



Dresden.
Dresdner

STESAD 



Grobanalyse

für die Nachnutzung des
kommunalen Gebäudes
„Zum Bahnhof 5“
in Dresden-Weixdorf

Ergebnispräsentation

in der Ortschaftsratssitzung Weixdorf
am 23.03.2026

Inhalt

- Hintergründe und Zielstellung
- Objektanalyse
- **Grobkonzept Nachnutzung als Bürgerhaus**
 - Bedarfsanalyse
 - Nutzungskonzept Bürgerhaus Weixdorf
 - Kostenrahmen
 - Rahmenterminplan



Hintergründe & Zielstellung



Zielstellung der Grobanalyse

Hintergrund

- aktuelle Nutzung des kommunalen Gebäudes „Zum Bahnhof 5“ als Kita und Hort
- Auszug EB Kita Ende 2026 aus dem Bestandgebäude in benachbarten Ersatzneubau
- keine Nachnutzung des Bestandes durch EB Kita
- Grundlage: Beschluss des Ortschaftsrates (OSRWX/041/2022) für Erhalt des Gebäudes in kommunalem Eigentum und dessen Weiterentwicklung zu einem gemeinwohlorientierten Zentrum

Ziele

- Untersuchung der Eignung des Gebäudes für eine gemeinwohlorientierte Nachnutzungen im Sinne eines Bürgerhauses als Kultur- und Nachbarschaftszentrum
- Identifikation der notwendigen baulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingung
- Ermittlung von Bedarfen potenzieller Ankermietern und lokalen Vereinen bzw. Institutionen
- Entwicklung eines Grobkonzepts für ein Bürgerhaus als offener, vielfältiger Ort der Begegnung, Teilhabe und Identifikation der Weixdorfer Bevölkerung

Abgrenzung der Untersuchungsfläche

- Fokus der Grobanalyse: Bestandsgebäude „Zum Bahnhof 5“



Abb.: Abgrenzung der Untersuchungsfläche (Quelle: Geodaten Dresden)



Abb.: Lage Bestandsobjekt (Quelle: Themenstadtplan Dresden)

Objektanalyse



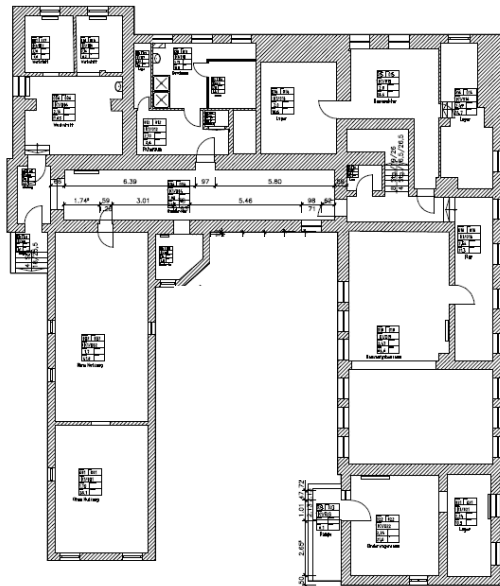
Baubeschreibung

- 1931 errichtet, 1963 Umbau zur Kita
- L-förmiges Gebäude mit zwei Gebäudeflügeln, östlicher Seite: eingeschossiger Anbau
- Erdgeschoss in Hochparterre, darüber Obergeschoss und Dachgeschoss
- Gebäude ist vollständig unterkellert
- Hauptzugang auf Südseite über Außentreppe, keine barrierefreie Erschließung

