

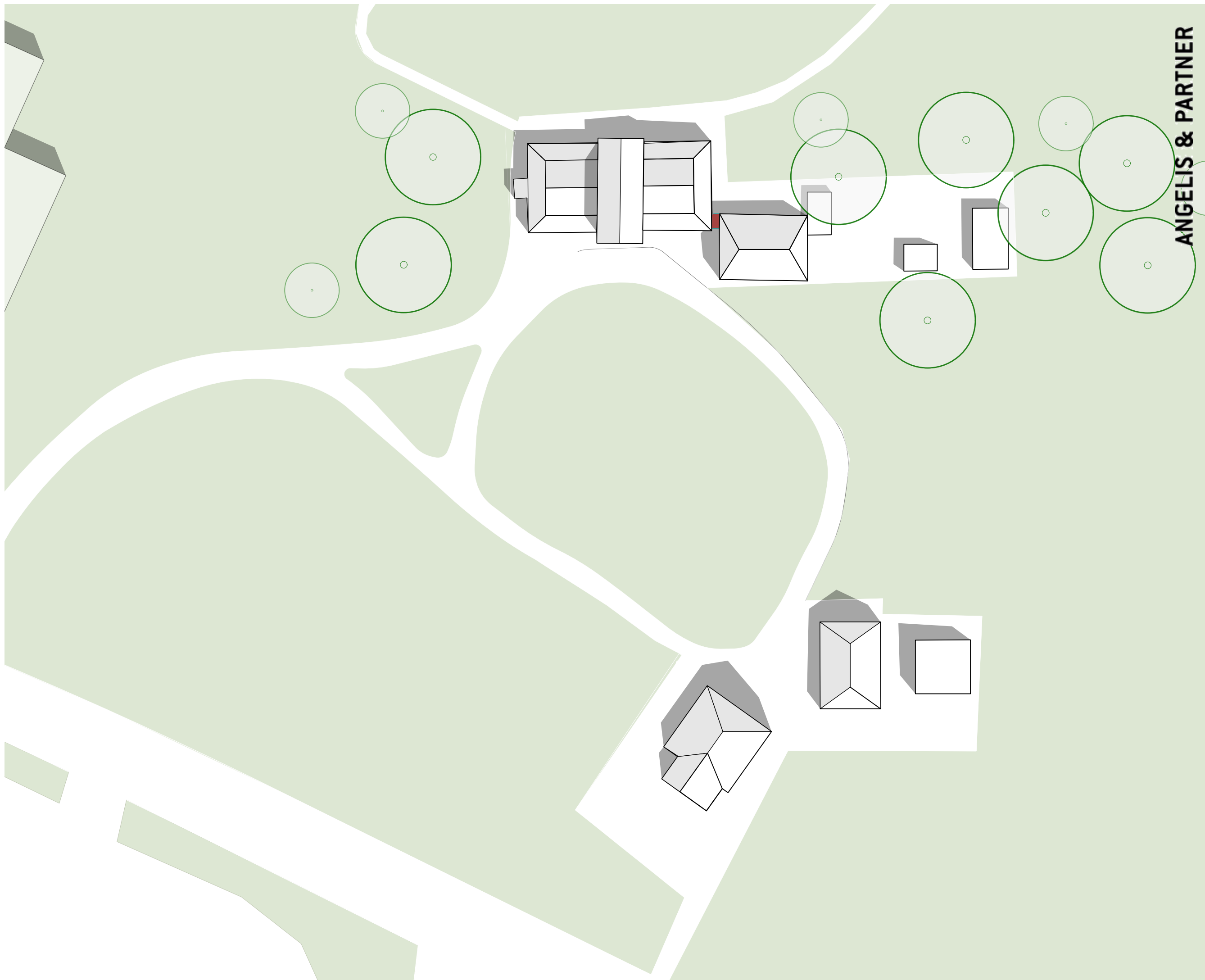
STUDIE
PALAIS
RASTEDE
Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT
November 2017
M 1:1000



STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020



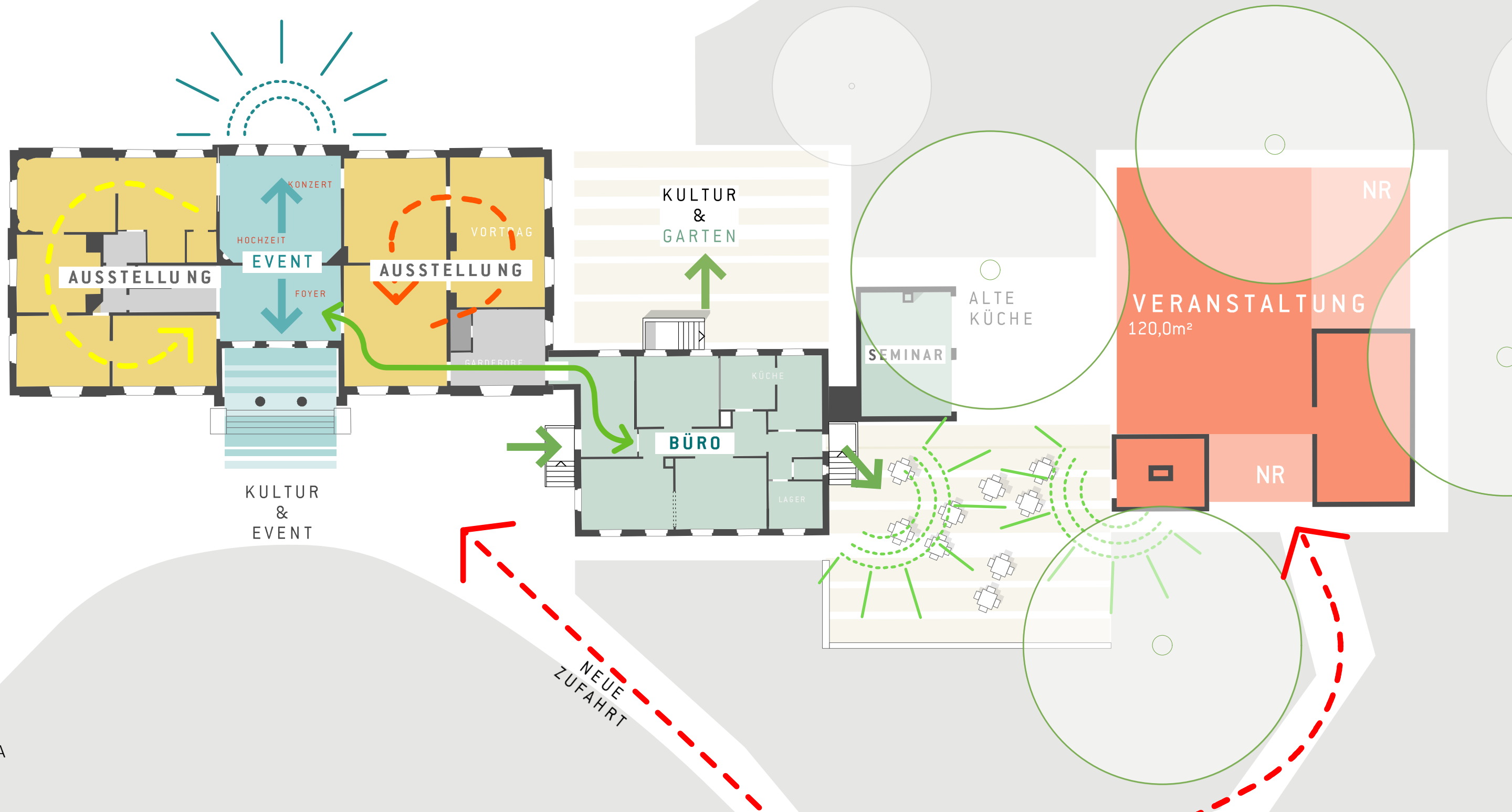
ANGELIS & PARTNER

LAGEPLAN
M 1:500

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 04
NUTZUNG
EG

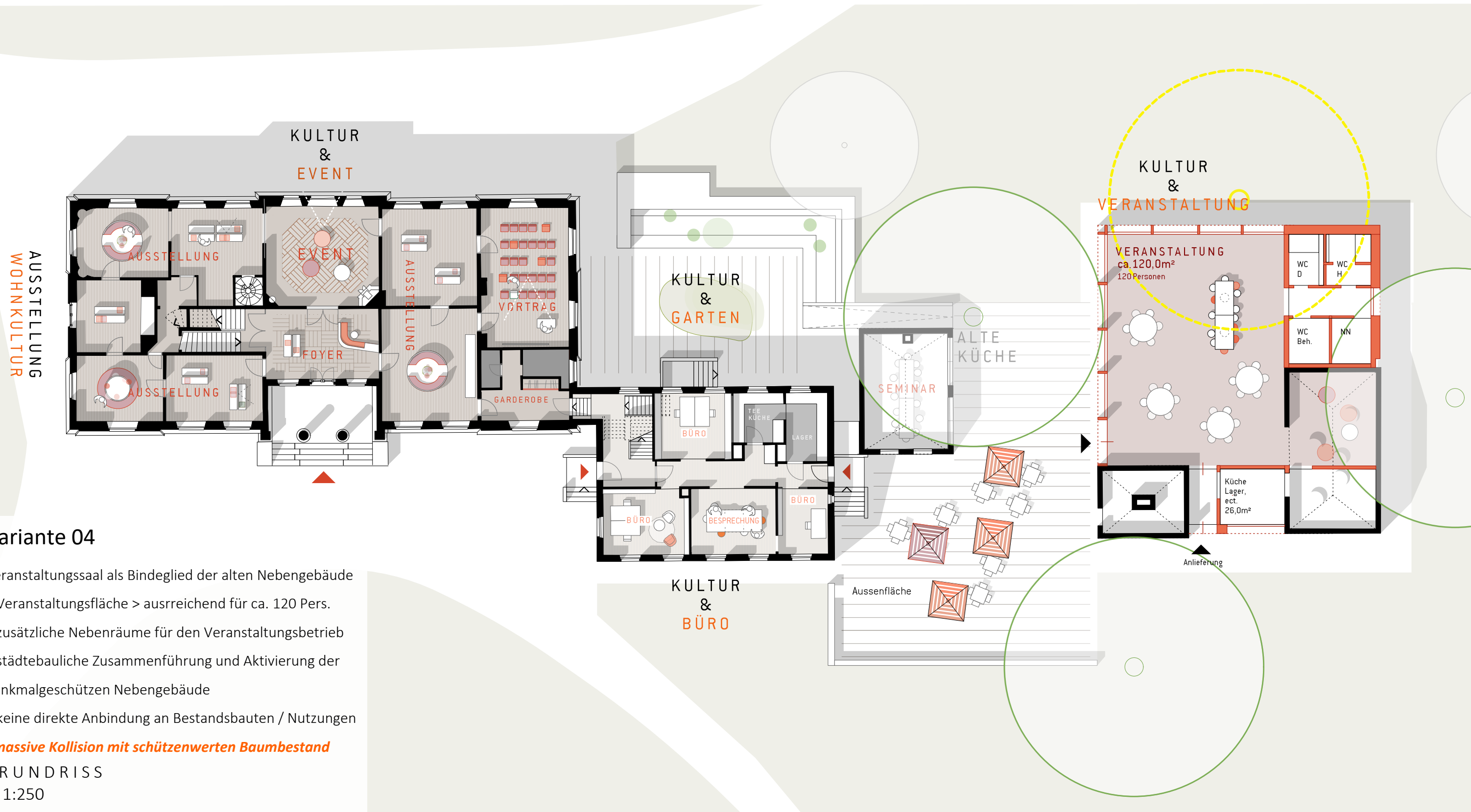


SCHEMA
M 1:250

STUDIE PALAIS RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 04
EG



Variante 04

- + Veranstaltungssaal als Bindeglied der alten Nebengebäude
- + Veranstaltungsfläche > ausreichend für ca. 120 Pers.
- + zusätzliche Nebenräume für den Veranstaltungsbetrieb
- + städtebauliche Zusammenführung und Aktivierung der denkmalgeschützten Nebengebäude
- + keine direkte Anbindung an Bestandsbauten / Nutzungen

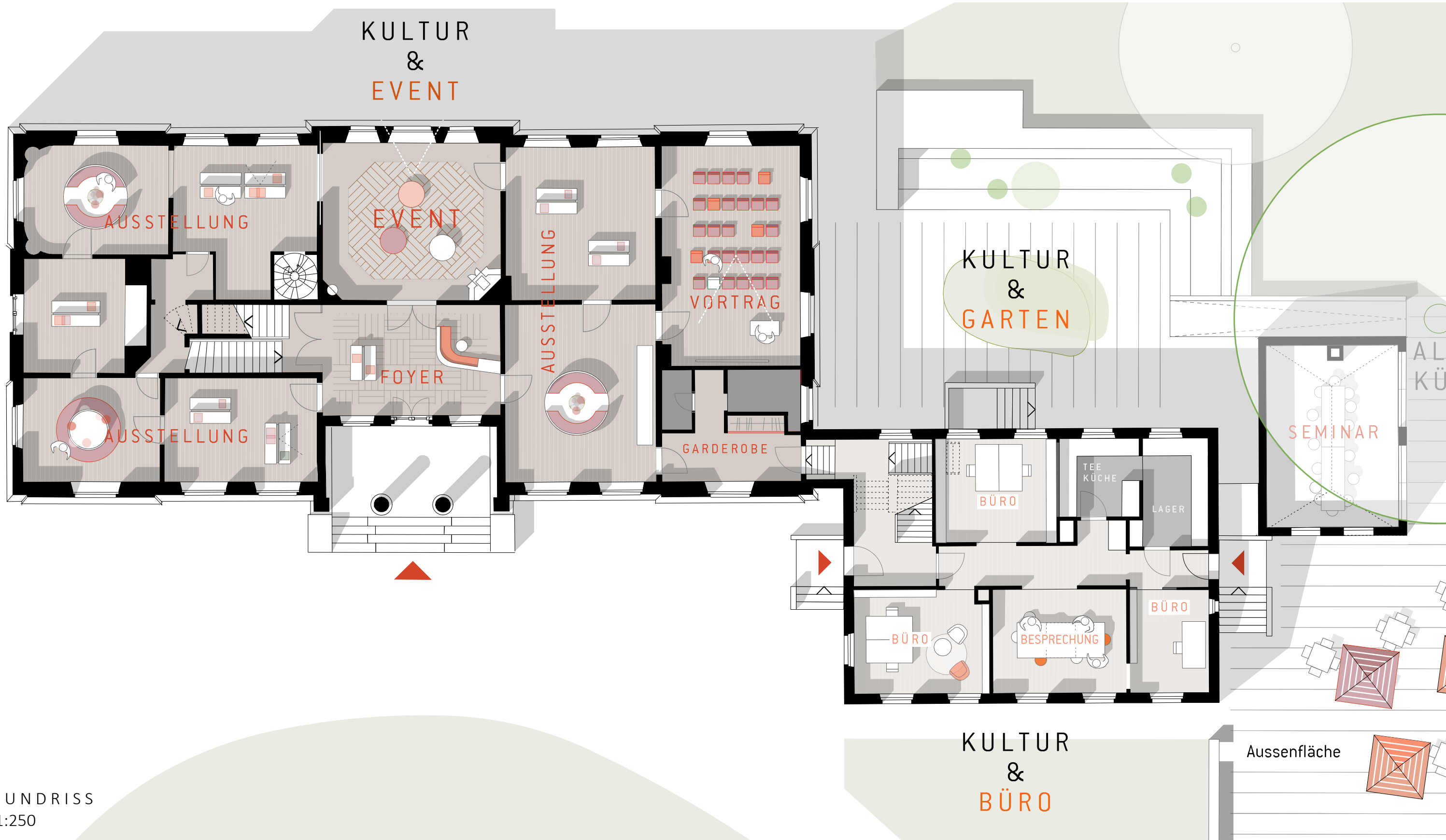
- massive Kollision mit schützenswerten Baumbestand

