

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Bauamt
Bearbeiter: Uta Schellhorn

Vorlage-Nr.: SR035-2023

in Zusammenarbeit mit:
KOGIS GmbH

Datum: 16.05.2023
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

Projektantrag "Touristische Entwicklung Hüttermühle"

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss	23.05.2023	N				
Stadtrat	31.05.2023	Ö				

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Projektantrag mit dem Titel „Touristische Entwicklung der Hüttermühle Radeberg“ zu und befürwortet die Antragstellung auf Basis der Förderrichtlinie InvKG (Investitionsgesetz Kohleregionen).

Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Schritte einzuleiten, um den Antrag vollständig und fristgerecht einzureichen, und sicherzustellen, dass alle Anforderungen der Förderrichtlinie erfüllt werden. Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass der touristische Ausbau der Hüttermühle ein wichtiger Schritt für die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der Stadt ist und dass das Projekt einen positiven Einfluss auf die Stadt und die umliegenden Gemeinden haben wird.

Frank Höhme
Oberbürgermeister

Begründung:

Der Stadtrat hat nach der Ablehnung des geplanten Verkaufs der Hüttermühle in seiner Sitzung am 20.10.2021 beschlossen, eine Arbeitsgruppe aus Vertretern aller Fraktionen und der Verwaltung sowie des Hüttertalvereins zu gründen, die über die künftige Entwicklung der Hüttermühle beraten sollte. Die Arbeitsgruppe hat mehrheitlich favorisiert, die Hüttermühle nicht zu verkaufen, sondern im Eigentum der Stadt Radeberg zu behalten und in kommunaler Eigenregie zu entwickeln. Die Hüttermühle sollte für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben und offen für naturpädagogische und gastronomische Angebote sein.

Nach Beratungen mit der SAS wurde festgestellt, dass die Sanierung der Hüttermühle in einer überwiegend touristischen Ausrichtung nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen mit einem Fördersatz von 90% förderfähig sein könnte. Es wurde mit der KOGIS GmbH ein Projektsteuerungsbüro, das bereits in der Vergangenheit in Zusammenarbeit mit der SAS Erfahrungen in der Betreuung vergleichbarer Projektanträge nach dem InvKG gesammelt hat, mit der Erstellung eines entsprechenden Projektantrages und der Vorbereitung der Antragstellung in der laufenden Förderperiode beauftragt.

In Abstimmung mit der AG Hüttermühle wurde das Nutzungskonzept weiterentwickelt und präzisiert, neben einer gastronomischen Nutzung und der Möglichkeit naturpädagogischer Angebote sollen Übernachtungsmöglichkeiten und ein Veranstaltungsraum geschaffen werden. Durch das Planungsbüro Schubert als NAN der KOGIS GmbH wurde die entsprechende Vorplanung erarbeitet (Anlage).

Der Projektantrag wurde fristgerecht zum 12.05.2023 eingereicht, die Bestätigung des Stadtrates ist nachzureichen. Mit einer Entscheidung, ob der Projektantrag bestätigt wird, ist voraussichtlich im IV. Quartal 2023 zu rechnen.

Die erforderlichen finanziellen Mittel wurden bei der Haushaltplanung 2023/2024 mit veranschlagt.

Anlage/n

Vorplanung Sanierung Hüttermühle

- Ansicht Perspektive
- Ansichten
- Erläuterungsbericht
- Freiflächenplan
- Grundriss DG
- Grundriss EG
- Grundriss OG
- Übersicht EG u. OG

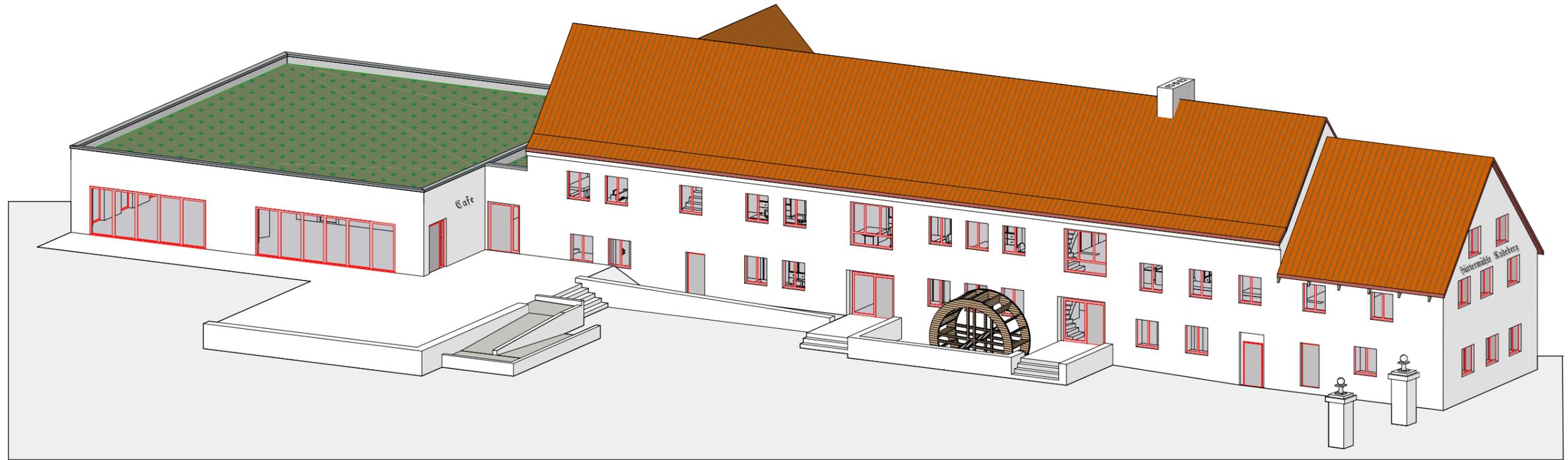
Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter

Ergebnis

Datum

Handzeichen/Name



Ersatzneubau

Sanierung

Sanierung
Denkmal

Bauherr
Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg
Tel. 03528 4500

Planfertiger
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960



Bauvorhaben
**Touristische Entwicklung, Hüttertermühle
Radeberg**
Schloßstraße 21
01454 Radeberg
Gemarkung Radeberg
Flurstück 921/2

VORENTWURF
Ansichten Neu ISO

Datum Unterschrift, Stempel

Datum Unterschrift, Stempel

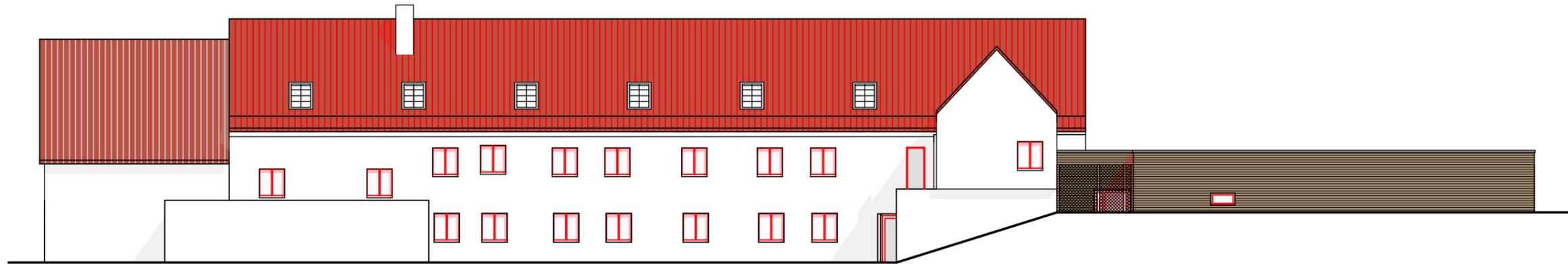
Maßstab	Format	Planstand	Planersteller
	0,42 x 0,297		D.Semenzov

