



## Haus Bötzsee - wie weiter?

10.10.2022

## Was wurde bereits unternommen?

- ▶ 1992 - Dacherneuerung
- ▶ 1994 - Befestigung der Uferkante
- ▶ 1999 - Sanierung 1. Teil Terrasse
- ▶ 2000 - Befestigung Zufahrt mit Stellplätzen und Zaunanlage
- ▶ 2001 - Befestigung Hoffläche und Instandsetzungsarbeiten Keller
- ▶ 2001/2002 - Innensanierung Treppenhaus (Erneuerung der Treppe mit angrenzender Außenwand - Fenster wurden zugemauert, Einbau Brandschutztüren, Renovierung)
- ▶ 2006 - Sanierung 2. Teil Terrasse und Gartentreppe
- ▶ 2007/2008 - Innensanierung Erdgeschoss (Fenstererneuerung, Verdunklungsanlagen, Bodenbelag)
- ▶ 2008 - Geländer Außentreppe
- ▶ 2012 - Veränderung Bürozugang
- ▶ 2013 - Komplettsanierung Sanitärhaus
- ▶ 2014 - Planung Erneuerung Fassade durch Ingenieurbüro (nicht umgesetzt)
- ▶ 2016 - Umbau/Erneuerung der vorhandenen Warmwasserbereitung wegen Legionellen Gefahr
- ▶ 2017 - Brandschutzmaßnahmen im Keller (Brandschotts)

# Baulicher Zustand des Hauses



- ▶ Fachwerkfassade verrottet (Fäulnis) und mit Schädlingsbefall (Holzbock)
- ▶ Konstruktion Fachwerk größer als ersichtlich, teilweise auch hinter Putzflächen verlaufend, Nässestau hinter Putz – Risse, Löcher, nicht Wasserdicht, keine hinterlüftete Fassade, Fäulnis nicht genau einzuschätzen, Statik der Außenwand/ des Giebels inzwischen fraglich
- ▶ Schadensbild zieht sich auch über den Dachkasten und den Dachstuhl hin, auch hier jahrelang unterlassene Instandsetzung und Schädlingsbefall

# Baulicher Zustand des Hauses



- ▶ Gebäude komplett ohne Dämmung! - Wand, Dach, Sockel, Keller, Bodenplatte, Zwischendecken
- ▶ Wandstärken zum Teil ca. 20cm, inkl. Fachwerk
- ▶ Risse und offene Stellen in der Fassade begünstigen seit Jahren das Eindringen von Feuchtigkeit

# Baulicher Zustand des Hauses



- ▶ Hauptgebäude und Nebengelage: keine Sperrung der Sockel/Fundamente gegen Nässe, deutliche Bauwerksschäden und Ausblühungen von Salpeter
- ▶ Keine bzw. ungenügende Ableitung von Regenwasser, jahrelange rückstauende Nässe an Gebäudekanten
- ▶ Keine umlaufende Drainage und Rigolen für Versickerung, keine Ableitung von Wasser zum See oder ähnliches - überall Feuchtigkeit und Moosbildung

# Baulicher Zustand des Hauses



- ▶ Sämtliche Nebengelasse innerhalb der baurechtlichen Abstandsflächen, als Grenzbebauung oder Grenzüberbauung – ohne grundbuchrechtliche Sicherung
- ▶ Nur noch Bestandsschutz – keine Sanierung und dauerhafte Nutzung – brandschutztechnisch problematisch wg. Abstandsflächen zur Nachbarbebauung
- ▶ Nebengelasse teils sehr marode, unfertig errichtet und aus verschiedenen Baustoffen gestückelt
- ▶ Teilweise keine eingehaltenen bzw. freigehaltenen Flucht- und Rettungswege bei Nebengelassen

# Baulicher Zustand des Hauses



- ▶ Keller mit deutlichen Feuchteschäden, sehr verwinkelt und nahezu jeder Raum mit anderer Boden- und Deckenhöhe
- ▶ Zahlreiche extrem alte Leitungen und Rohre, Flickschusterei durch Instandsetzung und Erweiterung
- ▶ keine Dämmung Heizungsrohre, Heizkessel von Anfang der 90er Jahre
- ▶ Keine oder nur teilweise Abschottung von Decken- und Wanddurchbrüchen, abgeschnittene Leitungen
- ▶ Keine abgedichteten Hauseinführungen
- ▶ Kriechkeller und Kohlebunker ohne sinnvolle Nutzungsmöglichkeit

# Baulicher Zustand des Hauses



- ▶ Alter offener Kamin in Versammlungsfläche, nicht mehr funktionsfähig und rechtlich unzulässig
- ▶ Offene Balkenkonstruktion in Versammlungsfläche (Brandschutz und Statik in öffentlichen Gebäuden)
- ▶ Kein Raum ist barrierefrei zu erreichen, Türbreiten teilweise nicht einmal für Rollatoren ausreichend

## Weitere Problemlagen:

- ▶ Elektrische Anlage überwiegend noch aus Zeiten der DDR, Sockelkanäle mit Steckdosen, Aluleitungen, angestückelt bei Instandsetzung und Erweiterung, altes Beleuchtungskonzept, unklare Situation der Steigestränge
- ▶ Innentüren überwiegend noch aus der DDR, teilweise völlig verzogen und nicht mehr dicht schließend
- ▶ Auch bereits erneuerte Bauteile (Fenster, Außentüren) entsprechen nicht mehr dem aktuellen Standard und müssten bei einer Komplettsanierung aus rechtlicher wie bauphysikalischer Sicht nochmals ersetzt werden
- ▶ Sanitäranlagen an drei Stellen im Haupthaus vorhanden, aber schwer zugänglich, Bungalow ohne Sanitär – Nutzung WC und Dusche über den Hof im ausgebauten Schuppen
- ▶ Hausanschluss Wasser / Abwasser aus DDR-Zeiten, Erneuerung von Straße bis zu Sanitäranlagen erforderlich
- ▶ Nutzungseinschränkungen der Gästezimmer wegen mangelhaftem Brandschutz, Zimmer können nicht einzeln vermietet werden, da Fluchtwege durch Nachbarzimmer führen
- ▶ Öffentliche Nutzung bedingt zweiten Flucht- und Rettungsweg, für Vereinsnutzung im 1. OG und Lösung Problem Vermietung im DG wäre Stahlterasse außen erforderlich. Diese würde den Abriss sämtlicher Nebengelasse auf der rechten Seite erfordern, da dies der einzige Platz dafür wäre. Außerdem reduziert sich damit die Nutzfläche im Gebäude, aktuelle Räume werden dann zu Fluchtwegen.
- ▶ Nur eine zentrale Küche, von allen Nutzern zu verwenden – wer mietet so ein Zimmer? Wie ist Hygiene zu gewährleisten? Sanierungsbedarf Küche vorhanden
- ▶ Heizung müsste komplett erneuert werden, für Einsatz Wärmepumpen komplette Dämmung und Flächenheizungen erforderlich. Fußbodenheizung nicht zu realisieren (unterschiedliche Höhe zwischen Räumen, zusätzliche Absätze oder Problem Anbindung Treppen)
- ▶ Außenanlagen und Terrasse ebenfalls erneuerungswürdig, einschließlich Regenwassermanagement und Pflasterung von Flächen

