

# Neubau eines Bürogebäudes in Beckum für das Jobcenter und das Gesundheitsamt des Kreises Warendorf



**Architekten Spiekermann**

Westkirchener Straße 2 | 48361 Beelen | Tel 02586 445 | Fax 02586 970054  
www.architekten-spiekermann.de | info@architekten-spiekermann.de

Neubau eines Bürogebäudes

Dalmerweg | 59269 Beckum





Kostenrahmen Stand Wettbewerb 3,2 Mio € zzgl. 10 % Sicherheit - **3,52 Mio €**



*Kostenrahmen* Stand Wettbewerb 3,2 Mio € zzgl. 10 % Sicherheit - 3,52 Mio €

Nach einer Einarbeitung der Arbeitsergebnisse der Fachplaner, wurden die Kosten konkretisiert und zu einer *Kostenschätzung* weiterentwickelt.

*Kostenschätzung* - ca. **4,4 Mio €**

**Kostensteigerung KG 200** (ca. + 75%)

- Mehrkosten Erdarbeiten Fernwärmenschluss an Berufskolleg

**Kostensteigerung KG 300** (ca. + 26%)

- andere Dimensionen der Bauteile nach statischer Berechnung  
- Anpassung an aktuelle Marktpreise

**Kostensteigerung KG 400** (ca. + 63%)

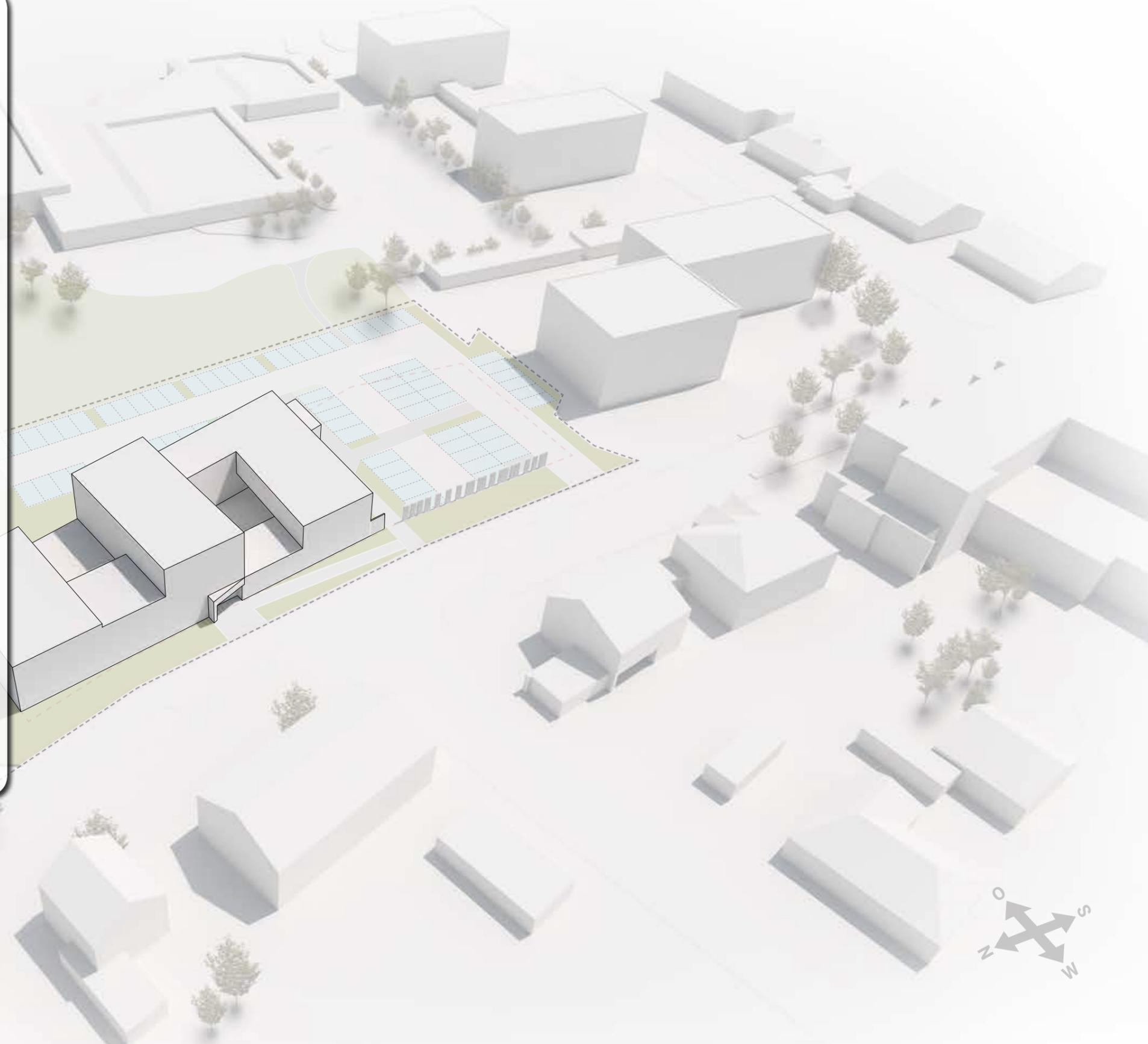
- Klimatisierung der Gruppenräume  
- 2 Lüftungsanlagen wegen der ursprünglichen Gebäudegeometrie.  
- immense Mehrkosten Elektrotechnik (485.000,- statt 180.000,-)  
Geschätzte Preise nach BKI-Kostenkennwerten, diese sind mit den realen Preisen nicht vereinbar und daher viel zu gering angesetzt worden.

zudem zusätzlich:

- Außenladesäule 3 Stk. statt einer (ca. +33.000,-)
- Versorgungsleitung Anschluss an Bestand (ca. +31.000,-)
- Steuerleitung Anschluss an Bestand (ca. +25.000,-)
- partielle Brandmeldeanlage Wunsch Bauherr (ca. +11.000,-)

**Kostensteigerung KG 500** (ca. + 71%)

- Schrankenanlage (ca. +15.000,-)
- Außenbeleuchtung „Brücke“



Kostenrahmen Stand Wettbewerb 3,2 Mio € zzgl. 10 % Sicherheit - 3,52 Mio €

Nach einer Einarbeitung der Arbeitsergebnisse der Fachplaner, wurden die Kosten konkretisiert und zu einer *Kostenschätzung* weiterentwickelt.

Kostenschätzung - ca. 4,4 Mio €

Kostensteigerung KG 200 (ca. + 75%)

- Mehrkosten Erdarbeiten Fernwärmenschluss an Berufskolleg

Kostensteigerung KG 300 (ca. + 26%)

- andere Dimensionen der Bauteile nach statischer Berechnung

- Anpassung an aktuelle Marktpreise

Kostensteigerung KG 400 (ca. + 63%)

- Klimatisierung der Gruppenräume

- 2 Lüftungsanlagen wegen der ursprünglichen Gebäudegeometrie.

- immense Mehrkosten Elektrotechnik (485.000,- statt 180.000,-)

Geschätzte Preise nach BKI-Kostenkennwerten, diese sind mit den realen Preisen nicht vereinbar und daher viel zu gering angesetzt worden.

zudem zusätzlich:

- Außenladesäule 3 Stk. statt einer (ca. +33.000,-)

- Versorgungsleitung Anschluss an Bestand (ca. +31.000,-)

- Steuerleitung Anschluss an Bestand (ca. +25.000,-)

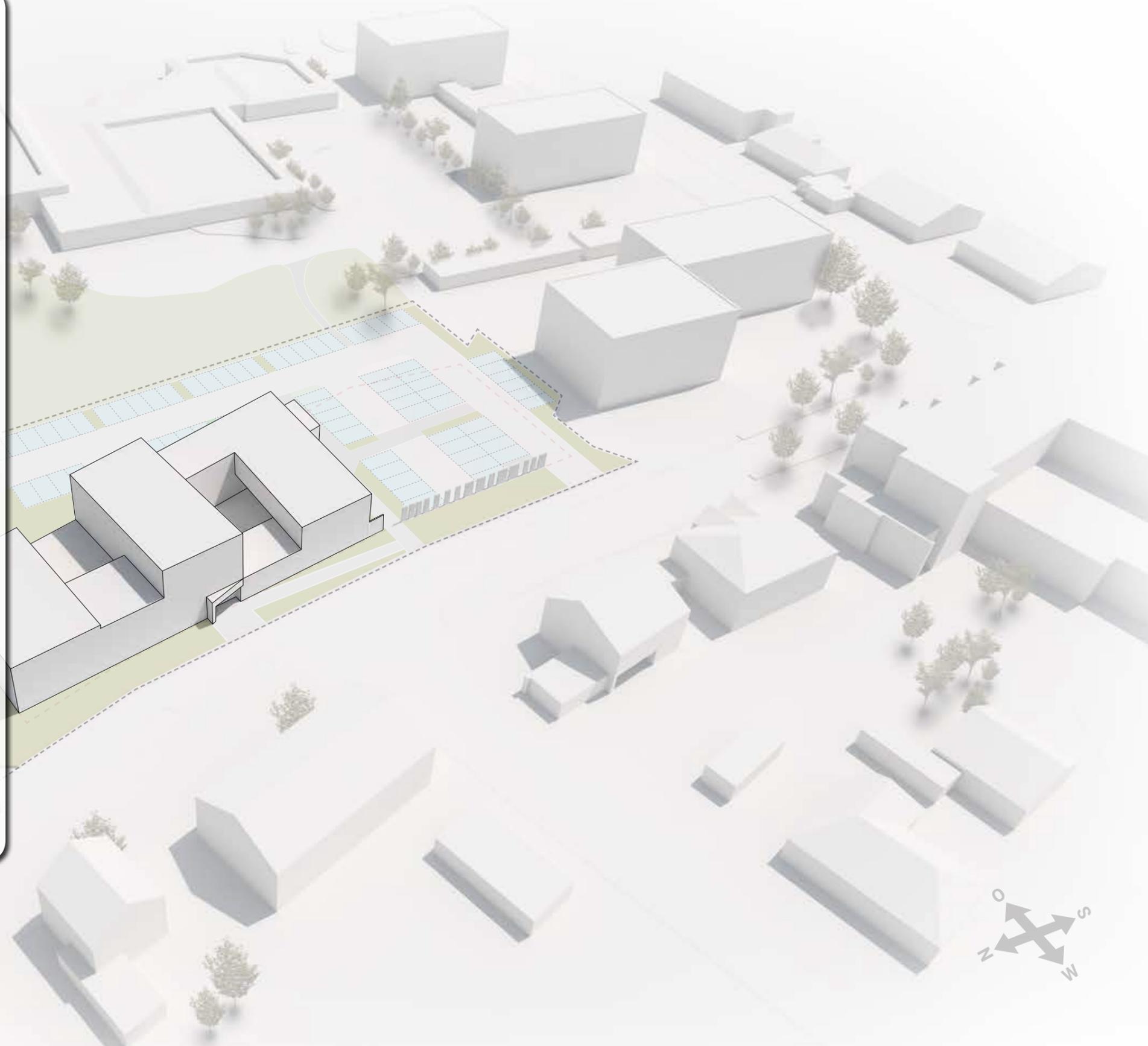
- partielle Brandmeldeanlage Wunsch Bauherr (ca. +11.000,-)

Kostensteigerung KG 500 (ca. + 71%)

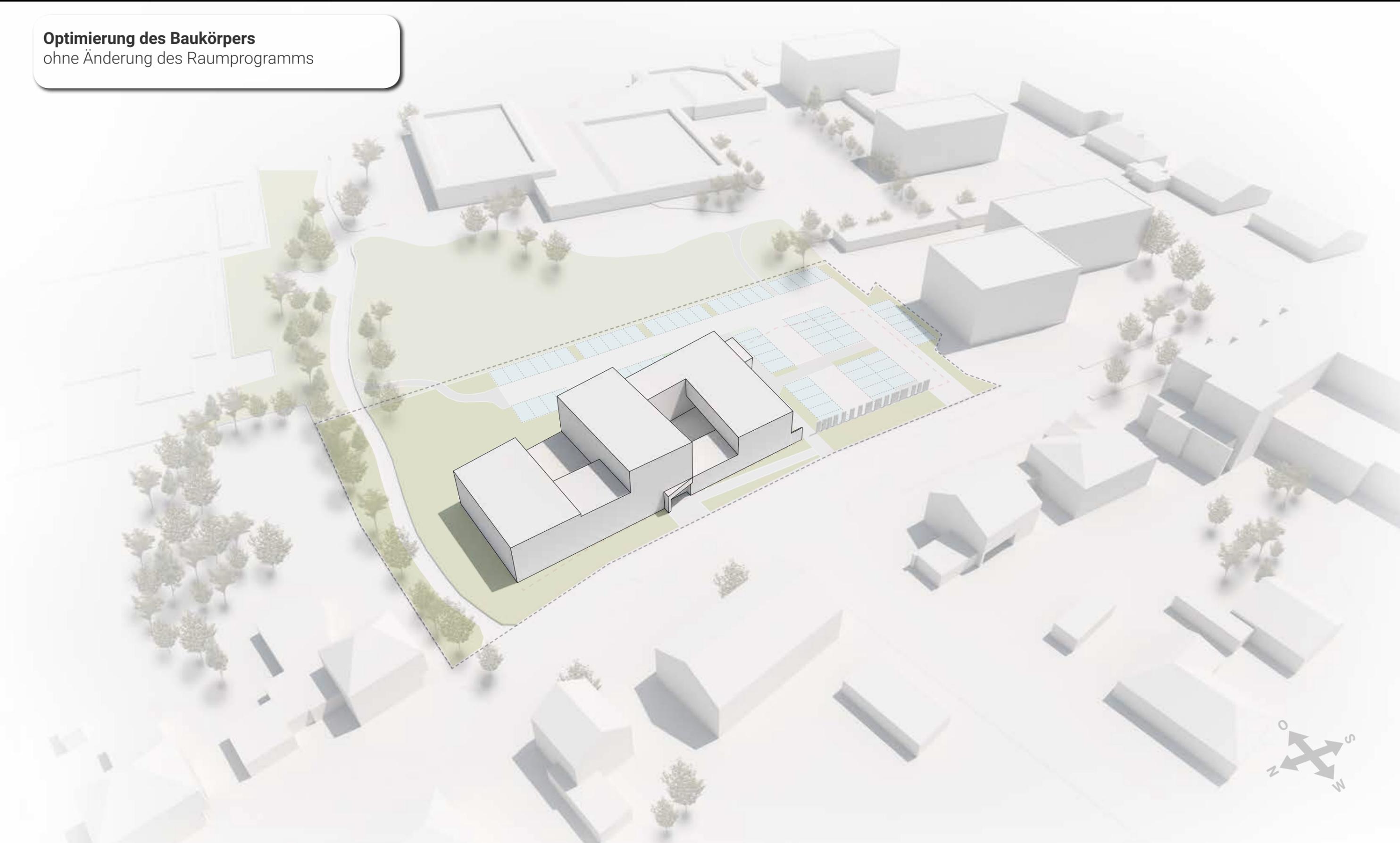
- Schrankenanlage (ca. +15.000,-)

- Außenbeleuchtung „Brücke“

**Daraus resultierend wurde die Planung gestoppt und die Umplanung zur Kostenminimierung begonnen.**



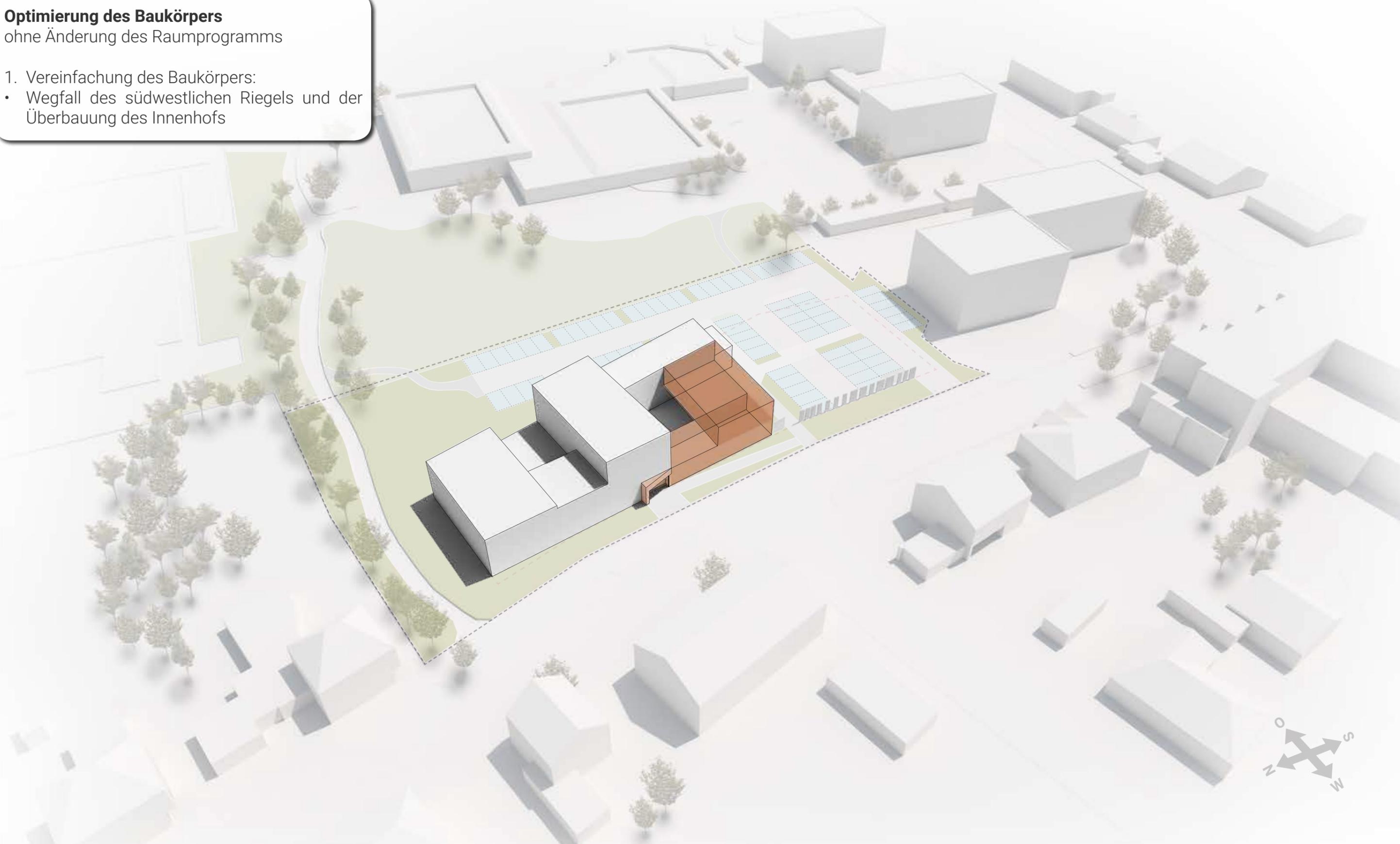
**Optimierung des Baukörpers**  
ohne Änderung des Raumprogramms



**Optimierung des Baukörpers**

ohne Änderung des Raumprogramms

1. Vereinfachung des Baukörpers:
  - Wegfall des südwestlichen Riegels und der Überbauung des Innenhofs



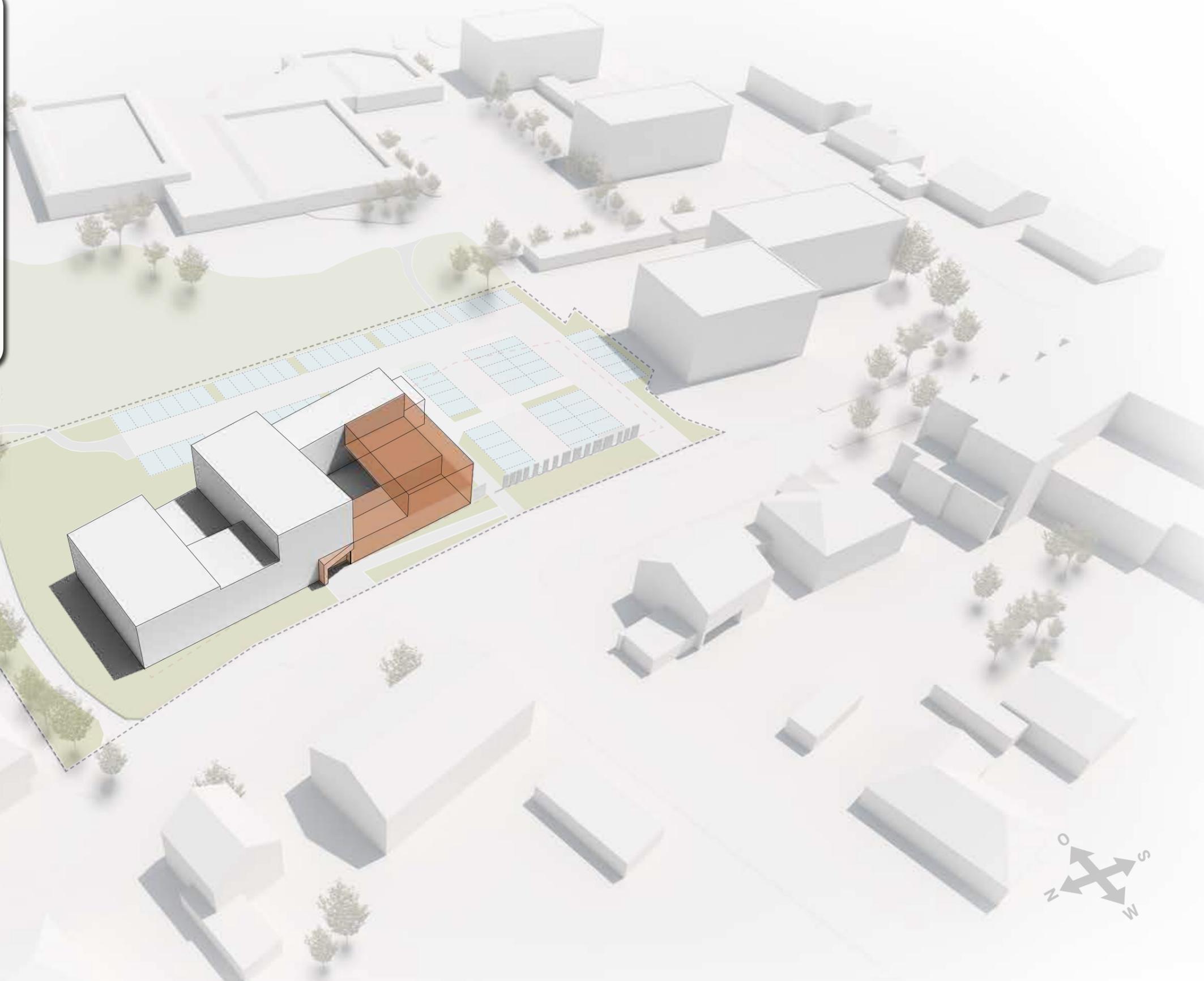
**Optimierung des Baukörpers**

ohne Änderung des Raumprogramms

1. Vereinfachung des Baukörpers:
  - Wegfall des südwestlichen Riegels und der Überbauung des Innenhofs

## Einsparung

- weniger Gründungsaufwand
- Wegfall der teuren „Brückenkonstruktion“
- weniger Dachfläche
- weniger Fassadenfläche
- Optimierung der Fensterflächen
- Optimierung der Lüftungsanlage



**Optimierung des Baukörpers**

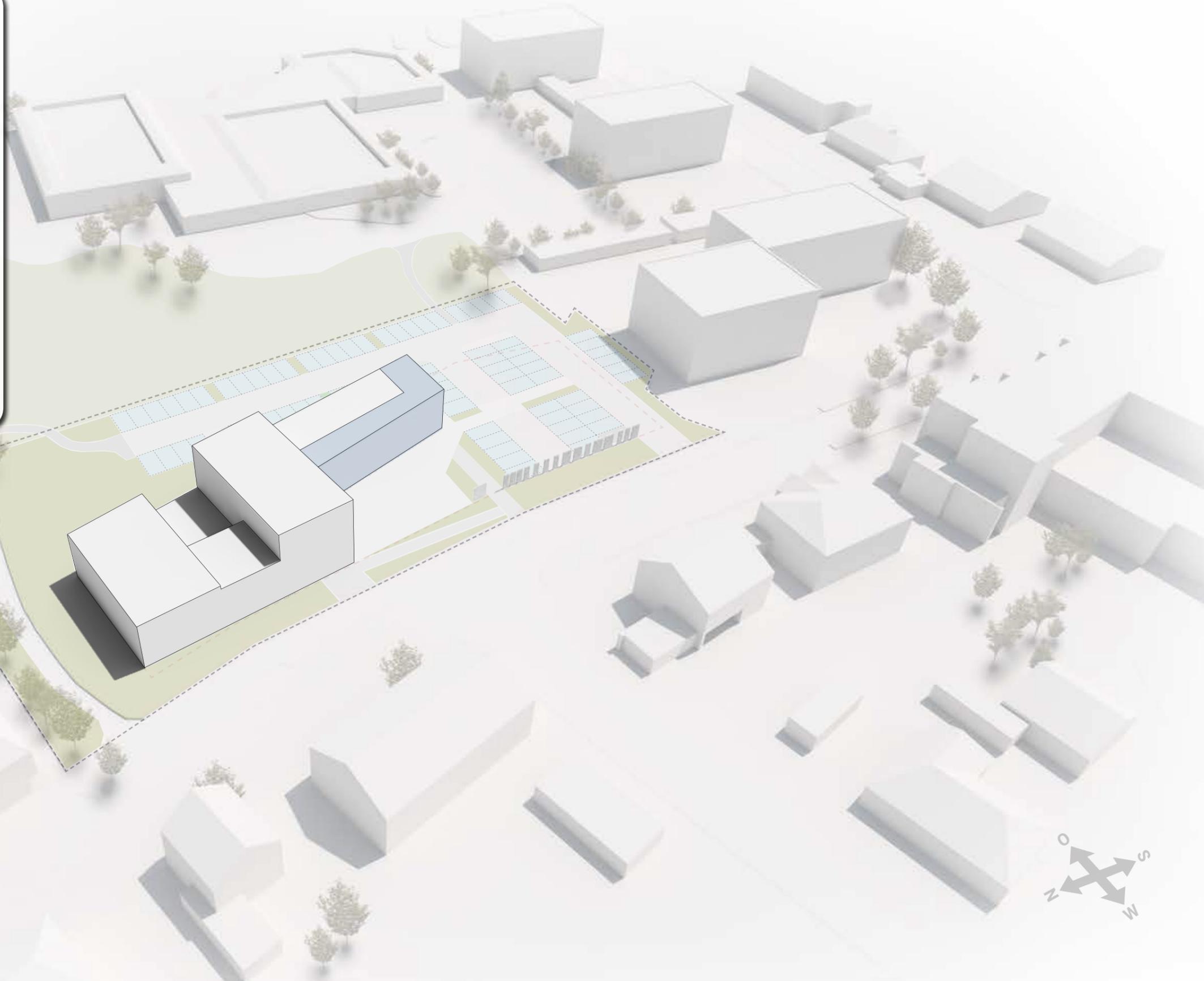
ohne Änderung des Raumprogramms

1. Vereinfachung des Baukörpers:
  - Wegfall des südwestlichen Riegels und der Überbauung des Innenhofs

## Einsparung

- weniger Gründungsaufwand
- Wegfall der teuren „Brückenkonstruktion“
- weniger Dachfläche
- weniger Fassadenfläche
- Optimierung der Fensterflächen
- Optimierung der Lüftungsanlage

2. Vergrößerung des südöstlichen Riegels zur Einhaltung des Raumprogramms



**Optimierung des Baukörpers**

ohne Änderung des Raumprogramms

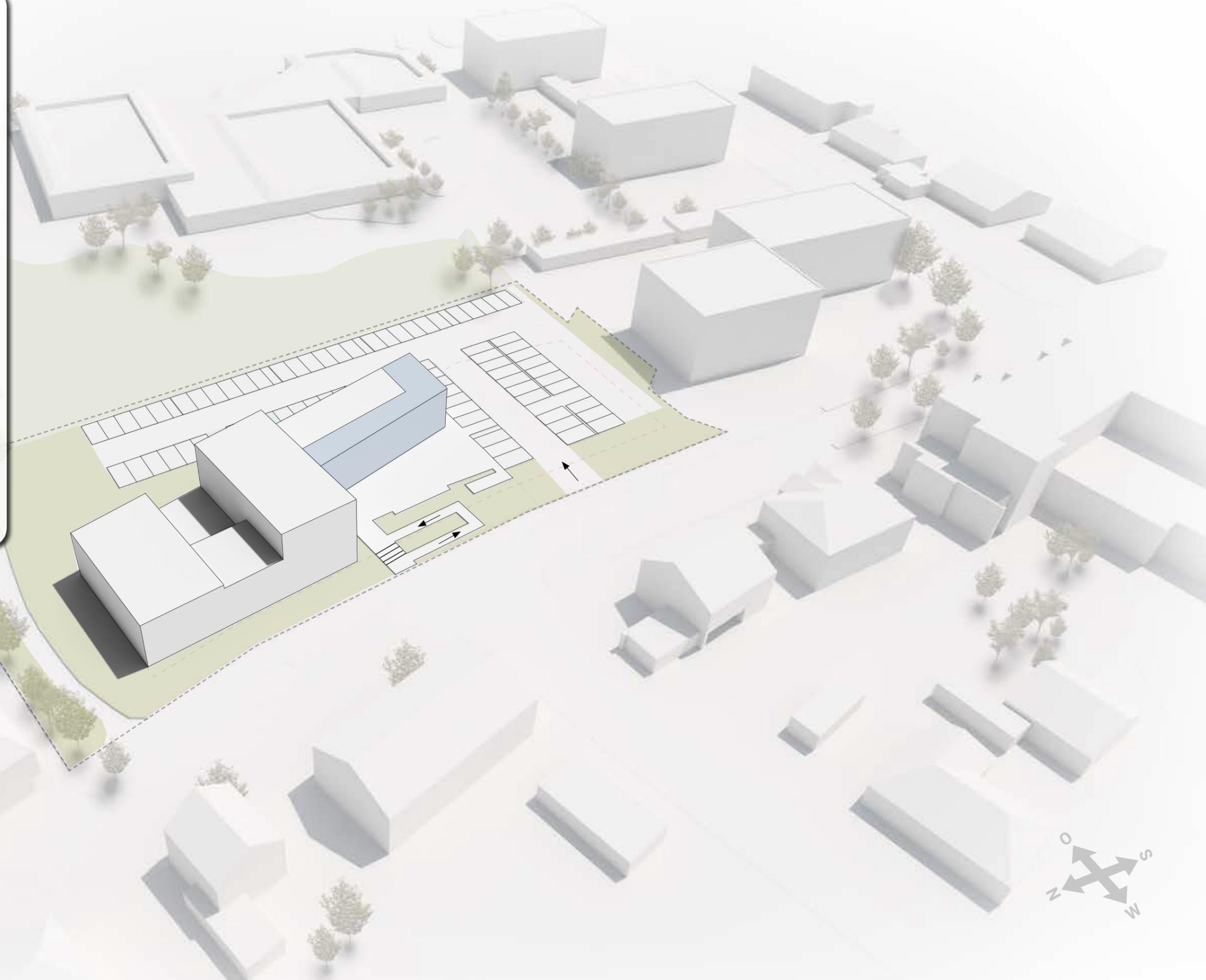
1. Vereinfachung des Baukörpers:
  - Wegfall des südwestlichen Riegels und der Überbauung des Innenhofs

## Einsparung

- weniger Gründungsaufwand
- Wegfall der teuren „Brückenkonstruktion“
- weniger Dachfläche
- weniger Fassadenfläche
- Optimierung der Fensterflächen
- Optimierung der Lüftungsanlage

2. Vergrößerung des südöstlichen Riegels zur Einhaltung des Raumprogramms

3. Anpassung der Außenanlagen:
  - Vorplatz
  - Verlegung der Einfahrt
  - Wegfall der Betonpfeiler



**Optimierung des Baukörpers**

ohne Änderung des Raumprogramms

1. Vereinfachung des Baukörpers:
  - Wegfall des südwestlichen Riegels und der Überbauung des Innenhofs

## Einsparung

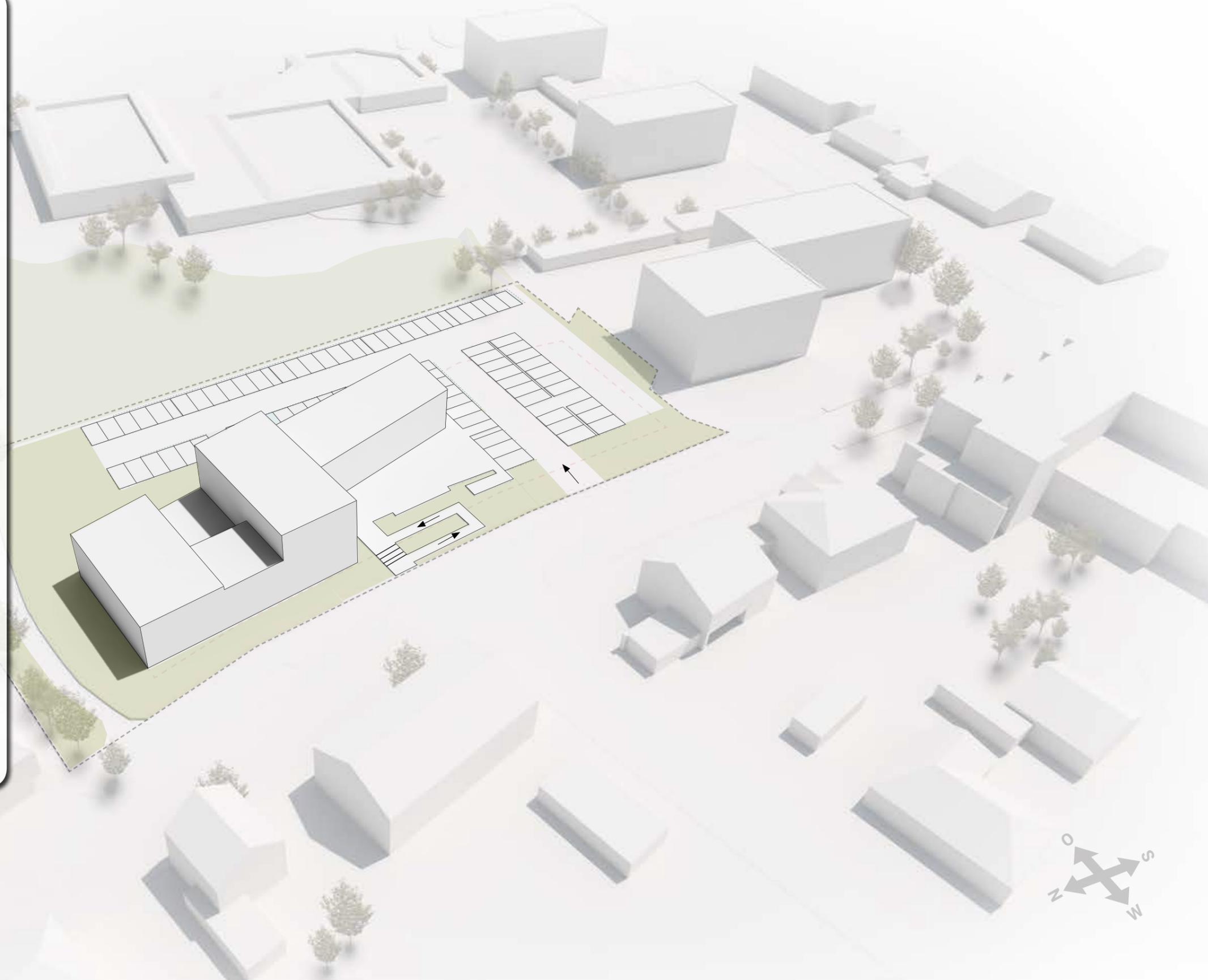
- weniger Gründungsaufwand
- Wegfall der teuren „Brückenkonstruktion“
- weniger Dachfläche
- weniger Fassadenfläche
- Optimierung der Fensterflächen
- Optimierung der Lüftungsanlage

2. Vergrößerung des südöstlichen Riegels zur Einhaltung des Raumprogramms

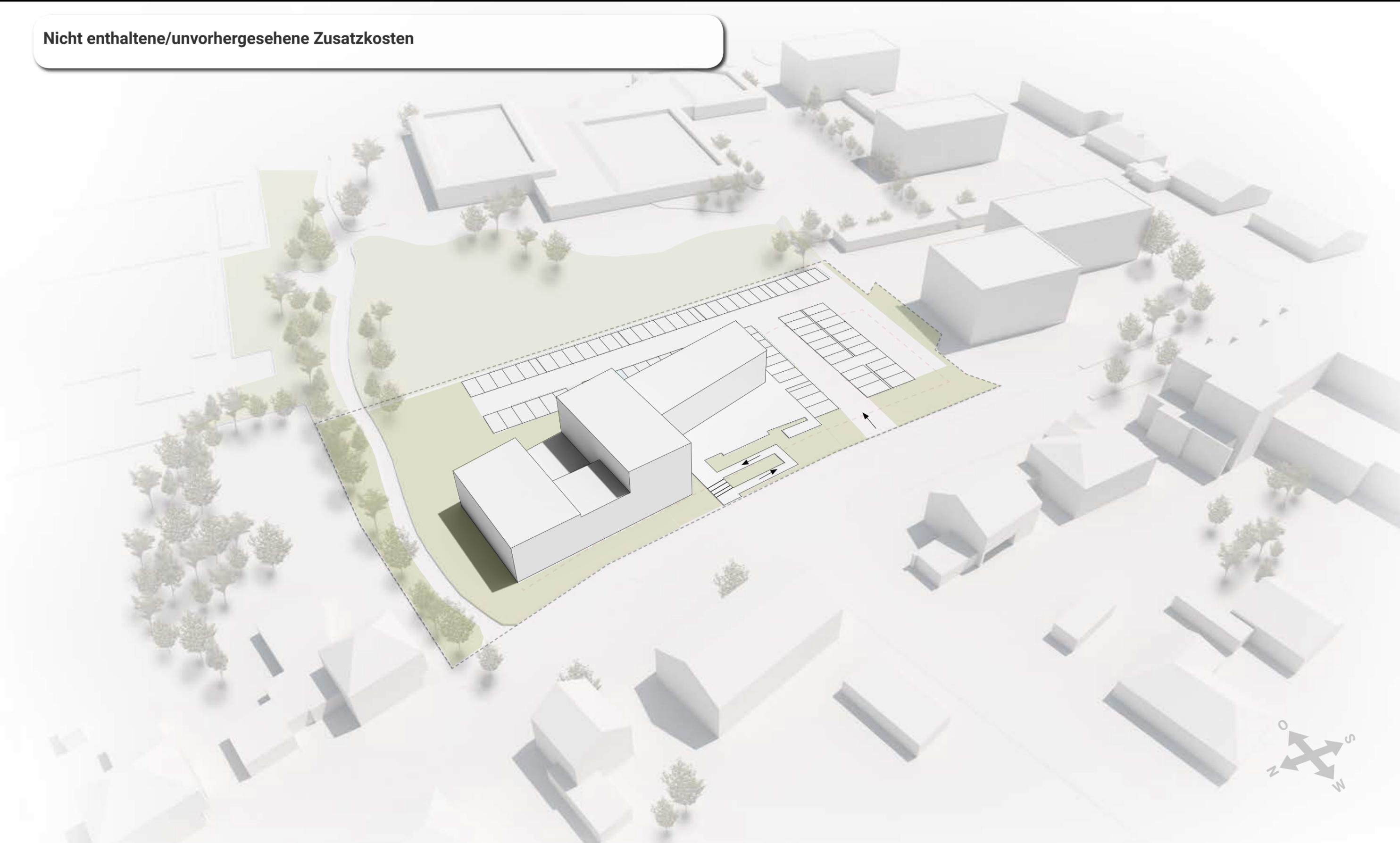
3. Anpassung der Außenanlagen:
  - Vorplatz
  - Verlegung der Einfahrt
  - Wegfall der Betonpfeiler