Plankennung:	Plannummer:
A23009_300_2_mit NB.pln	

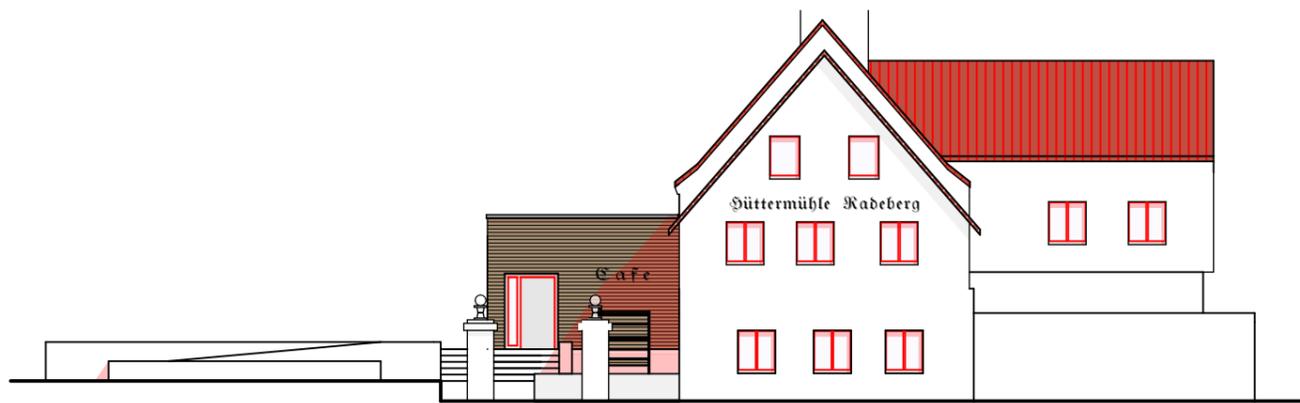
Ansicht Norden



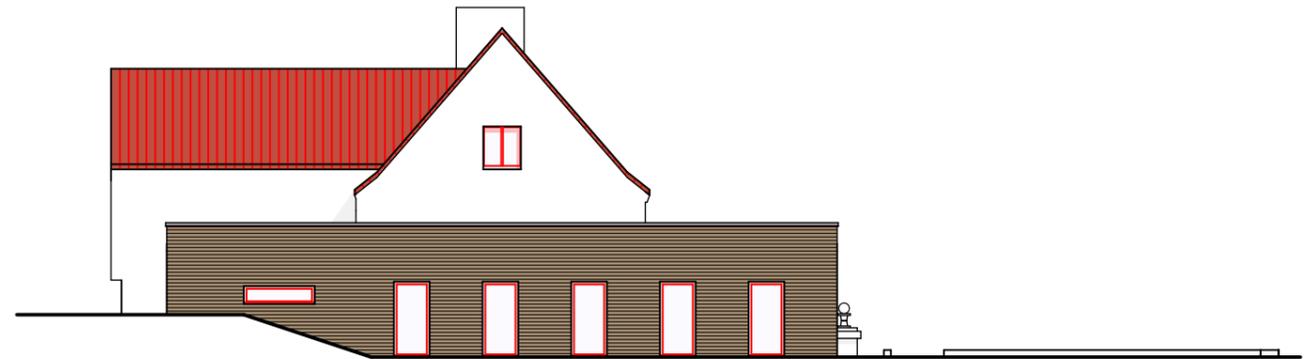
Ansicht Süden



Ansicht Westen



Ansicht Osten



Bauherr
Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg
Tel. 03528 4500

Planfertiger
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960



Bauvorhaben
Touristische Entwicklung, Hüttermühle Radeberg
Schloßstraße 21
01454 Radeberg
Gemarkung Radeberg
Flurstück 921/2

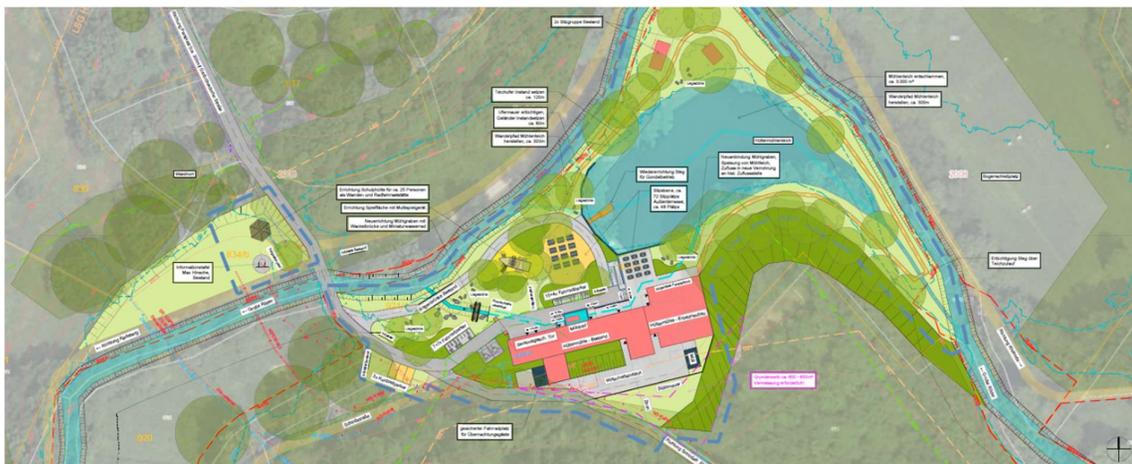
VORENTWURF
Ansichten Neu

Datum Unterschrift, Stempel

Datum Unterschrift, Stempel

Maßstab	Format	Planstand	Planersteller	Plankennung:	Plannummer:
	0,42 x 0,297		D.Semenzov	A23009_300_2_mit NB.pln	

PROJEKTANTRAG



„Touristische Entwicklung Hüttermühle Radeberg“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Unterlagen zum Fördermittelantrag

Projekt: A23009*
„Touristische Entwicklung Hüttermühle Radeberg“
Schloßstraße 21
01454 Radeberg

Bauherr: **Große Kreisstadt Radeberg**
Markt 17 – 19
01454 Radeberg

Planung: Gebäude
Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1, 01454 Radeberg

TGA Heizung, Lüftung, Sanitär
Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1, 01454 Radeberg

Freianlagen, Brandschutz
Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1, 01454 Radeberg

Ort, Datum: Radeberg, 02.Mai 2023

Inhalt

I. Allgemein	4
II. Aufgabenstellung	4
III. Planungsgrundlagen	5
IV. Standortbedingungen	5
V. Erschließung	6
VI. Gehölzbestand, Grünflächen	6
VII. Gebäude	6
VIII. Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalte, Netto-Raumflächen	6
IX. Baubeschreibung KG 300	9
310 Baugrube und Erdbau	9
320 Gründung und Abdichtung	9
330 Außenwände	9
340 Innenwände	9
350 Geschossdecken, Fußbodenaufbauten	10
360 Dächer	11
X. Technische Gebäudeausstattung KG 400	12
Aufzug	12
XI. Freiflächen KG 500	13
XII. Kostenzusammenstellung	17
XIII. Anlagen	17

I. Allgemein

Die Große Kreisstadt Radeberg plant die touristische Entwicklung der Hüttermühle. Die ungenutzte ehem. Mühle ist fester Bestandteil und Orientierungspunkt des Landschaftsschutzgebietes Hüttetal.

Die enge Symbiose zwischen der Hüttermühle und dem dazugehörigen Frei- und Naturraum soll mit vielen vorhandenen Potentialen wiederbelebt und als attraktiver Ort zur touristischen Nutzung deutlich aufgewertet und in ein touristisches Gesamtkonzept eingebettet werden.

II. Aufgabenstellung

Im Zuge dieser Projektaufgabe sind folgende Nutzungen und Funktionen geplant:

Gebäude:

- Sanierung und Ersatzneubau Bestandsgebäude
- Touristische Nutzung u. a. für Wanderer, Fahrradtourismus
- Beherbergung in einfachem Standard für kleine Gruppen (max. Bettenzahl 35)
- Mehrfachnutzung von Mehrzweckräumen (u.a. Vereine)
- Räume zur Vermittlung von umweltbildenden Themen
- Unterbringung von Gastronomie in Form eines kleinen Cafes/Imbiss
- Schaffung eines Mehrzweckraumes für ca. 75 Personen
- Küche zur Selbstversorgung

Freiraum Hüttetal:

- Nutzung und Belebung des Fuß- und Wanderwegenetzes
- Errichtung einer Wetterschutzhütte
- Ertüchtigung der Teich- und Uferflächen
- Wiedererrichtung einer einfachen Steganlage
- Nutzung des vorhand. Parkplatzes als Stellplatz f. Wohnmobile ohne Infrastruktur
- Spiel- und Aufenthaltsflächen ertüchtigen / schaffen
- Terrasse sanieren, möblieren und Freisitzbereiche beleben
- vorhandenes Wasserrad aufarbeiten und erlebbar machen

III. Planungsgrundlagen

Grundlage für die vorliegenden Untersuchungen und Planungen sind das vom Auftraggeber formulierte Konzeptpapier vom 08.03.23 sowie Bestandspläne des Gebäudes.