# Baulicher Zustand des Hauses - Investitionsbedarf

- ▶ Keller abdichten und dämmen (ca. 100.000,00 €)
- ▶ Erneuerung Heizung (ca. 60.000,00 €) bei Beibehaltung Heizkörper, nur Gasheizung + Dämmung/Erneuerung Rohre
- ▶ Stranganierung, Umbau/ Einbau Sanitäranlagen, Elektroleitungen und -verteilung komplett erneuern ( ca. 150.000,00 €)
- ▶ Rückbau Kamin, Entsorgung Schornstein (ca. 30.000,00 €)
- ▶ Erneuerung Trinkwasser- und Abwasserleitungen (ca. 30.000,00 €)
- ▶ Abriss Nebengelass rechts und Bungalows (ca. 100.000,00 €)
- ▶ Fluchttreppe inkl. Durchbrüche für Ausgang (ca. 100.000,00 €)
- ▶ Fassadenerneuerung/Dachsanierung (ca. 350.000,00 €)
- ▶ Brandschutzmaßnahmen (ca. 30.000,00 €)
- ▶ Erneuerung Fenster und Türen innen und außen (ca. 200.000,00 €)
- ▶ Sanierung Außenanlagen und Regenwassermanagement (ca. 80.000 €)
- ▶ Malerarbeiten (ca. 30.000 €)
- ▶ Umbau/ Modernisierung Küche (ca. 20.000 €)

## Gesamtkosten mind. 1.160.000,00 €

- ▶ Kostenschätzung von 2014-Anpassung Baupreisindex/2022 – Achtung derzeit steigt der Baupreisindex alle 3 Monate um ca. 10%
- ▶ Energetischer Stand dann den gesetzlichen Anforderungen entsprechend, kein Effizienzhaus und dauerhafte Nutzung Gas
- ▶ Hohes Risiko Fachwerkfassade, erst nach Entkernung wirklich zu erkennen
- ▶ Kein aktuelles Gutachten zum Schädlingsbefall, ggf. auch Dachstuhl zu erneuern
- ▶ Nutzbare Fläche und damit auch Nutzwert des Gebäudes geht weiter deutlich zurück, da zusätzliche Flucht- und Rettungswege umgesetzt werden müssen
- ▶ Defizite hinsichtlich Barrierefreiheit bleiben weiterhin bestehen, gleiches gilt für Nutzung zentraler Küche etc.

# Grundlagen zum Grundstück (B-Plan von 1999)

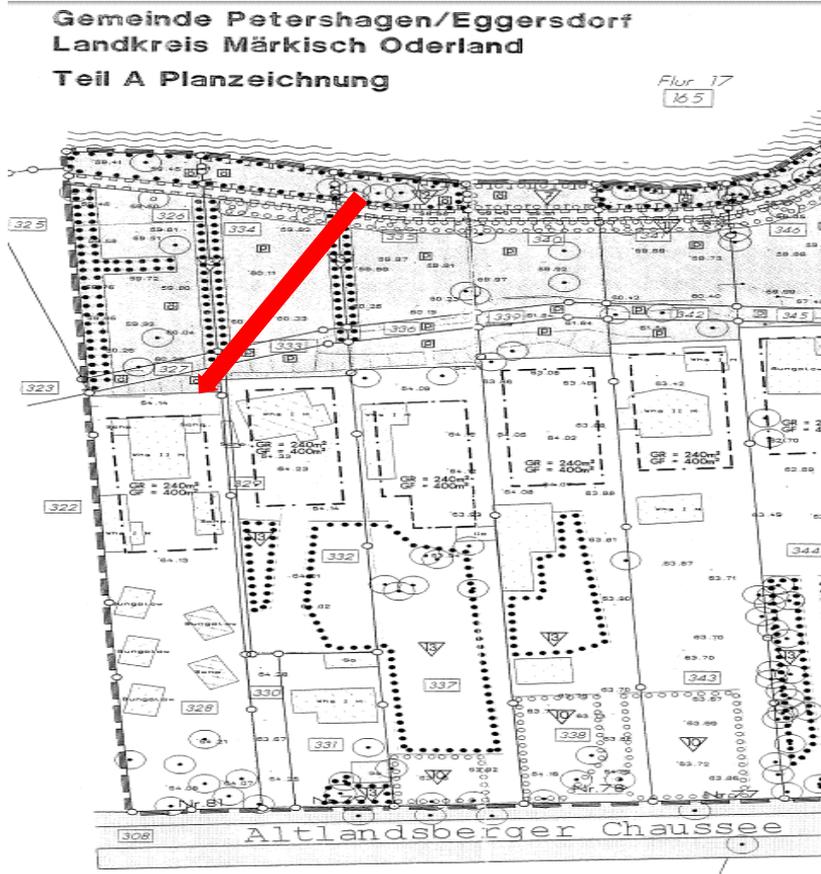
Grundstück Altlandsberger Chaussee 81, 15345 Petershagen/Eggersdorf



