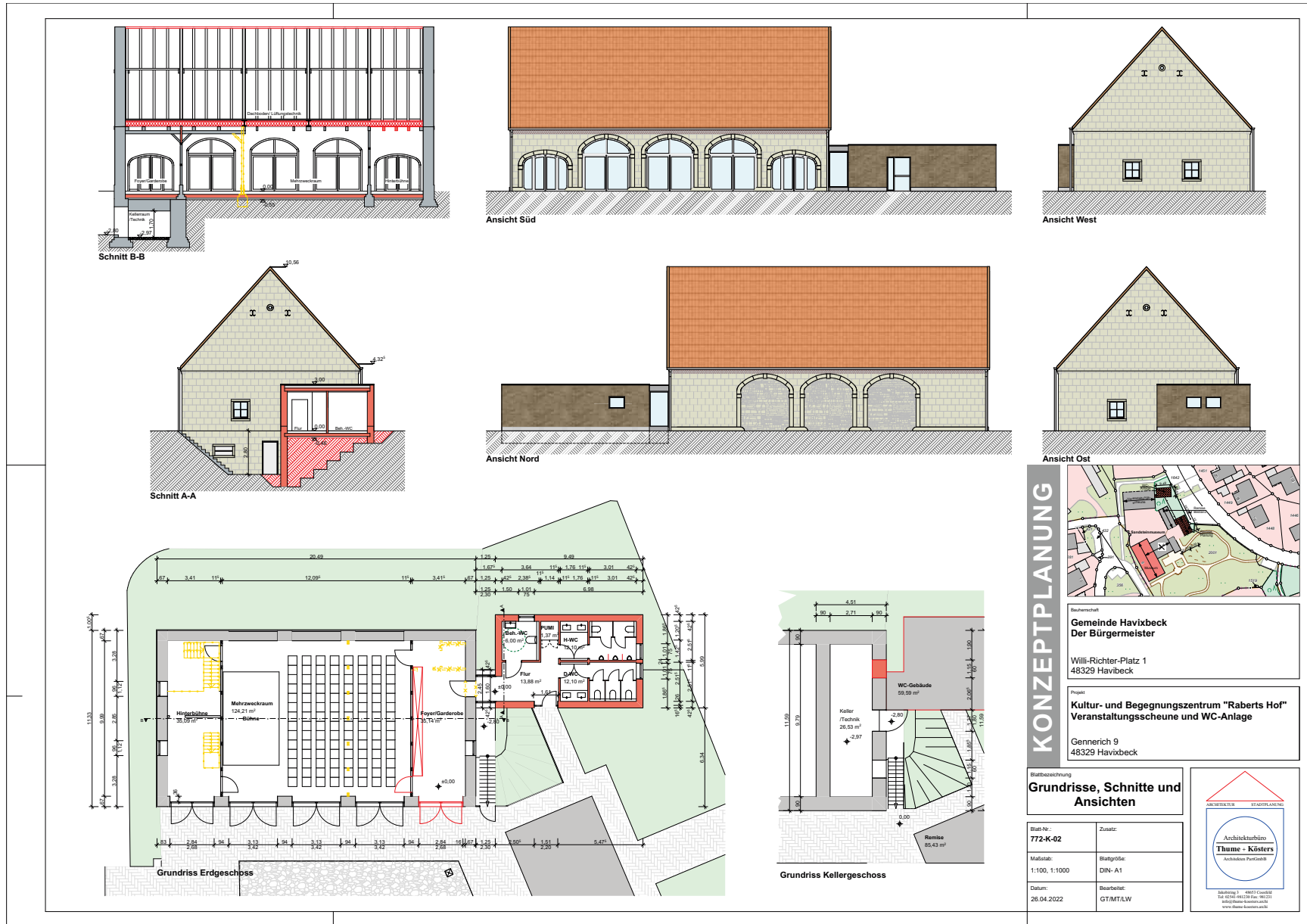


# **UMBAU SANDSTEINMUSEUM HAVIXBECK GENNERICH 9, 48329 HAVIXBECK**

Bauausschuss / Leistungsphase 2 - Vorentwurf  
17.09.2025

# Vorplanung von Architekturbüro Thume + Kösters (26.04.2022)



**KONZEPTPLANUNG**



Beauftragter  
**Gemeinde Havixbeck  
 Der Bürgermeister**

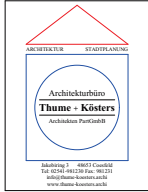
Willy-Richter-Platz 1  
 48329 Havixbeck

Projekt  
**Kultur- und Begegnungszentrum "Raberts Hof"  
 Veranstaltungsscheune und WC-Anlage**