GRUNDRISS
M 1:250

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 04
EG



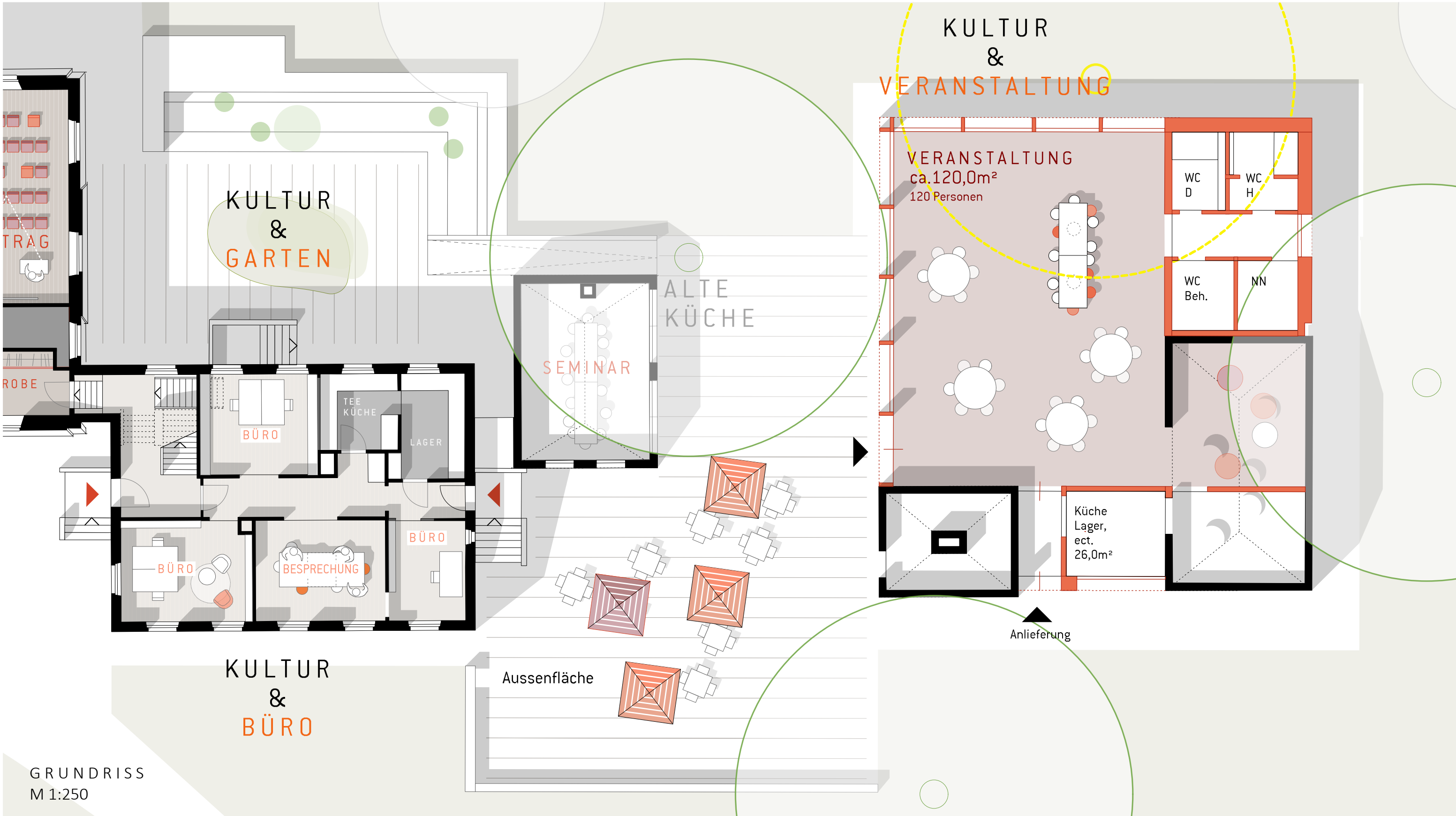
GRUNDRISS
M 1:250

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 04

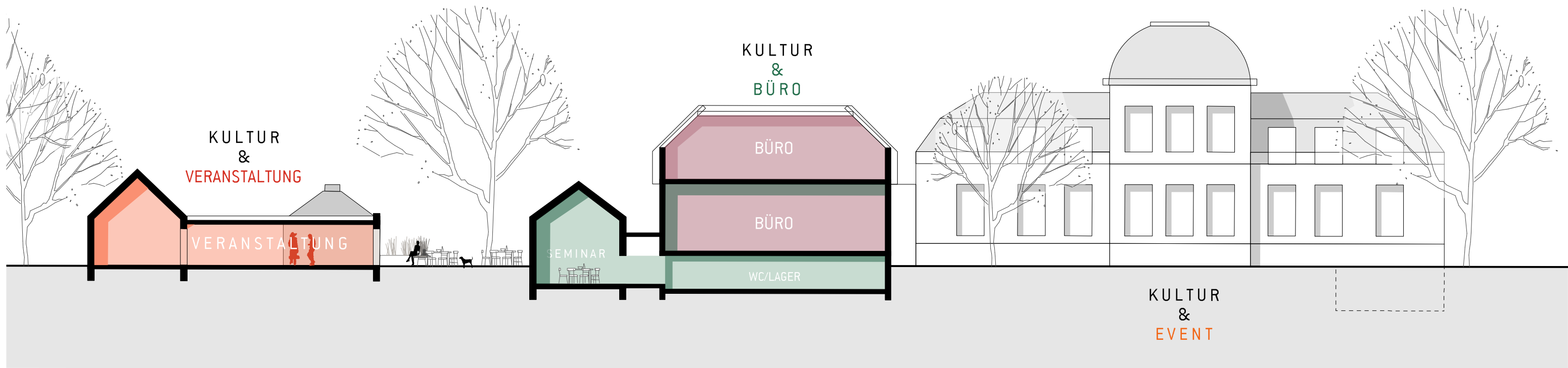
EG



STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 04



SCHEMASCHNITT
M 1:200

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 01-04

1.0 G



AUSSTELLUNG
ENGLISCHER
LANDSCHAFTSGARTEN

GRUNDRISS
M 1:250

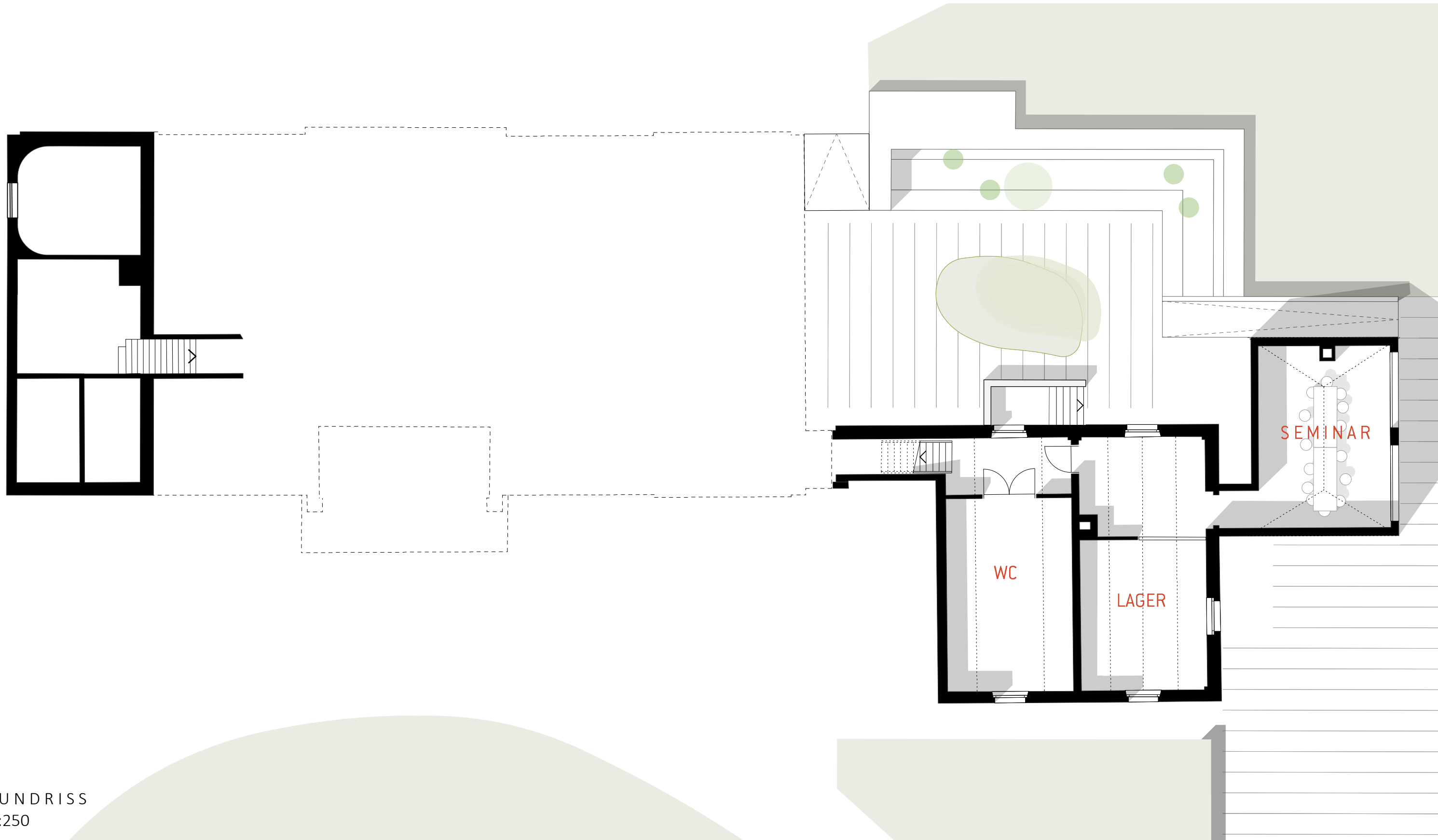
KULTUR
&
BÜRO

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 01-04

KG



GRUNDRISS
M 1:250



STUDIE
**PALAIS
RASTEDE**
Überarbeitung