Berechnungen zum Grundstück für die folgenden Varianten

Flurstück	328	2250,00 m <sup>2</sup> Grünflächen sind öffentlich ausgewiesen lt. B-Plan			
Flurstück	327	78,00 m <sup>2</sup> Grünflächen sind öffentlich ausgewiesen lt. B-Plan			
Flurstück	326	1043,00 m <sup>2</sup> Grünflächen sind öffentlich ausgewiesen lt. B-Plan 3371,00 m <sup>2</sup> Gesamtfläche			
			Zufahrt zur öffentlichen Fläche		rechte Seite
Länge Grundstück	34,99 m	3,00 m	104,97 m <sup>2</sup>		25,69 m
	19,34 m	3,00 m	58,02 m <sup>2</sup>		14,15 m
	43,43 m	3,00 m	130,29 m <sup>2</sup>		41,32 m
	10,90 m	3,00 m	32,70 m <sup>2</sup>		25,93 m
	108,66 m	3,00 m	325,98 m <sup>2</sup>		7,65 m
			Zufahrt		114,74 m
			Zufahrt	öffentl.Grünanteil	max. Erbbaupachtanteil
Fläche 1	Erbbaupacht	2250,00 m <sup>2</sup>	326,00 m <sup>2</sup>	61,00 m <sup>2</sup>	1863,00 m <sup>2</sup>
Erbbaupachtfläche:	möglich				<b>1850,00 m<sup>2</sup></b>

# Grundlagen zum Grundstück (B-Plan von 1999)



## Zulässig:

- ▶ Wohngebäude
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Sonstige Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Bau NVO)

## Nicht zulässig:

- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 1 Bau NVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8, Abs. 3 BauNVO)

# Variante 1 – es bleibt alles wie es ist

## Vorteile:

- ▶ Gibt es bei dieser Variante nicht wirklich.

## Nachteile:

- ▶ Das Gebäude müsste in absehbarer Zeit saniert werden. Die Kosten stehen in keinem Verhältnis zur Nettogeschossfläche von ca. 300m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 230m<sup>2</sup> nach der Sanierung. (schon heute 20 – 25% über Kosten Neubau in dieser Größe)
- ▶ Hierbei ist ohne Gutachten, nicht absehbar wie hoch der wirkliche Schaden ist. (Hohes Risiko nach Entkernung des Gebäudes)
- ▶ Sanierung nicht stückweise möglich, nur komplett (wg. Gebäudeteile und thermischer Anforderungen des Gesamtobjektes)
- ▶ Die Einnahmen im Haupthaus können kaum gesteigert werden, da Flächen unattraktiv sind. (Vermietung Zimmer 2.700 € in 2021, Vereine ohne Nutzungsgebühren)
- ▶ Die Bungalows müssten spätestens nach 10 Jahren abgerissen werden. Hier gehen weitere Einnahmen verloren. (Vermietungserlös in 2021 ohnehin nur 550 € dafür)
- ▶ Um das Objekt als öffentliches Gebäude zur Verfügung zu stellen, müsste in den Brandschutz investiert werden und eine Barrierefreiheit geschaffen werden, was mit erheblichen Kosten verbunden ist. (Schon heute Risiko aus Nutzung gegeben)
- ▶ Die Sanierungskosten würden durch die derzeitige Nutzung nicht reingeholt werden können.

## Kostendarstellung bei aktuellen Kosten und Preisen und für 25 Jahre:

- ▶ Sanierungs- und Abrisskosten: mind. 1.160.000,00 €
- ▶ Instandhaltung und Bewirtschaftung: 437.000 €
- ▶ Personalkosten: 1.765.000 €
- ▶ Einnahmen: 270.000 €
- ▶ Restwert des Gebäudes nach 25 Jahren: 400.000 €
- ▶ **Saldo: -2.692.000 €**

## Variante 2 – Abriss und Neubau von 6 WE durch Gemeinde

### Vorteile:

- ▶ Deckung der Nachfrage nach Wohnraum.
- ▶ Energieeffizienz und Barrierefreiheit lassen sich realisieren.
- ▶ Anlagevermögen der Gemeinde erhöht sich.
- ▶ Eventuell sind dann Fördermittel möglich, Neuregelung der Förderkulisse steht noch aus.

### Nachteile:

- ▶ Aufnahme eines Kredites erforderlich. Zustimmung der Kommunalaufsicht erforderlich.
- ▶ Durch Entfall der bisherigen Nutzung müssen für Nutzergruppen Alternativen geschaffen werden, einschließlich zusätzlichem, bisher ungedeckten Bedarfs im Ortsteil. (Zusätzliche Investitionsbedarf dafür zu berücksichtigen)

### Kostendarstellung bei aktuellen Kosten und Preisen und für 25 Jahre:

- ▶ Abrisskosten: 208.000 €
- ▶ Baukosten: 1.750.000 €
- ▶ Finanzierungskosten: 638.000 €
- ▶ Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten: 1.200.000 €
- ▶ Restwert des Gebäudes nach 25 Jahren: 1.250.000 €
- ▶ Mieteinnahmen: 1.640.000 €
- ▶ **Saldo: 906.000 €**

# Variante 3 – Verkauf des Grundstücks

## Vorteile:

- ▶ Kurzfristige und einmalige Einnahme für Haushalt.

## Nachteile:

- ▶ Reduzierung des Anlagevermögens der Gemeinde.
- ▶ Keine Mitnahme von Wertsteigerungen für Grund und Boden mehr gegeben.
- ▶ Keine kommunalen Planungen mehr möglich, vollständiger Verlust des Gestaltungsspielraums.
- ▶ Öffentlicher Zugang zum See (Regelung B-Plan) je nach Nutzung konfliktträchtig.

## Erlöse für 1.850 m<sup>2</sup>:

- ▶ Zum Bodenrichtwert von 330 €/m<sup>2</sup>: 610.500 €
- ▶ Zum geschätzten Marktwert von 550 €/m<sup>2</sup>: 1.017.500 €

# Variante 4 – Erbbaupacht, Abriss durch Erbbaupachtnehmer

## Vorteile:

- ▶ Kein kommunaler Aufwand für Abriss. (Restrisiko Schadstoffe und Baugrund)
- ▶ Art und Umfang der Nutzung können vertraglich geregelt werden. (Altenwohnen, Barrierefreiheit ...) Zu viele Vorgaben senken aber ggf. Erbbaupacht, daher ist in Anbetracht der Objektgröße die Wirtschaftlichkeit der Vorgaben zu bedenken.
- ▶ Öffentlicher Zugang zum See und Nutzung durch Dritte ist vertraglich regelbar. (Regelung B-Plan bleibt gewahrt)
- ▶ Grundstück bleibt im Anlagevermögen der Gemeinde.