Gennerich 9  
 48329 Havixbeck

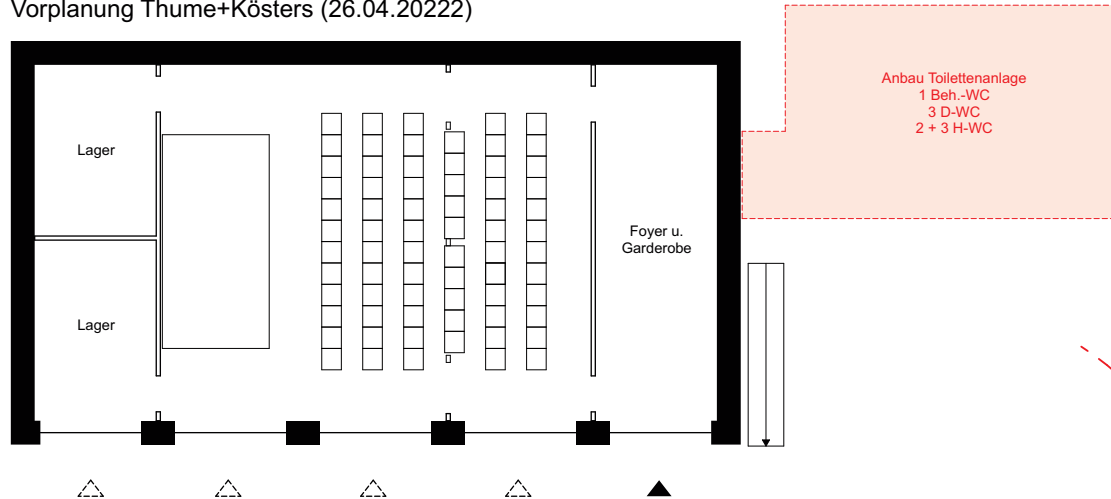
Blattbezeichnung  
**Grundrisse, Schnitte und  
 Ansichten**

Blatt-Nr: <b>772-K-02</b>	Zusatz:
Maßstab: 1:100, 1:1000	Blattgröße: DIN- A1
Datum: 26.04.2022	Bearbeitet: GT/MTLW

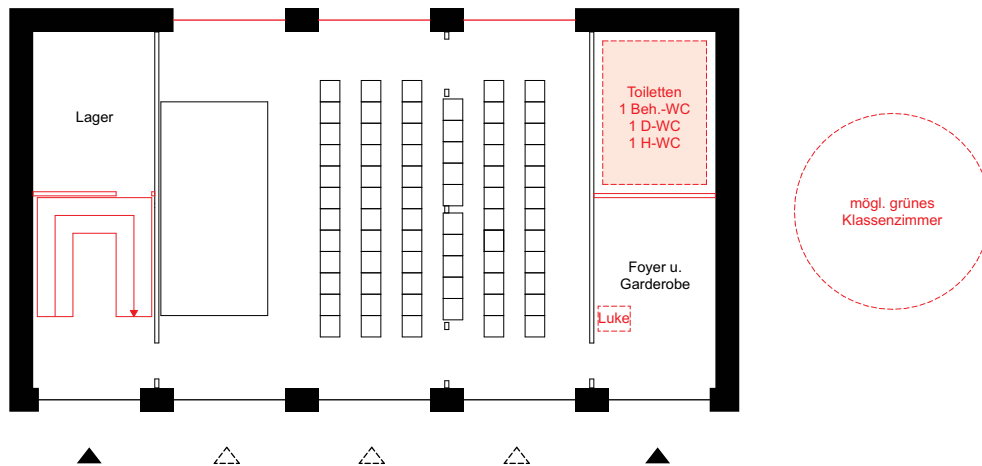


# Änderungen im Vorentwurf (05.09.2025)

Vorplanung Thume+Kösters (26.04.2022)



Vorentwurf - Erweiterte Planung (05.09.2025)



## 1. Die Toilettenanlage:

Die Anzahl der notwendigen Toiletten wurden dem Bedarf entsprechend angepasst. Daraus entsteht ein Wegfall der Neubau-Erweiterung. Es werden innenliegende Toiletten geplant.

→ Kosteneinsparung

→ Im Sinne des Denkmalschutz

## 2. Das Dachgeschoss:

Die Erschließung des Dachgeschosses wird durch eine innenliegende Treppe gesichert. Das Dachgeschoss kann zur internen Nutzung (z.B. als Lager) genutzt werden. Die Möglichkeit eines späteren Ausbaus mit weiterführender Nutzung und Fluchttreppe wird mit geplant.