Kostenschätzung der Umplanung ca. **3,75 Mio €****Kostensteigerung KG 200** (ca. - 44%)**Kostensteigerung KG 300** (ca. + 5%)**Kostensteigerung KG 400** (ca. + 67%)

- Entfall Fernwärme,  
Versorgung über Wärmepumpe, dafür weniger  
Betriebskosten!

**Kostensteigerung KG 500** (ca. + 66%)

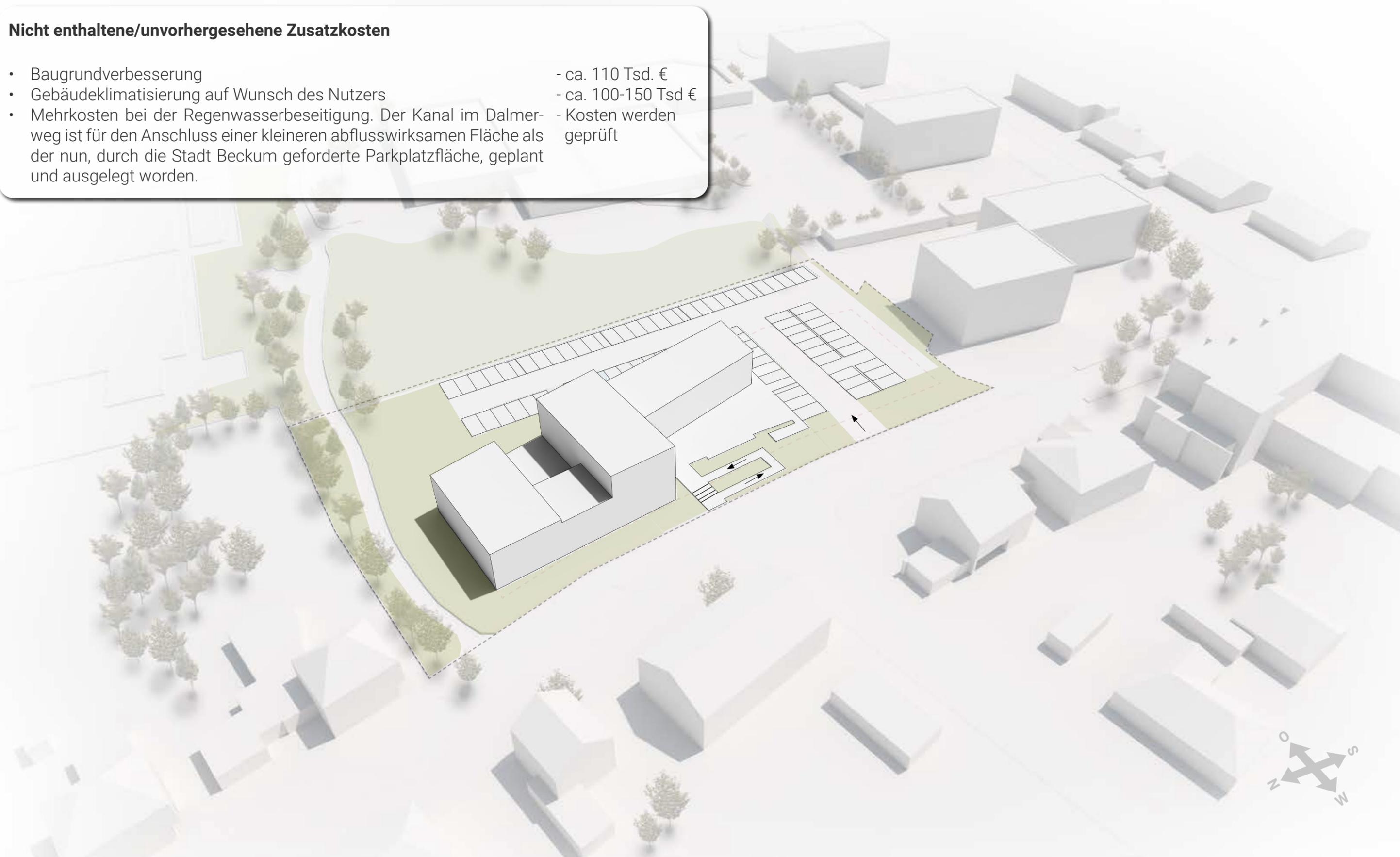
Nicht enthaltene/unvorhergesehene Zusatzkosten



**Nicht enthaltene/unvorhergesehene Zusatzkosten**

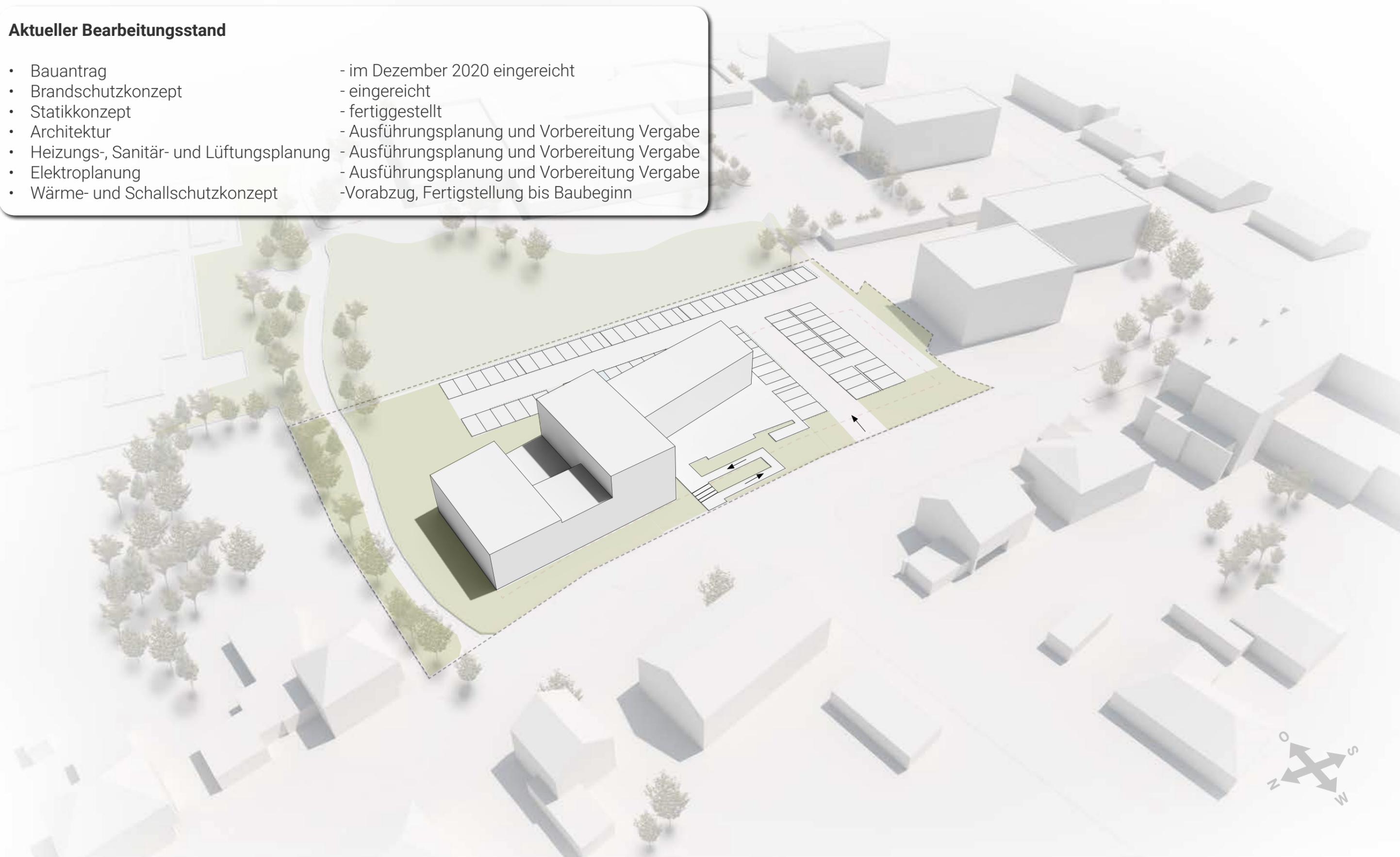
- Baugrundverbesserung
- Gebäudeklimatisierung auf Wunsch des Nutzers
- Mehrkosten bei der Regenwasserbeseitigung. Der Kanal im Dalmerweg ist für den Anschluss einer kleineren abflusswirksamen Fläche als der nun, durch die Stadt Beckum geforderte Parkplatzfläche, geplant und ausgelegt worden.