Die planerische Umsetzung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Sächsischen Bauordnung in der aktuellen Fassung und der sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften und Verordnungen sowie weiteren in der Aufgabenstellung des Auftraggebers verzeichneten Vorschriften und Beschlüsse wie z. B. die Arbeitsstättenrichtlinien, die einschlägigen Vorschriften der Berufsgenossenschaften, Unfallkassen, etc.

Die geplante Sanierung und der Ersatzneubau stellen einen Sonderbau aufgrund der Beherbergungsstätte dar. Brandschutz und ggf. Tragwerksplanung unterliegen damit der Prüfpflicht.

Durch den Auftraggeber wurden Fachplaner für die Bereiche Technische Gebäudeausrüstung HSL, Brandschutz, Freianlagen einbezogen.

IV. Standortbedingungen

Das Grundstück liegt an der Schloßstraße außerhalb der Ortslage Radeberg zentral im Landschaftsschutzgebiet Hüttetal in ruhiger und sehr naturnaher Tallandschaft. Gekennzeichnet ist das Hüttetal u.a. durch die Einordnung verschiedener Biotope und FFH Schutzgebiete.

Die „Große Röder“ durchfließt das Hüttetal.

Das Bestandsgebäude der derzeit ungenutzten ehem. Hüttermühle liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Bebauung besteht aus dem unter Denkmalschutz stehendem Gebäudeteil der ursprünglichen Mühle, einem weiteren Hauptgebäudeteil (Grundsanierung 1974) sowie dem eingeschossigen späteren Anbau. Dieser wird zurückgebaut. An dieser Stelle erfolgt der Ersatzneubau.

In der Vergangenheit wurden die Gebäude sehr unterschiedlich genutzt – als Mühle, Gaststätte und Veranstaltungsort, Vereinsnutzung etc.

Das Gelände der Hüttermühle wird vom ehem. Mühlengraben gequert.

V. Erschließung

Alle benötigten Versorgungsleitungen liegen laut Auskunft der Medienträger am Grundstück an.

Das Abwasser wird in eine neue Biologischen Kläranlage eingeleitet. Die bestehende Sammelklärgrube wird zurückgebaut.

Da anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht ausreichend versickert werden kann, erfolgt die Anbindung der Oberflächenentwässerung nach den Vorgaben der Stadtentwässerung über eine Rückhaltung mit Drosseleinrichtung in den bestehenden Teich oder Mühlgraben.

VI. Gehölzbestand, Grünflächen

Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche schützenswerte Gehölze, die bei der Planung berücksichtigt und im Bauprozess geschützt werden.

VII. Gebäude

Die Planung sieht die Sanierung der Hauptbestandsgebäude vor. Der eingeschossige Anbau wird aufgrund der desolaten Bestandsbausubstanz durch einen eingeschossigen Ersatzneubau ersetzt.

VIII. Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalte, Netto-Raumflächen

Für die dargestellte Planung ergibt sich eine Brutto-Grundfläche von ca. 1.376 m².

BGF

Geschoss	ursprüngl. Hüttermühle Denkmal	Sanierung 1974	Abbruch	Ersatzneubau
Erdgeschoss	107,00 m ²	388,00 m ²	336,00 m ²	336,00 m ²
Obergeschoss	65,00 m ²	326,00 m ²		
Dachgeschoss		326,00 m ²		
Gesamt	172,00 m²	1.040,00 m²	336,00 m²	336,00 m²
Gesamt alle Geschosse (ohne AB)		1.376,00		

Der ermittelte Brutto-Rauminhalt liegt bei ca. 4730 m³.

BRI

Geschoss	ursprüngl. Hüttermühle Denkmal	Sanierung 1974	Abbruch	Ersatzneubau
Erdgeschoss	350,73 m ³	1240,64 m ³	1390,00 m ³	1246,56 m ³
Obergeschoss	285,48 m ³	818,14 m ³		
Dachgeschoss		787,66 m ³		
Gesamt	636,21 m³	2.846,44 m³	1.390,00 m³	1246,56 m³

Aufgegliedert nach Flächenkategorien ergeben sich folgende Netto-Raumflächen:

Geschoss	Raumkategorie	Raumnr.	Raumname	Berechnete Fläche	NUF	VF	TF
0	1 NUF	A.01	Zimmer	12,66			
0	1 NUF	A.02	Zimmer	14,93			
0	1 NUF	A.03	Zimmer	15,42			
	1 NUF Ergebnis			43,01	43,01 m²		
0	2 NUF	B.01	Büro	7,93			
0	2 NUF	B.02	Büro	11,54			
	2 NUF Ergebnis			19,47	19,47 m²		
0	4 NUF	L.01	Lager	11,12			
0	4 NUF	L.02	Pumi	7,75			
0	4 NUF	L.03	Lager	13,67			
0	4 NUF	L.04	Lager	21,87			
	4 NUF Ergebnis			54,41	54,41 m²		
0	7 NUF	W.01	Vorraum	3,74			
0	7 NUF	W.02	Beh. WC	6,74			
0	7 NUF	W.03	WC	4,74			
0	7 NUF	W.04	WC	5,03			
0	7 NUF	W.05	WC D/H	19,4			
	7 NUF Ergebnis			39,65	39,65 m²		
0	8 TF	T.01	Technik	9			
0	8 TF	T.02	Technik	12,4			
0	8 TF	T.03	Technik	5,55			
0	8 TF	T.04	Technik	45,35			
0	8 TF	T.05	Technik	47,15			
	8 TF Ergebnis			119,45			119,45 m²
0	9 VF	V.01	Flur	15,74			
0	9 VF	V.02	TH	16,25			
0	9 VF	V.03	Flur	21,6			
0	9 VF	V.04	TH	8,83			
0	9 VF	V.05	TH	13,46			
0	9 VF	V.06	TH	17,02			
	9 VF Ergebnis			92,9		92,90 m²	

1	1 NUF	A.04	Zimmer	24,99			
1	1 NUF	A.05	Zimmer	12,69			
1	1 NUF	A.06	Zimmer	12,38			
1	1 NUF	A.07	Zimmer	21,58			
1	1 NUF	A.08	Zimmer	9,9			
1	1 NUF	A.09	Zimmer	9,53			
1	1 NUF	A.10	Zimmer	11,81			
1	1 NUF	A.11	Zimmer	11,57			
1	1 NUF	A.12	Zimmer	19,88			
	1 NUF Ergebnis			134,33	134,33 m²		
1	5 NUF	M.01	MZR Bildungsangebote	35,96			
1	5 NUF Ergebnis			35,96	35,96 m²		
1	7 NUF	W.06	WC H	6,32			
1	7 NUF	W.07	Vorraum	3,78			
1	7 NUF	W.08	WC D	6,35			
1	7 NUF	W.09	Vorraum	3,65			
1	7 NUF	W.10	DU H	5,27			
1	7 NUF	W.11	DU D				
	7 NUF Ergebnis			16,45	16,45 m²		
1	9 VF	V.07	Flur	18,9			
1	9 VF	V.08	TH	17,77			
1	9 VF	V.09	Flur	17,23			
1	9 VF	V.10	TH	26,04			
1	9 VF	V.11	Flur	20,1			
1	9 VF	V.12	TH	17,38			
	9 VF Ergebnis			117,42	117,42 m²		
2	1 NUF	D.01	Mehrzweckraum	95,32			
2	1 NUF	D.02	Mehrzweckraum	97,36			
	1 NUF Ergebnis			192,68	192,68 m²		
2	9 VF	V.13	TH	13,39			
2	9 VF	V.14	TH	19,51			
	9 VF Ergebnis			32,9	32,90 m²		
NB	1 NUF	A.13	Küche	31,15			
NB	1 NUF	A.14	Veranstaltung	97,14			
NB	1 NUF	A.15	Küche	24,45			
NB	1 NUF	A.16	Cafe	57,11			
	1 NUF Ergebnis			209,85	209,85 m²		
NB	7 NUF	W.12	WC D	7,83			
NB	7 NUF	W.13	Vorraum D	3			
NB	7 NUF	W.14	WC H	10,45			
NB	7 NUF	W.15	Vorraum H	4,04			
NB	7 NUF	W.16	WC B	9,79			
NB	7 NUF	W.17	WC Pers.	3,13			
NB	7 NUF	W.18	Umkleide	4,5			
	7 NUF Ergebnis			42,74	42,74 m²		
NB	9 VF	V.15	Flur	3,75			
NB	9 VF	V.16	Flur	43,59			
	9 VF Ergebnis			47,34	47,34 m²		
	Gesamtergebnis			1.198,56	788,55 m²	290,56 m²	119,45 m²

IX. Baubeschreibung KG 300

Die nachfolgende Beschreibung ist als vorläufig zu verstehen und bezieht sich auf den aktuellen Stand der Planungen.