→ Mehr nutzbare Fläche

→ Spätere Nutzung des DG niederschwellig umsetzbar

## 3. Die Nordfassade:

Öffnung der nachträglich geschlossenen Nordfassade durch drei Fenster.

→ Bessere Belichtung des Hauptraumes

→ Anlehnung an den historischen Zustand als Durchfahrtsscheune

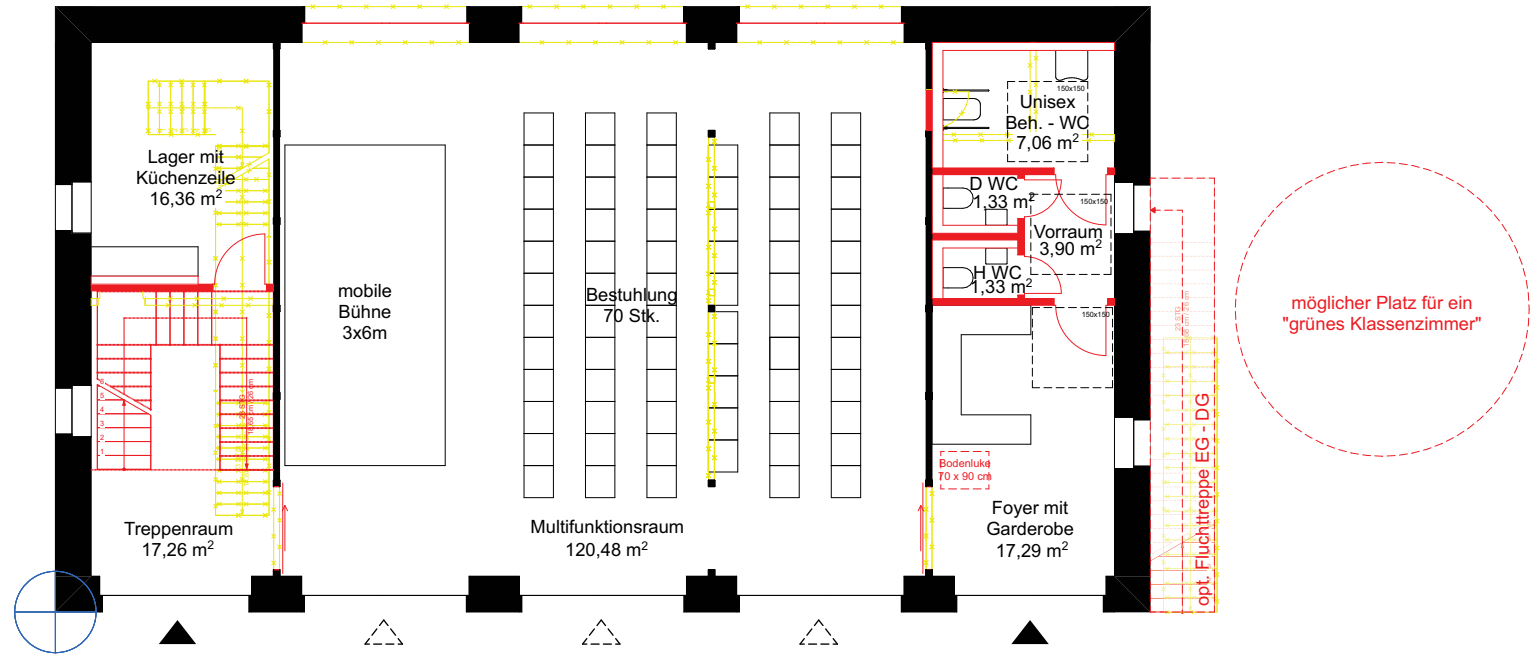
## 4. „Ein Grünes Klassenzimmer“:

Durch den Wegfall des Erweiterungsbaus kann die freie, begrünte Fläche und der Kellerzugang neu geplant werden. Ein „grünes Klassenzimmer“ wäre möglich. Der Keller wird über eine Bodenlücke erschlossen.