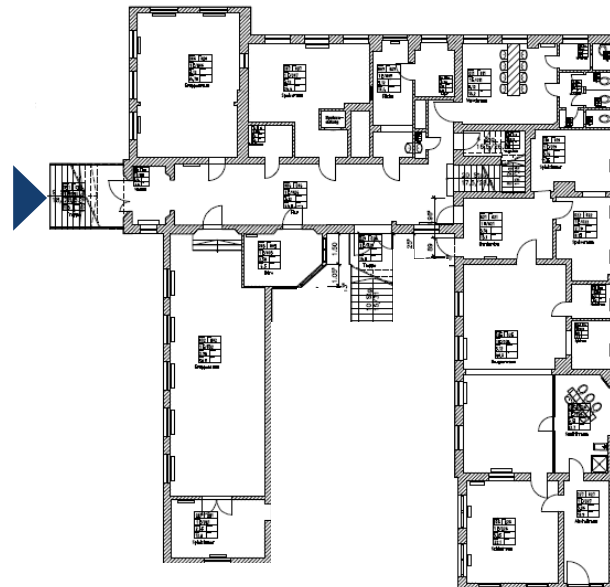


Grundrissstruktur

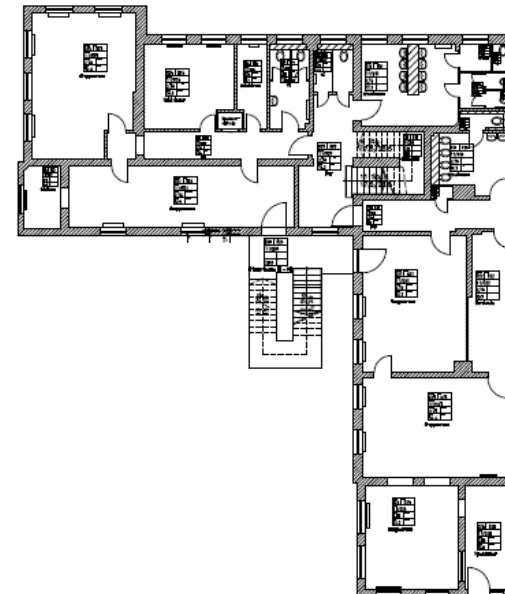
- Grundrissstruktur je nach Etage unterschiedlich
- z.T. kleinteilige und verwinkelte Raumaufteilung
- westlicher Gebäudeflügel: Erschließung über Flur
- nördlicher Gebäudeflügel: Erschließung über Raumfolgen
- vertikale Erschließung über innenliegendes Treppenhaus im Scheitelpunkt der Gebäudeflügel



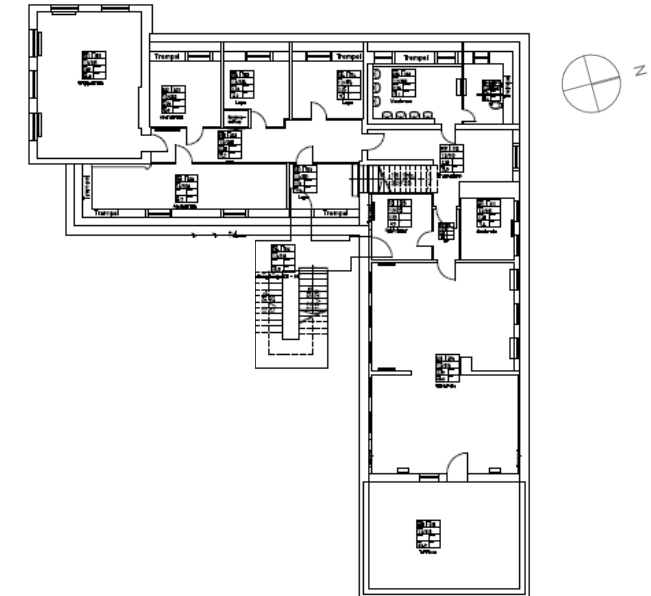
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Bauwerksanalyse

Technische Ausstattung



- Wärmeversorgung mittels Gasheizung, kein Lüftungs-/Klimaanlage
- technische Ausstattung entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik (bspw. Elektroinstallation sichtbar „auf Putz“ verlegt)
- Trinkwasserinstallation veraltet, mehrfache Änderungen und Umbauten vorgenommen ohne Dokumentation
- Sanitärinstallationen in schlechtem Zustand, stark verschachteltes Rohrnetz mit unterschiedlichen Anbindungsvarianten pro Etage
- Sanitäranlagen für Kita-Nutzung ausgelegt (teilw. niedrige Waschbecken, WCs)



Abb.: Waschbecken Kita



- **technische Gebäudeausstattung teilw. stark veraltet**
- **→ erhöhter Sanierungsbedarf und eingeschränkte Planungs- und Betriebssicherheit aufgrund fehlender Bestandsdokumentation**

Bauwerksanalyse

Bauwerkszustand und Sanierungsstand



- Erneuerung Dacheindeckung in den 1990er Jahren; ungedämmt, keine Schäden am Dach
- brandschutztechnische Anpassungen: 2003: Anbau Außentreppe als zweiter Fluchtweg, 2013: Anbau weitere Außentreppe im EG und Einbau von Brandschutztüren
- Bauschaden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss: Vertikalsperre zur Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Jahr 2020, zusätzliche Injektionen im Jahr 2024
 - Feuchtigkeitsproblematik nach wie vor gegeben
 - Sperrung Kellergeschoss für Kita-Nutzung
- wiederholte Wasserschäden an der Trinkwasserinstallation



- regelmäßige Umbauten und Reparaturen, aber unvollständige Dokumentation der Eingriffe: tatsächlicher baulicher Zustand des Gebäudes unklar, ggf. zusätzliche, unentdeckte Schäden am Gebäude
- **Empfehlung:** baufachliche Begutachtung zur Beurteilung Schadensausmaß und Priorisierung notwendiger Sanierungsmaßnahmen



