

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

## Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau Markt 1



Ansicht zum Markt

Auftraggeber /  
Bauherr:  
vertreten durch

Stadt Bad Schwartau  
Herrn Sablowski - Bauamt  
Markt 15  
23611 Bad Schwartau

Planung:

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**  
Neustädter Str. 23, 23758 Oldenburg/H.  
fon 0 43 61/ 49 07-0 fax 0 43 61/49 07-20

Graumannsweg 69, 22087 Hamburg fon 0 40 / 44 14 19

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

## Inhaltsübersicht

### 1.0 Aufgabenstellung

1.1 Aufgabenstellung/ Grundlagen Seite 3 - 4

### 2.0 Analyse der Bestandsituation

2.1 Städtebaulichen Situation Seite 5  
2.2 Digitalisierung der Bestandspläne Seite 6  
2.3 Begehung des Gebäudes Seite 6  
2.3.1 Einschätzen der Raumqualitäten Seite 6 - 10  
2.3.2 Denkmalschutz Seite 11 - 13  
2.3.3 Feststellen von optischen Mängeln Seite 13 - 15  
2.3.4 Fotodokumentationen (s. Anlage )

### 3.0 Konzeptentwicklung

3.1 Konzeptentwicklung Seite 16 - 21

### 4.0 Planerische Ausarbeitung eines Lösungsansatzes

4.1 Entwicklung des Raumprogrammes Seite 22 - 24  
4.2 Grundrissliche Konzeption Seite 25 - 28  
4.3 Ermittlung der Nutzflächen gem. DIN 277 Seite 29 - 32  
4.4 Bautechnische Berechnungen Seite 33 - 38

### 5.0 Kostenermittlung DIN 276

5.1 Überschlägige Kostenschätzung des Nutzungskonzeptes Seite 39  
a.) Sanierung Haus der Begegnung (s. Anlage)  
b.) Hotelnutzung (s. Anlage)

### 6.0 Zusammenfassung

6.1 Zusammenfassung der Ergebnisse Seite 39 - 40

### 7.0 Anlagen

7.1 Zur Verfügung stehende Unterlagen / etc. Seite 41

---

## 1.0 Aufgabenstellung

### 1.1 Aufgabenstellung / Grundlagen

Das Büro EWERS DÖRNEN + Partner GmbH wurde mit Auftrag vom 02.06.2016 von der Stadt Bad Schwartau beauftragt, für das ehemalige Amtsgericht ein Nutzungskonzept zu erstellen. Die Aufgabenstellung beruht auf dem Angebot des Entwurfsverfassers vom 07.12.2015.

Bei dem ehemaligen Amtsgericht handelt es sich um ein historisierendes Gebäude im Stile der Neorenaissance aus dem Jahre 1909 bzw. 1910. Zurzeit weißt das Gebäude Leerstand auf und ist keiner Nutzung zugeführt. Die Stadt Bad Schwartau beabsichtigt das Gebäude vom jetzigen Eigentümer zu erwerben und mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1850 qm einer multifunktionalen Nutzung zu zuführen.

Zur Erfüllung der Aufgabenstellung lagen dem Entwurfsverfasser folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Lageplan M1:1000
- Pläne des Landesbauamt Eutin Polizei Station Bad Schwartau  
Grundrisse Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss M1:100  
Ansichten (Nord, Süd, Ost und West) M1:100 jeweils aus dem Jahre 1978
- Einbau einer behindertengerechten Aufzuganlage  
Grundriss Keller-, Erd-, Ober und Dachgeschoss sowie  
Teilansicht und Teilschnitt im M1:100 aus dem Jahre 1990
- Interne Arbeitspapier der Wählergemeinschaft Bad Schwartau
- Wertgutachten vom 22. Januar 2013

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

Der Leistungsumfang der Studie beschränkt sich ausschließlich auf die Entwicklung eines möglichen Planungskonzeptes für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Amtsgerichtes und ersetzt keine Vor- bzw. Entwurfsplanung im Sinne der Leistungsmerkmale der HOAI.

Die Gebäudesubstanz weist gegenüber den heutigen energetischen Anforderungen, nur einen unzureichenden Wärmeschutz auf.

Das Gebäude ist deshalb zukünftig auch nach energetischen Gesichtspunkten zu bewerten. Der Umfang dieser Sanierung ist jedoch in weiteren Planungen zu verfeinern und ist nicht Gegenstand dieser Studie. Kosten hierfür sind überschlägig in die Kostenschätzung mit eingeflossen.

Das gilt insbesondere für die energetische Sanierung der Fassaden. Diese Lösungsansätze sind in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz zu erörtern und in weiteren Planungen zu berücksichtigen. Das Nutzungskonzept beinhaltet keine Bestandsaufnahme bzw. Bauteiluntersuchungen im bauphysikalischen und -biologischen Sinne.

## 2.0 Analyse der Bestandssituation

### 2.1 Städtebauliche Situation

Allen Beobachtungen zu Folge zeigt sich, dass über viele Jahrhunderte die Stadtentwicklung zunächst durch die Besiedlung entlang schon vorhandener Erschließungswege nach außen sich entwickelt hat. Danach füllen sich die verfügbaren Flächen zwischen den Radialen auf, bis die Nachfrage eines bestimmten Gebietes hinreichend gesättigt ist. Dieses städtebauliche Prinzip trifft auch auf die Stadt Bad Schwartau zu und prägt diese Stadt auch heute noch. Wobei zu erwähnen ist, dass das Prinzip der Ring-Radialen Entwicklung des städtischen Gebietes in Bad Schwartau nicht gleichmäßig erfolgte, sondern sich der west- bis südliche Siedlungsbereich stärker als der Östliche entwickelt hat.

Der nord-östliche Stadtbereich wird überwiegend von einem Grünzug definiert der im Kurpark unmittelbar im Stadtzentrum am Markt endet.

Das alte Amtsgericht mit dem Markt stellt sozusagen ein urbanes Bindeglied zwischen Innenstadt und den Parklandschaften Kur-, Bürger- und Moorwischpark dar, die einer Achse gleich die Innenstadt über die Fußgängerzone queren und prägen. Das Amtsgericht ist sozusagen der nördliche Abschluss der „guten Stube“ von Bad Schwartau und stellt den städtischen Schwerpunkt mit Rathaus, Bibliothek und VHS dar und ist durch seine zentrale Lage und kurzer Distanz zum ZOB gut für die Bürger Bad Schwartaus erreichbar und mit den städtischen Angeboten unmittelbar und gut vernetzt. Bedingt durch die Lage des Amtsgerichtes und den repräsentativen Charakter des Gebäudes, hat das Amtsgericht das Potential einer Begegnungsstätte die soziale, kulturelle und öffentliche Aufgaben wahrnehmen kann.

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

## 2.2 Digitalisierung der Bestandspläne

## 2.3 Begehung des Gebäudes

Am 05. Mai 2016 fand in Beisein der Stadt Bad Schwartau, dem jetzigen Eigentümer und der unteren Denkmalbehörde sowie dem Ingenieurbüro für Statik AWB und dem Entwurfsverfasser eine Begehung des Gebäudes statt.

### 2.3.1 Einschätzen der Raumqualitäten

#### Äußeres Erscheinungsbild



Bei dem Gebäude des Amtsgerichtes handelt es sich um einen zweigeschossigen streng gegliederten Verwaltungsbau. Das Bauwerk ruhend auf einem Sockelgeschoss aus geschlagenen Granitsteinen und einem walmdachartig ausgebildetem Tonpfannendach aus dem Jahre

1909/1910 ist weitestgehend mit einer schlichten Putzfassade versehen, weist jedoch im Stile der Neorenaissance reichhaltige Verzierungen, insbesondere auf der Nord-Ostfassade des Baukörpers, auf.

Der Eingang wird durch einen mit Sandstein verzierten vorgesetzten Schweifgiebel und einer als Portal ausgebildeten, zweiflügliger Türanlage mit Turmuhrwerk betont und beherbergt im Obergeschoss den Gerichtssaal, welcher durch die geschosshohen Fenster im Giebel gut ablesbar ist. Der Schweifgiebel mit dem zum Markt orientierten Eingang und einer vorgelagerten Stufenanlage, ist asymmetrisch in der Fassade im Verhältnis zwei zu drei platziert und bildet somit eine zum Markt ausgebildete wichtige



Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

Gebäudeachse die die Nutzung als Gerichtsbarkeit zusätzlich hervorhebt. Beide zuvor genannten Stilelemente stellen die wesentlichen und markantesten Merkmale des Bauwerks im äußeren Erscheinungsbild dar.

Es sei hier schon erwähnt, dass ein barrierefreier Zugang vom Markt nicht vorhanden ist, sondern auf der Nordfassade über dem Nebeneingang realisiert ist.



Zur Verdeutlichung der Geschosse sind als ein weiteres Gestaltungsmerkmal horizontale Sandsteingesimse in die Fassade eingelassen die einem Gürtel gleich das Bauwerk umschließen und durch das laubenartige Eckfenster im Ostflügel des Gebäudes gefasst werden. Die Rundbogenfenster im Erdgeschoss

bzw. die rechteckigen Fenster im Oberschoss sind entsprechend den Raumstrukturen streng geometrisch, meist mittig, zum Raum angeordnet und ebenfalls mit Stilelementen der Neorenaissance versehen.