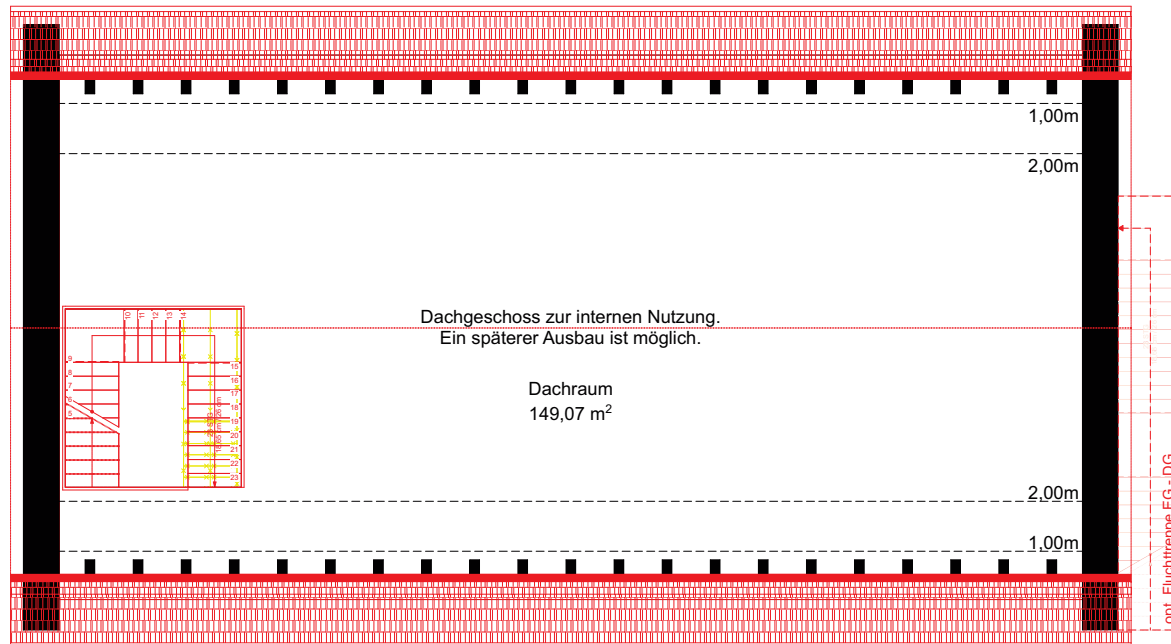
→ Nutzung der Außenfläche für Schulklassen

→ Keine zusätzlich versiegelte Fläche

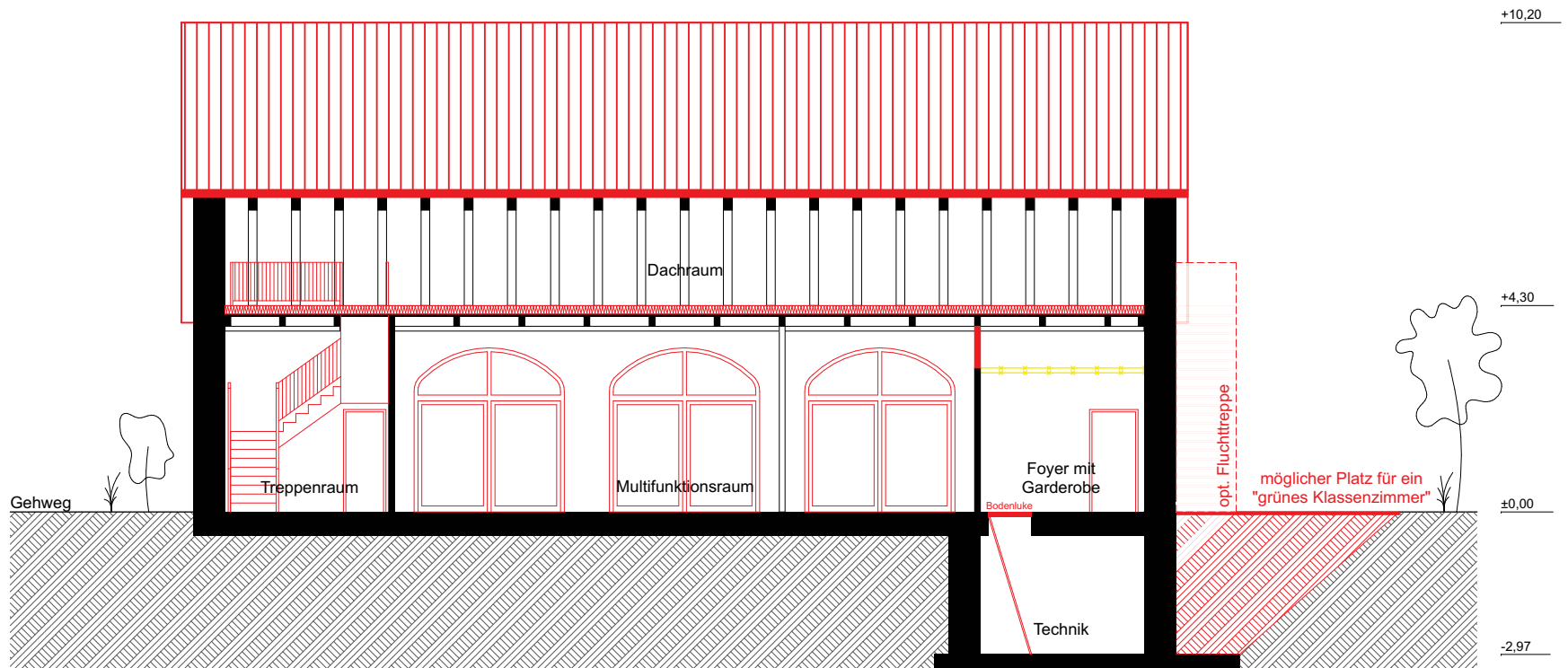
# Erdgeschoss - Vorentwurf (05.09.2025)