## Nachteile:

- ▶ Bei der Vergabe einer Erbbaupacht mit dem Gebäudeabriss erhalten wir einen niedrigen Erbbaupachtertrag. (Abrisskosten werden mindernd angerechnet)
- ▶ Das Grundstück steht für weitere Planungen während der Laufzeit des Erbbaurechts der Gemeinde nicht zur Verfügung.
- ▶ Nach der Laufzeit geht das Gebäude an die Gemeinde über und die Gemeinde muss ggf. den Restwert vergüten. Zahlungsverpflichtungen können sich auch aus dem Heimfall ergeben.

## Kostendarstellung bei aktuellen Kosten und Preisen und für 50 Jahre:

- ▶ **Erbbaupacht mit Zinsanpassung 2% alle 3 Jahre: 1.038.000 €**
- ▶ Entfall Sanierungskosten: 1.160.000,00 €
- ▶ Entfall Instandhaltung und Bewirtschaftung: 437.000 €
- ▶ Entfall Personalkosten: 1.765.000 €
- ▶ **Saldo: 4.400.000 €**

# Variante 5 – Erbbaupacht, Abriss durch Gemeinde



## Vorteile:

- ▶ Bei der Vergabe des Grundstücks ohne Gebäude kann eine höherer Erbbaupacht erzielt werden. Grundstücke ohne Bebauung haben einen höheren Vermarktungspreis.
- ▶ Art und Umfang der Nutzung können vertraglich geregelt werden. (Altenwohnen, Barrierefreiheit ...) Zu viele Vorgaben senken aber ggf. Erbbaupacht, daher ist in Anbetracht der Objektgröße die Wirtschaftlichkeit der Vorgaben zu bedenken.
- ▶ Öffentlicher Zugang zum See und Nutzung durch Dritte ist vertraglich regelbar. (Regelung B-Plan beliebt gewahrt)

## Nachteile:

- ▶ Aufwand des Abrisses verbleibt bei der Gemeinde.
- ▶ Das Grundstück steht für weitere Planungen während der Laufzeit des Erbbaurechts der Gemeinde nicht zur Verfügung.
- ▶ Nach der Laufzeit geht das Gebäude an die Gemeinde über und die Gemeinde muss ggf. den Restwert vergüten. Zahlungsverpflichtungen können sich auch aus dem Heimfall ergeben.

## Kostendarstellung bei aktuellen Kosten und Preisen und für 50 Jahre:

- ▶ **Erbbaupacht mit Zinsanpassung 2% alle 3 Jahre: 1.860.000 €**
- ▶ Abrisskosten: 208.000 €
- ▶ Entfall Sanierungskosten: 1.160.000,00 €
- ▶ Entfall Instandhaltung und Bewirtschaftung: 437.000 €
- ▶ Entfall Personalkosten: 1.765.000 €
- ▶ **Saldo: 5.014.000 €**



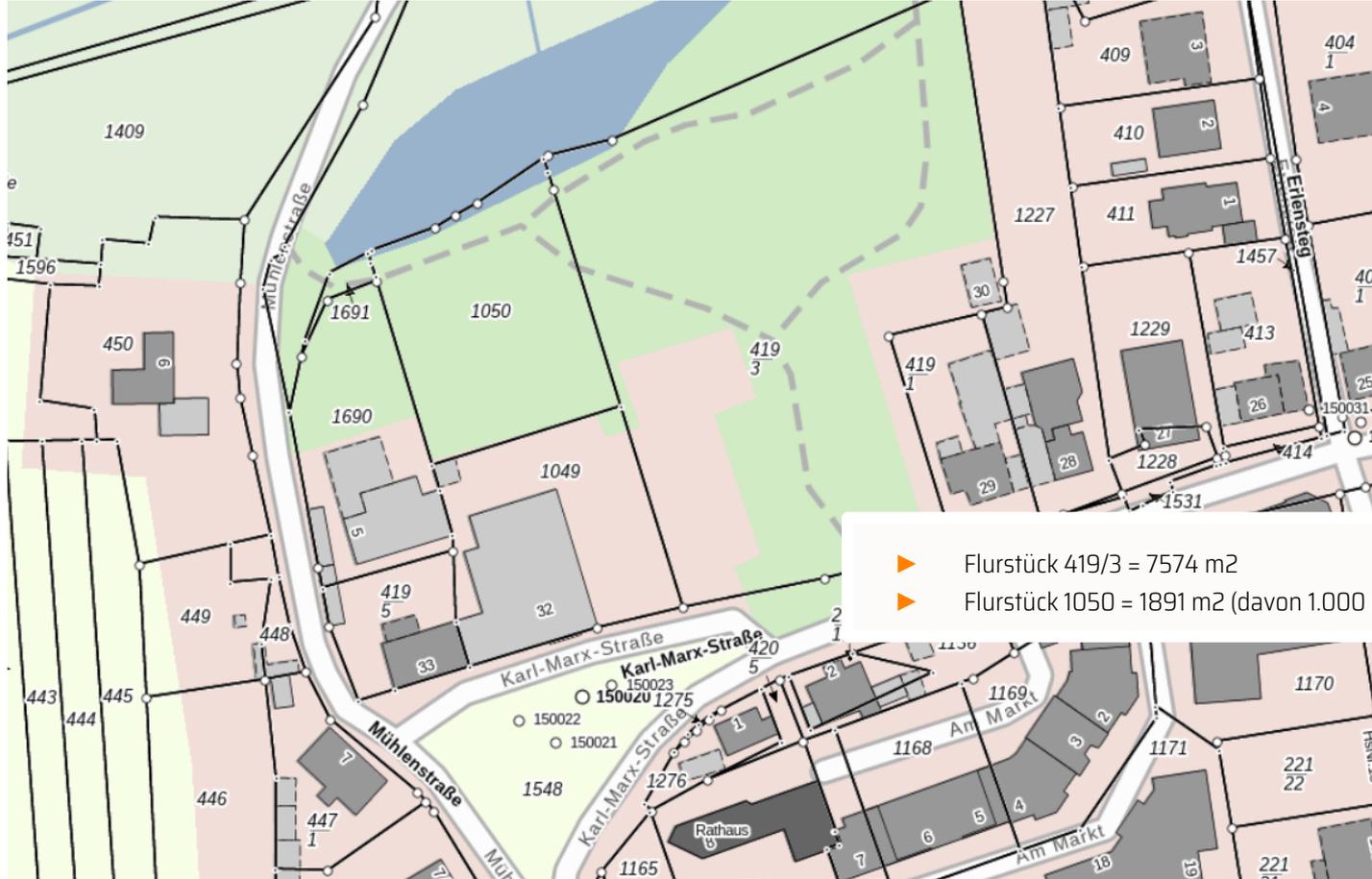
- ▶ Die Variante 5 stellt aus Sicht der Verwaltung die Vorzugsvariante dar.
- ▶ Es sollte geprüft werden, ob durch eine Anpassung des B-Planes sowohl die Vermarktungschancen gesteigert als auch das Nutzungspotenzial des Grundstücks vergrößert werden kann. Hierfür ist vorab eine Abwägung der gewünschten Nachnutzung erforderlich.