Das Treppenhaus als Gelenkpunkt der West- und Ostflügel korrespondiert nicht mit dem Haupteingang und ist als solches nicht in der Fassade zum Markt ablesbar, sondern ist lediglich auf der Nordfassade erfahrbar und in reduzierter Form ebenfalls mit einem Stufengiebel und Sandsteinornamentik versehen. Ferner ist auf der Nordfassade ein Sanitärtrakt ablesbar der an den Hauptkörper angelehnt ist. Auf dem Gelände befindet sich ein Nebengebäude das jedoch am Tage der Begehung nicht zugänglich war und für die Entwicklung des Nutzungskonzepts nicht weiter relevant ist und eher als abgänglich eingestuft wird.

Raumqualitäten:

Das Amtsgericht besteht aus vier Nutzungsebenen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> pro Geschoss bzw. einer Hauptnutzfläche von insgesamt 1850 m<sup>2</sup>.

Je nach Geschoss variieren die Geschosshöhen von ca. 2,38 m im Kellergeschoss über 4,30 m bzw. 4.17 m im Erd- bzw. Obergeschoss und 3,30 m im Dachgeschoss. Die Decken bestehen nach den Bestandsunterlagen und

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

örtlicher Überprüfung zu mindestens bis zum Obergeschoss aus Betondecken. Im Dachgeschoss wurden auf Grund der Archivnutzung Verstärkungen der vorhandenen Deckenkonstruktionen vorgenommen, die auf eine Holzbalkendecke schließen lassen. Die Bereiche waren jedoch nicht einsehbar und konnten nicht überprüft werden.

Prinzipiell haben die Räume des Amtsgerichts eine durchschnittliche Raumgröße von ca. 20 bis 25 m<sup>2</sup> entsprechend ihrer früheren Nutzung als Zellenbüros. Einzelne Räume wie zum Beispiel im Kellergeschoss oder im Dachgeschoss, weisen Flächen bis zu 100 m<sup>2</sup> auf. Diese Räume wurden hauptsächlich zur Archivierung herangezogen. Der größte Raum der keine Nebennutzfläche darstellt ist jedoch der ehemalige Gerichtssaal mit 61 m<sup>2</sup> im Obergeschoss. Bedingt durch spätere Nutzungsanforderungen wurde ein Aufzug bzw. Aktenlift in das Amtsgericht eingebaut.

Nach erster Einschätzung ist auf Grund der geometrischen Anordnung der Wände in den Grundrissen anzunehmen, dass die Wände vorwiegend von statisch tragender Natur sind. Sei es für die Aufnahme der Vertikallasten, Gebäudeaussteifung oder für die Aufnahme der Wind- und Sogkräfte.

Dies hat Auswirkungen für die zukünftige Konzeption und Nutzung der Räume. Räume mit höherem Flächenbedarf wie zum Beispiel Veranstaltungs- und Vortragsräume bzw. Gastrotomien, die nur durch die Kopplung mehrerer Räume entstehen können, erfordern statische Maßnahmen wie zum Beispiel dem Einbau von Tragsystemen aus Trägern und Stützen.



Das Kellergeschoss mit einer Hauptnutzfläche (HNF) von 526 m<sup>2</sup> unterhält im Bestand folgende Funktionen:

Technikräume für Elektro und Heizung (Fernwärme), Archiv- und Lagerräume sowie den Sanitärbereich. Dieser zuletzt genannte Bereich ist Sanierungsbedürftig und für den zukünftigen

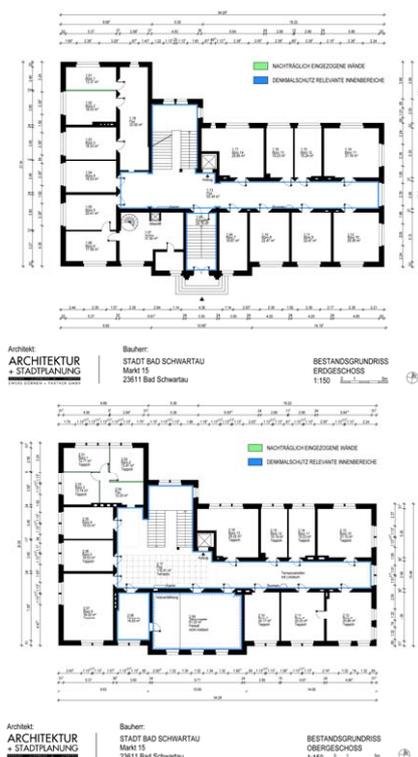
Bedarf in seiner Raumstruktur mit verwendbar aber nicht ausreichend dimensioniert für weitere und zusätzliche Nutzungen im Gebäude.

Das Gutachten des Nutzungskonzepts nutzt die vorhandene Infrastruktur der Gebäudetechnik und geht in diesem Planungsstadium davon aus, dass zu

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

mindestens teilweise haustechnische Einbauten wieder genutzt werden können. Eine Bestandsaufnahme der Gebäudetechnik liegt noch nicht vor und ist nicht Gegenstand dieser Untersuchungen. In den weiteren Planungsschritten ist zu prüfen inwieweit die vorhandene Gebäudetechnik den heutigen gesetzlichen Bestimmungen entspricht und ggf. saniert werden muss. Aus diesem Grund würden schon zum Zeitpunkt der Studie Kosten der Kostengruppen KG 410 bis 450 für zukünftige Planungen in Ansatz gebracht, die je nach Planung fortgeschrieben werden müssen.

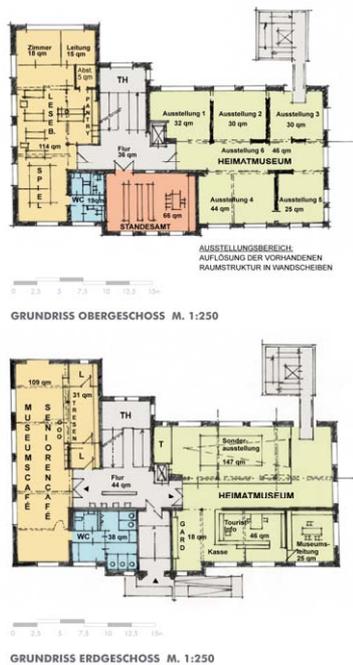
Mit einer Geschosshöhe von ca. 2,38 m ist das Kellergeschoss auch für Aufenthaltsräume nutzbar, wobei baurechtlich zu prüfen ist, ob es sich bei dem Kellergeschoss um ein Vollgeschoss handelt und ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzuhalten ist.



Das Erdgeschoss (HNF 481 m<sup>2</sup>) bzw. das Obergeschoss (HNF 478 m<sup>2</sup>) weisen ähnliche Grundrissaufteilungen auf und kennzeichnen sich überwiegend durch Raumgrößen von 18 m<sup>2</sup> bis ca. 25 m<sup>2</sup> aus. Im Raum 1.07 Erdgeschoss besteht über eine Spindeltreppe eine vorhandene Verbindung in das Kellergeschoss ins Archiv. Des Weiteren ist ein Aktenlift vorhanden der jedoch nur das Kellergeschoss mit dem Erdgeschoss verbindet. Beide Erschließungselemente werden für die weitere Nutzungen als ungeeignet eingestuft und in der Studie nicht berücksichtigt. Zwischen den Räumen 1.01 ist eine nicht tragende Wand vorhanden die ggf. entfallen kann. Derselbe Sachverhalt gilt auch für die Wände im Obergeschoss der Räume 2.01 - 2.04. In den Wänden sind zum Teil vertikale Versorgungsschächte vorhanden, deren Funktion nicht mehr nachvollzogen werden kann. Diese Schächte sind aus brandschutztechnischen Gründen zu entfernen und die Deckenöffnungen zu schließen. Auch die vorhandenen

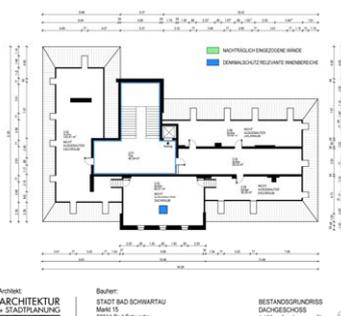
Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

Schornsteine sind stillgelegt und können zu Gunsten der Raumqualität zurückgebaut werden.