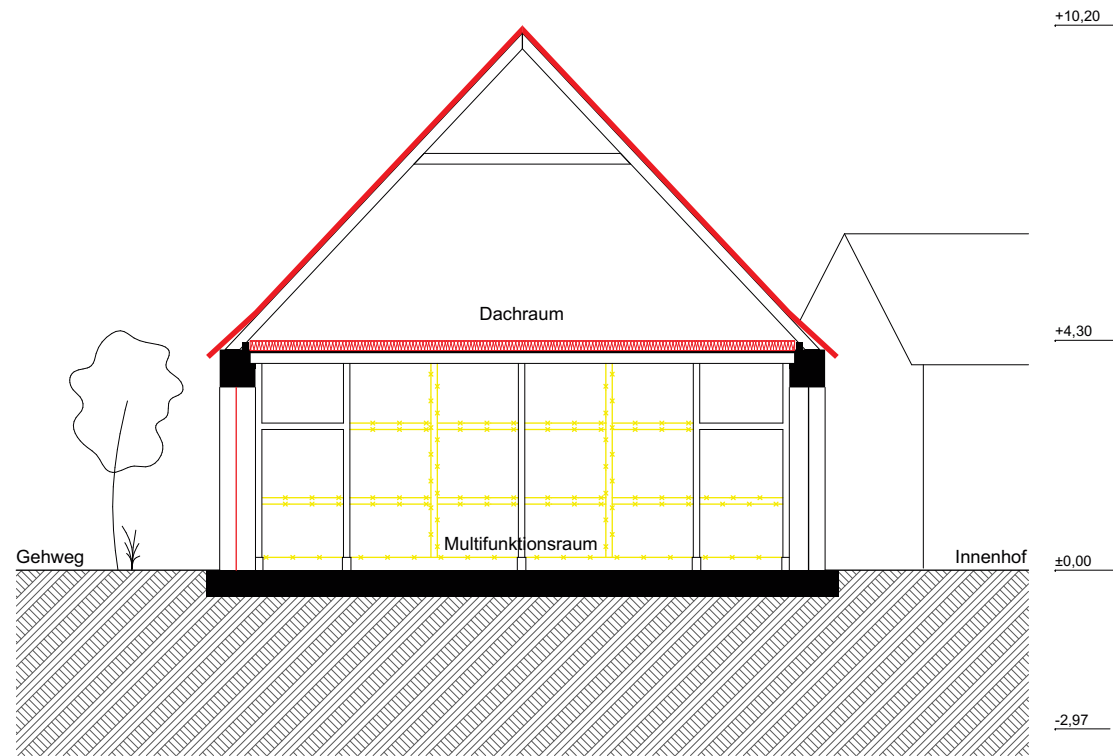
# Dachgeschoss - Vorentwurf (05.09.2025)