APRIL 2020

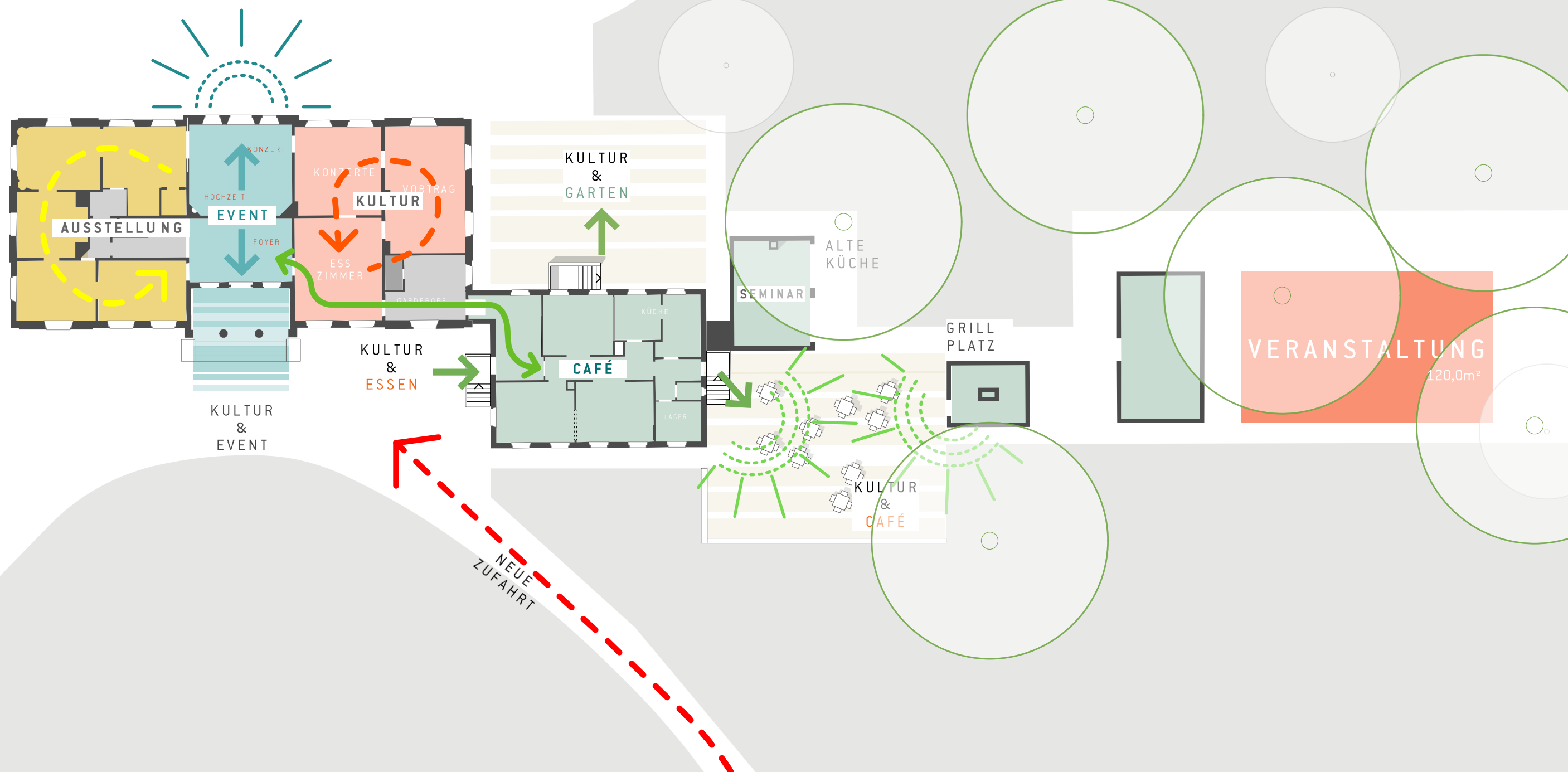
ALTE VARIANTEN

KONZEPT
November 2017
M 1:1000

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

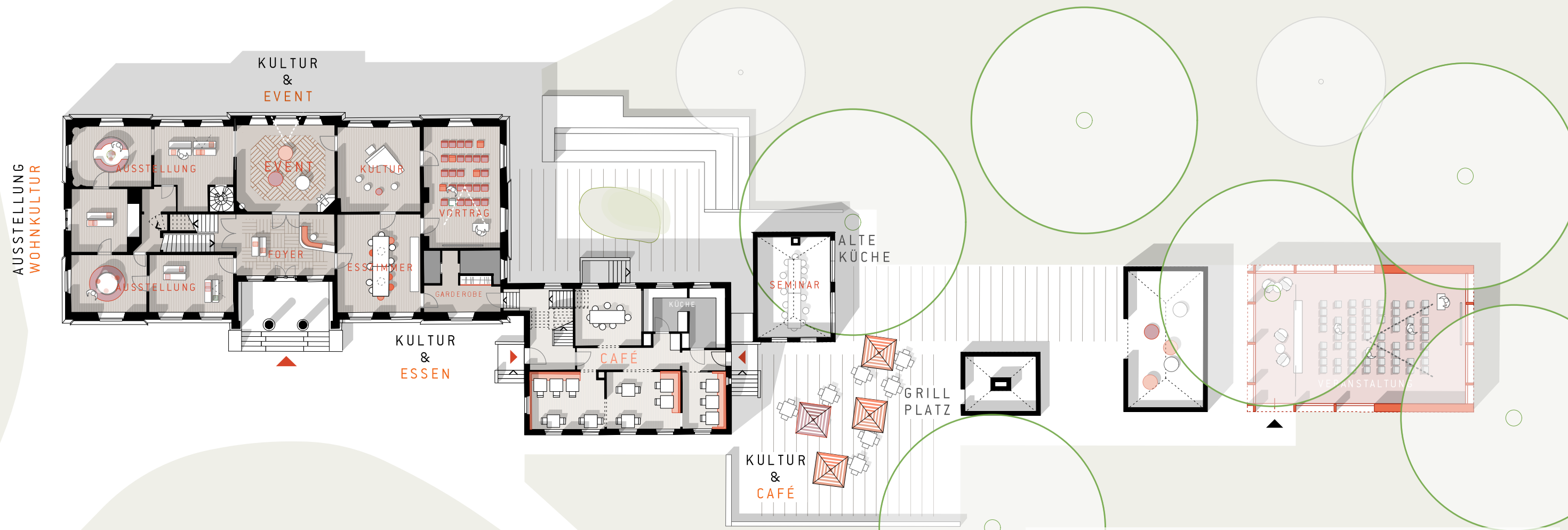
KONZEPT 01
NUTZUNG
EG



STUDIE PALAIS RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 01
EG



Variante 01

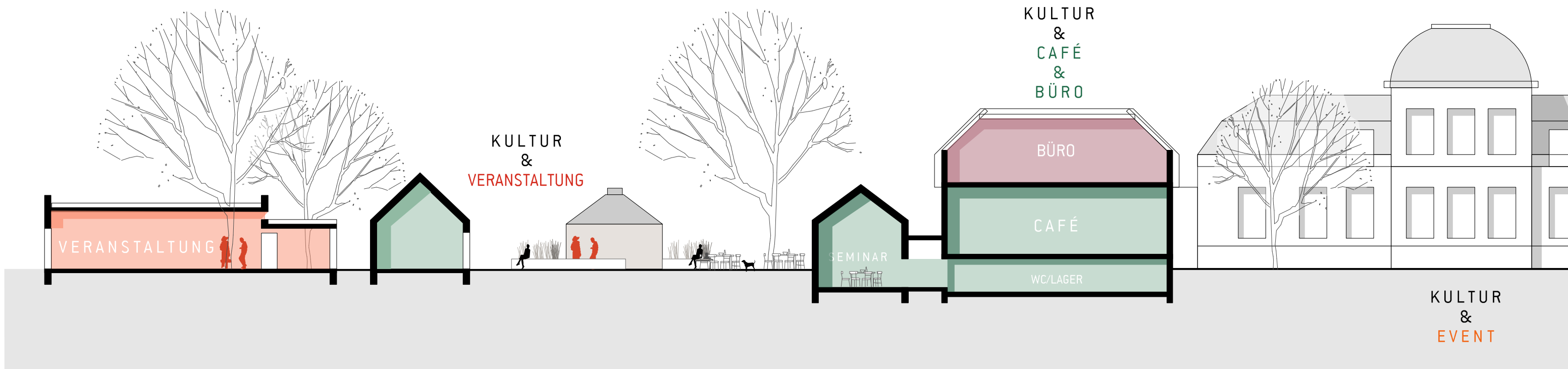
- Veranstungssaal in Verlängerung der alten Nebengebäude
- + freie Veranstaltungsfläche > Größe nicht begrenzt
- + städtebauliche Ergänzung der denkmalgeschützten Nebengebäude
- keine direkte Anbindung an Bestandsbauten / Nutzungen
- Kollision mit Schützenwerten Baumbestand an dieser Stelle