Das Obergeschoss des Amtsgerichts ist die sogenannte „belle Etage“ und eignet sich besonders für Nutzungen repräsentativer Art. Dies zeigt sich durch den Einsatz dekorativer Stilelemente und Einbauten des Bestandsgebäudes wie zum Beispiel Kassettendecken mit Stuckarbeiten, Bleiverglasungen mit Glasmalereien bis hin zu Terrazzoböden. Diese Elemente werten die Räume auf, ohne jedoch die ehemalige Funktion des Hauses außer Acht zu lassen. Die Stilelemente wurden in der damaligen Zeit sehr bewusst und in reduzierter Formensprache ausgebildet. Dies führte in den ersten

Vorüberlegungen der Studie dazu, Nutzungen dieser Ebene zuzuführen, die einen repräsentativen Charakter haben. Es wurden Konzepte wie zum Beispiel die Schaffung eines musealen Betriebes oder die Schaffung eines multifunktionalen Raumes verfolgt. Diese Studien haben jedoch ergeben, dass bedingt durch die Nutzung die innere Gebäudestruktur auf Grund des zu hohen Flächenbedarfs der Räume die Grundrisse einer hohen Auflösung zugeführt werden und erhebliche statische Maßnahmen zur Umsetzung notwendig geworden wären und wurden demzufolge nicht weiter verfolgt.



Das Dachgeschoss mit einer HNF von ca. 360 m<sup>2</sup> wurde als Archiv genutzt. Zu diesem Zweck wurde der Dachraum zum Teil ausgebaut und auf Grund der erhöhten Deckenlasten das Dachtragwerk verstärkt. Als Highlight ist das mechanische Uhrwerk der Turmuhr zu sehen und in der Konzeptstudie mit aufzunehmen.

Das Bestandsdach entspricht nicht den energetischen Anforderungen.

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

### 2.3.2 Denkmalschutz

Das Amtsgericht Bad Schwartau steht unter Denkmalschutz. Das bedeutet, dass für die Entwicklung der zukünftigen Nutzungskonzepte die untere Denkmalbehörde zu involvieren ist bzw. die Entwürfe mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind. Beim Rundgang am 07.05.2016 mit Frau Steputat wurden Schwerpunkte des Denkmalschutzes ansatzweise erörtert, die Grundlage für alle weiteren Planungen ist.

Schwerpunkte des Denkmalschutzes:

- Das äußere Erscheinungsbild

des Amtsgerichtes incl. der Einfriedung zum Markt ist zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Fassadengestaltung, die Fensteraufteilungen und deren Einsatz von historischen Baumaterial in der vorhandenen Bausubstanz, wobei Interpretationen im zeitgenössischen Stil denkbar sind, aber abstimmungspflichtig mit der Behörde sind. Für die kommenden Nutzungskonzepte werden allerdings auch größere bauliche Eingriffe wie zum Beispiel durch den Brandschutz durch die Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges notwendig sein, die Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers haben. Diese Bauteile sollen nicht im konkurrierenden Zusammenspiel mit der historischen Marktfassade stehen, deshalb ist es sinnvoll das Erschließungselement ebenfalls mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Im Fall dieser Studie gehen die Entwurfsverfasser von Bau eines zweiten Treppenelementes auf der Nordseite des Gebäudes aus.

- Erhalt der inneren Gebäudestruktur

Die Denkmalbehörde legt großen Wert auf den Erhalt der inneren Struktur des Bauwerks. Das Bestandsgebäude ist als zweibündige Anlage mit Zellenbüros mit Raumgrößen von ca. 18 m<sup>2</sup> bis ca. 40 m<sup>2</sup> konzipiert. Der größte Raum ist im Obergeschoss der Gerichtssaal mit einer Grundfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>. Diese Abfolge der Raumstruktur und dem daraus resultierende statische System haben Auswirkungen auf den möglichen Flächenbedarf zukünftige Konzepte.

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

Nutzungen mit hohem Flächenbedarf wie zum Beispiel der des Theaterbetriebes oder der musealen Nutzung mit größeren Flächen sind naturbedingt nicht geeignet, weil diese Nutzungen zu stark in die vorhandene Bausubstanz eingreifen. Dennoch sieht der Denkmalschutz durchaus Möglichkeiten, dass Räume gekoppelt werden können und somit auch Angebotsprofile einer öffentlichen Nutzung entwickelt werden können ohne, dass das Gebäude vollkommen entkernt werden muss. Die ist auch der Ansatz der Entwurfsverfasser des nachfolgenden Nutzungskonzeptes.

- Treppenhaus und Flur mit Ihren Einbauten

Ein weiterer Schwerpunkt der Denkmalbehörde stellt den Erhalt des bestehenden Treppenhauses mit der Kassettendecke und den Stuckarbeiten dar. Aus brandschutztechnischer Sicht ist es sicherlich erforderlich den ersten Rettungsweg von den Fluren zu schotten. Inwieweit hierfür Innenelement und mit welchen gestalterischen Anforderung vorgesehen werden müssen ist in den weiteren Planung abzustimmen. Ähnlicher Sachverhalt gilt für die Flure mit den voutenartig und zurückgesetzten Mauerwerks- bzw. Türnischen. Auch sie werden als charakteristisches Stilelement eingestuft, weil sie ein wesentliches Element der inneren Gebäudestruktur der sogenannten „Amtsstube“ widerspiegeln. Hier gilt es in den weiteren Planungsphasen zu klären inwieweit vorhandene Strukturen zum Nutzen neuer Raumkonzepte aufgelöst werden können bzw. neu organisiert werden müssen. Einbauten wie zum Beispiel die Kaminnische oder der „Handbrunnen“ sind im jeden Fall zu erhalten.

- Gerichtssaal

Der Gerichtssaal als Herzstück des unterliegt ebenfalls dem Denkmalschutz. In welchen Urzustand und mit welcher Nutzung dieser Raum wiederhergestellt wird wurde bei der Begehung nicht weiterverfolgt und ist in Abhängigkeit mit dem Entwurfskonzept zu sehen. Wichtige Bestandteile des Raumes sind in jedem Fall die Kassettendecke die Holzvertäfelung und die Podest artig erhöhte Balustrade des Saales sowie Verzierungen der Bleiverglasung.

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

- Denkmalschutz nicht relevante Bereiche

Das Kellergeschoss und das Dachgeschoss werden als nicht relevant eingestuft.

### 2.3.3 Feststellung der optischen Mängel

Im Zuge der gemeinsamen Begehung am 05.10.2016 mit der Stadt Bad Schwartau wurden nachfolgende Mängel, Schadensbilder bzw. Sanierungsstau festgestellt. Die Begehung stellt keine Bestandsaufnahme bzw. keine Bauteiluntersuchungen im bauphysikalischen und -biologischen Sinne dar, und ist in den weiteren Planungsschritten noch zu beauftragen.

Fassade/Außenbereich:

#### Einfriedung



Frostschäden der Einfriedung Eingangsbereich

#### Fassade



Exemplarische Abbildung eines sanierungsbedürftige Fensters, zum Teil mit starken Farbabplatzungen /fehlender Anstrich - Handlungsbedarf – ungeschützte Wasserschenkel – Feststellung des Schädigungsgrades erforderlich

Südfassade

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau



Kapillarfugen im Bereich der Fenstereinfassungen, die zu Frostschäden führen bzw. führen können. Der Fensterbereich des Kellergeschosses liegt im Spritzwasserbereich. Der Pflasterbelag wird direkt an das Fensterelement geführt. Verschmutzte Sockel- und Fassadenbereiche der Putzfassade – Anstricherneuerung der Putzfassade und Aufarbeitung der historischen Stilelemente notwendig.



Lediglich das Archiv im Dachgeschoss ist gedämmt, ansonsten weist der Dachstuhl im Wesentlichen nicht gedämmte Bereiche auf.



Aufgehende Wandbereiche wie zum Beispiel im Bereich der Giebel sind ebenfalls nicht gedämmt. Der Zustand der Dachhaut scheint augenscheinlich in Ordnung zu sein, wobei im Gebäude Wasserschäden vorgefunden wurden, wie zum Beispiel im Oberschoss im Bereich der Giebelanlage.



Die Dachhaut besitzt ein Unterdach und erfuhr, vermutlich zum Zeitpunkt der Stilllegung der Schornsteine eine Sanierung. Bei einer intensiven Nutzung des Dachgeschosses ist das Dach energetisch aufzuwerten und neu aufzubauen.



Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau



Das Kellergeschoss zeigt in einigen Bereichen Ausblühen in den aufgehenden Wandbereichen auf, das auf eine gewisse Feuchtigkeit im Kellergeschoss rückschließen lässt.