Abb.: Feuchtigkeit in Kellerwand



Abb.: Ausblühungen in Kellerwand

Bedarfsanalyse



Bedarfsermittlung und Interessensbekundung

Bedarfsermittlung

- 2022: Durchführung Interessensbekundung durch die Ortschaft
- 2024 Bedarfsabfrage: 15 Vereine bzw. Institutionen melden Bedarf an Räumlichkeiten inkl. konkreter Nutzungsmöglichkeiten

Vereine / Institutionen

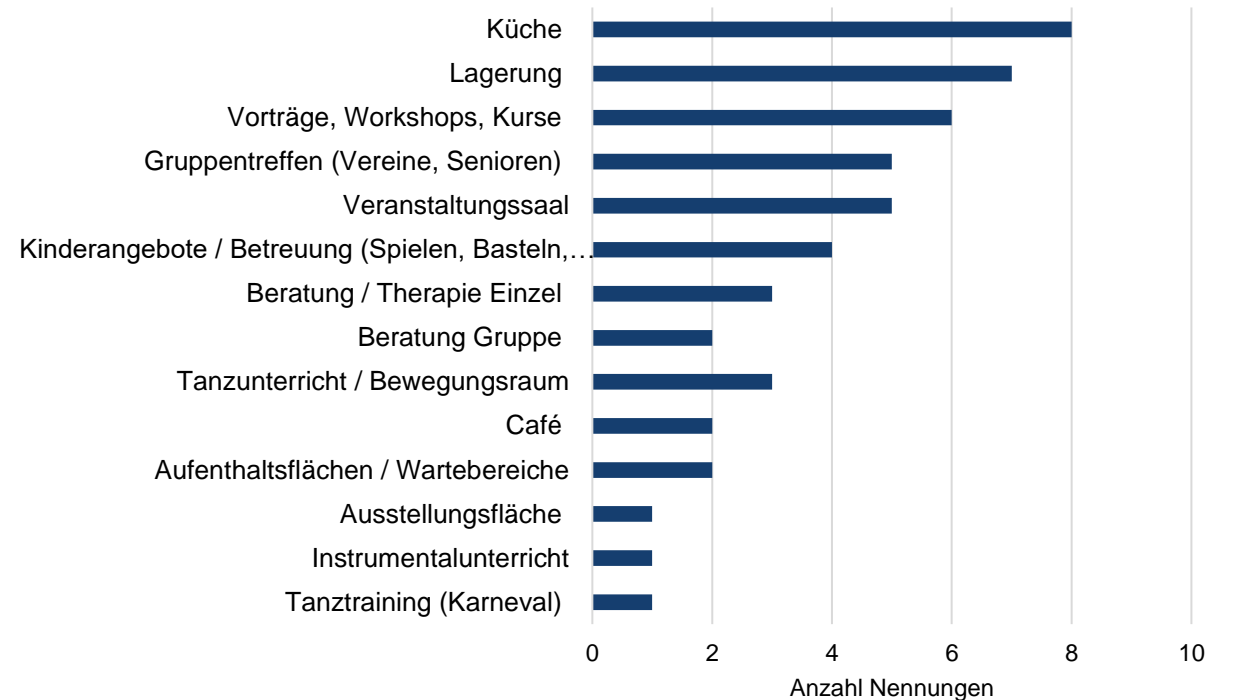
Bibliothek

Volkshochschule

- Netzwerk Weixdorf e.V.
- Fotoclub-Reflex e.V.
- Weixdorfer Karnevals-Club e.V.
- Freunde des historischen Motorrad-Rennsports Ewald-Kluge e.V.
- Bernstein e.V. Abenteuer (er)leben
- Grundschule Weixdorf
- Volkssolidarität
- Kita/Hort Heideland
- Musikverein Paukenschlag
- Tanzgruppe Marsliners
- KulturLeben UG
- Deutscher Familienverband Ortsverband Dresden e.V./ Familienzentrum Heiderand
- Elternbegleitung Dresden (Konstanze Liepke)
- BÜLOWH (Diakonie)

Raumnutzung

Raumnutzung durch Vereine



Raumanforderungen Vereine und Institutionen



potenzieller Ankermieter – Bibliothek Weixdorf



Nutzung im Bürgerhaus

- Betrieb als Bibo 7/10
- Medienbestand, Ausleihe und Rückgabe
- ruhiges Arbeiten und Internetzugang
- Kinderbereich und Sitzlounge
- Veranstaltungen und Kooperation



Raumanforderungen

Gesamtflächenbedarf von 350 m²

- öffentliche Fläche (Medien, Arbeitsplätze, Theke) ca. 220 m²
- Nebenräume (Büro, Teeküche, Lager/Technik)
- Veranstaltungsraum ca. 65 m²
- Toiletten/Putzmittelraum