# Alternative für das Haus Bötze?

Gemeinde Petershagen / Eggersdorf



# Flurstücke am Mühlenteich im Besitz der Gemeinde



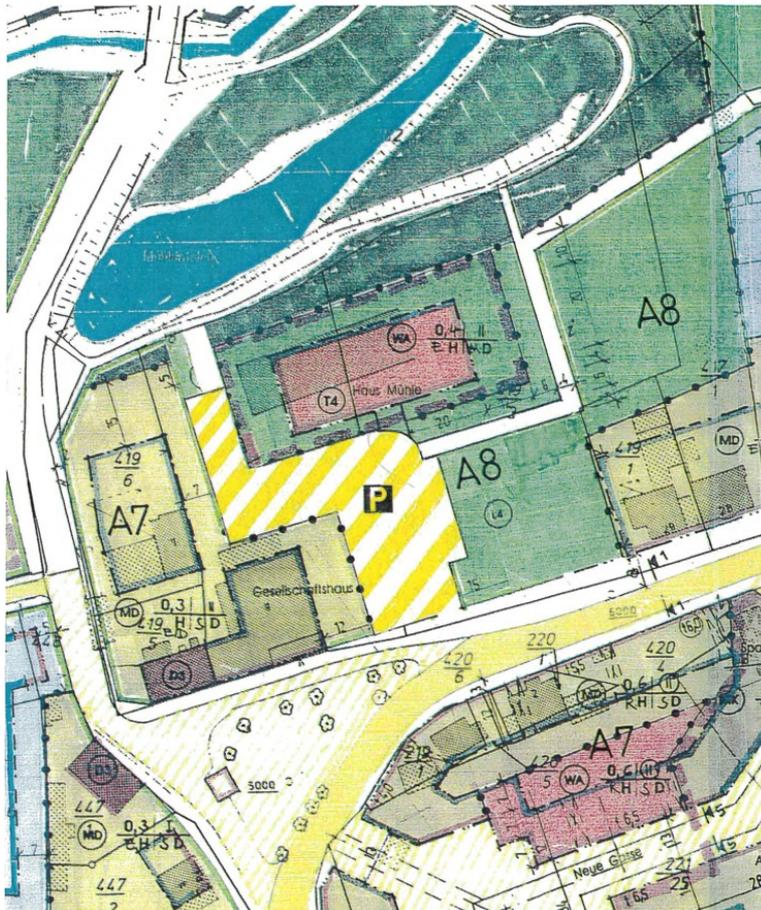
- ▶ Flurstück 419/3 = 7574 m<sup>2</sup>
- ▶ Flurstück 1050 = 1891 m<sup>2</sup> (davon 1.000 m<sup>2</sup> verpachtet)



## Teilfläche T4 – Haus Mühle

- ▶ Zulässige Überbauung, ausgehend von anrechenbarer Grundstücksfläche  $70 \times 33 \text{ m} = 2310 \text{ m}^2 \times 0,4 = 924 \text{ m}^2$ , jedoch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche  $900 \text{ m}^2$  (Baufeld  $45 \times 20 \text{ m}$ )
- ▶ WA, GRZ: 0,4, 2 VG (alter VG-Begriff)
- ▶ Einzelstehendes Gebäude mit Gaststätten- und Versammlungsfunktion, in dem - falls privat betrieben - besondere Nutzungsrechte für die Gemeinde bestehen
- ▶ Integration des Gebäudes in parkähnliche Umgebung des Landschaftsgebietes "Mühlenpark"
- ▶ Das Haus soll in der Ausnahmesituation "Bauen im Grünen" zur sinnvollen Kapazitätsabrundung des Gesellschaftshauses gebaut werden
- ▶ Die Gestaltung des umliegenden Landschaftsraumes muss ohne Brüche bis an das Haus heranreichen. Ein Zaun ist nicht zulässig. Die Nutzung und Durchwegung des Parkbereiches muss bis an den Mühlenteich heran ohne Einschränkungen möglich sein.
- ▶ Für die Gartennutz und -gestaltung ist deshalb ein landschaftsplanerisch geprüfter Grünplan notwendig.
- ▶ Da umliegend keine Bebauung zulässig ist, können Baulasten und Abstandsflächen auf umliegende Grundstücke eingetragen werden.