Prinzipiell ist mit Instandhaltungskosten zu rechnen. Sämtliche Bodenbeläge sind zu erneuern bzw. sind wie zum Beispiel im ehemaligen Gerichtssaal zu überarbeiten. Das trifft auf die Wandverkleidung dieses Raumes zu. Die Ornamentik bzw. der Zierrat der Stuckarbeiten weisen mehrere Farbschichten auf und sind somit in weiten Teilen unkenntlich. In Teilbereichen ist der Stuck gestört, sei es durch Wasserschäden bzw. durch Schwindrisse. Mechanische Störungen und Farbabplatzung wurden ebenfalls vorgefunden. Je nach Aufgabenstellung der zukünftigen Nutzung kann man davon ausgehen, dass weite Bereiche des Amtsgerichtes in einem rohbauähnlichen



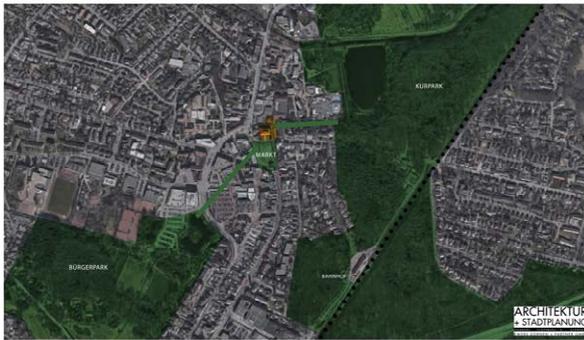
Zustand gesetzt werden müssen. Sei es durch Anforderungen der neuen Nutzung und damit verbundenen Eingriffe oder durch deren technische Anforderungen oder Instandhaltung. Das Amtsgericht weist eine Vielzahl an vertikalen Schächten auf, deren Nutzung nicht eindeutig bestimmt werden kann, die jedoch Brandschutztechnisch zu bewerten sind, da davon auszugehen ist das die Geschosse im Schachtbereich nicht geschottet sind und somit nicht dem Stand der heutigen Technik entsprechen.



#### 2.3.4 Fotodokumentationen (s. Anlage 1)

## 3.0 Konzeptentwicklung

### 3.1 Allgemein



Das ehemalige Amtsgericht bildet eine Schnittstelle zwischen urbanem Lebensraum und städtebaulichen Freiflächen durch eine Abfolge mehrerer Parkanlagen, die sich von Norden der Stadt in Richtung Süden entwickeln. Diese geographische

Lage des Amtsgerichtes fließt auch mit in den Überlegungen der Konzeptentwicklung ein. Mit in die Betrachtungen gezogen werden auch die unmittelbar nachbarlichen Bereiche wie das Betriebsgelände des Autohauses Dello an der Eutiner Straße oder das Grundstück des Gesundheitsamtes in östlicher Richtung in der 2. Reihe zur Geibelstraße gelegen. Als störend wird die Zufahrt des Parkhauses bewertet und sollte bei zukünftigen Planungen attraktiver gestaltet und neu überdacht werden.

### 3.2 Gesundheitsamt



Bei dem Gesundheitsamt handelt es sich um eine Außendienststelle des Eutiner Amtes. Das Gebäude stammt schätzungsweise aus den frühen 70iger Jahren, hat ein Vollgeschoss und ist zumindest teilunterkellert. Der Baukörper ist pultdachförmig

ausgebildet und besitzt nach Süden einen in der Höhenentwicklung niedrigeren Anbau als der Hauptbaukörper. Das Gesundheitsamt mit einer Bruttogeschossfläche von ca.

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

178 m<sup>2</sup> und eine daraus resultieren Hauptnutzfläche (ohne Kellergeschoss) von ca. 125 m<sup>2</sup> weist einem schlechten baulichem Zustand auf. Im Außenmauerwerk zeichnen sich Rissbildungen bis zu 8 mm an mehreren Stellen des Gebäudes ab. Im Sturzbereich wurden ebenfalls Risse vorgefunden. Zum Teil ist das Mauerwerk stark angegriffen und durch Frostschäden beschädigt. Eine Sanierung des Gebäude wurde nur Sinn machen, wenn die Sanierung ganzheitlich erfolgt. Hierzu gehören neben dem Abstellen der baulichen Mängel und des Sanierungsstaus die energetische Sanierung und die Überprüfung der heutigen Nutzung und den daraus resultierenden Änderungen des Raumprogramms. Diese Maßnahmen führen zu zusätzlichen Kosten. Nach unserer ersten Einschätzung sehen wir diese Investition als unwirtschaftlich an, da nach unserem Kenntnisstand der Standort der Außendienststelle

sicherlich in den nächsten Jahren auf den Prüfstein gelegt werden wird. Die Erstellung eines Neubaus an gleicher Stelle, mit einer höheren Baumasse ist auf Grund des Grundstückszuschnittes und der daraus resultierenden Abstandsflächen als schwierig

einzustufen bzw. wird die Genehmigungsfähigkeit in Frage gestellt. Denkbar wäre, nach dem ersatzlosen Abriss des Gebäudes die Anbindung zum Kurpark zu intensivieren und diesen zu attraktiveren um eine höhere Vernetzung zwischen Stadt- und Freiraum zu erhalten. Eine flächenmäßige Überprüfung das Gesundheitsamt im Amtsgericht unterzubringen wurde von den Entwurfsverfassern der Studie geprüft und erscheint uns im Dachgeschoss als mögliche Variante, vorausgesetzt es besteht zukünftig ein Bedarf an einer

GUTACHTEN BAD SCHWARTAU „HAUS DER BEGEGNUNG“



1. Mögliche Grünanbindung an den Kurpark mit
2. Attraktivierung der Parkhauszufahrt

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + PARTNER GMBH  
BÜRO: 23758 OLDENBURG  
HAMBURG: 22087 HAMBURG



Außenstelle des Gesundheitsamtes. In der Abfolge einige Schadensbilder:

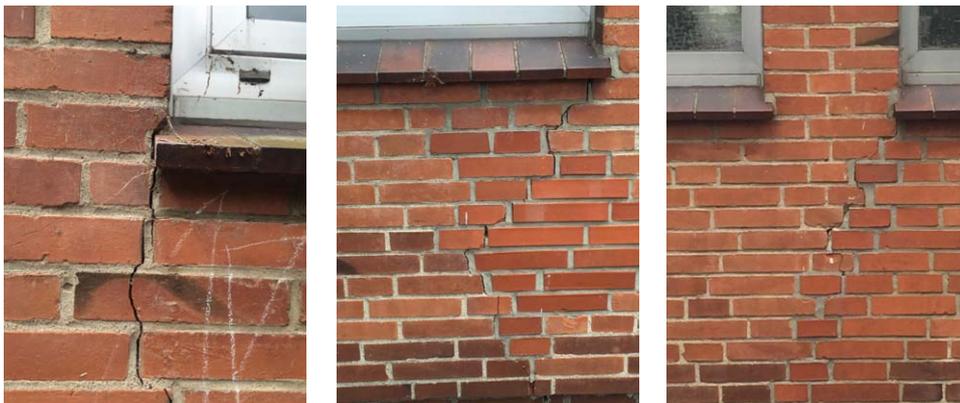
1, 2

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau



3, 4

Bild 1 + 2 Eingangsbereich Gesundheitsamt Bild 3 + 4 Rissbildungen im Sturzbereich



5, 6, 7

Bild 5, 6, 7, geschädigtes Mauerwerk



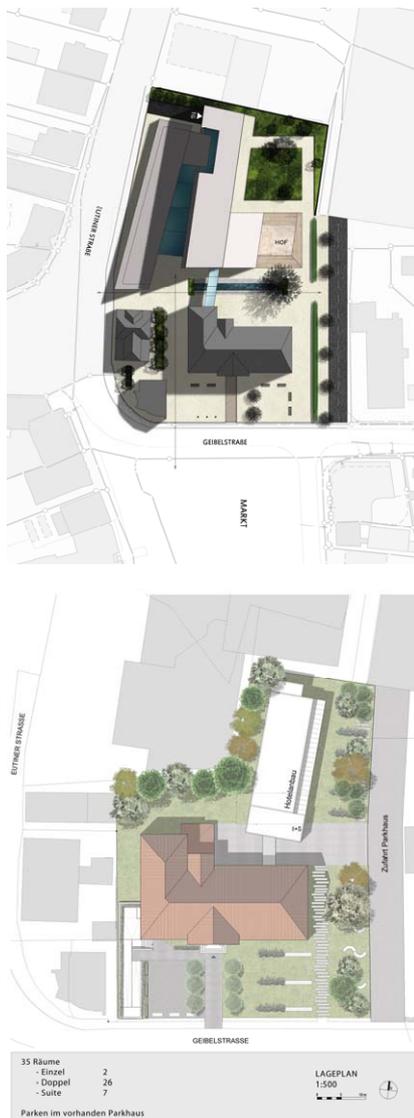
8, 9, 10



Bild 8, 9, 10 geschädigte Sockelbereich, offen Fugen mit Frostschäden

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

3.3 Hotelnutzung



Schon im Zuge der Bürovorstellung zu dieser Studie haben sich die Entwurfsverfasser mit einer möglichen Hotelnutzung des ehemaligen Amtsgerichtes auseinander gesetzt. Dazu wurden lageplanmäßige Untersuchungen angestellt, die den damaligen Ansatz zum Inhalt hatten das nachbarliche Betriebsgrundstück des Autohauses Dello mit in den Überlegungen durch einen Neubau mit Tiefgarage einzubeziehen. Dieser Ansatz ging von einer Bettenkapazität von ca. 120 bis 150 Zimmern aus. Da dieses Grundstück nicht mehr zur Verfügung steht, wurde aus gegebenen Anlass überprüft einen Hotelbetrieb auf eigenem Grund zu realisieren. Wie der vorhergehende Entwurfsansatz, geht auch diese Studie davon aus, dass das Amtsgericht mit in die Nutzung einbezogen wird. Das historische Gebäude dient in beiden Varianten als Entree des Hotels und beherbergt Funktionen der Rezeption, der Lobby, Früh- und Speiseraum bzw. Restaurantbetrieb sowie Tagungsräume. Im

Kellergeschoss verbleiben die Technikräume und werden die Funktionsräume eines Hotelbetriebs geschaffen. Das Obergeschoss und Dachgeschoss mit Hotelzimmern ausgestattet. Bedingt durch die bestehende Gebäudestruktur des Amtsgerichtes entstehen zum Teil zu große Zimmerzuschnitte und eine zu geringe Anzahl an Übernachtungsmöglichkeiten. Auch weist das hohe Verhältnis der Verkehrsfläche von 25 Prozent zur Hauptnutzfläche lässt keine wirtschaftliche Umsetzung zu. Zur Kompensation ist auf der nördlichen Seite des Amtsgerichtes, auf dem rückwärtigen Parkplatz der Bau eines Anbaus in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss vorgesehen, der durch einen

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

„gläsernen Steg“ mit dem Bestandsgebäude verbunden ist. So entstehen insgesamt 35 Betten. Dieser Studie wurde auch kostenmäßig bewertet und mit Baukosten in Höhe von 8,5 Million Euro beziffert.