Städtische Bibliotheken Dresden

Raumanforderungen in Konflikt mit Bestandssituation

- Deckenbelastung von 5 kN/m²
- Barrierefreiheit und direkter Zugang zur Straße
- klimaangepasste Bauweise (gute Wärmedämmung, außenliegender Sonnenschutz) und/oder klimatisierte Räume
- kontrollierte Lüftungsanlage zum Be- und Entlüften



Anpassungen am Bestand notwendig bzw.
Berücksichtigung im Nutzungskonzept

potenzieller Ankermieter – Volkshochschule Dresden



Nutzung im Bürgerhaus

- Angebot diverser Kurse
- insb. Sprachkurse / familienorientierte Angebote im Zusammenhang mit Ansiedlung ESMC ab 2027
- Angebote lebenslanges Lernen und berufsbegleitende Weiterbildungsformate



Raumanforderungen

- Unterrichtsraum für ca. 20 Personen (50 m²)
- Mitnutzung anderer Räumlichkeiten wie: Sport- bzw. Bewegungsraum, Veranstaltungsraum, Kreativ- bzw. Workshopraum
- Raumgestaltung: grundsätzlich flexibel, angepasst an örtliche Gegebenheiten



Nutzungskonzept Bürgerhaus



Bürgerhaus Weixdorf

Konzeptidee

Bündelung verschiedener Angebote und gemeinwohlorientierter Nutzungen



offener Begegnungsraum: Austausch und Treffpunkt, niedrigschwellige Begegnungsräume
und Vereinsarbeit: Vereinsabende, Veranstaltungen, Ausstellungen



Bildung: Bibliothek, Kurse der Volkshochschule, Vorträge, (ggf. Instrumentalunterricht)