GRUNDRISS
M 1:250

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 01



SCHEMASCHNITT
M 1:200

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

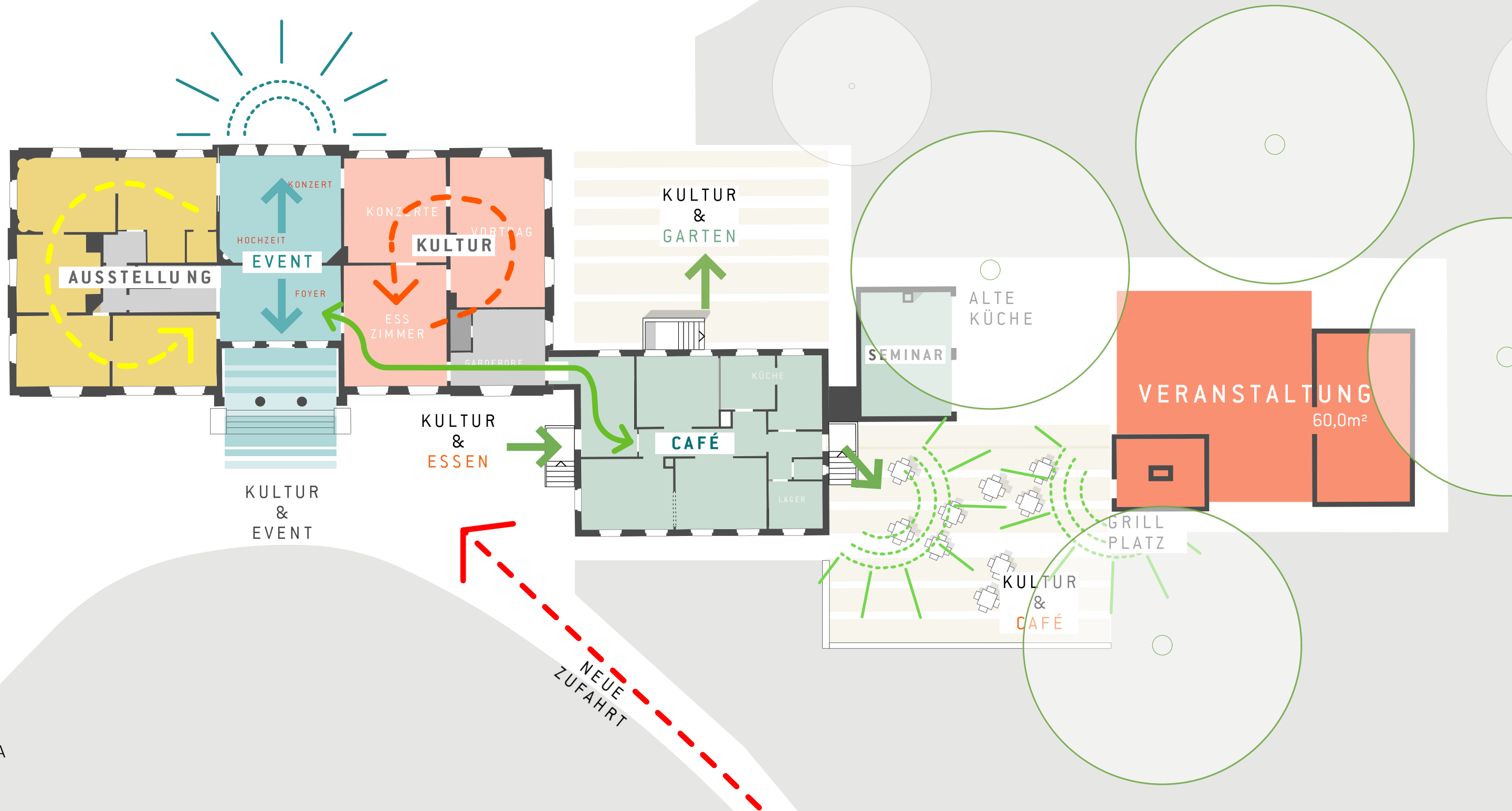
KONZEPT 01



STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 0 2
NUTZUNG
EG

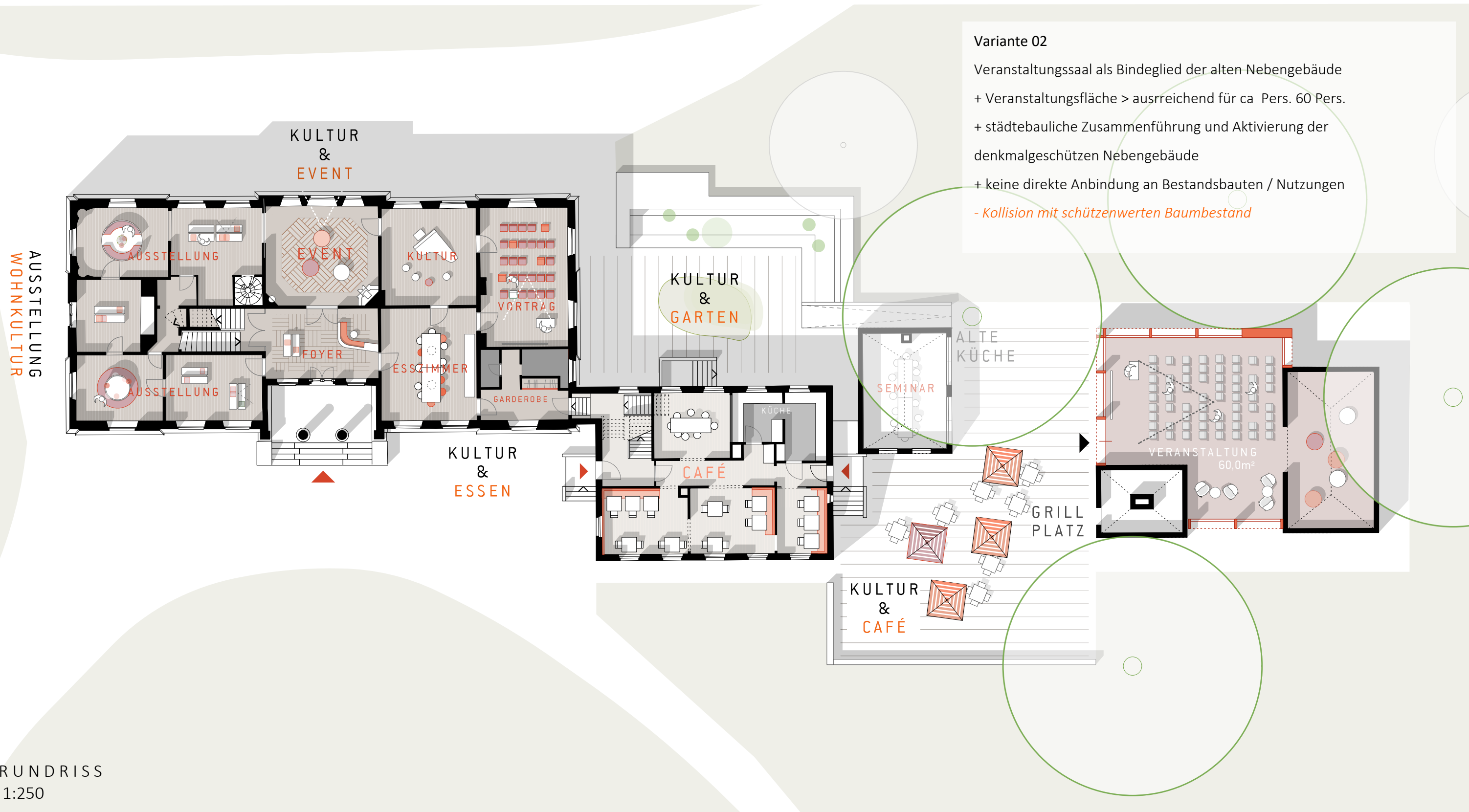


SCHEMA
M 1:250

STUDIE PALAIS RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 02
EG



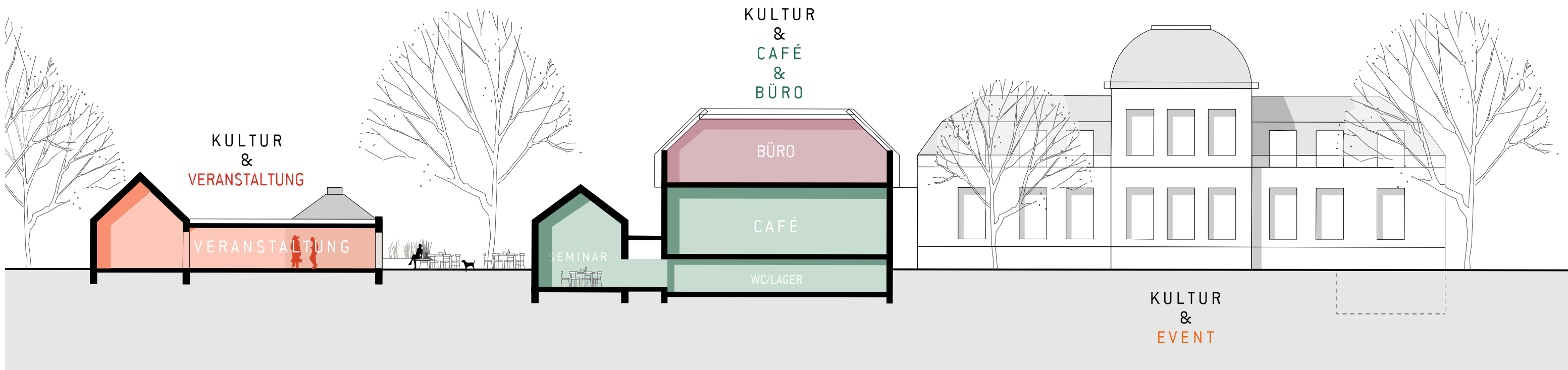
Variante 02

- Veranstungssaal als Bindeglied der alten Nebengebäude
- + Veranstaltungsfläche > ausreichend für ca. 60 Pers.
- + städtebauliche Zusammenführung und Aktivierung der denkmalgeschützten Nebengebäude
- + keine direkte Anbindung an Bestandsbauten / Nutzungen
- Kollision mit schützenswerten Baumbestand