Grundriss Darstellung (ohne Maßstab)



Die Installation eines Hotelbetriebes unmittelbar am Marktplatz hat mit Sicherheit positive Impulse auf das Umfeld und wirkt belebend für die Innenstadt. Jedoch ist auf Grund einer Vielzahl von Hotelangeboten in unmittelbarer Nähe und die damit verbundene Konkurrenz die Frage, ob eine Hotelnutzung mit einem Investitionsvolumen von 8,5 Millionen Euro und eine Bettenanzahl von ca. 70 Personen wirtschaftlich betrieben werden kann und gegen das reichhaltige Angebot bestehen kann. In unmittelbarer Nähe werden zwar keine größeren Hotels betrieben jedoch stellt die Stadt Lübeck mit Hotels

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

wie zum Beispiel das Radisson Blu Senator, das Atlantic Hotel oder Hotel Lübeck City eine starke Konkurrenz dar. Aber auch Hotel unmittelbar an der Ostsee wie zum Beispiel in Timmendorfer Strand decken die Nachfrage gut ab. Deshalb ist der wirtschaftliche Betrieb einer solchen Anlage fraglich, auch unter dem Aspekt, dass der Hotelbetrieb ggf. versucht Nachfragen im hochrangigen Segment zu befriedigen.

### 3.4 Haus der Begegnung



Ein völlig konträrer Ansatz zur Hotelnutzung, ist der Ansatz das Amtsgericht den Bürgern Bad Schwartaus zugänglich zu machen und das Gebäude den Vereinen, Verbänden sowie wirtschaftlichen Interessenverbänden zu öffnen. Auch für die Besucher der Stadt Bad Schwartau könnte das ehemalige Amtsgericht Anlaufstation für touristische Angebote sein. Es besteht desweiteren die Möglichkeit das Amtsgericht kulturellen Zwecken zuzuführen. Vorträge, Varieté, Theater oder Kleinkunst könnten die Vielfalt

der Stadt Bad Schwartau nach Ladenschluss zusätzlich bereichern. Hierfür wäre auch ein additiver Baukörper auf dem jetzigen Parkplatz des Amtsgerichtes denkbar. So könnte ein Angebot geschaffen werden, welches nicht auf die Struktur der Zellenbüros des bestehenden Baukörpers angewiesen und frei in der Raumbildung ist. Das ehemalige Amtsgericht würde in unmittelbarer Korrespondenz mit dem Marktplatz und Kurpark stehen.

## 4.0 Planerische Ausarbeitung eines Lösungsansatzes

### 4.1 Entwicklung des Raumprogrammes

Auf Grund der vorhandenen Raumstruktur bietet es sich an, das Gebäude mehreren Nutzungen mit kleineren Raumprogrammen zu zuführen. Das zukünftige Haus der Begegnung zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

a.) Hoher Verkehrsflächenanteil: Diese Flächen ziehen sich wie ein roter Faden durch das Gebäude. Flächen von ca. 90 – 120 m<sup>2</sup> Größe mit einem hohen Wandanteil jeweils im Keller-, Erd- und Obergeschoss, stellen eine Gesamtfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Diese Flächen sind prädestiniert als Ausstellungsflächen und wirken somit als Kontrapunkt der ehemaligen Verwaltungsnutzung. Auch die Breite der vorhandenen Flure bietet die Möglichkeit zum Verweilen und zum Betrachten von Exponaten. Eine Möblierung der Flure durch Sitzmöbel, Vitrinen ist u. E. in Abstimmung mit dem Brandschutz denkbar. Die Stuckarbeiten in den Flurbereich sowie historische Einbauten runden das Ambiente dieser Bereiche ab.

b.) Kellergeschoss/Zellenstruktur der ehemaligen Büros.

Je nach Schaltbarkeit der Räume sind hier mehrere Möglichkeiten über alle Geschosse des Hauses gegeben. Im Kellergeschoss könnte zum Beispiel



kreatives Arbeiten stattfinden. Räumlichkeiten für musikalische Erziehung oder ein Proberaum für Jugendbands bzw. ein Treffpunkt der Jugend könnten angeboten werden. Auch ein Ratskeller mit vertikaler Anbindung ins Café/Restaurant des Erdgeschosses ist möglich.

Verkaufsstätten für Kunst, Kunsthandwerk und Schmuck sind denkbar. Die Schaffung von Angeboten wie zum Beispiel der Verkauf von Konzertkarten oder die Touristeninformation vorzusehen eignet sich für die vorhandene Raumstruktur.

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

#### c.) Obergeschoss/Ehemaliger Gerichtsaal

Im Obergeschoss könnten durch die Kopplung von vorhandenen Strukturen Räumlichkeiten der Begegnung geschaffen werden, die generationsübergreifend genutzt werden. Von der Marktfassade rückschließend sind hier repräsentative Nutzungen denkbar, wenn nicht fast zwingend notwendig. Hier wäre zum Beispiel der Bürgermeister mit seinem engsten Planungsstab vorgesehen.

Der größte Raum im Obergeschoss des Hauses wäre einer multifunktionalen Nutzung für Lesungen, Vorträgen bzw. Kammermusik zuzuführen. Denkbar wäre auch das Trauzimmer des Standesamts zu installieren oder kleinere Empfänge durchzuführen.

#### d) Dachgeschoss/Archiv

Bislang wurde das Dachgeschoss lediglich zur Archivierung herangezogen. Für zukünftige Nutzung steht hier nach der Schließung des Amtsgerichts zusätzliches Raumpotential zur Verfügung. So schlagen die Entwurfsverfasser in Teilbereichen vor, Dauerausstellungsräume für die Stadtgeschichte Bad Schwartaus zu errichten. So bietet sich die Möglichkeit an, die Wandflächen in den darunterliegenden Geschossen mit musealen Themen zu bestücken die von zeitlich begrenzter Natur sind, und somit für zusätzliche Attraktivität sorgen.

Auch ist die Unterbringen einer Büronutzung möglich, sei es für Teilbereiche der Verwaltung oder anderen Verbänden bzw. Vereinen.

#### Erschließungskonzept

Bislang weist das ehemalige Amtsgericht ein notwendiges Treppenhaus auf. Bei einer Hauptnutzfläche von ca. 1850 m<sup>2</sup> und den zukünftigen verschiedenen Nutzungen ist zwingend ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig. In den ersten Gesprächen mit dem Denkmalschutz wäre ein solches Treppenhaus auf der Nordfassade des Gebäudes möglich. Hierzu wurden auch schon erste Ideen entwickelt. Ein barrierefreier Zugang des Gebäudes ist zwar ebenfalls auf der Nordseite vorhanden, ein direkter vom Markt geschaffener Zugang wäre

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

aber schöner. Dieser kann aber aus Gründen des Denkmalschutzes nicht ohne weiteres realisiert werden. Da dieser die Aussenwirkung der vorhandenen Treppenanlage stark verfremden würde. Deshalb schlagen die Entwurfsverfasser vor einen vom Markt aus über das zukünftige Café vorgeschlagenen barrierefreien Zugang zum Haus der Begegnung zu schaffen und somit den Menschen die Möglichkeit zu bieten über die „gute Stube“ Bad Schwartaus in das Gebäude zu gelangen. Die innere Erschließung für Menschen mit Gehhinderung ist für alle Geschosse gegeben. Wir weisen jedoch hier an der Stelle schon darauf hin, dass sich ein behindertengerechtes Gebäude nicht allein durch die Barrierefreiheit auszeichnet, sondern auch die Belange von Menschen mit Seh- und Gehörschwächen berücksichtigen und entsprechend ausgestattet sein muss.

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

## 4.2 Grundrissliche Konzeption

### HAUS DER BEGEGNUNG BAD SCHWARTAU

NUTZUNGSKONZEPT  
Stand 14.11.2016



Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**HAUS DER BEGEGNUNG**  
BAD SCHWARTAU

NUTZUNGSKONZEPT  
Stand 14.11.2016



Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**HAUS DER BEGEGNUNG**  
BAD SCHWARTAU

NUTZUNGSKONZEPT  
Stand 14.11.2016



**GRUNDRISS OBERGESCHOSS**

1:150



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#8B4513; border:1px solid black;"></span> Mehrgenerationenbegegnung	198,26m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#8B4513; border:1px solid black;"></span> Spielraum	25,79m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#8B4513; border:1px solid black;"></span> Billard	34,45m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#8B4513; border:1px solid black;"></span> Treffpunkt	42,45m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#8B4513; border:1px solid black;"></span> Geschichtenzähler	18,83m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#8B4513; border:1px solid black;"></span> Flur	76,31m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Bürgerbüro	215,14m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Bürgermeister	25,85m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Vorzimmer	18,56m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Besprechungsraum Bürgermeister	25,14m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Flur - Exponat	34,40m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Büros	81,69m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Teeküche	23,09m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Lagerraum	5,89m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFFF00; border:1px solid black;"></span> Trauzimmer / Besprechungsraum	61,21m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ADD8E6; border:1px solid black;"></span> WC	8,69m <sup>2</sup>

Architekt:

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
HAMBURG OLDENBURG J.N. SCHWEDIN  
EWERS DÖRNEN + PARTNER GMBH

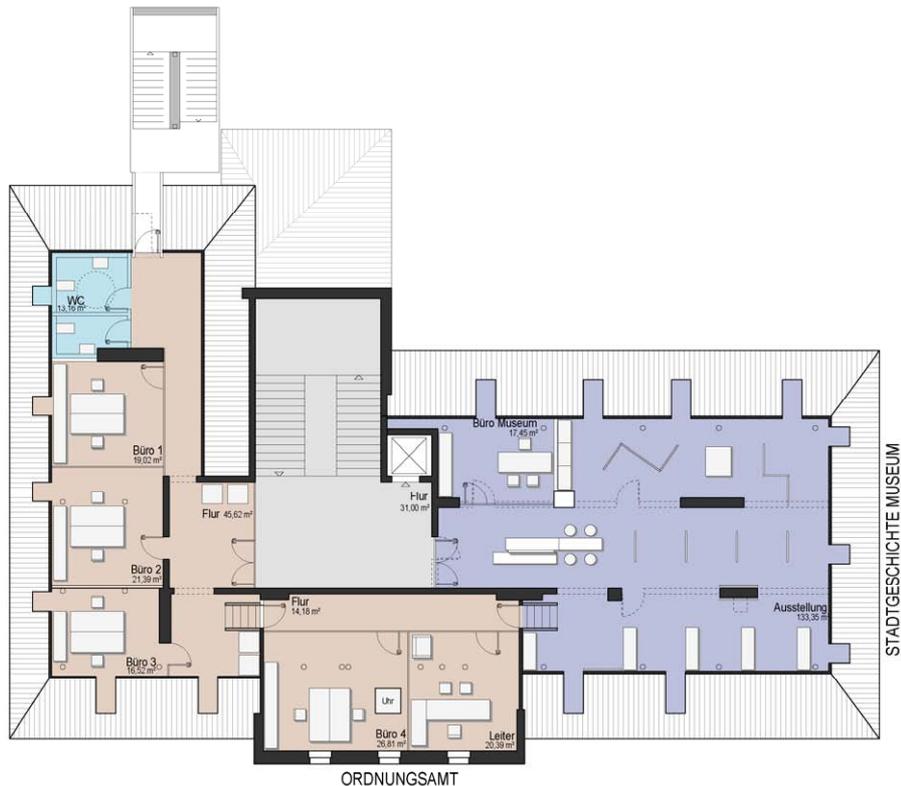
Bauherr:

STADT BAD SCHWARTAU  
Markt 15  
23611 Bad Schwartau

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**HAUS DER BEGEGNUNG**  
BAD SCHWARTAU

NUTZUNGSKONZEPT  
Stand 14.11.2016



GRUNDRISS DACHGESCHOSS  
1:150

■	Ordnungsamt	317,06m <sup>2</sup>
	Büro 1	19,02 m <sup>2</sup>
	Büro 2	21,39m <sup>2</sup>
	Büro 3	16,52m <sup>2</sup>
	Büro 4	26,81m <sup>2</sup>
	Leiter	20,39m <sup>2</sup>
	Flur	59,80m <sup>2</sup>
■	Museum	150,80m <sup>2</sup>
	Ausstellung	133,35 m <sup>2</sup>
	Büro	17,45m <sup>2</sup>
■	Flur	31,00m <sup>2</sup>
■	WC	13,16m <sup>2</sup>

Architekt:

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
HAMBURG OLDENBURG H. SCHWERIN  
EWERS DÖRNEN + PARTNER GMBH

Bauherr:

STADT BAD SCHWARTAU  
Markt 15  
23611 Bad Schwartau

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

### 4.3 Ermittlung der Nutzflächen gem. DIN 277

#### Übersicht Netto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2766 Amtsgericht Bad Schwartau 30.09.2016 HH  
Ersteller: D.Wulff  
Datum / Zeit: 04.10.2016 / 13:31  
Hinweis: Untergeschoss

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m²]
<b>UG</b>				
0.01	Kellerbar	c	NF	79,22
0.02	Ratskeller	c	NF	21,48
0.03	Ausstell. A	c	NF	47,49
0.04	Atelier	c	NF	33,27
0.05	Flur	c	VF	12,88
0.06	Flur	c	VF	30,52
0.07	Lager	c	NF	10,52
0.08	Flur	c	VF	21,63
0.09	Flur WC	c	VF	5,22
0.10	WC	c	NF	7,55
0.11	WC	c	NF	11,33
0.12	Beh.-WC	c	NF	6,85
0.13	Lager 2	c	NF	13,46
0.14	Flur	c	VF	50,93
0.15	Personal	c	NF	18,19
0.16	Putzraum	c	NF	8,56
0.17	Technik 1	c	TF	15,73
0.18	Technik 2	c	TF	31,63
0.19	Depot f. Stadt Ges.	c	NF	44,80
0.20	Sanitätsraum	c	NF	25,56
0.21	Jugendzimmer	c	NF	25,84
0.22	WC	c	NF	4,12
<b>Summen UG</b>				<b>526,75</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>526,75</b>

	Nutzungsart			
	NF	TF	VF	gesamt
NGF [m²]	358,23	47,36	121,17	526,75

**Übersicht Netto-Grundflächen nach DIN 277**

Projekt: 2766 Amtsgericht Bad Schwartau 30.09.2016 HH  
 Ersteller: D.Wulff  
 Datum / Zeit: 04.10.2016 / 14:12  
 Hinweis: Erdgeschoss

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m <sup>2</sup> ]
<b>EG</b>				
1.01	Café	c	NF	116,93
1.02	Lager	c	NF	10,20
1.03	WC	c	NF	21,18
1.04	Flur	c	VF	47,45
1.05	Flur	c	VF	29,33
1.06	Eingang	c	VF	20,76
1.07	Ausstellung	c	VF	35,53
1.08	Tourist Info	c	NF	19,87
1.09	Bürgerbüro	c	NF	46,22
1.10	Besprechung	c	NF	25,95
1.11	Büro	c	NF	15,02
1.12	Büro	c	NF	31,18
1.13	Shop	c	NF	57,74
1.14	Abst.	c	NF	4,38
<b>Summen EG</b>				<b>481,72</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>481,72</b>

	Nutzungsart			
	NF	TF	VF	gesamt
NGF [m <sup>2</sup> ]	348,66	0,00	133,06	481,72

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**Übersicht Netto-Grundflächen nach DIN 277**

Projekt: 2766 Amtsgericht Bad Schwartau 30.09.2016 HH  
 Ersteller: D.Wulff  
 Datum / Zeit: 04.10.2016 / 14:33  
 Hinweis: Obergeschoss

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m²]
<b>OG</b>				
2.01	Treffpunkt	c	NF	42,44
2.02	Billard	c	NF	34,45
2.03	Spielraum	c	NF	25,80
2.04	WC	c	NF	5,50
2.05	WC	c	NF	2,88
2.06	Teeküche	c	NF	16,71
2.07	Flur Ausstellung	c	VF	26,89
2.08	Geschichtenerzähler	c	NF	18,83
2.09	Flur Ausstellung	c	VF	31,88
2.10	Trauzimmer	c	NF	61,03
2.11	Flur Ausstellung	c	VF	32,39
2.12	Büro 1	c	NF	20,17
2.13	Besp. Bürgermeister	c	NF	25,03
2.14	Bürgermeister	c	NF	25,87
2.15	Vorzimmer	c	NF	17,88
2.16	Büro 2	c	NF	31,10
2.17	Büro 3	c	NF	15,23
2.18	Büro 4	c	NF	15,19
2.19	Teeküche	c	NF	23,10
2.20	Lager	c	NF	5,79
<b>Summen OG</b>				<b>478,15</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>478,15</b>

	Nutzungsart			
	NF	TF	VF	gesamt
NGF [m²]	386,99	0,00	91,16	478,15

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**Übersicht Netto-Grundflächen nach DIN 277**