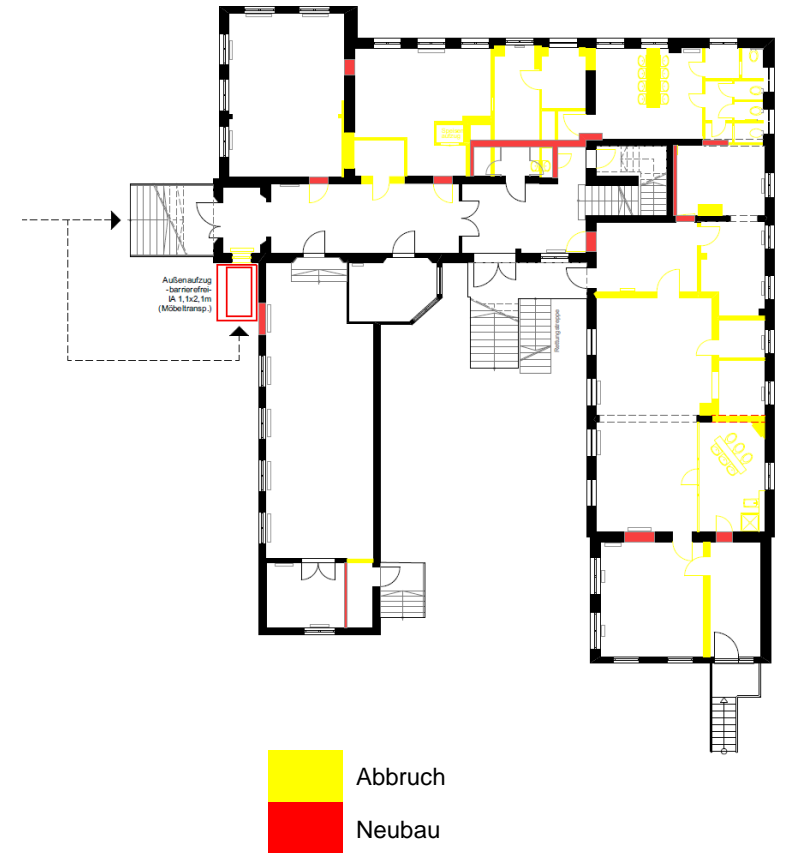
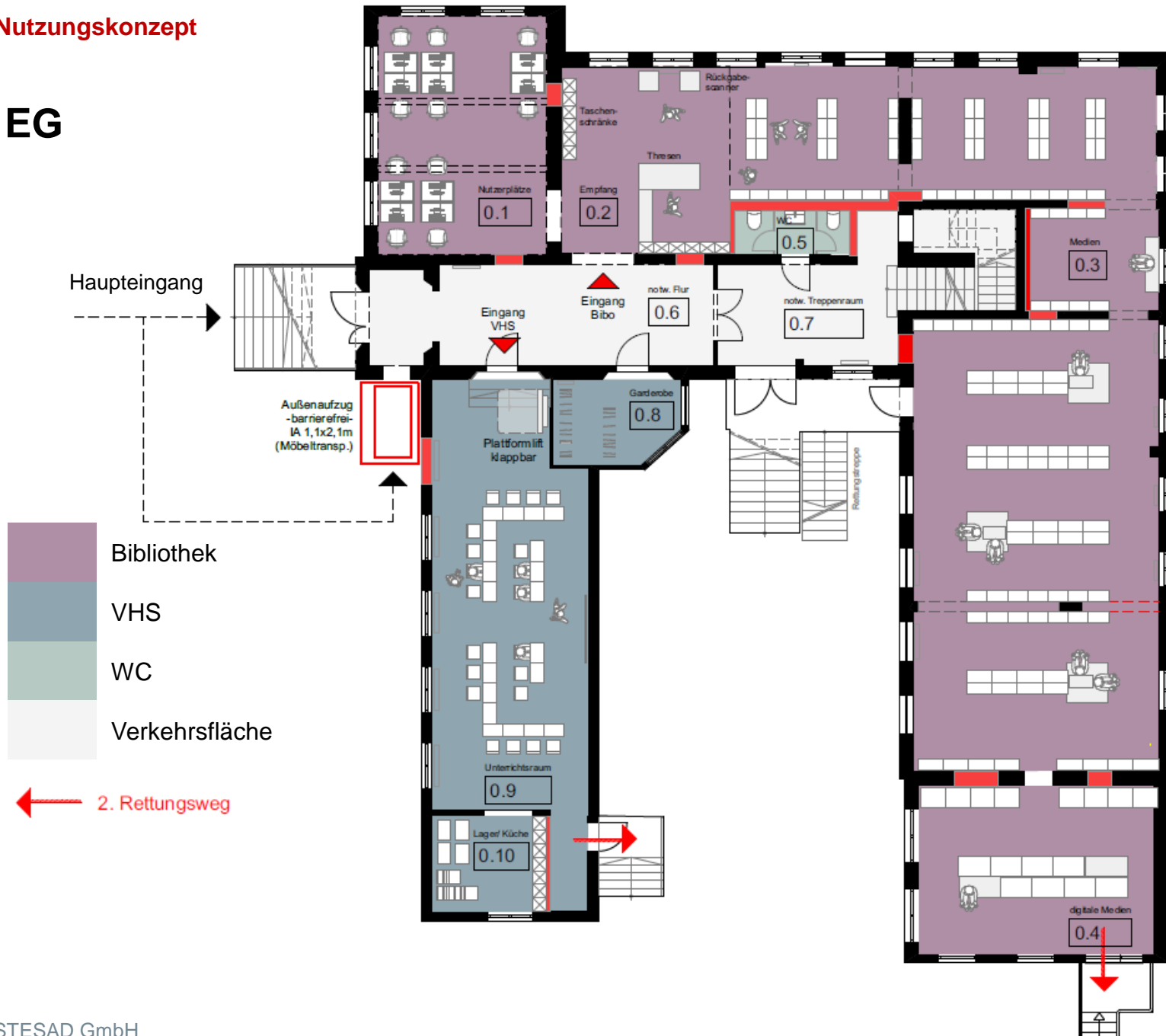


Beratung: Einzel- und Gruppenberatungen für Eltern, Familien und Senior*innen, Gesprächsangebote



Spiel und Freizeit: Kinder- und Jugendarbeit (GTA, Hort und Ferienangebote, Spiel- und Bastelangebote)
Bewegungskurse, Workshops, Training