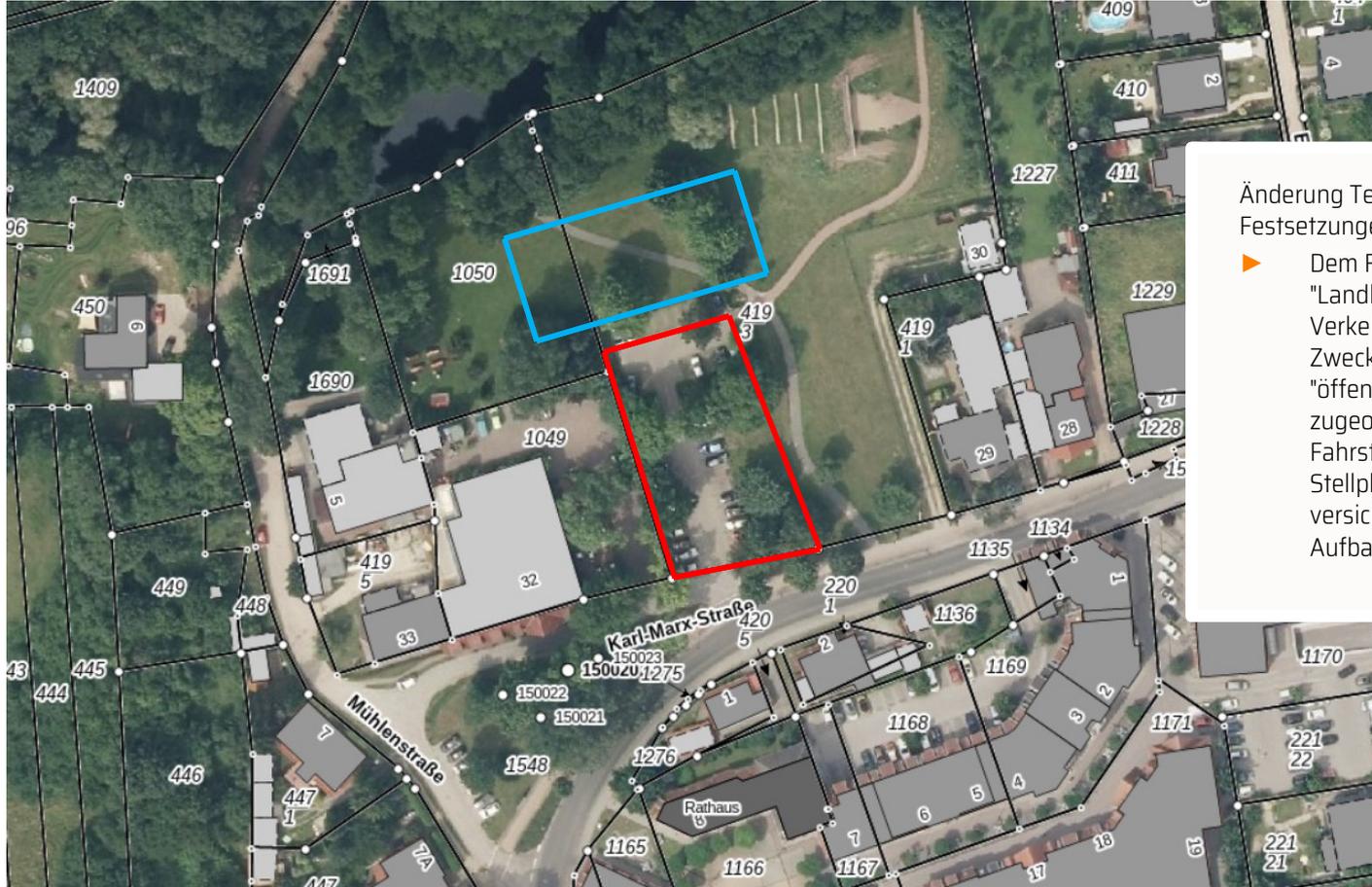
# Flurstücke am Mühlenteich – Bbauungsplan „Eggersdorf Zentrum“



Bbauungsplan „Eggersdorf Zentrum“, hier Änderungsgebiet im Bereich „Gesellschaftshaus“

- ▶ Dem Funktionsbereich "Landhaus" wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" zugeordnet. Die Fahrstreifen und Stellplätze sind in versickerungsfähigen Aufbau herzustellen.
- ▶ Die weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

# Flurstücke am Mühlenteich



Änderung Teil C Grünordnerische Festsetzungen

- ▶ Dem Funktionsbereich "Landhaus" wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" zugeordnet. Die Fahrstreifen und Stellplätze sind in versickerungsfähigen Aufbau herzustellen.

# Flurstücke am Mühlenteich



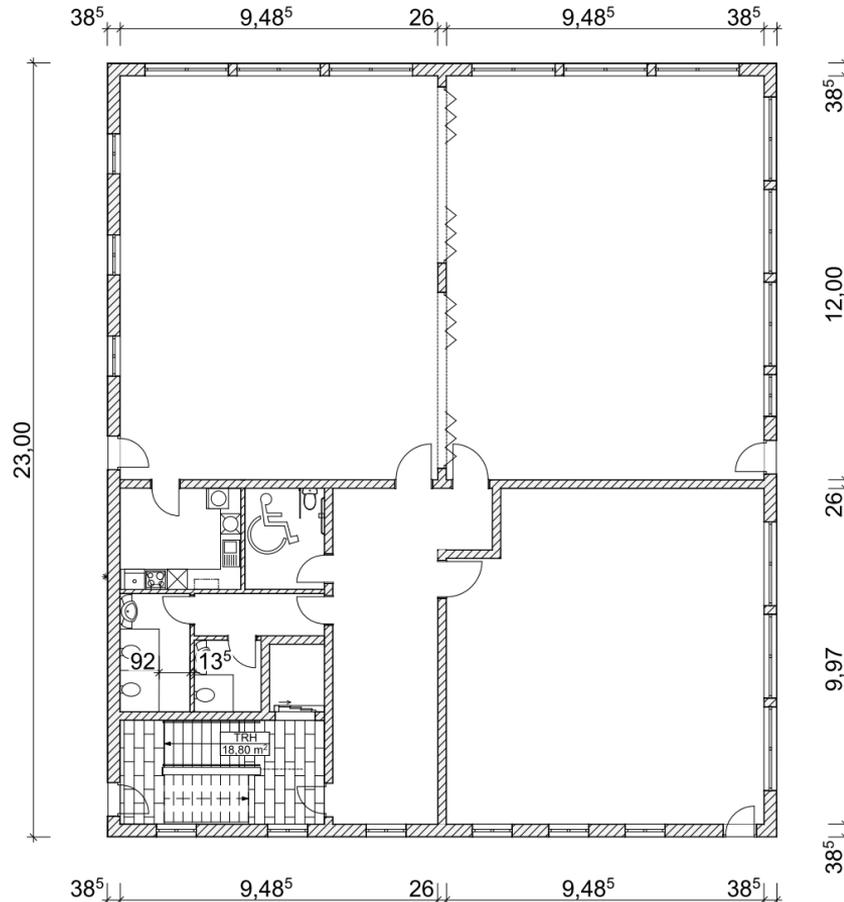
- ▶ unter Begriff „Bürgerhaus“
- ▶ Erdgeschoss:  
Multifunktionsraum teilbar  
mit Teeküche -  
Besprechungsräume,  
privat vermietbar,  
Vereinsleben aus Haus  
Bötzsee
- ▶ OG: Büroflächen  
Verwaltung, flexibles  
Raumraster, alternative  
Nutzungen vorsehen
- ▶ DG: kommunaler  
Serverraum, Lagerflächen  
(auch für ECC)
- ▶ Ökologische Bauweise, in  
Landschaft integriert und  
energieeffizient
- ▶ Gestalterisch am  
Mühlenteich und dem  
Thema Mühle orientiert
- ▶ Grundfläche 400-450m<sup>2</sup> -  
Konzept zukunftsfähig  
erweiterbar?