310 Baugrube und Erdbau

Erdaushub für Gebäudeabdichtung und Gründung Ersatzneubau. Baugrundgutachten liegt noch nicht vor

320 Gründung und Abdichtung

Die Gründung des bestehenden Gebäudes wird in Teilbereichen ertüchtigt. Es erfolgt eine Trockenlegung und Abdichtung der erdberührten Außenwände.

330 Außenwände

Bestandsgebäude:

Ertüchtigung oder Sanierung bestehendes Mischmauerwerk

Ersatzneubau:

Tragende Außenwände, die Wände der Treppenhäuser und des Aufzugsschachts werden vorzugsweise aus Halbfertigteilen mit Ortbetonverguss, aus Fertigteilen oder in Ortbetonbauweise nach statischer Erfordernis hergestellt.

Tragende Innenwände sollen weitestgehend in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt werden, statisch notwendige Verstärkungen der Wände werden in Stahlbeton hergestellt.

340 Innenwände

Bestandsgebäude:

Ertüchtigung oder Sanierung bestehendes Mischmauerwerk. Zum Teil Rückbau von Innenwänden.

Nicht tragende Trennwände neue Innenwände werden als Metallständerwerk in Trockenbauweise erstellt. In Sanitärräumen werden die Trennwände teilweise als Installationswände ausgeführt.

Trennwände zwischen Aufenthaltsräumen wie Klassenzimmer, Gruppenräume oder Büros erfüllen zusätzlich die notwendigen Schallschutzanforderungen.

In Sanitärräumen kommen Beplankungen aus feuchtigkeitsbeständigen Gips-Bauplatten zum Einsatz.

Wandbeläge innen

Bestandsgebäude:

Schadhafte Innenputze werden abgeschlagen und erneuert.

Wandbeläge werden in Abhängigkeit von der Raumnutzung wieder hergestellt:

Sanitärräume erhalten einen mindestens türhohen Belag aus Wandfliesen.

Wände aus Fertig- oder Halbfertigteilen können bei Eignung unbehandelt bleiben oder farbig lasiert werden.

Mauerwerkswände werden verputzt und mit einem Dispersionsanstrich gestrichen.

Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung ohne weitere Wandbeläge werden gespachtelt, mit Vlies belegt und mit Dispersionsfarbe beschichtet.

350 Geschossdecken, Fußbodenaufbauten

Bestandsgebäude:

Ertüchtigung oder Sanierung bestehendes Deckentragwerke. Zum Teil Rückbau schadhafte Deckenabschnitten.

Ersatzneubau:

Geschossdecke wird als Filigranelementdecken mit Aufbeton hergestellt werden.

Die Sohlplatten des Erdgeschosses wird mit schwimmend verlegtem Heizestrich versehen.

Bodenbeläge werden in Abhängigkeit von der Raumnutzung wie folgt hergestellt:

Aufenthaltsräume, Flure, Treppenhäuser, und Nebenräume erhalten einen Belag aus Linoleum.

Sanitärbereiche und der Küchen-/Personalbereich erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug oder keramischen Bodenfliesen mit der jeweils erforderlichen Rutschhemmung.

Im Erdgeschoss beträgt der Fußbodenaufbau ca. 20 cm, hier wird zusätzlich eine Horizontalsperre auf der Sohlplatte eingebaut.

Treppenläufe, Podeste

Die bestehenden Treppen werden zurückgebaut und durch normgerechte Treppen ersetzt.

360 Dächer

Bestandsgebäude:

Ertüchtigung, Sanierung oder Teilrückbau bestehendes Dachtragwerke entsprechend Holzschutzgutachten. Zum Teil Rückbau schadhaften Bausubstanz.

Dachdeckung entsprechend Bestand mit Biberdachziegeln.

Ersatzneubau:

Das Dach wird als flach geneigte Pultdächer ausgeführt. Zur Verbesserung der Regenrückhaltung für diese Flächen ist ein extensiv begrünter Dachaufbau geplant.

Das Dach erhält eine Stahlbetondecke aus Stahlbeton oder aus Filigran-Deckenelementen mit Aufbeton und Gefälledämmung.

Auf den Dachflächen wird ein klassischer Warmdachaufbau mit Dampfsperre, Dämmlage und bituminöser Abdichtung hergestellt, der mit dem Aufbau einer extensiv begrünter Dachfläche überdeckt wird.

Die Aufstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach kann aufgrund der Verschattung durch Tallage nicht ermöglicht werden.

Fenster, Fensterbänke

Fenster und Außentüren werden als thermisch getrennte Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt. Diese Bauelemente werden entsprechend den Vorgaben der thermischen Bauphysik und des Schallschutzes ausgeführt.

Außenfensterbänke sind als Zinkverblechung vorgesehen.

Innenfensterbänke werden aus Holzwerkstoff hergestellt.

Außen- und Innentüren

Die neuen Eingänge mit dem Haupteingang zum Neubau sind als bodentiefe Pfosten-Riegel-Fassade mit einem zweiflügeligen Eingangstürelement geplant.

Außentüren zu den Treppenhäusern werden wie die Fensterelemente als Holztüren hergestellt und erhalten eine Sicherheits-Isolierverglasung.

Innentüren zu den Treppenhäusern werden wie die Türen in den Fluren als Rauchschutztüren in Alu-Glasbauweise hergestellt.

Türen zu von außen zugänglichen Nebenräumen werden als wärmegeämmte Aluminiumkonstruktion mit einer Sandwich-Füllung ausgeführt.

Alle Innentüren werden entsprechend den Anforderungen an den Schall- und Brandschutz vorgesehen: wenn nicht anders erforderlich, kommen beschichtete Röhrenspan-

Türblätter zur Ausführung.

Sonnenschutz

Neue Dachflächenfenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz.

Fassadenkonzept/Farbvorschlag

Bestandsgebäude:

Die Fassaden erhalten ein mineralisches verputztes Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz mit teilweise farbiger Gestaltung des Oberputzes. Die Dämmstärken richten sich nach dem noch zu erbringenden Wärmeschutznachweis

Fenster- und Türleibungen des Neubaus sind nach Vorschlag des Planers farblich vorgesehen.

Ersatzneubau:

Vorhangfassade aus Holzwerkstoff mit großflächigen Verglasungen zur Terrasse mit Talblick.

X. Technische Gebäudeausstattung KG 400

Angaben zur Technischen Gebäudeausstattung sind den als Anlage beigefügten Dokumentationen der jeweiligen Fachplaner zu entnehmen.

Aufzug

Die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses des Neubaus erfolgt über Rampen. Das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes wird über einen maschinenraumlosen Aufzug barrierefrei erschlossen. Der Aufzug muss aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen von Alt- und Neubau in der Ebene EG als Durchlader ausgeführt werden.

XI. Freiflächen KG 500

Zielstellung und Beschreibung der Außenanlage

Die Außenanlagen der ehemaligen Hüttermühle im Hüttertal Radeberg sollen gemäß der angedachten Gebäudenutzung wieder touristisch erschlossen und für die Gesellschaft zugänglich als Ausflugsziel und Erholungsstätte gemacht werden.

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, des Gehölzbestandes, der vorhandenen Gewässer und der gegebenen Schutzgebiete wurden die Fläche zwischen Mühlengebäude und Großer Röder neu gegliedert.

Auf dieser Fläche werden in erster Linie neue Sitzbereiche geschaffen. Ausgelegt sind diese für Wander- und Radwandertouristen. Eine entsprechende Infrastruktur in Form von Fahrradparkern mit E-Parkeranteil wird vorgesehen.