EG

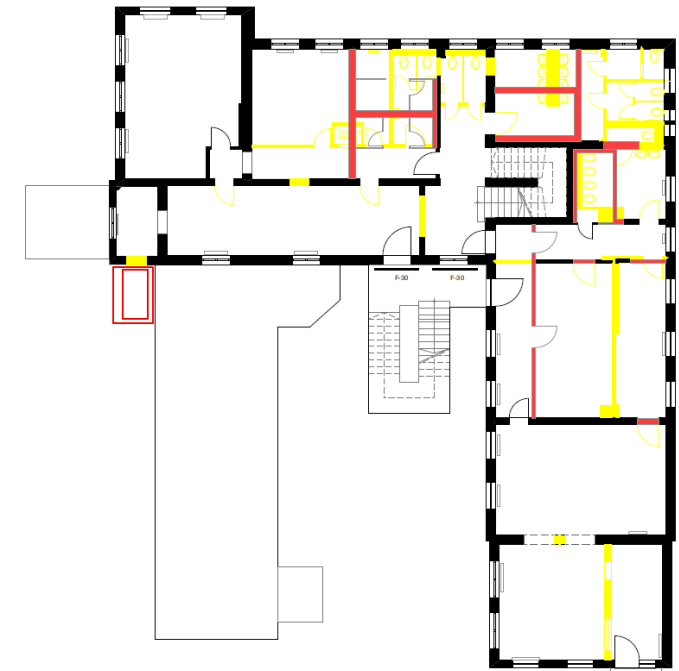
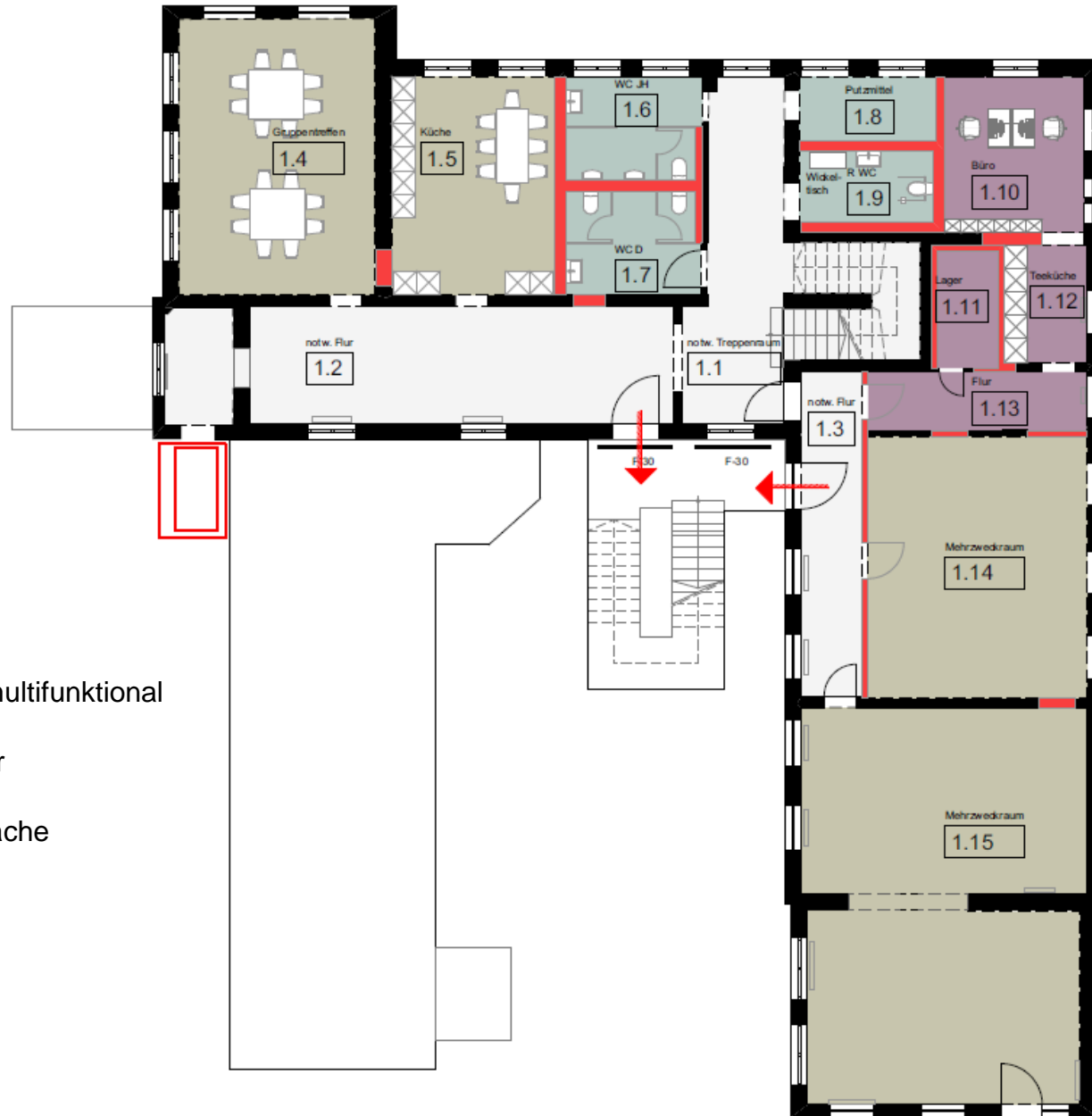