Projekt: 2766 Amtsgericht Bad Schwartau 30.09.2016 HH  
Ersteller: D.Wulff  
Datum / Zeit: 04.10.2016 / 14:59  
Hinweis: Dachgeschoss

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m²]
<b>DG</b>				
3.01	Flur	c	VF	45,51
3.02	WC	c	NF	12,69
3.03	Büro 1	c	NF	18,97
3.04	Büro 2	c	NF	21,42
3.05	Büro 3	c	NF	16,95
3.06	Flur	c	VF	14,08
3.07	Büro 4	c	NF	26,81
3.08	Leiter	c	NF	20,39
3.09	Flur	c	VF	31,00
3.10	Ausstellung	c	NF	133,17
3.11	Büro Museum	c	NF	17,45
<b>Summen DG</b>				<b>358,42</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>358,42</b>

	Nutzungsart			gesamt
	NF	TF	VF	
NGF [m²]	267,84	0,00	90,58	358,42

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

## 4.4 Bautechnische Berechnungen

### 4.4.1 Bautechnische Berechnungen (Haus der Begegnung)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**

Neustädter Str. 23, D-23758 Oldenburg/H. fon 043 61-49 07-0  
Graumannsweg 69, D-22087 Hamburg fon 040-450 38 301

Haus der Begegnung Bad Schwartau  
Nutzungskonzept

Bautechnische Berechnungen  
Stand: Oktober 2016

#### Bautechnische Berechnungen nach DIN 277

##### 1.1 Fläche des Baugrundstückes (FBG)

$$\begin{array}{lcl} \text{Flurstück 840/10} & = & 3559,83 \text{ m}^2 \\ \text{FBG} & = & \underline{\underline{3559,83 \text{ m}^2}} \end{array}$$

##### 1.2 Bebaute Fläche (BF) CAD

$$\text{BF}_{\text{Bestand}} = 666,91 \text{ m}^2$$

$$\text{BF}_{\text{Gesamt}} = \underline{\underline{666,91 \text{ m}^2}}$$

##### 1.3 Unbebaute Fläche (UFB)

$$\text{UFB} = \text{FBG} - \text{BF}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{UFB} & = & 3559,83 \text{ m}^2 - 666,91 \text{ m}^2 \\ \text{UFB} & = & \underline{\underline{2892,92 \text{ m}^2}} \end{array}$$

##### 1.5 Bruttogrundrissfläche (BGF)

$$\begin{array}{lcl} \text{BGF}_{\text{UG}} & = & 666,91 \text{ m}^2 \\ \text{BGF}_{\text{EG}} & = & 617,31 \text{ m}^2 \\ \text{BGF}_{\text{1.OG}} & = & 617,31 \text{ m}^2 \\ \text{BGF}_{\text{DG}} & = & 500,24 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$(\text{BGF}_{\text{DG unter 1,5m}} = 117,07 \text{ m}^2)$$

$$\text{BGF}_{\text{Gesamt}} = \underline{\underline{2401,77 \text{ m}^2}}$$

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**

Neustädter Str. 23, D-23758 Oldenburg/H. fon 043 61-49 07-0  
Graumannsweg 69, D-22087 Hamburg fon 040-450 38 301

Haus der Begegnung Bad Schwartau  
Nutzungskonzept

Bautechnische Berechnungen  
Stand: Oktober 2016

## 2.0 Bruttorauminhalt (BRI)

$$\begin{aligned} \text{BGF}_{\text{UG}} &= 666,91 \text{ m}^2 \\ \text{H}_{\text{UG}} &= 2,38 \text{ m} \\ \text{BRI}_{\text{UG}} &= 666,91 \text{ m}^2 \times 2,38 \text{ m} = \underline{1587,24 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{BGF}_{\text{EG}} &= 617,31 \text{ m}^2 \\ \text{H}_{\text{EG}} &= 4,30 \text{ m} \\ \text{BRI}_{\text{EG}} &= 617,31 \text{ m}^2 \times 4,30 \text{ m} = \underline{2654,43 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{BGF}_{\text{1OG}} &= 617,31 \text{ m}^2 \\ \text{H}_{\text{1OG}} &= 4,17 \text{ m} \\ \text{BRI}_{\text{1OG}} &= 617,31 \text{ m}^2 \times 4,17 \text{ m} = \underline{2654,43 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

$$\text{BRI}_{\text{Dach}} = \frac{a \times b}{2} \times \text{Länge} = V$$

$$\begin{aligned} \text{BRI}_{\text{Dach1}} &((22,00\text{m} \times 9,50\text{m}) : 2) \times 34,28\text{m} = 3582,26 \text{ m}^3 \\ \text{BRI}_{\text{Dach2}} &((10,65\text{m} \times 8,50\text{m}) : 2) \times 6,50\text{m} = 294,21 \text{ m}^3 \\ \text{BRI}_{\text{Dach3}} &((9,68\text{m} \times 7,50\text{m}) : 2) \times 9,65\text{m} = 350,30 \text{ m}^3 \\ \text{BRI}_{\text{Dach DG Gesamt}} &= \underline{4226,77 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

$$\text{BRI}_{\text{DachEG}} ((50,55\text{m}^2 \times 3,50\text{m}) : 2) = 88,46 \text{ m}^3$$

$$\text{BRI}_{\text{Dach Gesamt}} = \underline{4315,23 \text{ m}^3}$$

$$\text{BRI}_{\text{Gesamt}} = \underline{11.211,33 \text{ m}^3}$$

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**

Neustädter Str. 23, D-23758 Oldenburg/H. fon 043 61-49 07-0  
Graumannsweg 69, D-22087 Hamburg fon 040-450 38 301

Haus der Begegnung Bad Schwartau  
Nutzungskonzept

Bautechnische Berechnungen  
Stand: Oktober 2016

**5.0 Zusammenfassung**

<b>1.1</b>	<b>FBG</b> Gesamt	=	<b>3559,83 m<sup>2</sup></b>
<b>1.2</b>	<b>BF</b> Gesamt	=	<b>666,91 m<sup>2</sup></b>
<b>1.3</b>	<b>UBF</b> Gesamt	=	<b>2892,92 m<sup>2</sup></b>
<b>1.5</b>	<b>BGF</b> Gesamt	=	<b>2401,77 m<sup>2</sup></b>
<b>2.0</b>	<b>BRI</b> Gesamt	=	<b>11.211,33 m<sup>3</sup></b>

Aufgestellt am 04.10.2016

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**

Jürgen Ruoff  
Dipl.-Ing., Architekt

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

#### 4.4.1 Bautechnische Berechnungen (Hotelnutzung)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**

Neustädter Str. 23, D-23758 Oldenburg/H. fon 043 61-49 07-0  
Graumannsweg 69, D-22087 Hamburg fon 040-450 38 301

Haus der Begegnung Bad Schwartau  
Nutzungskonzept – Variante Hotel

Bautechnische Berechnungen  
Stand: Oktober 2016

##### Bautechnische Berechnungen nach DIN 277

###### 1.1 Fläche des Baugrundstückes (FBG)

$$\begin{array}{lcl} \text{Flurstück 840/10} & = & 3559,83 \text{ m}^2 \\ \text{FBG} & = & \underline{\underline{3559,83 \text{ m}^2}} \end{array}$$

###### 1.2 Bebaute Fläche (BF) CAD

$$BF_{\text{Bestand}} = 666,91 \text{ m}^2$$

$$BF_{\text{Neu}} = 342,25 \text{ m}^2$$

$$BF_{\text{Gesamt}} = \underline{\underline{1.009,16 \text{ m}^2}}$$

###### 1.3 Unbebaute Fläche (UFB)

$$UFB = FBG - BF$$

$$\begin{array}{lcl} UFB & = & 3559,83 \text{ m}^2 - 1009,16 \text{ m}^2 \\ UFB & = & \underline{\underline{2550,67 \text{ m}^2}} \end{array}$$

###### 1.5 Bruttogrundrissfläche (BGF)

$$BGF_{UG} = 666,91 \text{ m}^2 + 342,25 \text{ m}^2 = 1.009,16 \text{ m}^2$$

$$BGF_{EG} = 617,31 \text{ m}^2 + 342,25 \text{ m}^2 = 959,56 \text{ m}^2$$

$$BGF_{1.OG} = 617,31 \text{ m}^2 + 363,31 \text{ m}^2 = 980,62 \text{ m}^2$$

$$BGF_{DG} = 500,24 \text{ m}^2 + 363,31 \text{ m}^2 = 863,55 \text{ m}^2$$

$$(BGF_{\text{DO unter 1,5m}} = 117,07 \text{ m}^2)$$

$$BGF_{\text{Bestand}} = 2401,77 \text{ m}^2$$

$$BGF_{\text{Neu}} = 1411,12 \text{ m}^2$$

$$BGF_{\text{Gesamt}} = \underline{\underline{3.812,89 \text{ m}^2}}$$

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**

Neustädter Str. 23, D-23758 Oldenburg/H. fon 043 61-49 07-0  
Graumannsweg 69, D-22087 Hamburg fon 040-450 38 301