Die bestehende Bogenbrücke, die beim Ersatzneubau der Hüttertälbrücke in die Fläche versetzt wurde, wird aufgegriffen und durch einen neuen Rundweg erschlossen.

Die Rundbogenbrücke soll künftig den Mühlgraben überspannen. Dieser ist in einer neuen Lage wieder optisch sichtbar zu machen und am Gebäude entlang zu führen um das Mühlrad in seiner Funktionalität wieder herzustellen. Dies ist ein wichtiger Aspekt im Sinne der Mühlgeschichte sowie im Sinne der Umweltbildung. Der neue Mühlgraben wird vom bestehenden Teich mit einem neu herzurichtenden Zulauf gespeist.

Gebäudenah werden die bestehenden Wegesituationen aufgegriffen und eine barrierefreie Erschließung hergestellt. In Höhe des Ersatzneubaus des östlichen Gebäudeteils wird die bestehende Terrasse mit Seeblick erneuert und neue Aufenthaltsqualität geschaffen. Die Terrasse wird im direkten Zusammenhang mit einem neuen Café im neuen Gebäudebereich entwickelt. Zum Ausgleich des Höhenunterschieds zwischen Geländeebene und Terrasse wird eine Treppenanlage sowie eine Rampenanlage erforderlich. Diese dient auch der Erschließung der höheren Gebäudezugänge im Mittelteil.

Als weiterer touristischer Anziehungspunkt werden Spielmöglichkeiten geschaffen, die die Hüttermühle als Ausflugsziel für Familien prädestiniert. So soll eine multifunktionale Spielkombination geschaffen werden. Diese wird von Einzelelementen, wie einem kleinen Mühlrad und einer Wackelbrücke über den neuen Mühlgraben, ergänzt. Dies unterstreicht die Historie des Geländes und bringt das Element Wasser erneut näher.

Der Hüttermühlenteich wird im Zuge der Baumaßnahme entschlammt, die Ufermauer ertüchtigt und die Uferböschungen Instand gesetzt. Im Sinne der historischen touristischen

Nutzung soll die Möglichkeit des Gondel- bzw. Tretbootbetriebs wieder aufgegriffen werden. Hierzu wird eine Steganlage geschaffen.

Weiterhin wird als weiteres Naturerlebnis ein „Wandelpfad“ um den Teich herum wieder hergestellt. Dieser wird als Nebenweg eher als Pfad ausgebildet.

Im südlichen Bereich wird die neue Wirtschafterschließung des Gebäudes hergestellt und damit räumlich klar von den Aufenthaltsflächen getrennt. Aufgrund der vorherrschenden Topografie in diesem Bereich sind hier Stützmaßnahmen zur Geländeregulation erforderlich.

Zuordnung der Kostengruppen – KG 500 Außenanlagen

510 Geländeflächen

Für die Durchführung der Baumaßnahme sind Oberbodenarbeiten notwendig. Dafür ist im zukünftigen Bereich der befestigten Flächen Oberbodenabtrag erforderlich. Dieser wird während der Bauzeit seitlich gelagert und zum Abschluss der Arbeiten auf den Rasen- und Pflanzflächen wieder aufgetragen.

Zum Aufbau der Tragschichten sind Erdmassen im Bereich der befestigten Flächen abzutragen.

Nach Abtrag des Oberbodens und des Bodens sowie ggf. erforderlichen Nachverdichtungsarbeiten ist ein Verdichtungsgrad von DPr 100 % mit einem Verformungsmodul EV2 von mind. 45 MN/m² für das Erdplanum der Wegeflächen erforderlich.

520 – Unterbau / 530 - Oberbau

Für die Herstellung der befestigten Flächen ist der Einbau von Frostschutz- und Tragschicht aus Schotter-, Splitt-, Sandgemisch notwendig.

Als Deckschicht sind verschiedene Pflasterbeläge, Asphalt und ungebundene Wegedecken vorgesehen.

Alle Wege und befestigte Flächen werden mit Borden eingefasst.

Nach Auftrag des frostsicheren Oberbaus und ggf. erforderlichen Nachverdichtungsarbeiten ist ein Verdichtungsgrad von DPr 100 % mit einem Verformungsmodul EV2 von mind. 80 MN/m² für die Tragschichten der Wegeflächen zu erreichen.

540 – Baukonstruktionen in Außenanlagen

Im Bereich der Wirtschaftszufahrt sind zur Geländeregulation Stützmauern, bspw. Winkelstützen mit Verblendung vorgesehen. Dies betrifft auch bestehende, zu sanierende Mauern am Teich bzw. in unmittelbarer Gebäudenähe.

Des Weiteren werden Einhausungen für Müllplatz und Fahrradsicherung im Bereich der Wirtschaftszufahrt vorgesehen.

Im Zuge der Baumaßnahme werden neben den erforderlichen Beleuchtungsanlagen auch Leerrohre zur Vorhaltung möglicher E-Ladesäulen verlegt.

550 – Technische Anlagen in Außenanlagen

Im Zuge der Baumaßnahme ist es erforderlich sämtliche Entwässerungseinrichtungen zu erneuern.

Für die Beleuchtung der Zuwegungen ist der Einbau von Pollerleuchten vorgesehen.

An den Fahrradparkern werden Ladesäulen für E-Bikes vorgesehen.

560 – Einbauten in Außenanlagen

Zur Ausstattung zählen neben Sitzmöglichkeiten auch Abfallbehälter, Fahrradständer und Fußabstreicher vor den Zugängen.

Zu den Einbauten zählen die Spiel- und Bewegungselemente sowie die Spielgeräte.

570 – Pflanz- und Saatarbeiten

Die durch die Baumaßnahme verdichteten Vegetationsschichten sind vor der Andeckung mit Oberboden durch Fräsen aufzulockern und durch ein Rohplanum anzugleichen. Das Feinplanum ist nach erfolgtem Oberbodenauftrag durchzuführen.

Zur räumlichen Abgrenzung der einzelnen Bereiche ist das Anpflanzen von niedrigen Sträuchern und Bodendeckern vorgesehen. Bäume sind im Bestand zu schützen. Alle Pflanzflächen sind zur besseren Feuchtigkeitsregulierung und Kontrolle unerwünschten Aufwuchses mit Mulch abzudecken.

Es erfolgt die Rasenansaat und Düngung des Rasens auf den neu zu erstellenden Rasenflächen.

Für die Rasen- und die Pflanzflächen ist eine einjährige Fertigstellungspflege notwendig, welche die Pflege und das Wässern der Rasen- und Pflanzflächen beinhaltet und damit den Anwuchserfolg sichern soll. Nach der Fertigstellungspflege schließt sich eine zweijährige Entwicklungspflege an.

590 – Sonstige Außenanlagen

Vor Beginn der Ausführung der Arbeiten ist die Einrichtung der Baustelle mit der Bereitstellung eines Bau-WCs, Baucontainers und der Anlieferung aller Geräte/Maschinen notwendig. Die Baustelleneinrichtung ist während der gesamten Zeit der Baumaßnahme vorzuhalten und nach Abschluss der Arbeiten zu beräumen. Die Baustelle ist abzusichern.

Bei bestehenden Bäumen sind die Stämme vor Beschädigungen mit Baumaschinen zu schützen. Hier ist ein Stammschutz anzubringen. Vorhandene Leitungen, welche während der Bauausführung frei gelegt werden, sind vor Zerstörung zu sichern. Bestehende Bebauung ist vor Schäden zu schützen.

Im Bereich der zukünftigen befestigten Flächen ist die Grasnarbe abzutragen und zu entsorgen.

Nicht zu erhaltende Gehölze und Sträucher sind zu fällen.

Alle bestehenden Flächenbefestigungen sind aufzunehmen und zu entsorgen.

Alle Einbauten und Spielgeräte sind zu entsorgen.

XII. Kostenzusammenstellung

Grundlagen der Kostenermittlung			
Kosten vergleichbarer Objekte, BKI Altbauten; Kostendatenbanken z.B. SIRADOS, alle Kosten indiziert auf 05/2023		Stand 02.05.2023	
ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN		Netto	Sanierung und Ersatzneubau - Brutto
Kostengruppen			Teilbetrag EUR
100	Grundstück	21.008,40	25.000 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	245.000,00	291.550 €
300	Bauwerk- Baukonstruktionen	2.606.287,25	3.101.480 €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	999.164,50	1.189.010 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	1.426.227,42	1.697.210 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	178.600,00	212.530 €
700	Baunebenkosten	1.363.819,79	1.622.950 €
800	Finanzierung	0,00	o.A.
GESAMTSUMME Kostenschätzung z. Zeitpunkt d. Ermittlung		6.840.107,37	8.139.730 €
<p>Hinweise Die Kosten der KG 800 sind bei Bedarf durch den Auftraggeber zu ergänzen Planungsleistungen der KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke wurden nicht beauftragt Da gegenwärtig noch keine Ausstattungskriterien bekannt sind, wurden die Kosten auf Basis der BGF geschätzt Annahme Ausstattung für touristische Nutzung = netto 95 €/m² BGF (BGF = 1380 m²) Die Kosten der KG 700 - Baunebenkosten wurden pauschal wie folgt angenommen: Bauen im Bestand einschl. Denkmalschutz in Teilbereichen = 25% der anrechenbaren Kosten aufgrund hohem Sondierungs- u. Planungsaufwand</p> <p>Aufgestellt: PBS Birgit Böhme Radeberg, 02. Mai 2023</p>			

Ermittlung siehe Anlage Gesamtkosten

XIII. Anlagen

Anlage 1 – **Gesamtkosten**

Anlage 2 – **Unterlagen Fachplanung HLS**

Anlage 3 – **Betrachtungen Brandschutz**

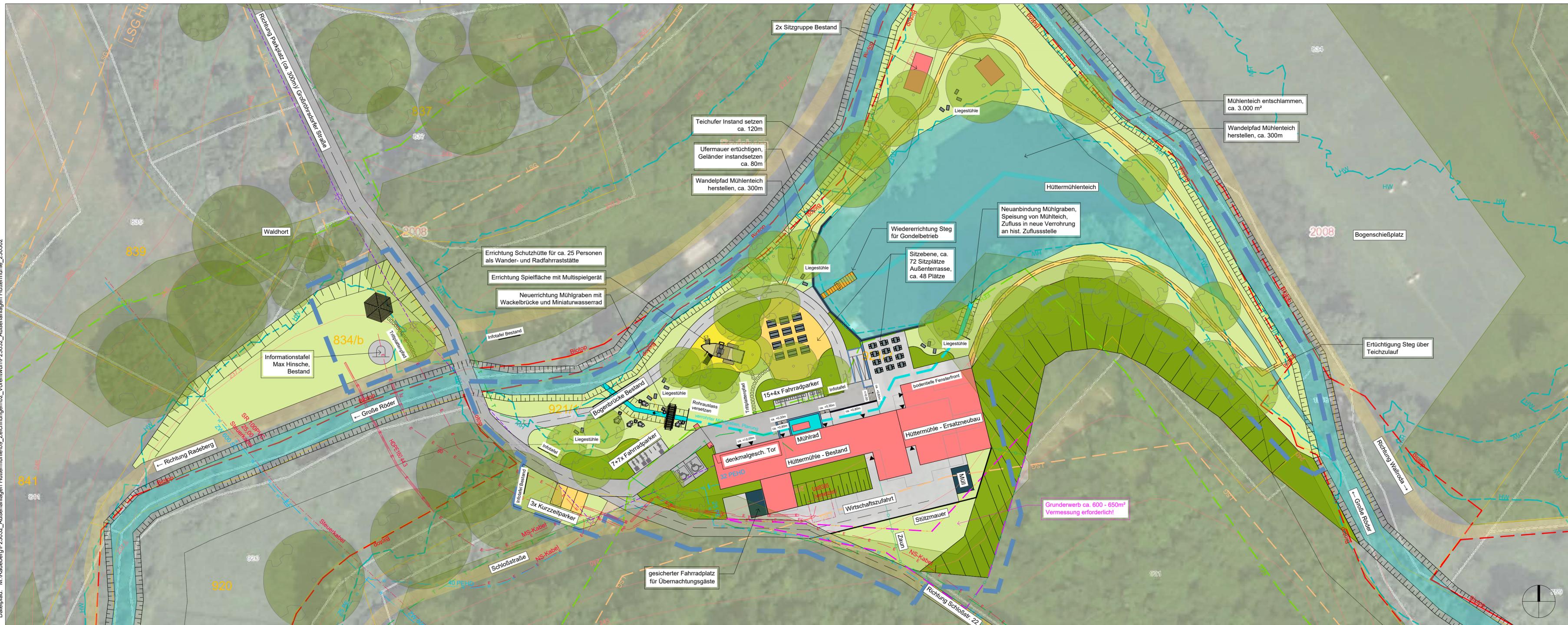
03. Mai 2023

Aufgestellt:

PBS | Birgit Böhme

Radeberg, 5. Mai 2023

Dateipfad: M:\Radeberg\F23032_Außenanlagen_Hütermühle_09_Zeichnungen\02_Vorentwurf\F23032_Außenanlagen_Hütermühle_230502



Legende

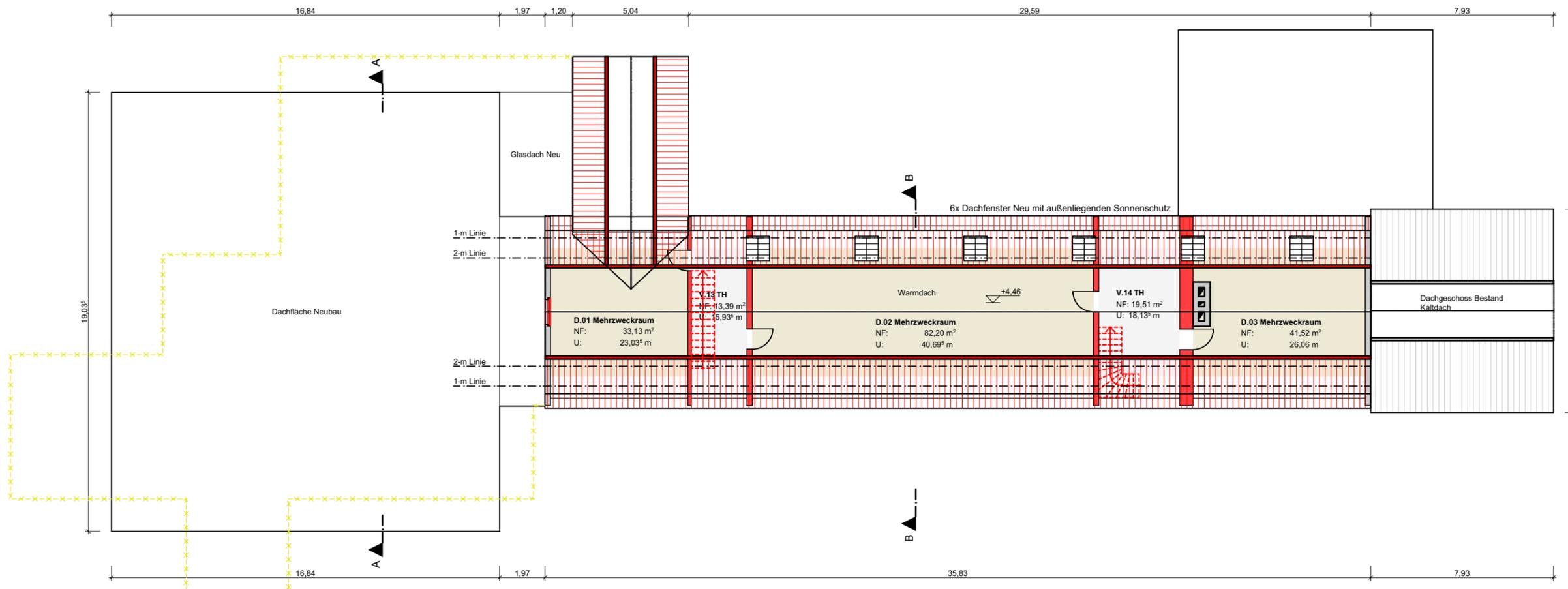
- Bearbeitungsgebiet
- Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Wald
- Gewässer Bestand
- Überschwemmungsgebiet
- Biotop
- FFH-Gebiet
- LSG Hüttertäl
- Trinkwasser Bestand
- Öffentliche Beleuchtung Bestand
- Telekom Bestand
- Eit Bestand
- Grunderwerb
- ungebundene Befestigung
- Fallschutz
- Hauptwege, gebundene Befestigung
- Nebenwege, gebundene Befestigung
- Rasenfläche
- Pflanzfläche
- bestehende Großgehölze

