

**CBe – Dorfcafé Berkenthin 'alte Feuerwehr' –  
Entwurfsbericht Variante 1 Leistungsphase 2 HOAI**



bauprojektmanagement  
+ architektur gmbh

Bauherr:  
Gemeinde Berkenthin  
Am Schart 16  
23919 Berkenthin

myriam spicka  
architektin

**Umbau der Gebäudeteile der alten Feuerwehr zum  
Dorfcafé**

am schart 14  
23919 berkenthin

myriam.spicka@ib-sirius.de  
t: 04544-8908337  
m: 0171-6204830  
www.sirius-architekten.de

**Inhalt:**

- 1. Aufgabenstellung und Vorgaben**
- 2. Bestandsaufnahme**
- 3. Zielvorstellungen**
- 4. Darstellung des Entwurfs als Kostendarstellung (Kostenschätzung DIN 276 Ebene 1)**
- 5. Anlagen: Grundriss, Kostenschätzung DIN 276**

**1. Aufgabenstellung und Vorgaben:**

Planung (LP 1+2) eines Umbaus der bestehenden Räumlichkeiten der freiwilligen Feuerwehr im Amtsgebäude des Amtes Berkenthin (nördlicher Gebäudeteil mit Anbau) zu einem Café in einem festgelegten Kostenrahmen in Höhe von 361.166€ netto, 429.787,54€ brutto.

**2. Bestandsaufnahme:**

Die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten sind bis zum Jahr 2022 von der freiwilligen Feuerwehr als Wagenhalle für Lager- und Wartungsarbeiten der Feuerwehrfahrzeuge und Gerätschaften genutzt worden. Der linke Gebäudeteil ist Massiv gebaut inkl. Sohplatte und Fliesenboden, die Wandflächen sind ebenfalls zu einer Höhe von ca. 2/3 der Wandhöhe gefliest. Der rechte Gebäudeteil ist in Holzständerkonstruktion als ungedämmter Erweiterungsbau erstellt worden und hat keine Bodenplatte. Als Fassade dienen Holzfassadenplatten, welche in schlechtem Zustand sind und dringend saniert werden müssen. Es gibt ein Lichtband mit ungedämmten Kunststoff-Glasausschnitten.

Der bestehende Verbindungsbau zu den nicht mehr vorhandenen Containern gibt es eine Art Windfang. Die Gebäudeteile sind energetisch und optisch für die geplante Nutzung ungeeignet.

**3. Ziel:**

Es ist geplant einen möglichst kostengünstigen und energetisch angemessenen Umbau zu einem Café zu realisieren. Hierbei sollte geprüft werden, welche Maßnahmen mit dem vorgegebenen Kostenrahmen umsetzbar sind (cost-down-Planung).

Die benötigten Küchengeräte sind gebraucht von der Gemeinde schon angeschafft und sind in der Planung zu berücksichtigen

**4. Darstellung des Entwurfs als Kostendarstellung Kostengruppen 300+400  
(Kostenschätzung DIN 276 Ebene 1)**

In Folgendem ist das Ergebnis der Kostenschätzung dargestellt. Hierbei wurden folgende Parameter dargestellt:

Flächen nach CAD Ermittlung des vorgestellten Vorentwurfes

Darstellung der Kosten, die vorliegenden Kosten sind aus Datenbanken (BKI indiziert) auf einen hypothetischen Kostenstand IV/2022. (Stand der Kosteneinschätzung Juni 2021)

In der KG 300+400 ergibt die Kostenschätzung Kosten (Brutto):  
449.736,14€ brutto KG 300+400 (bei 202 qm BGF)

D.h., dass wir bei der Indizierung der Kosten den ursprünglich geplanten Ausführungszeitraum aus der ersten Kostenschätzung zu Grunde legen. Aufgrund der derzeit immer noch schwer einschätzbaren Kostenentwicklung ist mit höheren Baukosten zu rechnen, da der geplante Ausbauezeitraum frühestens 2. Quartal 2024 liegen wird.