# Flurstücke am Mühlenteich



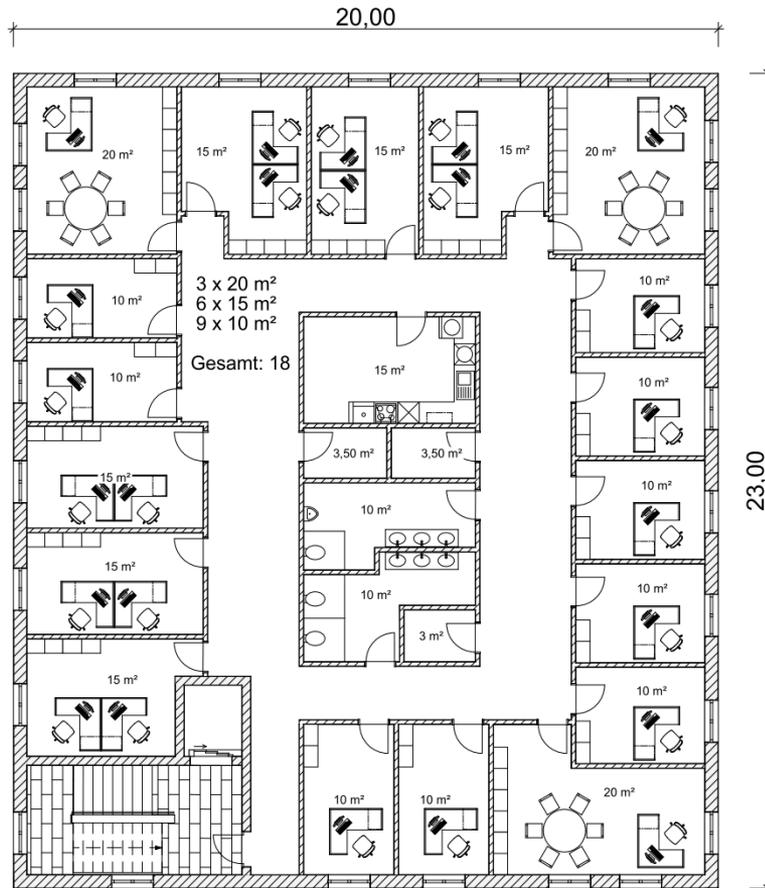
- ▶ Alternative Haus Bötzsee!?
- ▶ Funktionsbeziehungen zwischen Infrastrukturen im Zentrum? (Schule, Sporthalle neu, Einzelhandel, Verwaltung, Senioren-campus neu...)
- ▶ Synergien heben - Themen abarbeiten

# Plausibilisierung „Haus Mühle“ - Erdgeschoss



- ▶ Flexible Nutzung als Versammlungs-, Besprechungs- und Veranstaltungsräume
- ▶ Vollständiger Ersatz für Haus Bötze und Deckung zusätzlicher Bedarfe im Ortsteil
- ▶ Skalierung über offenbare Wandflächen
- ▶ Mehrere Nutzungen zeitgleich möglich, Zugang für Dritte unabhängig vom sonstigen Gebäude zu regeln
- ▶ Vermietung ist komplett oder nach Nutzungseinheiten möglich
- ▶ Barrierefrei
- ▶ Angliederung Sanitäranlagen und Küchenbereich
  
- ▶ Abbildung komplettes Kultur- und Vereinsleben, abseits von Sportaktivitäten
- ▶ Sinnvolle Ergänzung/ Erweiterung zur Sporthalle auch für Sportvereine (Vereinssitzungen, Sportlerball...)
- ▶ Beratungen und Veranstaltungen der Kommunalverwaltung
- ▶ Durchführung von Gremiensitzungen, Bürgerbeteiligungsverfahren und Bürgerwerkstätten mit Fokus OT Eggersdorf
- ▶ **Essensversorgung Grundschule während Bauphase Schulerweiterung**

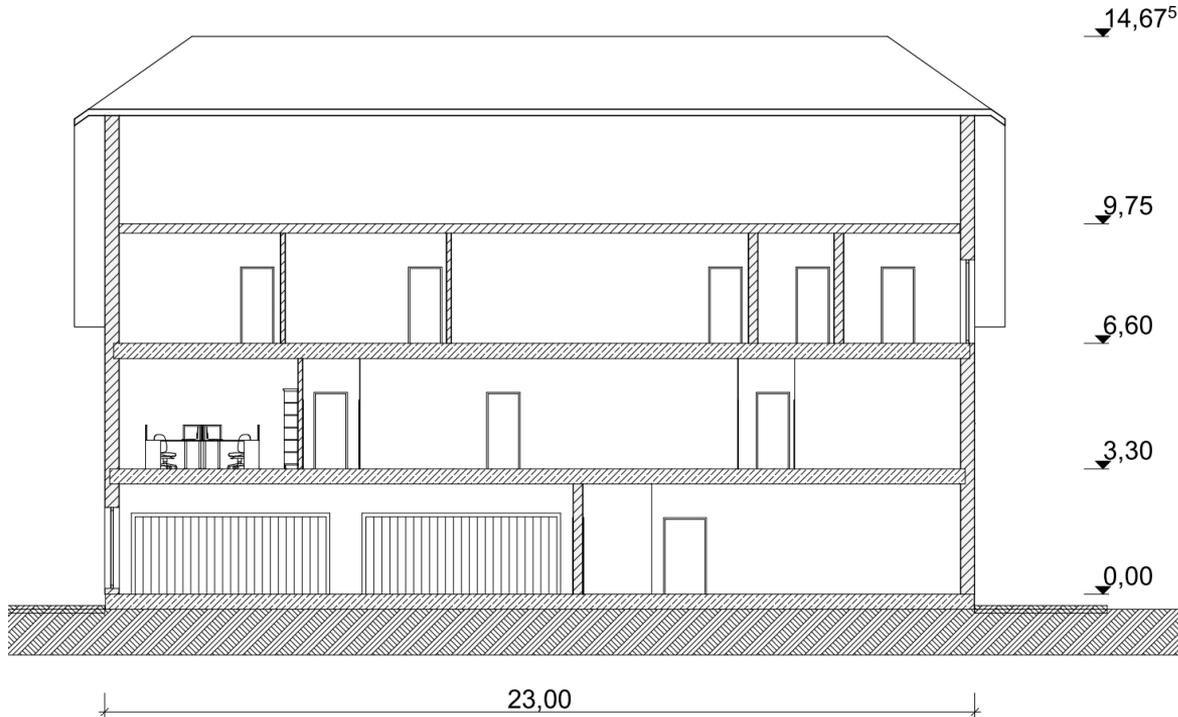
# Plausibilisierung „Haus Mühle“ - Obergeschoss