1. OG



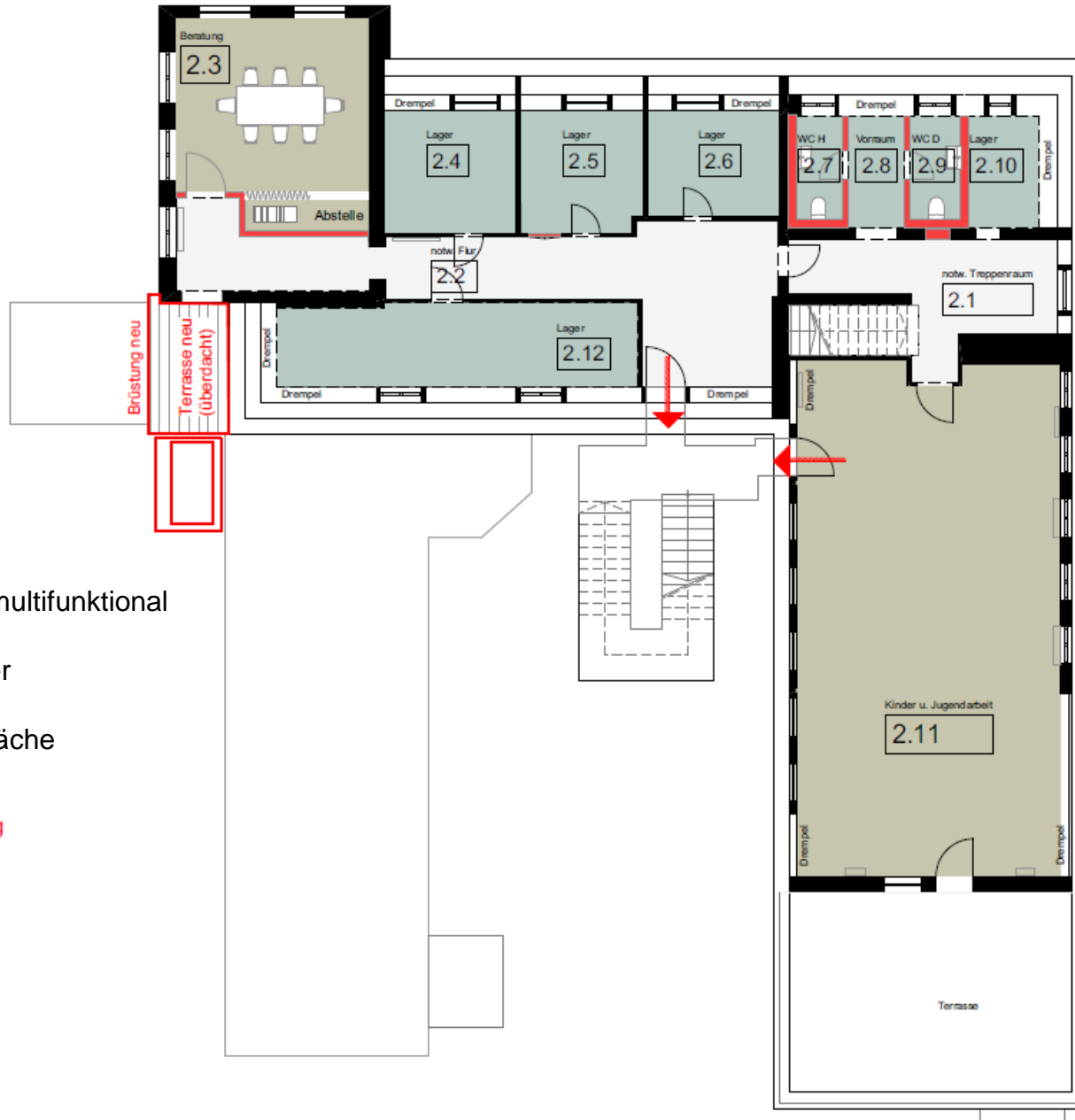
-  Bibliothek
-  Vereine / multifunktional
-  WC / Lager
-  Verkehrsfläche