- ca. 110 Tsd. €
- ca. 100-150 Tsd €
- Kosten werden geprüft



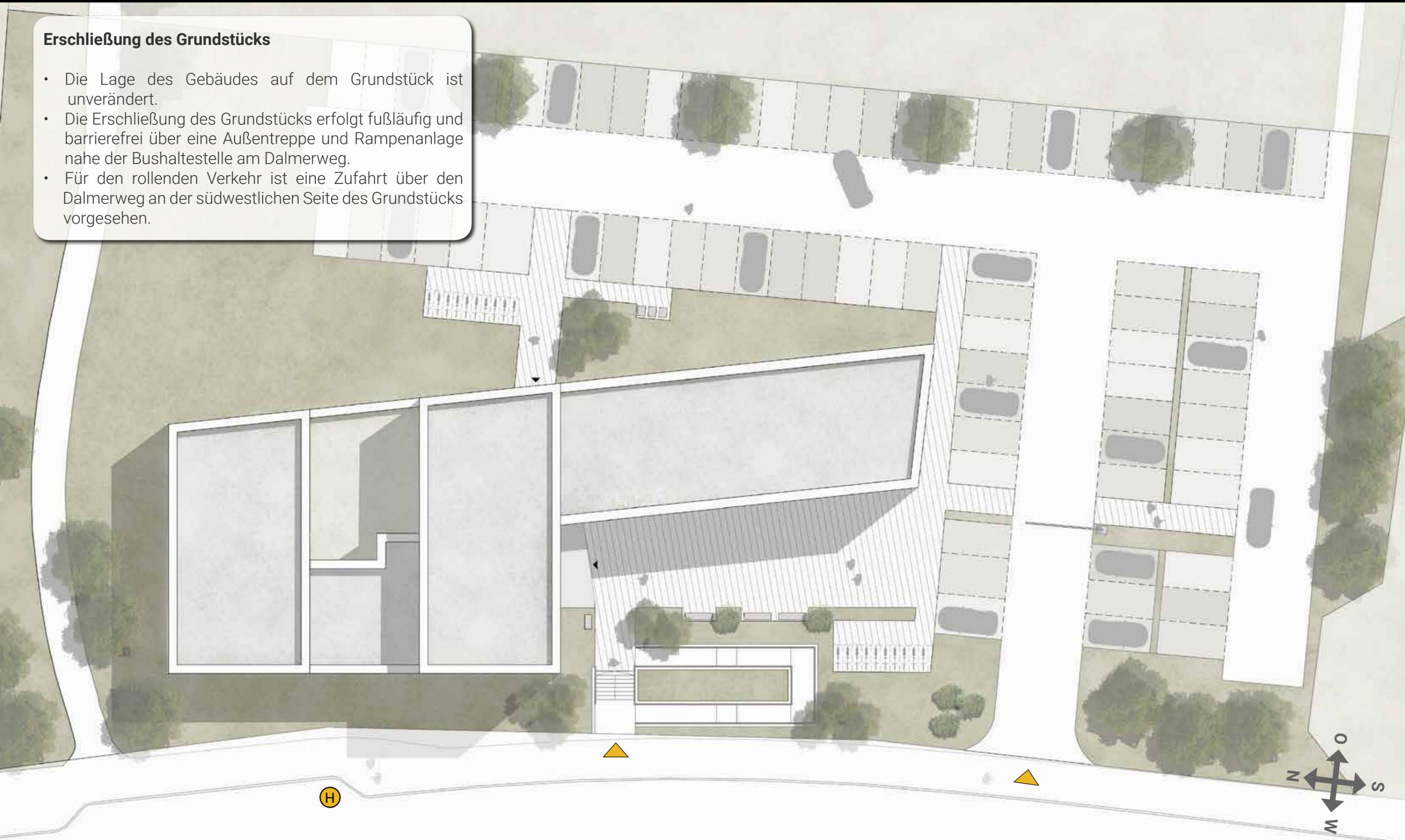
**Aktueller Bearbeitungsstand**

- Bauantrag - im Dezember 2020 eingereicht
- Brandschutzkonzept - eingereicht
- Statikkonzept - fertiggestellt
- Architektur - Ausführungsplanung und Vorbereitung Vergabe
- Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsplanung - Ausführungsplanung und Vorbereitung Vergabe
- Elektroplanung - Ausführungsplanung und Vorbereitung Vergabe
- Wärme- und Schallschutzkonzept - Vorabzug, Fertigstellung bis Baubeginn



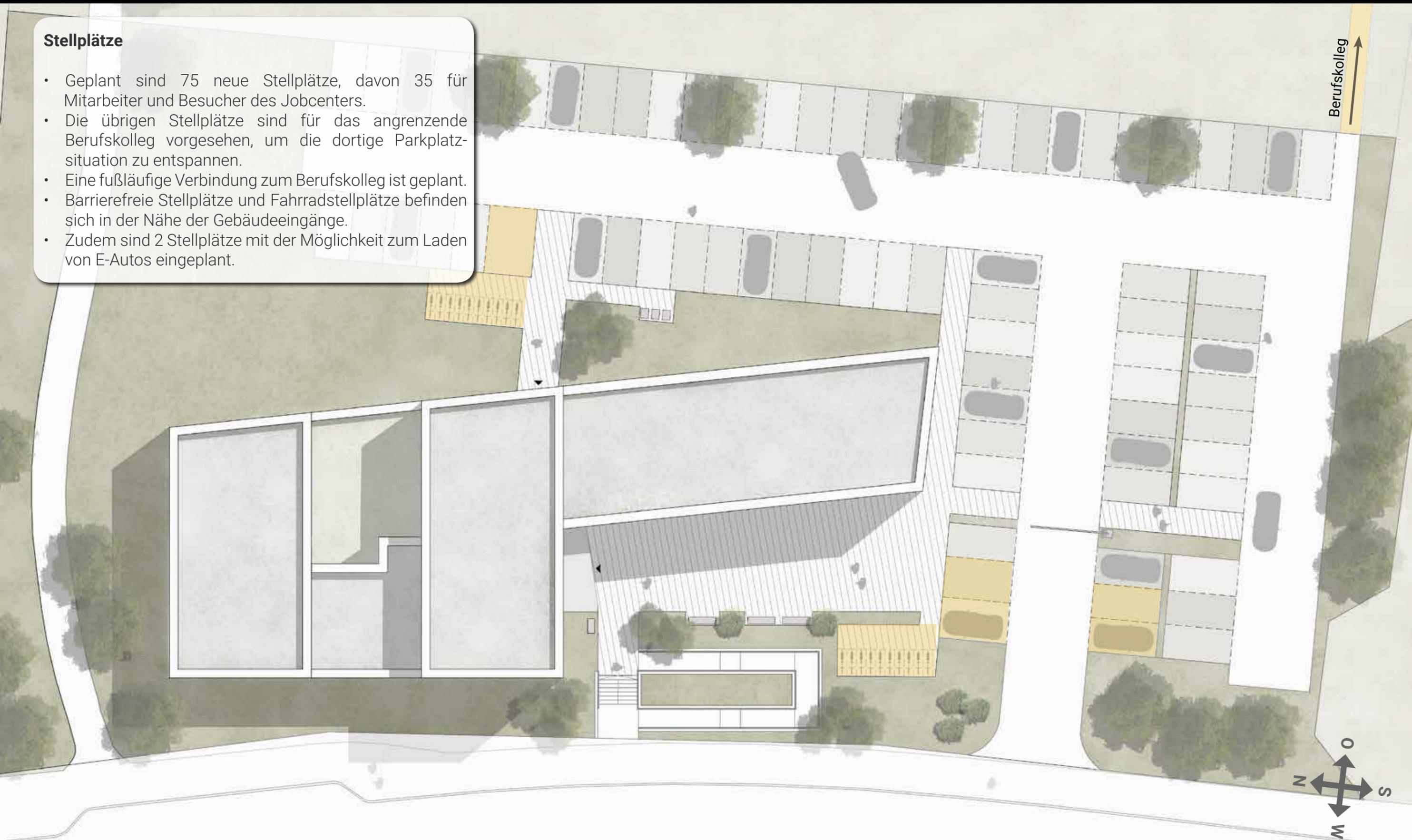
### Erschließung des Grundstücks

- Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück ist unverändert.
- Die Erschließung des Grundstücks erfolgt fußläufig und barrierefrei über eine Außentreppe und Rampenanlage nahe der Bushaltestelle am Dalmerweg.
- Für den rollenden Verkehr ist eine Zufahrt über den Dalmerweg an der südwestlichen Seite des Grundstücks vorgesehen.