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 02



SCHEMASCHNITT
M 1:200

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

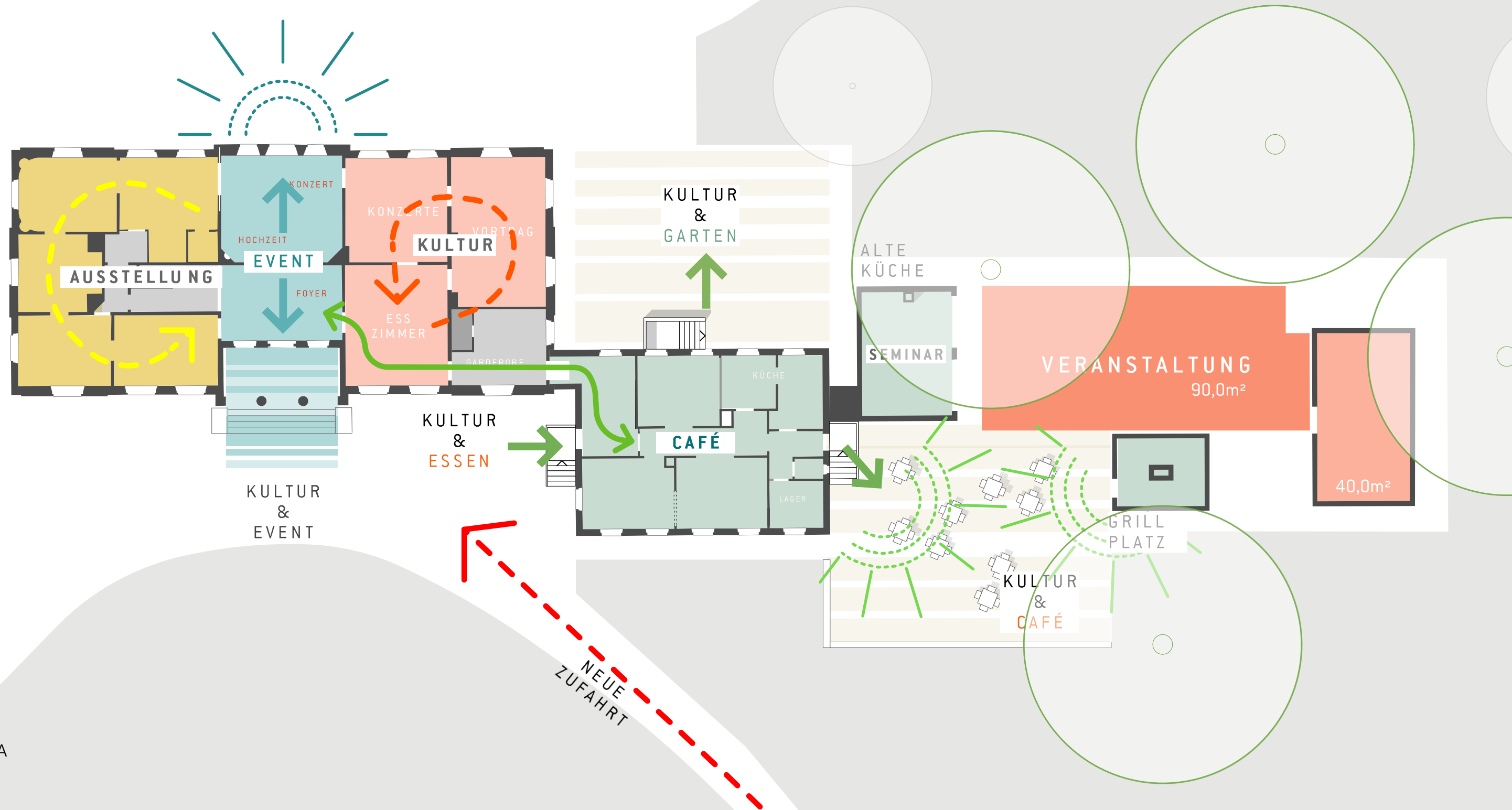
KONZEPT 02



STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

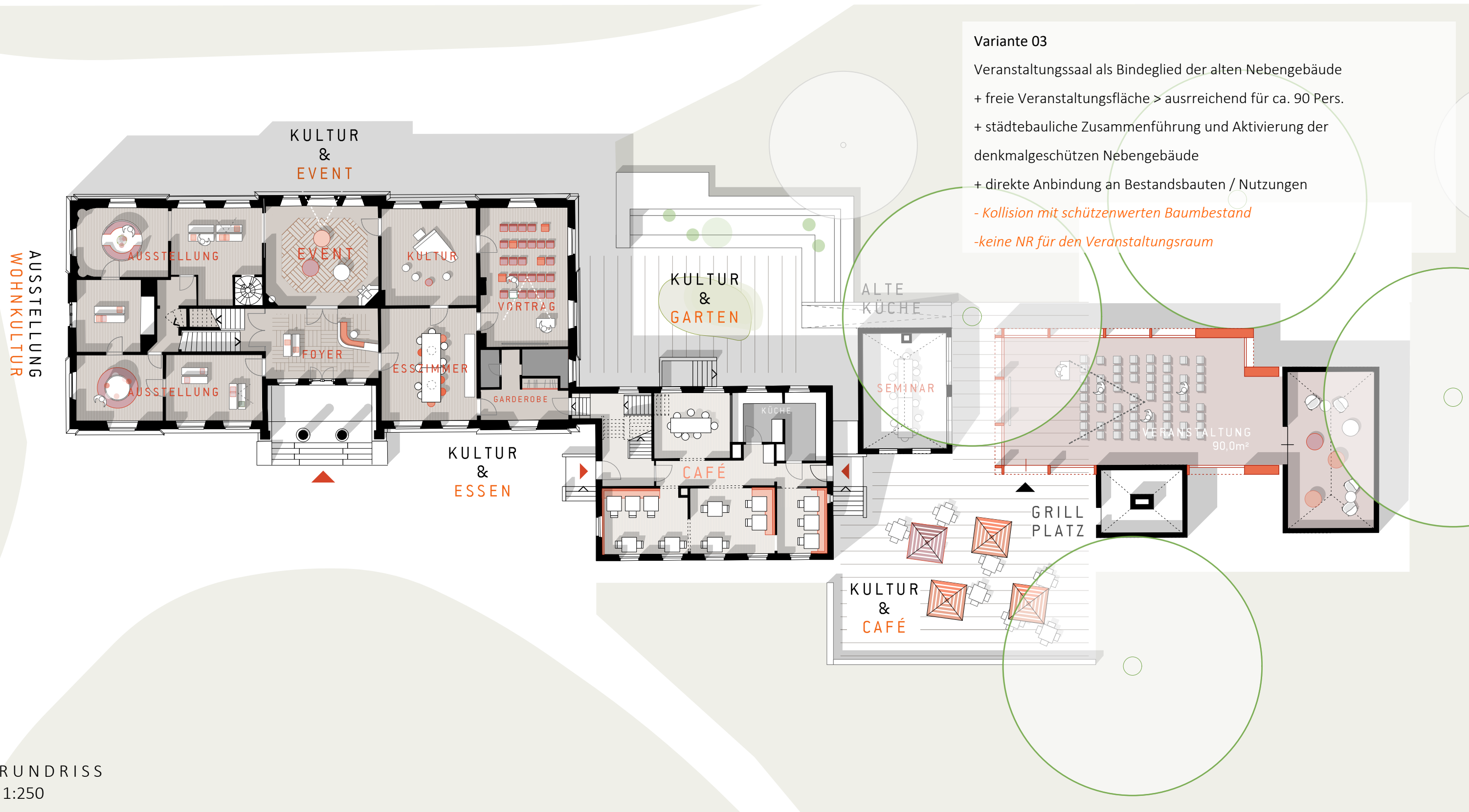
KONZEPT 03
NUTZUNG
EG



STUDIE PALAIS RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 03
EG



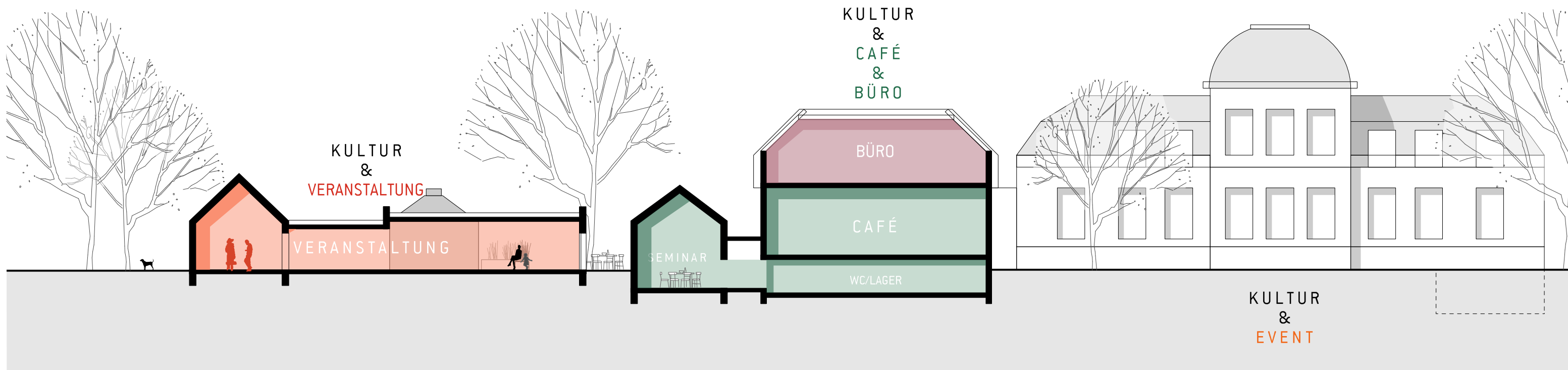
Variante 03

- Veranstungssaal als Bindeglied der alten Nebengebäude
- + freie Veranstaltungsfläche > ausreichend für ca. 90 Pers.
- + städtebauliche Zusammenführung und Aktivierung der denkmalgeschützten Nebengebäude
- + direkte Anbindung an Bestandsbauten / Nutzungen
- Kollision mit schützenswerten Baumbestand
- keine NR für den Veranstaltungsraum