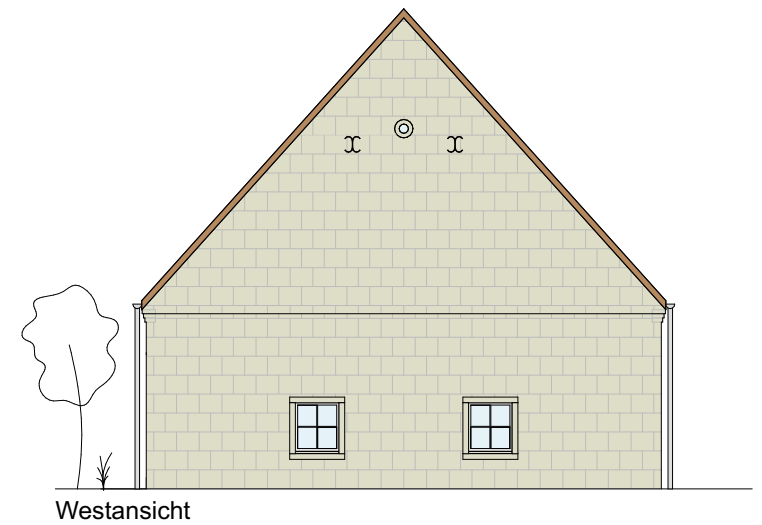
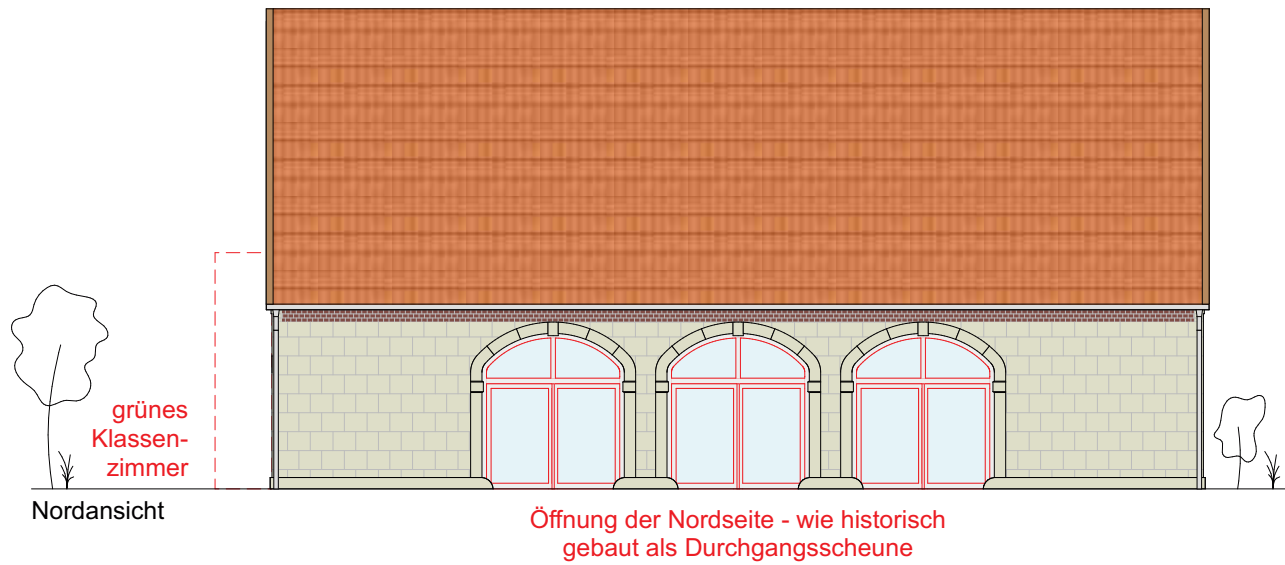
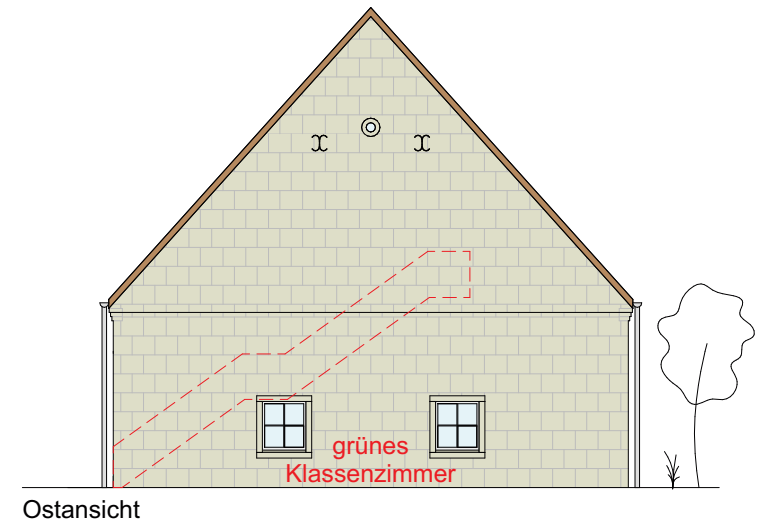
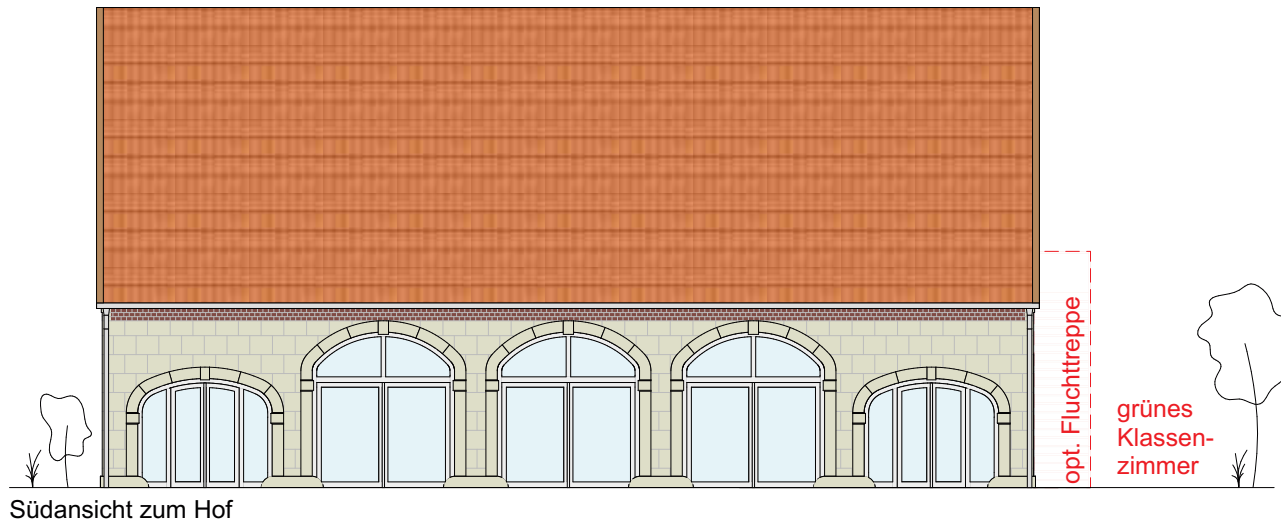
# Längsschnitt - Vorentwurf (05.09.2025)



# Querschnitt - Vorentwurf (05.09.2025)



# Ansichten - Vorentwurf (05.09.2025)



# Grober Kostenrahmen

Grober Kostenrahmen: Vorplanung von Thume + Kösters (Planstand 26.04.2022)

Kosten nach BKI - Umbau der Sandsteinscheune					
Brutto, KG 300 + 400 nach DIN 267, Umbauten Museen					
Umbau	Masse	Kennwerte (2/2023)	Baupreisindex (2/2023)	Baupreisindex (2/2025)	Kosten
BGF	441,12 m <sup>2</sup>	1.825 €/m <sup>2</sup>	126 %	133,6 %	853.602 €
BRI	1.727 m <sup>3</sup>	495 €/m <sup>3</sup>	126 %	133,6 %	1.077.130 €
<b>Durchschnittliche Baukosten KG 300+400</b>					
					<b>Ø 965.366 €</b>
Brutto, KG 200 - 800 nach DIN 276, Umbauten Museen					
% von KG 300 + 400					Kosten
100	Grundstück		-%		-
200	Vorbereitende Maßnahmen		1,8 %		17.377 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		77,9 %		752.020 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		22,1 %		213.346 €
Bauwerk (300 + 400)					965.366 €
500	Außenanlagen und Freiflächen		6 %		57.922 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		0,6 %		5.792 €
700	Baunebenkosten		-%		-
800	Finanzierung		-%		-
<b>Durchschnittliche Baukosten Umbau der Sandsteinscheune</b>					
					<b>Σ 1.046.457 €</b>
Inkl. MwSt 19 %					<b>198.827 €</b>

Kosten nach BKI - Erweiterung der Toilettenanlage					
Brutto, KG 300 + 400 nach DIN 267, Erweiterungen Gebäude anderer Art					
Erweiterung	Masse	Kennwerte (2/2023)	Baupreisindex (2/2023)	Baupreisindex (2/2025)	Kosten
BGF	59,8 m <sup>2</sup>	3.270 €/m <sup>2</sup>	126 %	133,6 %	207.341 €
BRI	179,4 m <sup>3</sup>	810 €/m <sup>3</sup>	126 %	133,6 %	183.096 €
<b>Durchschnittliche Baukosten KG 300+400</b>					
					<b>Ø 195.218 €</b>
Brutto, KG 200 - 800 nach DIN 276, Erweiterungen Gebäude anderer Art					
% von KG 300 + 400					Kosten
100	Grundstück		-%		-
200	Vorbereitende Maßnahmen		2,2 %		4.295 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		74,5 %		145.438 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		25,5 %		49.781 €
Bauwerk (300 + 400)					195.218 €
500	Außenanlagen und Freiflächen		5 %		9.761 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		5,1 %		9.956 €
700	Baunebenkosten		-%		-
800	Finanzierung		-%		-
<b>Durchschnittliche Baukosten Erweiterung der Toilettenanlage</b>					
					<b>Σ 219.230 €</b>
Inkl. MwSt 19 %					<b>41.654 €</b>