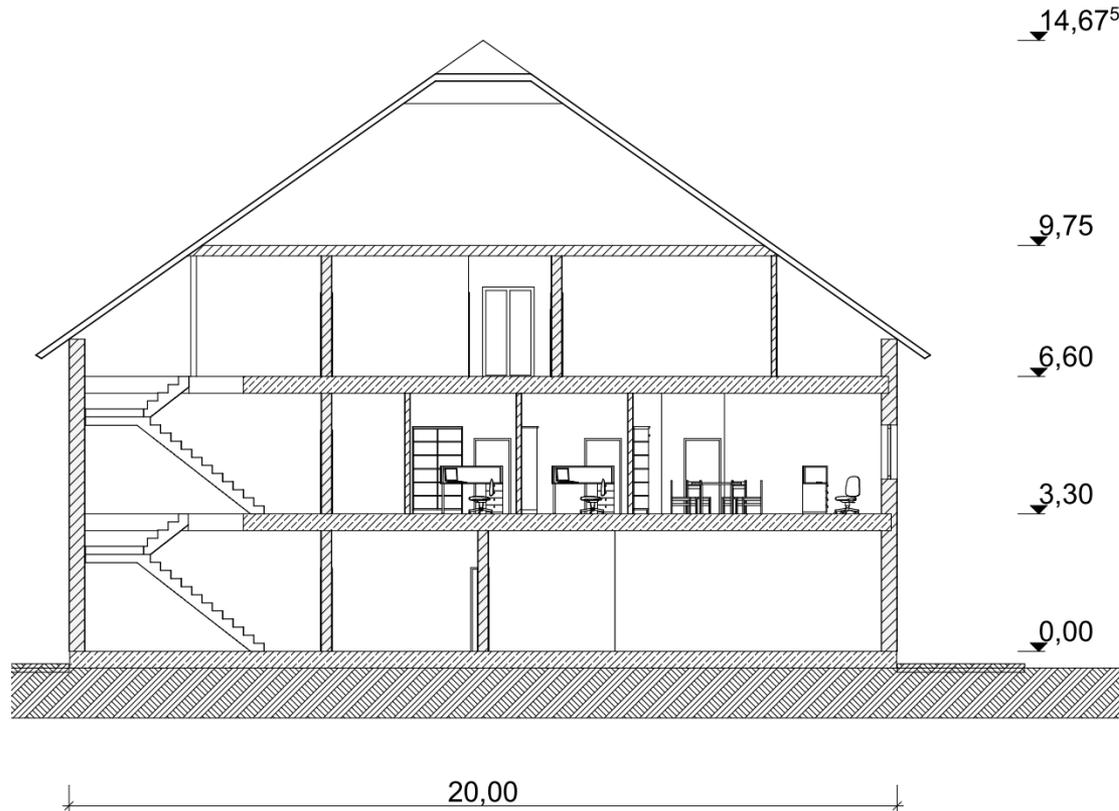
- ▶ Bündelung Kommunalverwaltung am Standort Eggersdorf, einschließlich Reserve von ca. 10 Arbeitsplätzen für Personalaufwuchs in den nächsten Jahren
- ▶ Kurze Wege zum Rathaus Eggersdorf optimieren Arbeitszeit und reduzieren Fahrstrecken und damit verbundene finanzielle und zeitliche Aufwände
- ▶ Eigenständiger Servicebereich mit separater Türschließung von Drittnutzung im EG getrennt (Einhaltung Sicherheitskonzept)
- ▶ Lösung ermöglicht Nachnutzung des Rathauses Petershagen wieder als Wohn- bzw. Mietshaus, Generierung zusätzlicher Mieteinnahmen



# Plausibilisierung „Haus Mühle“ – Schnitte und Visualisierungen



# Plausibilisierung „Haus Mühle“ – Schnitte und Visualisierungen



# Plausibilisierung „Haus Mühle“ – Schnitte und Visualisierungen



# Plausibilisierung „Haus Mühle“ – Schnitte und Visualisierungen



# „Haus Mühle“ - Fazit



- ▶ Einbindung in den Mühlenpark gemäß B-Plan, offener Übergang zum Landschaftsraum, Aufgreifen von Akzenten einer Alten Mühle, gemäß der Zielsetzung „Haus Mühle“
- ▶ Anker und Bindeglied im Ortsteil Eggersdorf
- ▶ Synergieeffekte: Problemlöser Verwaltung, Vereinsleben, gesellschaftlicher Bedarf, Schulerweiterung...
- ▶ Innovatives und effizientes Gebäude mit historischem „Anstrich“
- ▶ Kein Grundstückskauf notwendig, Erschließung bereits vorhanden, zentrale Lage, direkte Anbindung an ÖPNV
  
- ▶ Schafft Spielraum für Vermarktung Haus Bötzsee und Rathaus Petershagen, Generierung von Einnahmen zur Gegenfinanzierung
- ▶ Erbbaupacht 50 Jahre: **5.014.000 €**
- ▶ Mieteinnahmen 50 Jahre abzüglich Instandhaltung und Verwaltung, Umbaukosten: **1.380.000 €**
- ▶ Investitionsbedarf: **ca. 2.700.000 €**
- ▶ **Saldo: 3.694.000 €**