Bei der Cost-down Kostenschätzung ist nur das folgende Raumprogramm realisierbar:

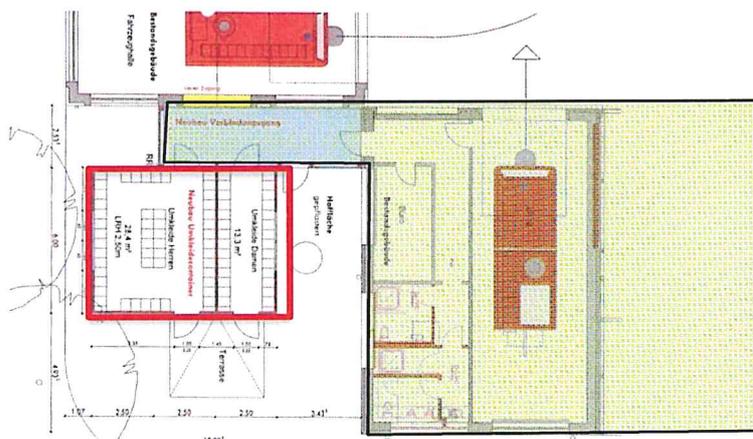
- Umbau und Ertüchtigung Holzbau als Küche/Lager
- Sanitäranlagen ohne Zugang von außen
- Gastraum ohne Einrichtung und feste einbauten wie bspw. Frontcooking und Tresenanlage.

Die Außenanlagen sind nicht in der Kalkulation berücksichtigt.

Für die Kostenschätzung DIN 276 KG 100-700 wurden nur für die KG 300+400 Kosten ermittelt, die restlichen Kostengruppen wurden zunächst auf Basis Kostenkennwerte BKI 2020 prozentual kalkuliert. Eine Ermittlung würde im Rahmen der LPH 3 erfolgen; hierzu wären auch weitergehende Sondierungen und Fachplanerleistungen mindestens im Bereich Tragwerksplanung, TGA Energien und Brandschutz erforderlich.

## 5. In der weiteren Anlage sind Grundrisse und die Kostenschätzung beigefügt.

Bestandsgebäude: Die Container wurden bereits entfernt, die Pflasterfläche darunter muss wieder hergestellt werden. Die Räumlichkeiten sind beräumt und baufrei herzurichten. Wir gehen in der Planung und Kostenberechnung von einem schadstofffreien Baukörper aus.

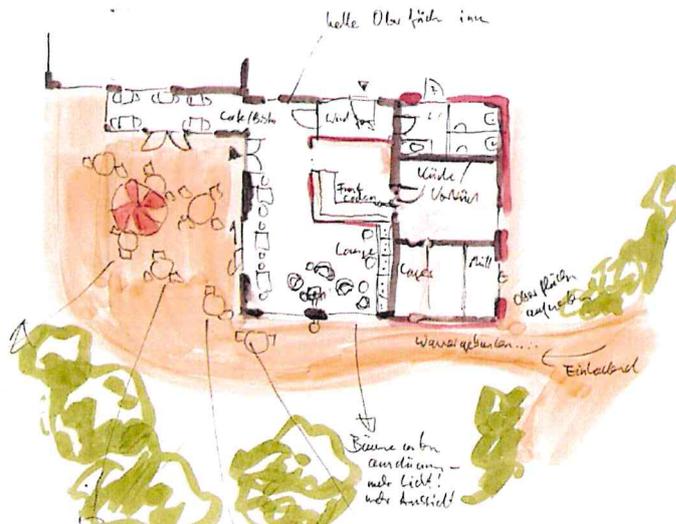


## Entwurfskonzept:

Als Arbeitshypothese wurde zu Grunde gelegt, den Bezug zum attraktiven Außenbereich in die Planung als zentrales Element aufzunehmen. Die Thematik der alten Feuerwehr sollte zusätzlich einbezogen werden. Ziel ist eine Gastronomie zu ermöglichen, die den Standort am Kanal, die Nähe zum Kanal, Fahrrad und Wanderweg und möglichen Tagestouristen zu berücksichtigen und gleichzeitig einen attraktiven Treffpunkt im Dorf zu realisieren. Hierzu soll die geplante Gastronomie sowohl einen Café als auch kleine Speisen (Bistrobetrieb) anbieten können. Hierzu ist eine weitgehende Überarbeitung der Räumlichkeiten erforderlich, auch um die rechtlichen Anforderungen zu erfüllen. Hierzu ist folgende Maßnahmen Katalog erforderlich:

- Küche und Sanitärräume im Holzgebäude, dass hierzu energetisch und funktional ertüchtigt werden muss.
- Gastronomieräume in der ehemaligen Fahrzeughalle und den angrenzenden Bauteilen mit einem starken Bezug zum Außenraum und einer neu geschaffenen Zugangssituation sowohl von Kanalseite als auch von Parkplatzseite. Hierzu müssen vor allem die Fensterflächen zum Kanal erweitert werden, dies soll so umgesetzt werden, dass möglichst geringe statische Eingriffe erforderlich sind, um die Kosten gering zu halten.
- Schaltung der Außen Anlagen, um einen attraktiven Zugang und eine Außen Gastronomiefäche mit hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Hierzu sind zusätzliche Kosten ein zu rechnen.
- Die Innen Gestaltung des Gastraums, soll den Charakter der alten Feuerwehr mit einigen Ausstellungsstücken aufnehmen. Gleichzeitig müssen Oberflächen verschiedene Zonen darstellen, ein Essensbereich und eine Lounge Zone mit hohe Aufenthaltsqualität.

## Entwurfsskizzen:



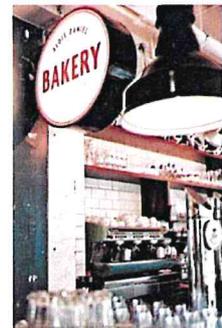
## Entwurfsausarbeitung:

In der Entwurfs Ausarbeitung sind folgende Zonen und Raum Programm verwirklicht:

Küche und Funktionsräume	42 qm
Abfallbereich, zugänglich von außen	10 qm
Sanitärbereich	17 qm
Gastraum mit 40 Sitzplätzen	76 qm
Wintergarten mit 14 Sitzplätzen	25 qm
Außenbereich mit 44 Sitzplätzen	100 qm

Die Oberflächen markieren verschiedene Zonen im Gastraum und Aussenbereich:

- der Thekenbereich soll mit dunklem Naturholz, profilierten Fliesen in den Wandbereichen, und einem Holz/Spiegel Thekenschrank ausgebildet werden.
- Der Lounge Bereich soll mit Dielen Boden, weißen Wänden mit großen bilderrungen und einem Holz Kaminofen zu allen Jahreszeiten, einen gemütlichen Rückzugsraum mit hoher Verweilqualität bieten.
- Beim Essbereich ist die schöne Aussicht und eine Ausstattung mit Bistrotischen geplant, der Bodenbelag sollte hier Fliesen sein (ggf. schwarzweis/karo). Gegebenenfalls sind im Deckenbereich Schallabsorber, beispielsweise mit Ligno-Trend erforderlich als einzelne Deckensegel
- Der Wintergarten ist vor allen Dingen in den Übergangszeiten ein Bereich, der direkten Außenbezug, aber klimatischen Schutz bietet. Mit großen Türen in der Pfostenriegel Fassade kann er dem Außenbereich zugeschaltet werden und bildet eine Übergangszone.
- Der Außenbereich muss insbesondere hinsichtlich der Pflasterung und der Bepflanzung aufbereitet werden, die Bepflanzung im angrenzenden Parkbereich muss hinsichtlich der Sichtachsen zur Gastronomie noch aufbereitet werden, so dass eine freie Sicht zum Schleusenbereich und Wanderweg möglich ist. Hier ist gegebenenfalls auch eine Weganbindung an den Kanalwechsel sinnvoll. Statt der Pflasterung könnte hier auch eine wassergebundene Oberfläche, profiliert, sinnvoll sein.
- Als Beleuchtung sind alte Fabrik leuchten vorgesehen – diese sind nicht in den Kosten enthalten, sind aber relativ preiswert gebraucht zu bekommen – hier sind wir gerne behilflich.
- An den Außenwänden sollte entweder das Mauerwerk sichtbar sein oder Wände mit einem deutlichen Farbakzent die Atmosphäre im Gastraum unterstützen. Die Oberflächen sollen insgesamt einen Kontrast bieten mit haptisch authentischen Sichtmauerwerksflächen und glatten, hochwertigen Flächen.



Bankverbindung: GLS Bank Bochum - IBAN DE26430609672073884600 BIC: GENO DE M1 GLS  
USt-IdNr. DE316298595 Finanzamt Lübeck, HRB 17492 HL AG Lübeck, Geschäftsführende Gesellschafterin Myriam Spicka

Auszug Entwurf Grundriss:

