

**Betrifft: Ehemaliges Gutshaus in der Parkstraße im Ortsteil Buchow-Karpzow**  
**Hier: Aufgabenstellung für die Entwicklung des Wohnstandort in der Parkstraße**

**Vorbemerkung:**

Die Gemeinde Wustermark plant die Außen- und Innensanierung des ehemaligen Gutshausen im Ortsteil Buchow.-Karpzow.. Im Rahmen dieses Vorhabens soll strategisch der bestehende Gutspark in die Entwicklung des Wohnstandortes in der Parkstraße eingebunden werden. Die Gestaltung des ehemaligen Gutshauses und die geplante Wohnungsbebauung im Gutspark soll harmonisch und angelehnt an die Historie erfolgen.

Für die Bebauung im Gutspark im OT Buchow-Karpzow bzw. für die Innensanierung des ehemaligen Gutshauses sollen Fördermittel beantragt werden. Für die Beantragung der Fördermittel ist jedoch zwingend ein städtebauliches Wohnentwicklungskonzept notwendig, dass der Gemeinde Wustermark nicht vorliegt und daraus ableitend noch erarbeitet werden muss.

**Gegenwärtig ist nicht erkennbar bzw. bestimmbar wann dieses städtebauliche Wohnentwicklungskonzept vorliegen wird und wann daraus ableitend die Fördermittel für die Innensanierung des ehemaligen Gutshauses und für die Wohnbebauung im Gutspark begonnen werden soll.**

**Ableitend daraus kann aus heutiger Sicht kein Termin bzw. keine Frist bestimmt werden, wann eventuell Architektenwettbewerbe für die Innensanierung bzw. für die Wohnbebauung im Gutspark durchgeführt werden sollen. Da für die Innensanierung des ehemaligen Gutshauses und für die Wohnbebauung im Gutspark auch noch keine Kostenschätzung vorliegen, kann auch noch nicht die Art des Architektenwettbewerbes bestimmt werden.**

Vor diesem Hintergrund soll zwar ein Gesamtkonzept skizziert werden,

- als erster Schritt soll mit der Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses begonnen werden und
- als zweiter Schritt soll die Innensanierung von acht Wohnungen im ehemaligen Gutshausen erfolgen. Es ist allgemeiner Wille, dass sowohl die leerstehenden als auch die bewohnten Wohnungen komplett saniert werden sollen. In diesem Zusammenhang sollen und müssen die Wohnungsschnitte einer Prüfung unterzogen werden. Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefrei gestaltet werden.
- Als letzter Schritt soll die sich einfügende Wohnbebauung im Gutspark realisiert werden.

Gemäß dem vorliegenden dem Vorschlag des Ingenieurbüros Rauch zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle des ehemaligen Gutshauses im OT Buchow-Karpzow betragen die geschätzten Baukosten 345.140,00 € brutto.

**Ableitend daraus wird nur ein vereinfachter Architektenwettbewerb durchgeführt. Selbst wenn zusätzlich in die Veränderung der Dachform eingegriffen werden sollte, würde der Schwellenwert für die Ingenieurleistungen von 209.000,00 € unter keinen Umständen überschritten werden. Um diesen Schwellenwert zu erreichen, müssten die Baukosten bei ca. 1,6 Mio. € bis 1,8 Mio. € liegen. Davon ist nach gegenwärtigem Sachstand definitiv nicht von auszugehen.**

### **Aufgabenstellung für die Hüllensanierung:**

1. Die zulässige Dachneigung ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan für den Bereich der Parkstraße im OT Buchow-Karpzow zu klären.
2. Die zulässige Dachform ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan für den Bereich der Parkstraße im OT Buchow-Karpzow zu klären.
3. Die zulässige Geschossigkeit ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan für den Bereich der Parkstraße im OT Buchow-Karpzow zu klären.
4. Die Fassadenfarbe ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan für den Bereich der Parkstraße im OT Buchow-Karpzow zu klären.
5. Im Rahmen der Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses ist eine weitere Wohnbebauung im ehemaligen Gutsark zu skizzieren, damit sich die gemeindlichen Gremien das künftig zu gestaltende Gesamtensemble vorstellen können.  
Im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes soll ein Brotbackofen und die ergänzenden Wegeverbindungen dargestellt werden.
6. Im Zusammenhang der Planung der Hüllensanierung soll der bestehende Anbau in die Gestaltung des Gebäudes Parkstraße 9 einbezogen werden.
7. Zur Bürgerbegegnungsstätte ist im Rahmen der Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses ein behindertengerechter Zugang anzulegen.
8. Das Vordach auf der Parkseite ist in die neue Dachgestaltung des ehemaligen Gutshauses einzubeziehen. Die historische Veranda soll bis auf die Dachgestaltung offen (ohne Fenster) gestaltet werden. Die vor diesem Gebäudeteil bestehende Treppenanlage soll fächerförmig aufgeweitet werden.
9. Die Fassade soll mit Mineralwolle und einem mineralischen Putz gestaltet werden und mit einem pastellfarbenen Ton gestrichen werden. Zur Verbesserung der Ansicht sind Stuckelemente auf der Außenwänden zu berücksichtigen, die an das Original angelegt sein sollen.
10. Die neuen Fenster sollen aus Kunststoff (3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung) mit einer Holzoptik sein.
11. Die neuen Türen sollen aus Aluminium mit Holzoptik sein.
12. Die Gestaltung des Daches soll passend zum Gebäude erfolgen.  
Das neue Dach soll in Abhängigkeit der Dachneigung mit einem Tonziegel, engobiert sein.  
Im Rahmen der Neugestaltung des Daches soll unter Umständen auch ein glasierter Tonziegel verwendet werden, wenn die zum Gebäude passt.
13. Im Bereich des jetzigen Zugangs zum FFW-Versammlungssaal soll über die gesamte Breite eine Terrasse angelegt werden. Der Zugang zur Terrasse und zum Gebäude soll mittig erfolgen.
14. Die ausgewählten Planungs- bzw. Architekturbüros benennen der Gemeinde Wustermark im Ergebnis ihres Gestaltungsvorschlages die geschätzte Kostenhöhe.
15. Im Rahmen der Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses soll und muss gleichzeitig eine entsprechende energetische Sanierung erfolgen. Die entsprechenden Materialien in Ihren Dimensionen und Maßen sind hierbei zu berücksichtigen.
16. Bezüglich der Anlagentechnik ist im Keller eine Zentralheizung mit NT-Kessel (Erdgas E) mit einer Anlagenregulierungsoptimierung, ein hydraulischer Abgleich und eine nachträgliche Rohrdämmung zu berücksichtigen.

17. Für das ehemalige Gutshaus ist eine dezentrale Warmwasserbereitung für die neu zu schaffenden Wohneinheiten zu berücksichtigen (zur Vermeidung von Legionellen). Die Warmwasserbereitung soll zentral für die derzeit genutzten und vermieteten Wohneinheiten und Räume der BBS Buchow-Karpzow über den NT-Kessel (Erdgas E) erfolgen.
18. Das später neu zu schaffende Wohngebäude im Gutsark Buchow-Karpzow soll künftig heizungsseitig an das ehemalige Gutshaus angeschlossen werden. Dazu muss die neue Heizungsanlage im Keller des ehemaligen Gutshaus erweiterbar sein. (Kaskadenheizung)
19. Trinkwasserseitig wird jedes Gebäude separat versorgt.
20. Einbeziehung des Dorfgangers in die künftige Orts- und Parkplatzgestaltung.

#### **Aufgabenstellung für die Innensanierung:**

1. Der jetzige „Ballettsaal“ und der große Raumabschnitt der BBS sollen zusammen gelegt werden. Die Verbindung beider Räume soll unter Beachtung statischer Gesichtspunkte über eine Schiebetür erfolgen. Weitere Schiebetüren sollen von dem geplanten Bewegungsraum zum Vorraum sowie vom derzeitigen „Ballettsaal“ zum jetzigen „Umkleideraum“ (hier: verdeckt laufende Schiebetür) hergestellt werden.
2. Der kleinere Raumabschnitt der BBS soll künftig als Bewegungsraum fungieren (Yoga und Tischtennis).
3. Die Technik aus dem großen Raumabschnitt der BBS soll in den jetzigen Ballettsaal umverlegt werden (Telefon, Beamer, Leinwand).
4. Die jetzige Küche neben dem jetzigen Versammlungsraum verbleibt aus logistischen Gründen in seiner jetzigen Lage.
5. Der jetzige Vorraum neben dem jetzigen Versammlungsraum verbleibt aus logistischen Gründen in seiner jetzigen Lage.
6. Der jetzige FFW-Versammlungsraum soll multifunktional als „gemütliche Ecke“ umgestaltet werden.
7. Die Toiletten zwischen dem jetzigen FFW-Versammlungsraum und den jetzigen Raumabschnitten der BBS sollen nach baurechtlichen Vorschriften zusammengelegt werden. In diesem Zusammenhang ist eine Behindertentoilette zu errichten.
8. Es ist zu Lagerzwecken ein Geräteraum/Stuhllager zu errichten.
9. Alle Räume müssen innenliegend miteinander verbunden sein.
10. Zur Verbesserung der Toilettensituation im Rahmen der stattfindenden Dorffeste sollen im Keller zusätzliche Toiletten, auch für Behinderte geschaffen werden. Hierfür ist ein behindertengerechter Zugang von der Parkseite herzustellen.

**Mit der Umsetzung dieser Aufgabenstellung können die gemeindlichen Räume der BBS Buchow-Karpzow auf lange Sicht sowohl multifunktional als auch energetisch sparsam genutzt werden.**