Index:	Datum:	Änderung:	gez:
1	03.05.2023	Änderung	KK

Bezugshöhe: Höhenbezug: DHNN92, Lagebezug: ohne
 Projekt: **Touristische Entwicklung Hüttermühle Radeberg**
 Planbezeichnung: **Lageplan Außenanlagen**
 Bauebene: Hüttermühle 01454 Radeberg
 Entwurf: Stadt Radeberg Am Markt 17-19 01454 Radeberg
 geprüft und freigegeben: Datum: Unterschrift, Stempel
 Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpelstraße 1 01454 Radeberg Tel. 03528 41960 info@pb-schubert.de
 geprüft und freigegeben: Datum: Unterschrift, Stempel
 LPN: Konzept
 Blattgröße: B1H = 841 / 297 mm
 Plandatum: 03.05.2023
 DIN: -
 Programm: F23032
 Maßstab: 1:500
 Folio: F 0 L01
 Index: -

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

- Legende**
- graue Schraffur: Bauteil Bestand
 - rote Schraffur: Bauteil Neu
 - abzubrechendes Bauteil
 - 32,90m² Treppenhaus
 - 156,85m² Beherbergung
 - 189,75m² Gesamt EG



Anbau ca. 1977
Abbruch
Ersatzneubau

ursprüngl.
Sanierung ca. 1974
Sanierung

ursprüngl.
Hüttermühle Denkmal
Sanierung

Bauherr
Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg
Tel. 03528 4500

Planfertiger
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960



Bauvorhaben
Touristische Entwicklung, Hüttermühle Radeberg
Schloßstraße 21
01454 Radeberg
Gemarkung Radeberg
Flurstück 921/2

VORENTWURF
Grundriss Dachgeschoss

Datum Unterschrift, Stempel

Datum Unterschrift, Stempel

Maßstab	Format	Planstand	Planersteller
1:200	0,42 x 0,297		D.Semenzov

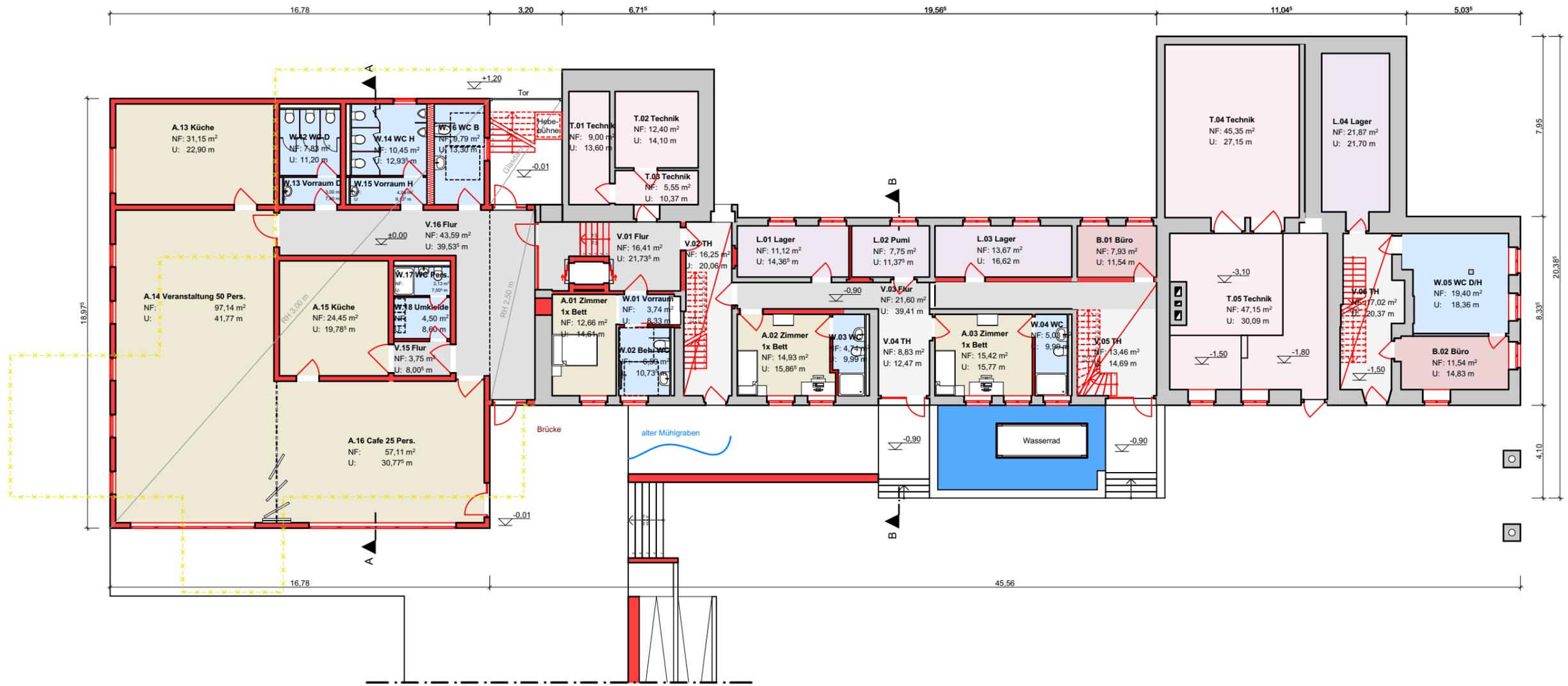
Plankennung:	Plannummer:
A23009_300_2_mit NB.pln	G.3

T:\Radeberg\A23009_Studie_Hüttermühle\08_Zeichnungen\02_Vorentwurf\A23009_300_2_mit NB.pln SaveDat: 05.05.2023_DanielSemenzov

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

T:\Radeberg\A23009_Studie_Hüttermühle\08_Zeichnungen\02_Vorentwurf\A23009_300_2_mit NB.pln
SaveDat: 05.05.2023_DanielSemenzov

- Legende**
- graue Schraffur: Bauteil Bestand
 - rote Schraffur: Bauteil Neu
 - abzubrechendes Bauteil
 - 55,56m² Treppenhaus
 - 85,35m² Flur
 - 252,86m² Beherbergung
 - 82,39m² Sanitär/ Umkleide
 - 53,96m² Lager
 - 119,45m² Technik
 - 19,47m² Büro
- 668,57m² Gesamt EG



Anbau ca. 1977
Abbruch
Ersatzneubau

ursprüngl.
Sanierung ca. 1974
Sanierung

ursprüngl.
Hüttermühle Denkmal
Sanierung

Bauherr
Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg
Tel. 03528 4500

Planfertiger
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960



Bauvorhaben
Touristische Entwicklung, Hüttermühle Radeberg
Schloßstraße 21
01454 Radeberg
Gemarkung Radeberg
Flurstück 921/2

VORENTWURF
Grundriss Erdgeschoss

Datum Unterschrift, Stempel

Datum Unterschrift, Stempel

Maßstab 1:200
Format 0,42 x 0,297
Planstand
Planersteller D.Semenzov

Plankennung: A23009_300_2_mit NB.pln
Plannummer: **G.1**

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

- Legende**
- graue Schraffur: Bauteil Bestand
 - rote Schraffur: Bauteil Neu
 - abzubrechendes Bauteil
 - 61,19m² Treppenhaus
 - 56,23m² Flur
 - 134,33m² Beherbergung
 - 35,96m² Bildung
 - 16,45m² Sanitär/ Abstell
 - 304,08m² Gesamt OG**



Anbau ca. 1977
Abbruch
Ersatzneubau

ursprüngl.
Sanierung ca. 1974
Sanierung

ursprüngl.
Hüttermühle Denkmal
Sanierung

Bauherr
Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg
Tel. 03528 4500

Planfertiger
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960



Bauvorhaben
Touristische Entwicklung, Hüttermühle Radeberg
Schloßstraße 21
01454 Radeberg
Gemarkung Radeberg
Flurstück 921/2