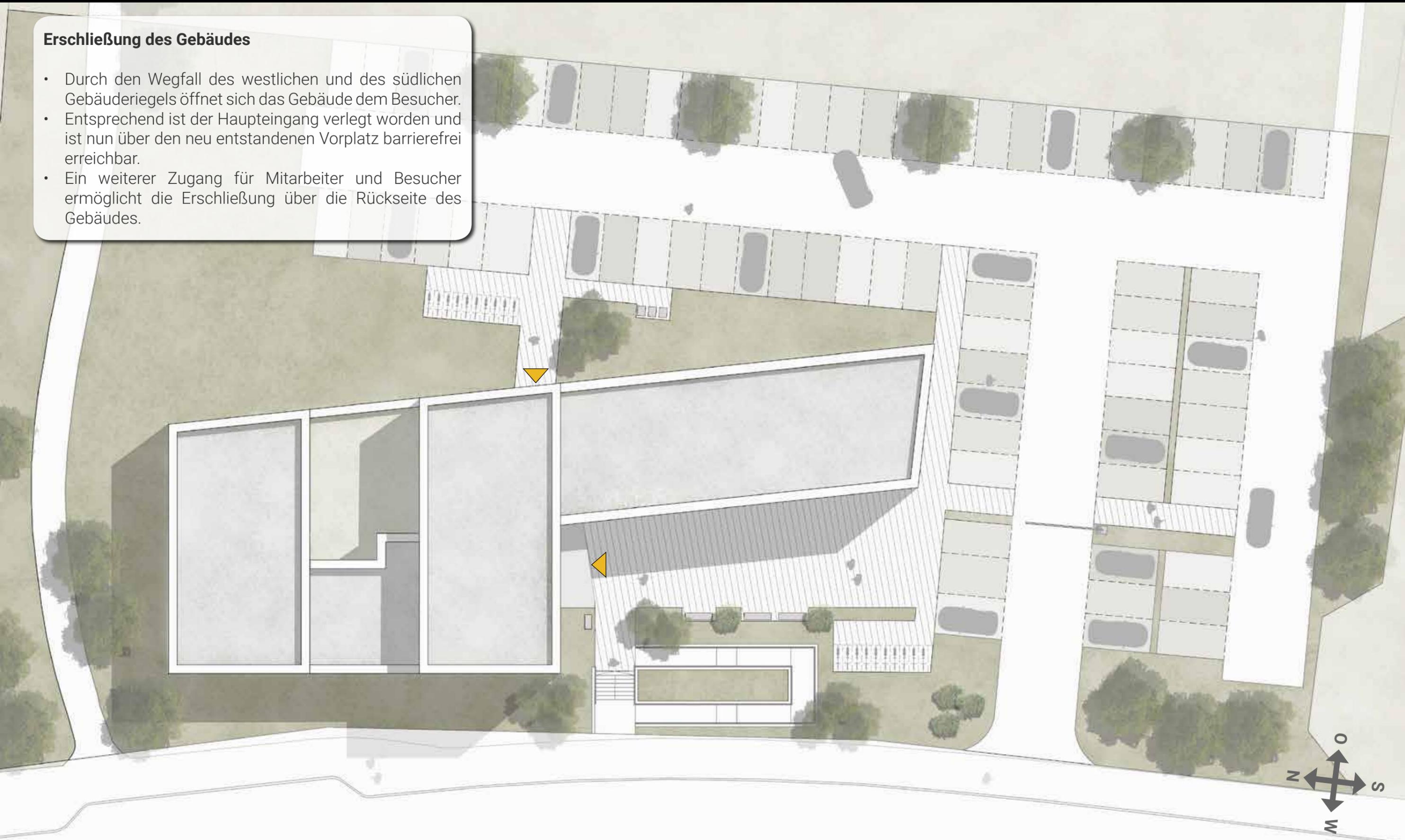
**Stellplätze**

- Geplant sind 75 neue Stellplätze, davon 35 für Mitarbeiter und Besucher des Jobcenters.
- Die übrigen Stellplätze sind für das angrenzende Berufskolleg vorgesehen, um die dortige Parkplatzsituation zu entspannen.
- Eine fußläufige Verbindung zum Berufskolleg ist geplant.
- Barrierefreie Stellplätze und Fahrradstellplätze befinden sich in der Nähe der Gebäudeeingänge.
- Zudem sind 2 Stellplätze mit der Möglichkeit zum Laden von E-Autos eingeplant.



### Erschließung des Gebäudes

- Durch den Wegfall des westlichen und des südlichen Gebäuderiegels öffnet sich das Gebäude dem Besucher.
- Entsprechend ist der Haupteingang verlegt worden und ist nun über den neu entstandenen Vorplatz barrierefrei erreichbar.
- Ein weiterer Zugang für Mitarbeiter und Besucher ermöglicht die Erschließung über die Rückseite des Gebäudes.



**Erdgeschoss**

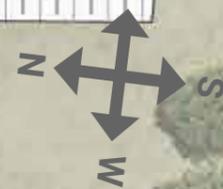
Die zentrale Eingangshalle wird über zwei Eingänge erschlossen. Von dort aus gelangt man in die einzelnen Nutzungsbereiche und Geschosse.  
Das gesamte Gebäude ist barrierefrei konzipiert.  
Für Sehbehinderte ist daher ein taktiles Orientierungs- und Leitsystem vorgesehen.  
Für Rollstuhlfahrer sind die notwendigen Bewegungsflächen, so wie eine zentralgelegene Fahrstuhlanlage geplant.

Nutzfläche alt: 467,16 qm  
Nutzfläche neu: 466,46 qm



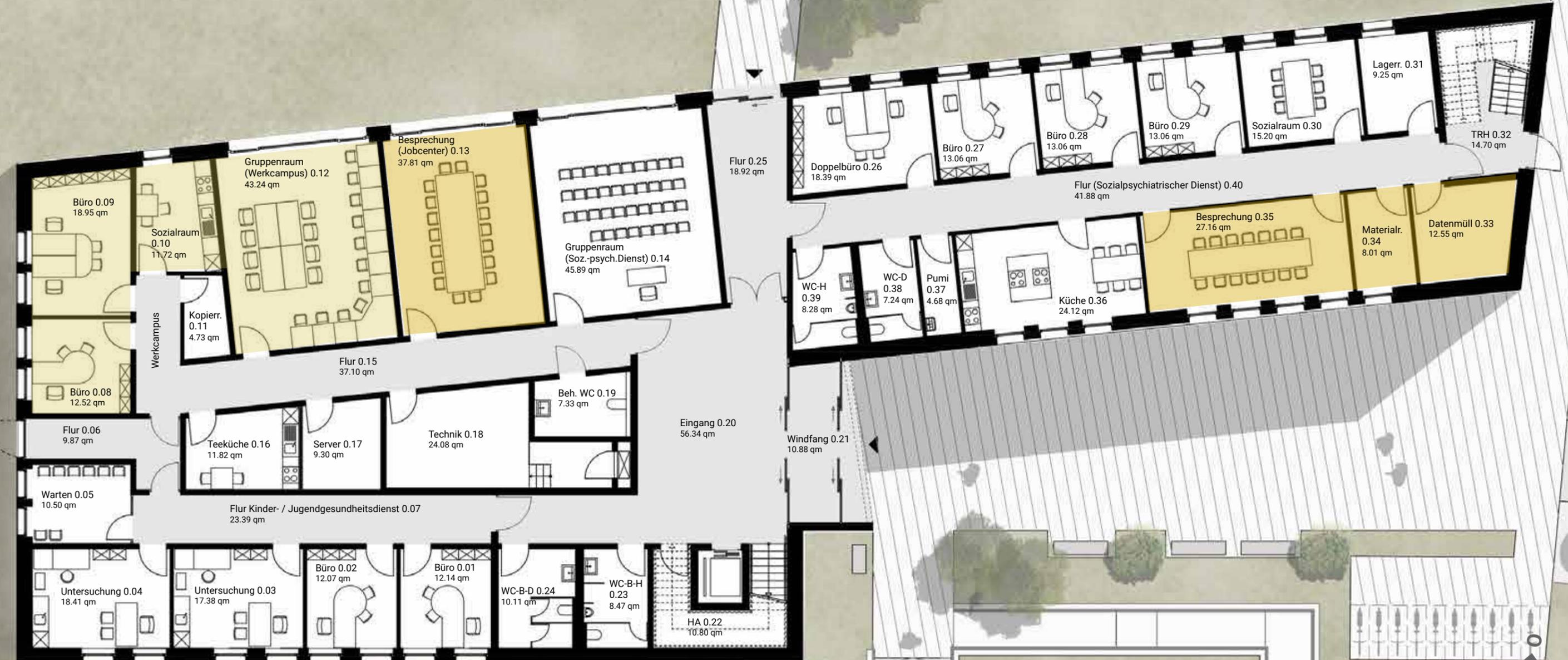
**Raumprogramm EG - Gesundheitsamt/ Sozialamt**

Das Gesundheitsamt/ Sozialamt gliedert sich in zwei Bereiche:  
Sozialpsychiatrischer Dienst und Kinder-/Jugendgesundheitsdienst  
Alle im Raumprogramm geforderten Räume wurden eingearbeitet.  
Die Nutzung dieser Bereiche ist auch unabhängig von den Öffnungszeiten des Jobenters möglich.