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 03

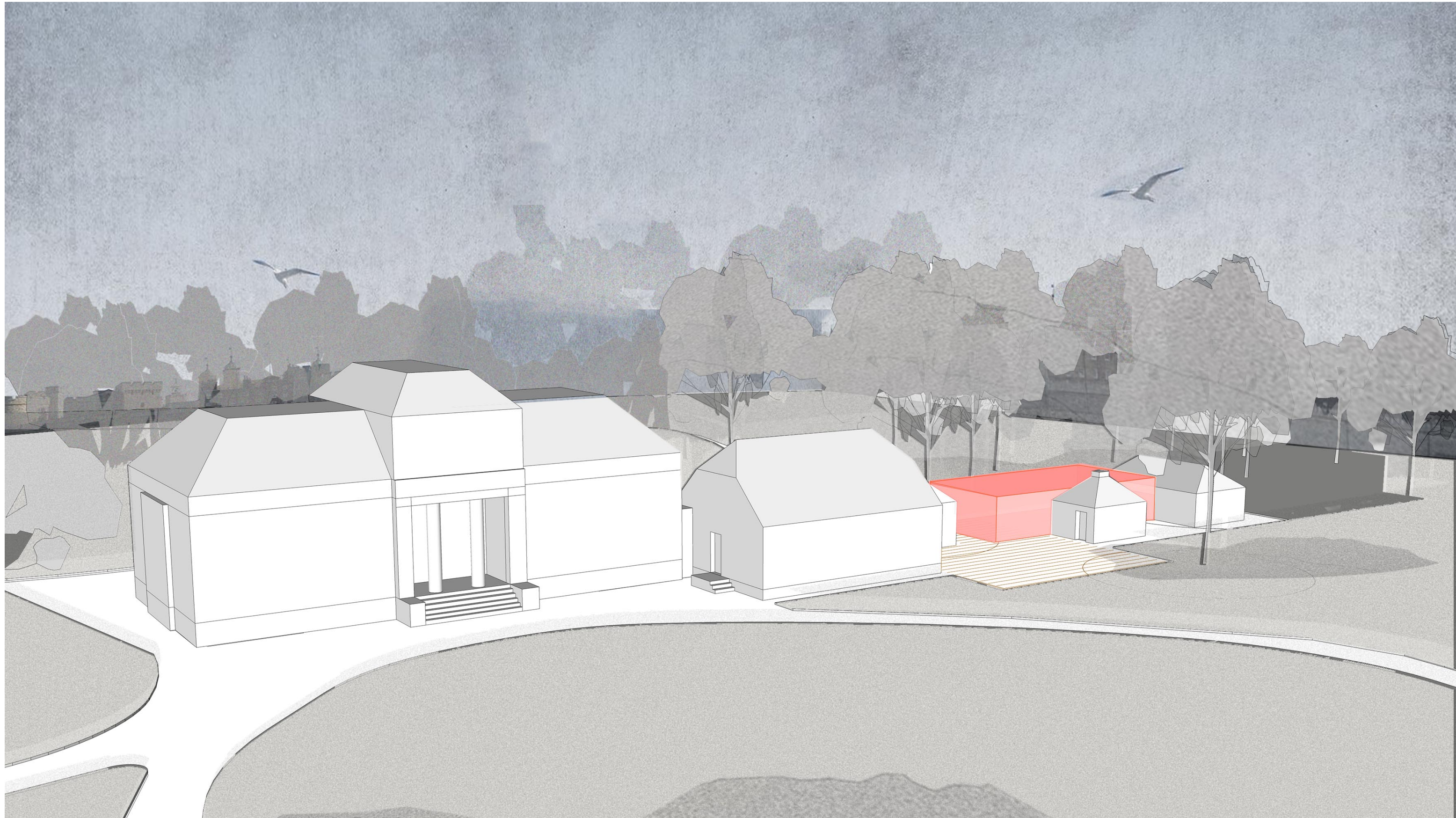


SCHEMASCHNITT
M 1:200

STUDIE
PALAIS
RASTEDE

Überarbeitung
APRIL 2020

KONZEPT 03



Kostenschätzung
Baulicher Komplex Palais Rastede



1. Palais

1.1 Baumaßnahmen in Verbindung mit Nutzungserweiterung und energetischen Maßnahmen

Die folgenden Baumaßnahmen im Palais beziehen sich auf das in den 80er Jahren durchgeführte Restaurierungskonzept und sollen den historischen Bestand weiter stärken und sichern. Die damals hergestellten Raumfassungen müssen in Teilen überarbeitet werden. Im Obergeschoß sollte das Sanierungskonzept ergänzt werden. Die noch im Originalzustand erhaltenen Fenster und Eingangstüren benötigen eine Instandsetzung, auch die Heizungstechnik muss erneuert werden. Die Innen- und Außenanstriche müssen nach inzwischen 30 Jahren erneuert werden.

	Preise 2018	Preissteigerung 2018-20 ca.8%
- Umbaumaßnahmen für die Nutzungserweiterung - Bereich Veranstaltung	35.000,00 €	2.800,00 €
- Erneuerung der WC Anlagen	20.000,00 €	1.600,00 €
- Fenster (Instandsetzung, Dichtungsmaßnahmen, Anstrich ggf. Vorsatzfenster)	80.000,00 €	6.400,00 €
- Bauarbeiten in Verbindung mit der Erneuerung der Heizungsanlage	15.000,00 €	1.200,00 €
- Tischlerarbeiten in Verbindung mit Umbaumaßnahmen und energetischer Ertüchtigu	25.000,00 €	2.000,00 €
1.2 Instandsetzung der Haustechnik		
- Heizung (Erweiterung der vorhandenen Heizungsanlage)	40.000,00 €	3.200,00 €
- Elektroanlage - Instandsetzung, Erweiterung	20.000,00 €	1.600,00 €
- Brandmeldeanlage?	10.000,00 €	800,00 €
1.3 Malerarbeiten Innenbereich		
- Innenanstrich Wände, Decken ca. 1.800 m² inkl. Schutzmaßnahmen und Gerüste	36.000,00 €	2.880,00 €
- Innenanstrich Türen, Lambris, Einbauten	14.000,00 €	1.120,00 €
1.4 Überarbeitung der Fußböden		
- Ölwäsche, Nachölen ca. 440 m²	14.000,00 €	1.120,00 €
- Bodenergänzungen, ca. 40 m² (Umbaumaßnahmen)	10.000,00 €	800,00 €
- Überarbeitung der Bodenbeläge mit historischen Fassungen, ca. 60 m²	5.000,00 €	400,00 €
1.5 Überarbeitung der heutigen Fassung EG, Freilegung der Malerarbeiten im OG		
Restauratorische Maßnahmen im EG, Überarbeitung / Ergänzung	50.000,00 €	4.000,00 €
Restauratorische Maßnahmen im Treppenhaus und OG	70.000,00 €	5.600,00 €
1.6 Maßnahme im DG		
- Reparaturen, Holzschutz	20.000,00 €	1.600,00 €

1.7 Malerarbeiten Außen				
- Außenanstrich		30.000,00 €	2.400,00 €	
- Gerüstarbeiten		20.000,00 €	1.600,00 €	
	Zwischensumme KG 300-400	<u>514.000,00 €</u>	<u>41.120,00 €</u>	
1.8 Außenanlagen				
- Bereich Pflasterflächen		10.000,00 €	800,00 €	
- Gartenbereich		10.000,00 €	800,00 €	
1.9 Möblierung				
- Bereich Veranstaltung				
Stühle				
45 St x 250,00 € €/St		11.250,00 €	900,00 €	
Tische				
8 St x 1.100,00 € €/St		8.800,00 €	704,00 €	
- sonstige Möbel				
3 St x 3.500,00 € €/St		10.500,00 €	840,00 €	
Einbaumöbel				
1 St x 2.500,00 € €/St		2.500,00 €	200,00 €	
Beleuchtungskörper				
1 psch x 5.500,00 € €/St		5.500,00 €	440,00 €	
- Bereich Ausstellung		0,00 €	0,00 €	
Gesamtsumme	netto	572.550,00 €	45.804,00 €	
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)		<u>114.510,00 €</u>	<u>9.160,80 €</u>	
Zwischensumme	netto	687.060,00 €	54.964,80 €	
+ 19% MwSt		<u>130.541,40 €</u>	<u>10.443,31 €</u>	
Gesamtsumme	brutto	<u>817.601,40 €</u>	<u>65.408,11 €</u>	
	brutto inkl. Preiserhöhung	883.009,51 €		
2. Nebengebäude (heute Gemeindearchiv)				
<p>Alternativ zur heutigen Archivnutzung kann das Nebengebäude auch für kleine Bewirtungen oder / und als Büroräume benutzt werden.</p> <p>Die Unterbringung der Gastronomie (Kaffe, Catering etc.) ist nur in Verbindung mit Umbaumaßnahmen möglich.</p> <p>Wichtig für die Nutzung der Gesamtanlage ist die Wiederherstellung des historischen Zugangs der Kellerräume. Zusätzlich ermöglicht der neue Zugang die vielfältige Nutzung der Freiflächen im Bereich des Wirtschaftshofs. Gleichzeitig wird die Möglichkeit der Reaktivierung der historischen Küche dargestellt (heutige Garagen).</p>				
2.1 Sanierung und Umbau der Kellerräume				
- Sanierung und Umbau des Kellerraumes inkl. Einbau der WC - Anlage				
Errichten des neuen Zuganges				
320 m ³ x 300,00 €/m ³		96.000,00 €	7.680,00 €	
- Wiederherstellung und Sanierung der ehemaligen Küche				
240 m ³ x 350,00 €/m ³		84.000,00 €	6.720,00 €	
2.2 Sanierung und Umbau des EG und OG				
- Maßnahme im EG inkl. energetische Maßnahmen				
450 m ³ x 290,00 €/m ³		130.500,00 €	10.440,00 €	
- Maßnahme im DG und Dachboden inkl. energetische Maßnahmen				
320 m ³ x 250,00 €/m ³		80.000,00 €	6.400,00 €	
	Zwischensumme KG 300-400	<u>390.500,00 €</u>	<u>31.240,00 €</u>	
2.3 Möblierung				
- Bereich Veranstaltung		20.000,00 €	1.600,00 €	
Stühle				
20 St x 250,00 € €/St		5.000,00 €	400,00 €	
Tische				
5 St x 550,00 € €/St		2.750,00 €	220,00 €	
- sonstige Möbel				
3 St x 3.500,00 € €/St		10.500,00 €	840,00 €	