Haus der Begegnung Bad Schwartau  
Nutzungskonzept – Variante Hotel

Bautechnische Berechnungen  
Stand: Oktober 2016

## 2.0 Bruttorauminhalt (BRI)

BGF <sub>UG</sub>	=	666,91 m <sup>2</sup>		
H <sub>UG</sub>	=	2,38 m		
BRI <sub>UG Bestand</sub>	=	666,91 m <sup>2</sup> x 2,38 m	=	<u>1587,24 m<sup>3</sup></u>
BGF <sub>UG Neu</sub>	=	342,25 m <sup>2</sup>		
H <sub>UG</sub>	=	2,90 m		
BRI <sub>UG Neu</sub>	=	342,25 m <sup>2</sup> x 2,90 m	=	<u>992,53 m<sup>3</sup></u>
BGF <sub>EG</sub>	=	617,31 m <sup>2</sup>		
H <sub>EG</sub>	=	4,30 m		
BRI <sub>EG Bestand</sub>	=	617,31 m <sup>2</sup> x 4,30 m	=	<u>2654,43 m<sup>3</sup></u>
BGF <sub>EG Neu</sub>	=	342,25 m <sup>2</sup>		
H <sub>EG</sub>	=	3,10 m		
BRI <sub>EG Neu</sub>	=	342,25 m <sup>2</sup> x 3,10 m	=	<u>1060,98 m<sup>3</sup></u>
BGF <sub>1OG</sub>	=	617,31 m <sup>2</sup>		
H <sub>1OG</sub>	=	4,17 m		
BRI <sub>1OG Bestand</sub>	=	617,31 m <sup>2</sup> x 4,17 m	=	<u>2654,43 m<sup>3</sup></u>
BGF <sub>1OG Neu</sub>	=	363,31 m <sup>2</sup>		
H <sub>1OG</sub>	=	3,10 m		
BRI <sub>1OG Neu</sub>	=	363,31 m <sup>2</sup> x 3,10 m	=	<u>1126,26 m<sup>3</sup></u>
BRI <sub>Dach</sub>		$\frac{g \times h}{2}$	x Länge = V	
BRI <sub>Dach1</sub>		((22,00m x 9,50m) : 2)	x 34,28m	= 3582,26 m <sup>3</sup>
BRI <sub>Dach2</sub>		((10,65m x 8,50m) : 2)	x 6,50m	= 294,21 m <sup>3</sup>
BRI <sub>Dach3</sub>		(( 9,68m x 7,50m) : 2)	x 9,65m	= 350,30 m <sup>3</sup>
BRI <sub>Dach DG Gesamt</sub>				= <u>4226,77 m<sup>3</sup></u>
BRI <sub>DachEG</sub>		((50,55m <sup>2</sup> x 3,50m) : 2)		= 88,46 m <sup>3</sup>
BRI <sub>Dach Gesamt Bestand</sub>				= <u>4315,23 m<sup>3</sup></u>
BGF <sub>DG Neu</sub>	=	363,31 m <sup>2</sup>		
H <sub>DG</sub>	=	3,70 m		
BRI <sub>DG Neu</sub>	=	363,31 m <sup>2</sup> x 3,70 m	=	<u>1344,25 m<sup>3</sup></u>
<b>BRI Bestand Gesamt</b>	=			<u><b>11.211,33 m<sup>3</sup></b></u>
<b>BRI Neu Gesamt</b>	=			<u><b>4.524,02 m<sup>3</sup></b></u>
<b>BRI Gesamt</b>	=			<u><b>15.735,35 m<sup>3</sup></b></u>

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**

Neustädter Str. 23, D-23758 Oldenburg/H. fon 043 61-49 07-0  
Graumannsweg 69, D-22087 Hamburg fon 040-450 38 301

Haus der Begegnung Bad Schwartau  
Nutzungskonzept – Variante Hotel

Bautechnische Berechnungen  
Stand: Oktober 2016

**5.0 Zusammenfassung**

<b>1.1</b>	<b>FBG</b> Gesamt	=		<b>3559,83 m<sup>2</sup></b>
<b>1.2</b>	<b>BF</b> Gesamt	=		<b>1009,16 m<sup>2</sup></b>
	BF <sub>Bestand</sub>	=	666,91 m <sup>2</sup>	
	BF <sub>Neu</sub>	=	342,25 m <sup>2</sup>	
<b>1.3</b>	<b>UBF</b> Gesamt	=		<b>2550,67 m<sup>2</sup></b>
<b>1.5</b>	<b>BGF</b> Gesamt	=		<b>3812,89 m<sup>2</sup></b>
	BGF <sub>Bestand</sub>	=	2.401,77 m <sup>2</sup>	
	BGF <sub>Neu</sub>	=	1.411,12 m <sup>2</sup>	
<b>2.0</b>	<b>BRI</b> Gesamt	=		<b>15.735,35 m<sup>3</sup></b>
	BRI <sub>Bestand</sub>	=	11.211,33 m <sup>3</sup>	
	BRI <sub>Neu</sub>	=	4.524,02 m <sup>3</sup>	

Aufgestellt am 31.10.2016

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
EWERS DÖRNEN + Partner GmbH**

Jürgen Ruoff  
Dipl.-Ing., Architekt

## 5.0 Kostenermittlung DIN 276

### 5.1 Überschlägige Kostenschätzung des Nutzungskonzeptes

Die nachfolgenden Kostenschätzungen stellen eine erste Kostennote dar. Zum Zeitpunkt der Ermittlung lagen noch keine statischen, energetischen und bodenmechanische Untersuchungen vor. Es wurden keine Bauteiluntersuchen vorgenommen die auf den bauphysikalischen bzw. baubiologischen Zustand der Immobilien schließen lassen. Eine haustechnische Planung liegt dieser Studie noch nicht vor und ist in den weiteren Planungsphasen zu konkretisieren. Die Kostenschätzung ist massengestützt. Die Einzelpreise wurden anhand dreier vergleichbare Objekte generiert und als Mittelpreise ausgewiesen.

a.) Sanierung Haus der Begegnung (s. Anlage)

b.) Hotelnutzung (s. Anlage)

## 6.0 Zusammenfassung

### 6.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

Bei dem ehemaligen Amtsgericht handelt es sich um ein Bauwerk das unter Denkmalschutz steht. Das bedeutet, dass alle zukünftigen Planungen mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind. In einem ersten Gespräch hat sich die untere Denkmalschutzbehörde positiv über eine zukünftige Neunutzung geäußert und Möglichkeiten der gemeinsamen Planung aufgezeigt. Durch den Denkmalschutz wurde Prioritäten aufgezeigt, die es gilt bei den zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Die Studie hat zwei Planungsansätze untersucht. Zum einen wurde die Einbindungen des ehemaligen Amtsgericht in eine Hotelnutzung untersucht und als nicht wirtschaftlich erachtet, da auf Grund der räumlichen Strukturen des Gebäudes und der Grundstückgröße nicht genügend Bettenkapazitäten vorgehalten werden können und davon ausgegangen wird, dass der umliegende Markt bereits gut gesättigt ist.

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

Die Nutzung des Amtsgerichts als Haus der Begegnung erscheint dem Entwurfsverfasser als die sinnvollste Maßnahme zu erscheinen, da eine solche Nutzung zum Großteil auf die Belange der Bürger eingehen kann. Ferner lässt diese kleinteiligere Lösung auch einen behutsameren Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz zu. Die aufgeführten Nutzungen sind als Variable zu verstehen und können durch alternative Nutzungen ausgetauscht werden. Wichtig bei dieser Lösung sind auch der Erhalt der inneren Strukturen u. a. auch die Konzession an den Denkmalschutz, in dem vorhandene Raumstrukturen, sofern es die Nutzung zu lässt erhalten bleibt. Die aufgeführten Kosten gehen von einer ganzheitlichen Sanierung aus und betrachten das Haus der Begegnung über alle Geschosse. Selbstverständlich kann in weiteren Planungen ein geringerer Aufwand betrieben werden bzw. das Vorhaben einer ganzheitlichen Sanierung in Stufen realisiert werden. Dies ist jedoch in den weiteren Planungsgesprächen zu erörtern. Die zukünftigen Nutzungen erfordern eine intensive Auseinandersetzung mit der Bausubstanz, sei es in statischer, energetischer oder haustechnischer Sicht. Ferner sind auf Grund des neuen Anforderungsprofils des Gebäudes auch brandschutztechnische Auflagen erforderlich, die sich in den Kosten wieder spiegeln.

Aufgestellt, 20.11.2016

Nutzungskonzept Ehemaliges Amtsgericht Bad Schwartau

## 7.0 Anlagen

- 7.1 Fotodokumentation der Begehungen
- 7.2 Digitalisierung der Bestandsunterlagen
- 7.3 Vorentwurfstudie Hotelbau im M. 1:500
- 7.4 Vorentwurfstudie Haus der Begegnung im M.1:150
- 7.5 Beispielhafte Perspektive
- 7.6 Kostenschätzungen