Gesamt Baukosten Vorplanung Thume + Kösters	
Σ	<b>1.265.687 €</b>
Inkl. MwSt 19 %	<b>240.481 €</b>

## Vorplanung von Thume + Kösters (Planstand 26.04.2022)

Gesamt Baukosten ca. 1.265.000€ - grober Kostenrahmen

**Erweiterungs-Neubau der Toilettenlage**  
 → Baukosten ca. 220.00€

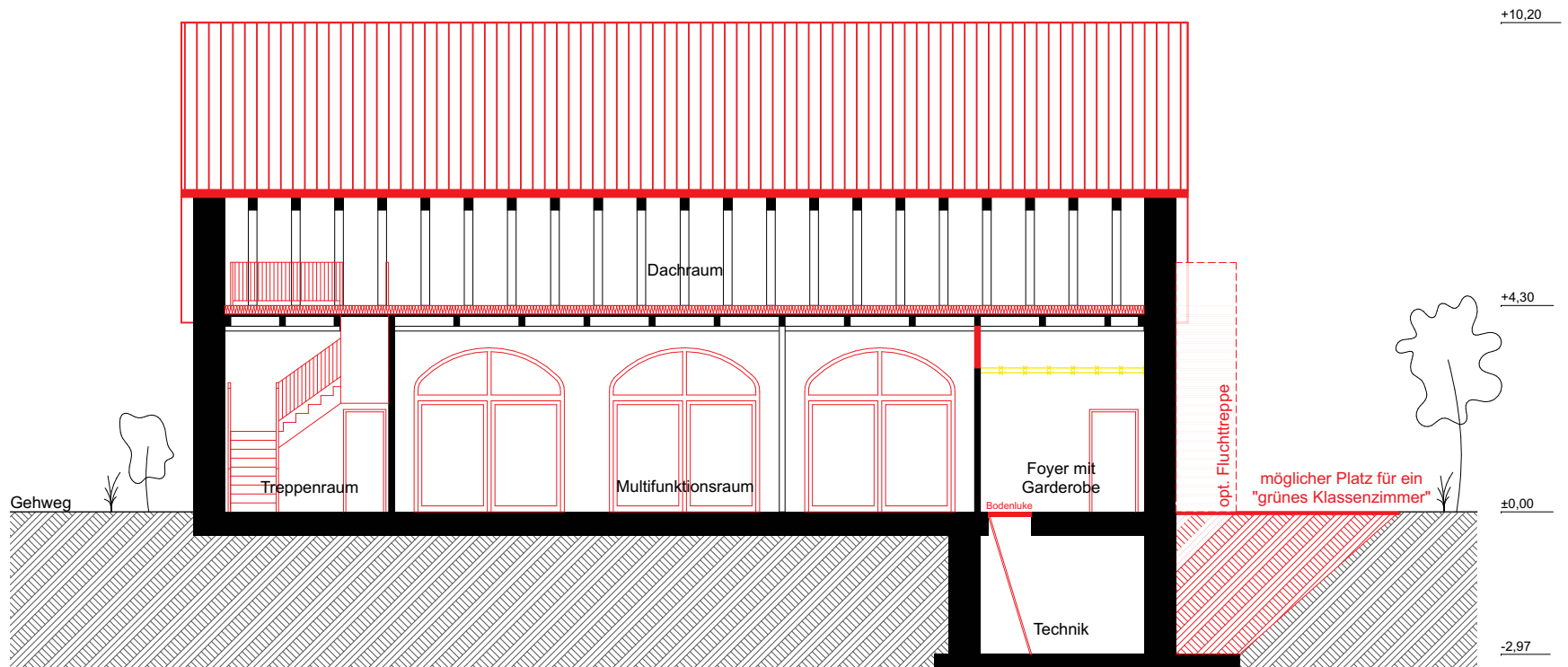
## Vorentwurf von Ellertmann Schmitz (Planstand 05.09.2025)

Gesamt Baukosten ca. 1.265.000€ - grober Kostenrahmen

**Innenliegende Sanitäranlagen**  
**Innenliegende Treppe zum Dachgeschoss**  
**Optionale Fluchttreppe**  
**Öffnung der Nordfassade mit drei Fenstern**  
**„grünes Klassenzimmer“**  
 → Baukosten ca. 220.00€



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Die Inhalte dieses Dokumentes unterliegen dem deutschen Urheberrecht.  
Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung  
außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zu-  
stimmung der Ellertmann Schmitz PartG mbB.