**Raumprogramm EG - Jobcenter**

Die Flächen für das Jobcenter gliedern sich in zwei Bereiche: Werkcampus und zwei Besprechungsräume für alle Nutzer



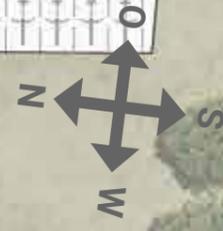
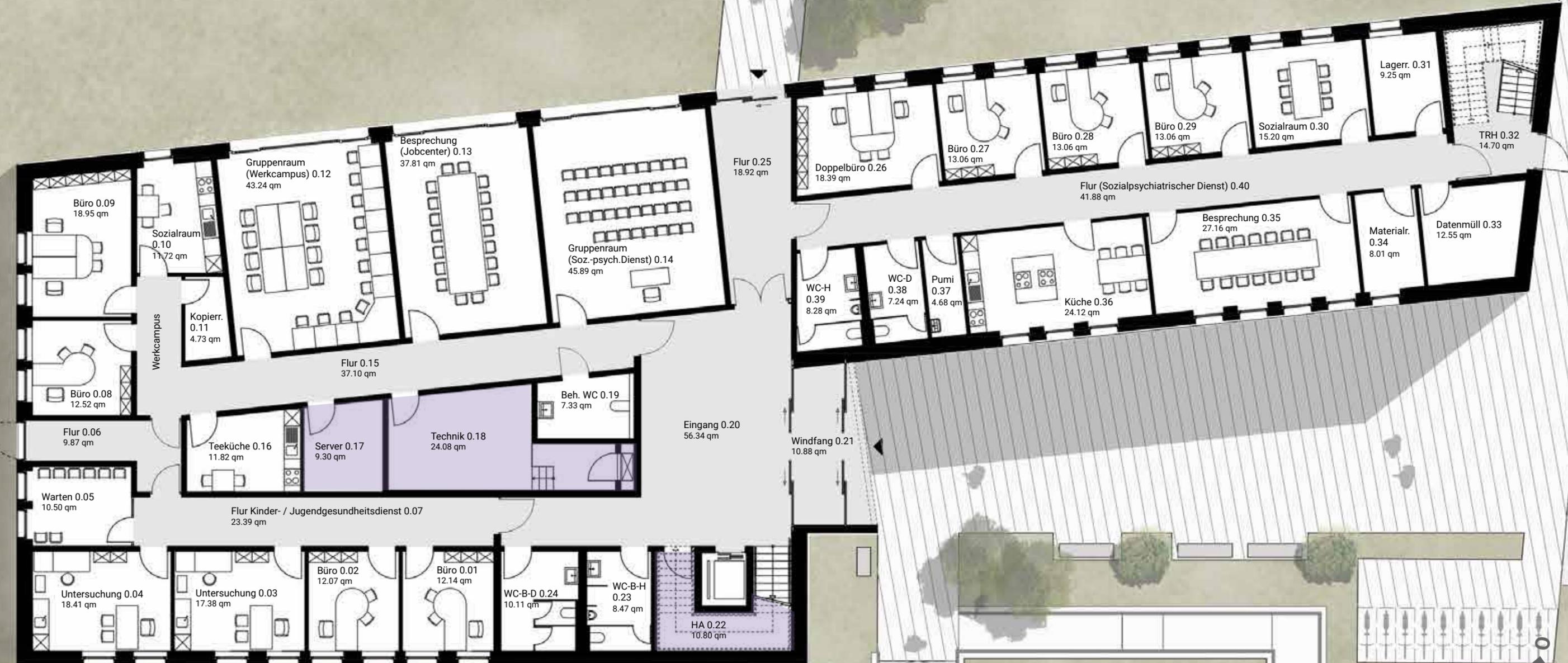
**Raumprogramm EG - Serviceräume und WC**

Lage der Serviceräume für die Mitarbeiter und Lage der WC Bereiche für die Kunden und Mitarbeiter



**Raumprogramm EG - Technik**

Für Hausanschlüsse und Haustechnik sowie Server werden Flächen vorgehalten. Ein Schacht für die Technik wird vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss gezogen.



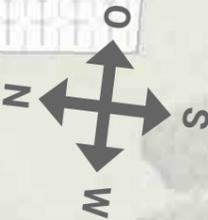
### 1. Obergeschoss

Der überwiegende Teil des 1. Obergeschosses ist weitestgehend gleich geblieben. Die Überbauung des Innenhofes ist entfallen und dessen Flächen und Räume wurden in den südöstlichen Gebäuderiegel integriert. Somit bleibt die im Raumprogramm geforderte Anzahl und Fläche der Büroräume erhalten.

Die Erschließung über einen gemeinsamen Flur optimiert die Kosten.

Nutzfläche alt: 457,31 qm

Nutzfläche neu: 501,16 qm

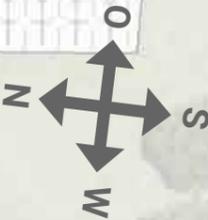


**Raumprogramm 1.OG - Jobcenter**

Das Jobcenter ist intern in Aktiv und Passiv gegliedert. Die Bereiche stehen jedoch miteinander in Kommunikation.

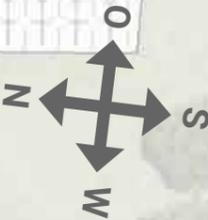
Insgesamt sind 25 Einzelbüros und 3 Doppelbüros geplant.

Für Kunden des Jobcenters ist ein Warteraum unmittelbar am Treppenhaus vorgesehen.



**Raumprogramm 1.OG** - Serviceräume und WC

Lage der Serviceräume für die Mitarbeiter bzw. der gemeinsamen Teeküche und Lage der WC Bereiche für die Mitarbeiter



**Raumprogramm 1.OG - Technik**

Lage des Raumes für die Haustechnik mit Schacht



## 2. Obergeschoss

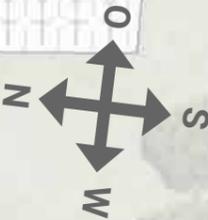
Konzeptionell gibt es keine Änderungen zum vorherigen Entwurf.  
Das 2. Obergeschoss ist als zweihüftige Büroanlage mit Mittelgang konzipiert.

Nutzfläche alt: 106,68 qm  
Nutzfläche neu: 95,22 qm



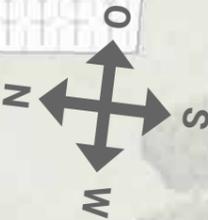
**Raumprogramm 2.OG** - Jobcenter

Im 2. Obergeschoss befinden sich weitere 4 Einzelbüros und 1 Doppelbüro des Jobcenters.



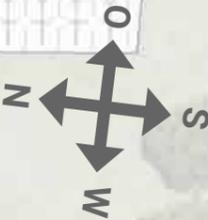
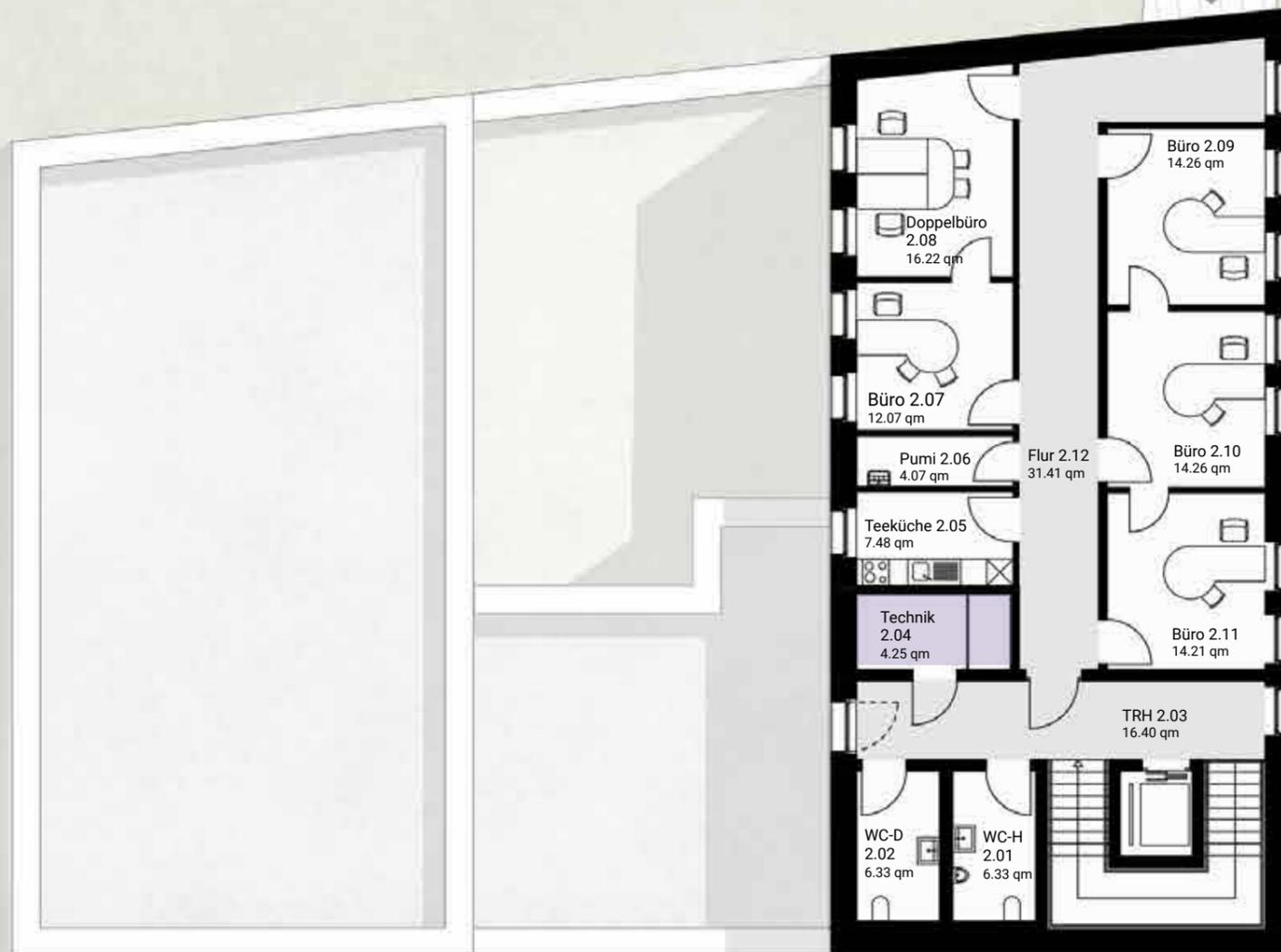
**Raumprogramm 2.OG** - Serviceräume und WC

Lage der Serviceräume und WC für die Mitarbeiter



**Raumprogramm 2.OG - Technik**

Lage des Raumes für die Haustechnik  
Der Schacht für die Technik endet im 2. Obergeschoss.







Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