VORENTWURF
Grundriss Obergeschoss

Datum Unterschrift, Stempel

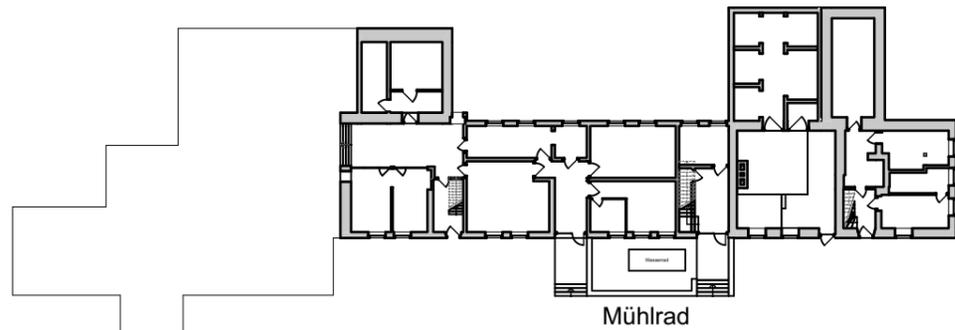
Datum Unterschrift, Stempel

Maßstab 1:200
Format 0,42 x 0,297
Planstand
Planersteller D.Semenzov

Plankennung: A23009_300_2_mit NB.pln
Plannummer: **G.2**

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

Grundriss Erdgeschoss Bestand M1:500

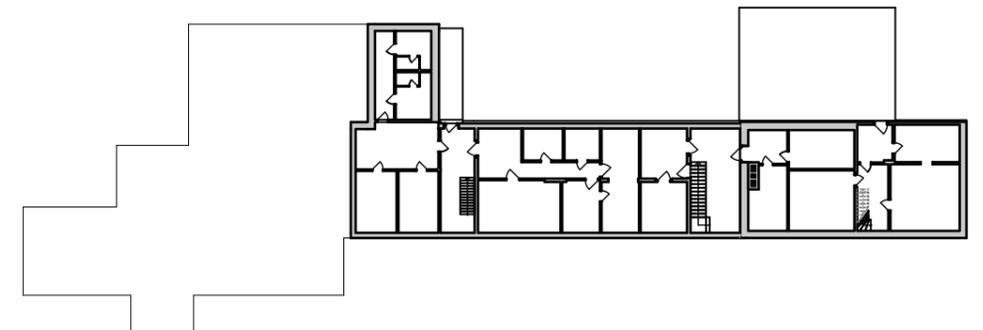


Anbau ca. 1977

Sanierung ca. 1974

ursprüngl.
Hüttermühle
Denkmal

Grundriss Obergeschoss Bestand M1:500

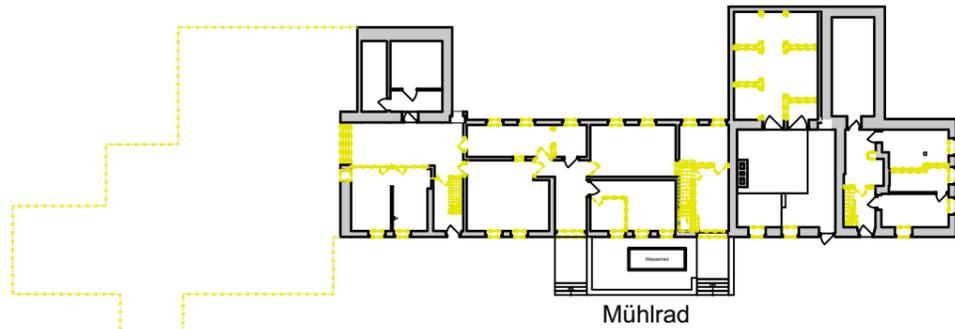


Anbau ca. 1977

Sanierung ca. 1974

ursprüngl.
Hüttermühle
Denkmal

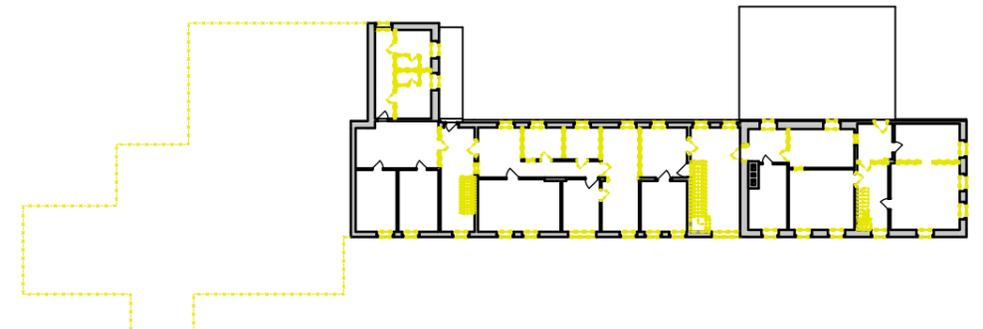
Grundriss Erdgeschoss Abbruch M1:500



Abbruch

Sanierung

Grundriss Obergeschoss Abbruch M1:500

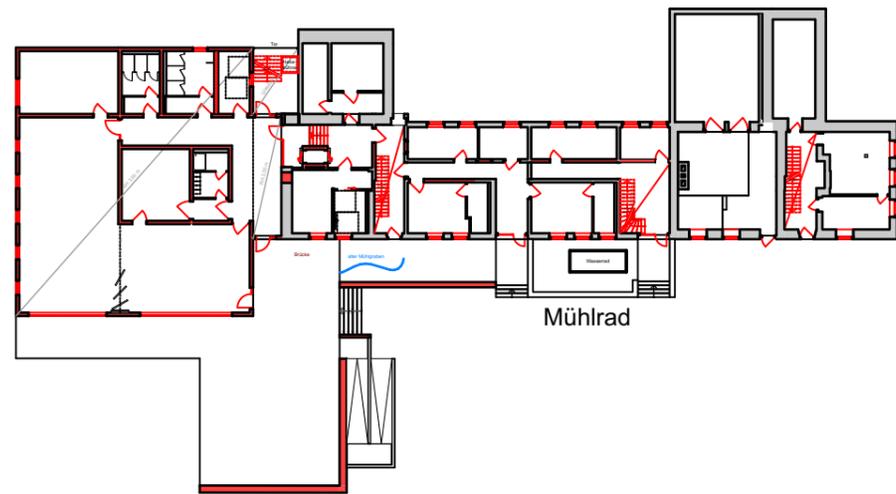


Abbruch

Sanierung

Sanierung

Grundriss Erdgeschoss Ersatzneubau M1:500

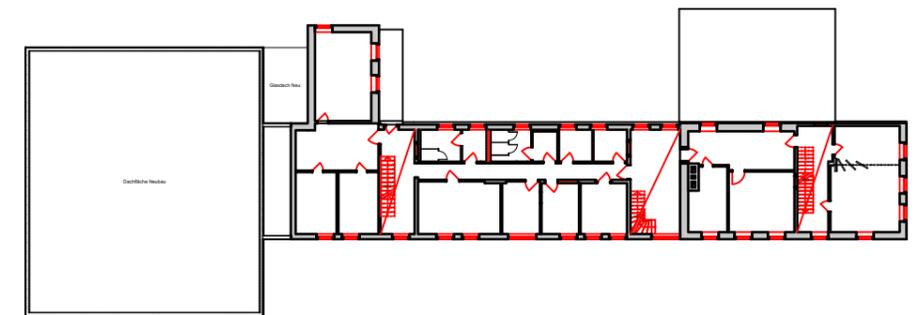


Ersatzneubau

Sanierung

Sanierung

Grundriss Obergeschoss Anbau/ Neubau M1:500



Ersatzneubau

Sanierung

Sanierung

T:\Radeberg\A23009_Studie_Hüttermühle\08_Zeichnungen\02_Vorentwurf\A23009_300_2_mit NB.pln
SaveDate: 03.05.2023_DanielSemenzov

Bauherr
Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg
Tel. 03528 4500

Planfertiger
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960



Bauvorhaben
Touristische Entwicklung, Hüttermühle Radeberg
Schloßstraße 21
01454 Radeberg
Gemarkung Radeberg
Flurstück 921/2

VORENTWURF
Grundriss Übersicht EG u. OG

Datum: _____ Unterschrift, Stempel: _____

Datum: _____ Unterschrift, Stempel: _____

Maßstab	Format	Planstand	Planersteller
1:500	0,42 x 0,297		D.Semenzov

Plankenennung:	Plannummer:
A23009_300_2_mit NB.pln	

G.5