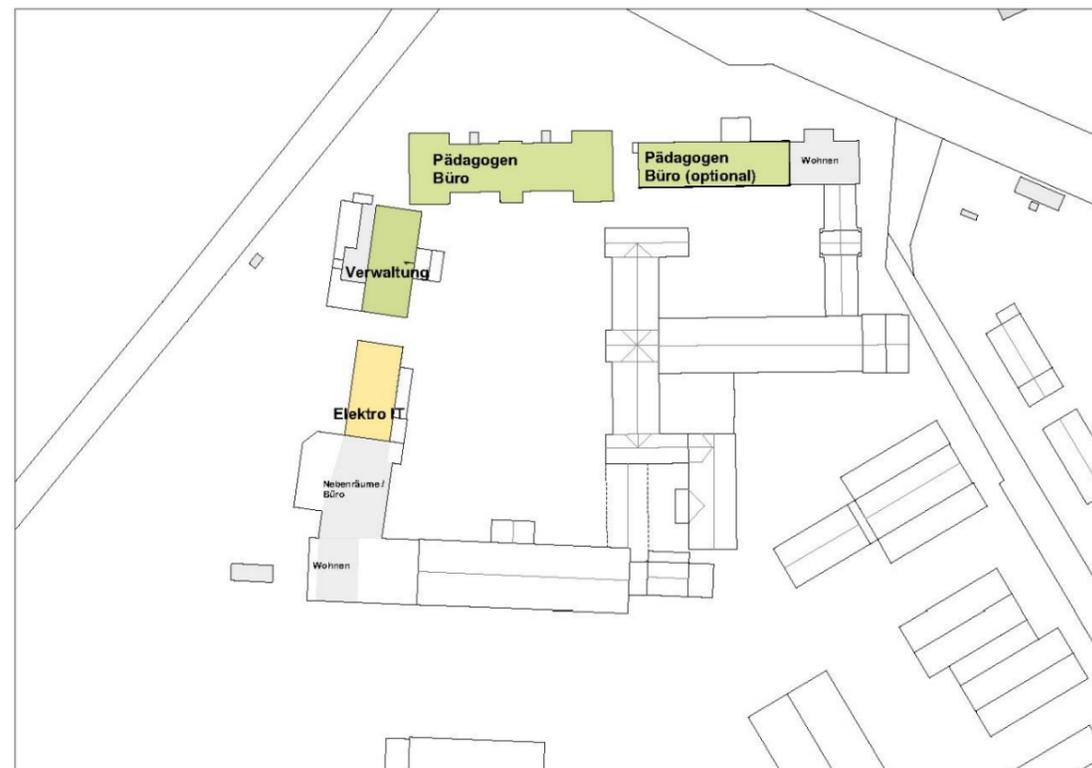
1.OG

Baukosten:

- Kategorie A: rund 3.370.000 €* (64 % der Gesamtkosten)
- Kategorie B: rund 1.223.000 €* (23 % der Gesamtkosten)
- Kategorie C: rund 500.000 €* (9 % der Gesamtkosten)
- Kategorie D: rund 215.000 €* (4 % der Gesamtkosten)

➔ **Gesamt rund: 5.308.000 €* (Netto KG 300 und 400)**

* Baupreisindex (2019)



2.OG

INVESTITIONSRAHMEN

Baukosten Neubau



Modellfoto

Baukosten:

Neubau Werkstätten: rund 4.751.000 €*
Neubau Pädagogen: rund 1.576.000 €*
→ **Gesamt rund: 6.327.000 €* (Netto KG 300 und 400)**



Modellfoto

* Baupreisindex (2019)

INVESTITIONSRAHMEN

Baukosten im Bestand und Neubau



Sensitivität Baukosten Netto (300/400 KG):		-10%	+/- 0	+10%
Baukosten Sanierung, Modernisierung, Abbruch	4.777.200 €		5.308.000 €	5.838.800 €
Baukosten Neubau:	5.694.300 €		6.327.000 €	6.959.700 €
Baukostenrahmen:	10.471.500 €		11.635.000 €	12.798.500 €
 Projektkosten Bestand ausgehend von 5.308.000 €:				
Herrichten (KG 200)			105.000 €	
Freiflächen (KG 500)			690.000 €	
Ausstattung (KG 600)			50.000 €	
Baunebenkosten (KG 700)			1.400.000 €	
Projektkosten Bestand netto			7.553.000 €	
 Projektkosten Neubau ausgehend von 6.327.000 €:				
Herrichten (KG 200)			125.000 €	
Freiflächen (KG 500)			820.000 €	
Ausstattung (KG 600)			60.000 €	
Baunebenkosten (KG 700)			1.700.000 €	
Projektkosten Neubau netto			9.032.000 €	
 Projektkosten Gesamt netto			 16.585.000 €	