Einbaumöbel / Küche							
1 psch				25.000,00 €		2.000,00 €	
- Bürobereich							
Stühle							
12 St x 250,00 €/St				3.000,00 €		240,00 €	
Tische							
9 St x 1.100,00 €/St				9.900,00 €		792,00 €	
- sonstige Möbel							
1 psch				15.000,00 €		1.200,00 €	
2.4 Außenanlagen							
- Bereich Wirtschaftshof ca. 300 m ²				45.000,00 €		3.600,00 €	
- Gartenbereich ca. 200 m ²				30.000,00 €		2.400,00 €	
Gesamtsumme				556.650,00 €		44.532,00 €	
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)				<u>111.330,00 €</u>		<u>8.906,40 €</u>	
Zwischensumme			netto	667.980,00 €		53.438,40 €	
+ 19% MwSt				126.916,20 €		10.153,30 €	
Gesamtsumme			brutto	<u>794.896,20 €</u>		<u>63.591,70 €</u>	
				brutto inkl. Preiserhöhung		858.487,90 €	
3. Veranstaltungsraum inkl. Schmiede und Marstall							
Beide Gebäude [Schmiede und Marstall] haben über Jahrzehnte keine Gebäudeunterhaltung erfahren, der Bestand ist gefährdet. Die veranlagten Kosten berücksichtigen die Instandsetzung des Bestandes Das Einbeziehen der beiden Gebäude in Bereich der Veranstaltung ist bei P.3.3 berücksichtigt							
3.1 Ehemalige Schmiede							
90 m ³ x 250,00 €/m ³				22.500,00 €		1.800,00 €	
3.2 Kleiner Marstall							
205 m ³ x 220,00 €/m ³				45.100,00 €		3.608,00 €	
3.3 Neubau Veranstaltung							
630 m ³ x 450,00 €/m ³				283.500,00 €		22.680,00 €	
Gesamtsumme			netto	351.100,00 €		28.088,00 €	
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)				<u>70.220,00 €</u>		<u>5.617,60 €</u>	
Zwischensumme			netto	421.320,00 €		33.705,60 €	
+ 19% MwSt				80.050,80 €		6.404,06 €	
Gesamtsumme			brutto	<u>501.370,80 €</u>		<u>40.109,66 €</u>	
				brutto inkl. Preiserhöhung		541.480,46 €	
4. Außenanlagen im Bereich der Wirtschaftsbauten							
Bei der Betrachtung der Gesamtanlage des Palaisgartens kann der angesprochene Bereich auch als Betriebshof gewertet werden. Um einen ganzjährigen Betrieb zu sichern werden folgende Tiefbaumaßnahmen notwendig.							
4.1 Erweiterung der Klinkerwege							
Bereich der Wirtschaftshäuser, ca. 100 m ²				15.000,00 €		1.200,00 €	
4.2 Nachpflanzung und Umgestaltung der Grünanlagen							
im Bereich des Wirtschaftshofes				5.000,00 €		400,00 €	
Gesamtsumme			netto	20.000,00 €		1.600,00 €	
+ Baunebenkosten 16% (Architekten)				<u>3.200,00 €</u>		<u>256,00 €</u>	
Zwischensumme			netto	23.200,00 €		1.856,00 €	
+ 19% MwSt				4.408,00 €		352,64 €	
Gesamtsumme			brutto	<u>27.608,00 €</u>		<u>2.208,64 €</u>	

		brutto inkl. Preiserhöhung		29.816,64 €
5. Torhaus Nr. 21				
Bei der langfristigen Überlegung ist die Unterbringung der Touristeninfo für den Residenzort Rastede in einem der Torhäuser vorgesehen. Um das Palais nachhaltig von seiner Raumnot zu entlasten, können auch die Büroräume in einem der Torhäuser untergebracht werden. Ein Großteil der Baumaßnahmen fordert der eingetretene Sanierungsstau, der heute die bisherige Wohnnutzung untersagt.				
5.1 Maßnahmen im Keller und Sockelbereich	190 m ³ x 160,00 €/m ³		30.400,00 €	2.432,00 €
5.2 Umbau und Sanierungsmaßnahmen im EG	603 m ³ x 250,00 €/m ³		150.750,00 €	12.060,00 €
5.3 Sanierungsmaßnahmen im Dachbodenbereich (ohne Dachdeckung)	295 m ³ x 160,00 €/m ³		47.200,00 €	3.776,00 €
5.4 Instandsetzung außen	Reparaturmaßnahmen Fassaden, Anstriche inkl. Gerüstbau		25.000,00 €	2.000,00 €
Gesamtsumme		netto	253.350,00 €	20.268,00 €
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)			<u>50.670,00 €</u>	4.053,60 €
Zwischensumme		netto	304.020,00 €	24.321,60 €
+ 19% MwSt			57.763,80 €	4.621,10 €
Gesamtsumme		brutto	<u>361.783,80 €</u>	<u>28.942,70 €</u>
		brutto inkl. Preiserhöhung		390.726,50 €
6. Torhaus Nr. 25				
Für den Betrieb der Gesamtanlage "Palais Rastede" soll im Torhaus Nr. 25 eine Büroeinheit eingerichtet werden. Wie im Torhaus Nr. 21 wurde die Wohnnutzung aufgrund des Gebäudezustands aufgegeben. Analog dem Torhaus Nr. 21 spiegelt die folgende Kostenaufstellung eine ganzheitliche Sanierung wieder.				
6.1 Maßnahmen im Keller und Sockelbereich	130 m ³ x 160,00 €/m ³		20.800,00 €	1.664,00 €
6.2 Sanierung des Wohnbereiches im EG	470 m ³ x 220,00 €/m ³		103.400,00 €	8.272,00 €
6.3 Sanierungsmaßnahmen im Dachbodenbereich inkl. Neudeckung (keine Wohnräume)	205 m ³ x 150,00 €/m ³		30.750,00 €	2.460,00 €
6.4 Instandsetzung außen	Reparaturmaßnahmen Fassaden, Anstriche inkl. Gerüstbau		17.000,00 €	1.360,00 €
Gesamtsumme		netto	171.950,00 €	13.756,00 €
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure)			<u>34.390,00 €</u>	2.751,20 €
Zwischensumme		netto	206.340,00 €	16.507,20 €
+ 19% MwSt			<u>39.204,60 €</u>	3.136,37 €
Gesamtsumme		brutto	<u>245.544,60 €</u>	19.643,57 €
		brutto inkl. Preiserhöhung		265.188,17 €
6a Nebengebäude zum Torhaus Nr. 25 - Stall				
Das Nebengebäude zum Torhaus Nr. 25 wird als Abstellfläche für die Gerätschaften der Gebäudebewirtschaftung notwendig.				
Instandsetzung				

300 m ³	x	150,00 €/m ³	45.000,00 €	3.600,00 €
Gesamtsumme			netto 45.000,00 €	3.600,00 €
+ Baunebenkosten ca. 16% (Architekten)			<u>7.200,00 €</u>	576,00 €
Zwischensumme			netto 52.200,00 €	4.176,00 €
+ 19% MwSt			<u>9.918,00 €</u>	793,44 €
Gesamtsumme			brutto <u>62.118,00 €</u>	4.969,44 €
			brutto inkl. Preiserhöhung	67.087,44 €
7. Außenanlagen im Bereich der Torhäuser				
Mit dem erfolgten Baumeinschlag im Bereich der Torhäuser wird eine Neuaufforstung notwendig, wobei auch das historische Erscheinungsbild wieder hergestellt werden soll. Die Tiefbaumaßnahmen werden auch notwendig, um den Anschluss an das bereits sanierte Wegesystem im Bereich der Umfahrt herzustellen.				
- Ergänzung der Pflasterflächen				
ca. 100 m ²	x	120,00 €/m ²	12.000,00 €	960,00 €
- Sanierung der Schotterwege				
ca. 250 m ²	x	30,00 €/m ²	7.500,00 €	600,00 €
- Grünanlagen inkl. Einfriedung				
ca. 1500 m ²			10.000,00 €	800,00 €
Gesamtsumme			netto 31.860,00 €	2.548,80 €
+ Baunebenkosten (Architekten)			<u>5.000,00 €</u>	400,00 €
Zwischensumme			netto 36.860,00 €	2.948,80 €
+ 19% MwSt			<u>7.003,40 €</u>	560,27 €
Gesamtsumme			brutto <u>43.863,40 €</u>	3.509,07 €
			brutto inkl. Preiserhöhung	47.372,47 €
Kostenzusammenstellung				
1. Palais			brutto 817.601,40 €	65.408,11 €
2. Nebengebäude inkl. ehem. Küche und Außenanlagen			brutto 794.896,20 €	63.591,70 €
3. Veranstaltungsraum Schmiede und Marstall			brutto 501.370,80 €	40.109,66 €
4. Außenanlagen zu 3			brutto 27.608,00 €	2.208,64 €
5. Torhaus Nr. 21			brutto 361.783,80 €	28.942,70 €
6. Torhaus Nr. 25			brutto 245.544,60 €	19.643,57 €
6a. Nebengebäude zu Nr. 25			brutto 62.118,00 €	4.969,44 €
7. Außenanlagen zu 5. und 6.			brutto 43.863,40 €	3.509,07 €
Gesamtsumme			brutto 2.854.786,20 €	228.382,90 €
			brutto inkl. Preiserhöhung	3.083.169,10 €
Gesamtsumme gerundet			brutto <u>3.100.000,00 €</u>	

Aufgestellt : Februar 2018; Ergänzt mit Preissteigerung seit Quartal I. 2018 bis Quartal I. 2020