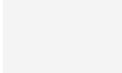
 2. Rettungsweg



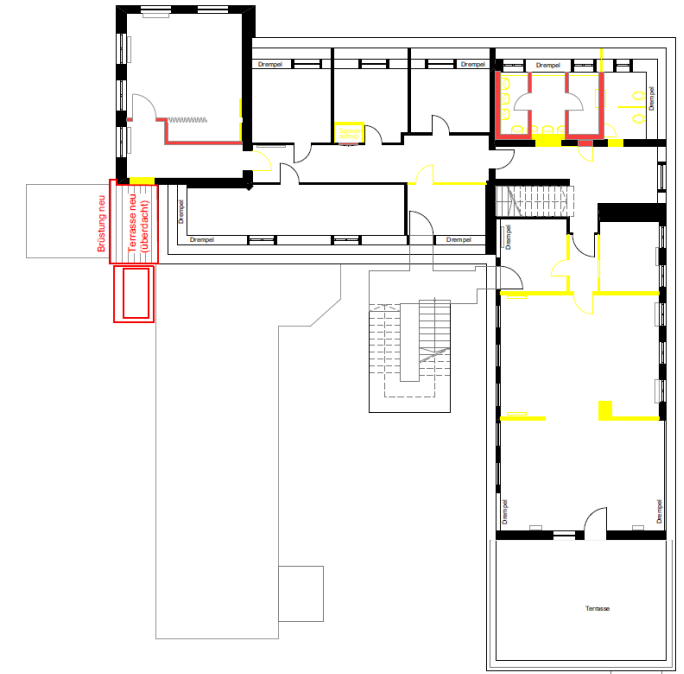
-  Abbruch
-  Neubau

DG



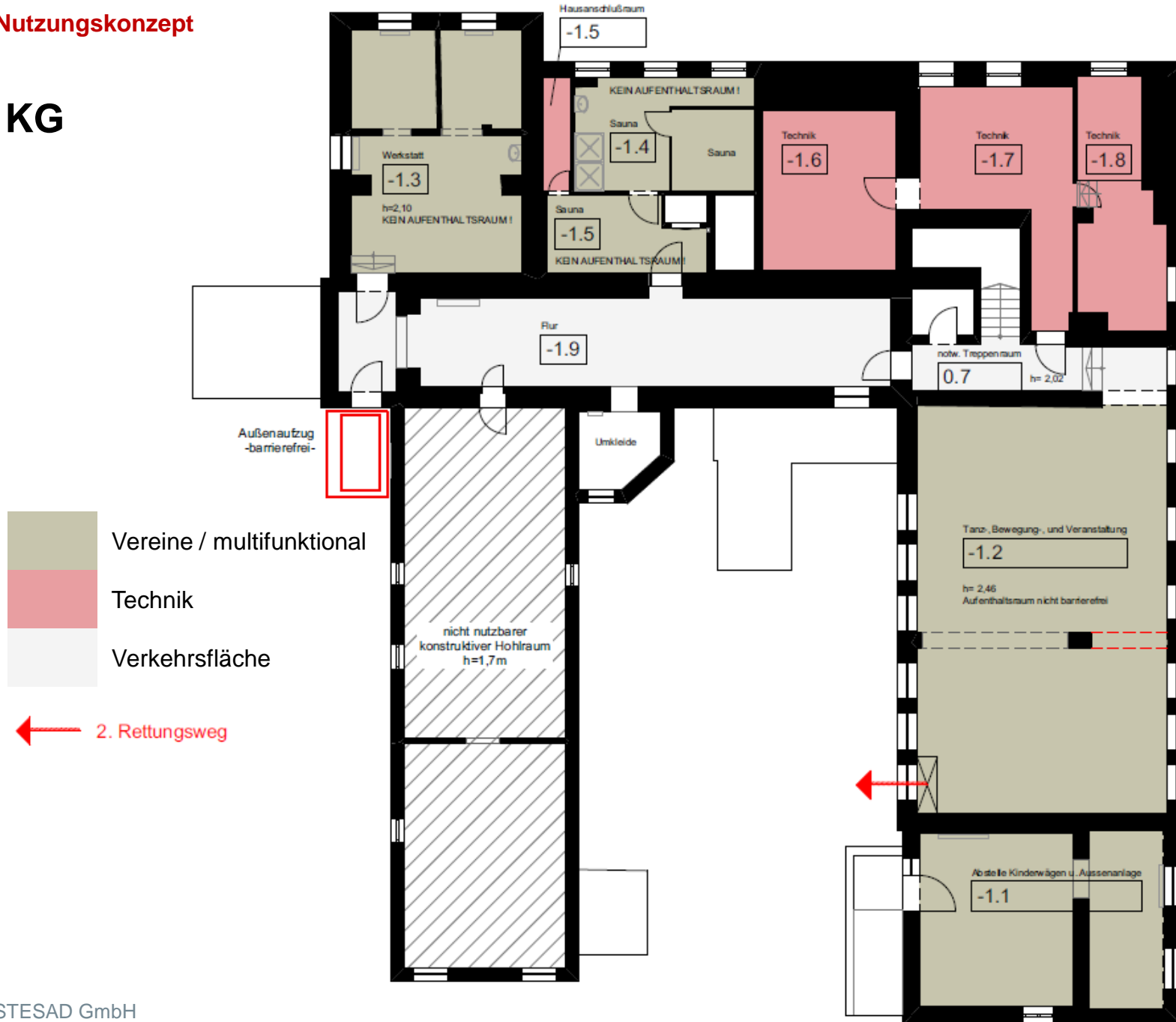
-  Vereine / multifunktional
-  WC / Lager
-  Verkehrsfläche



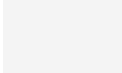
 2. Rettungsweg



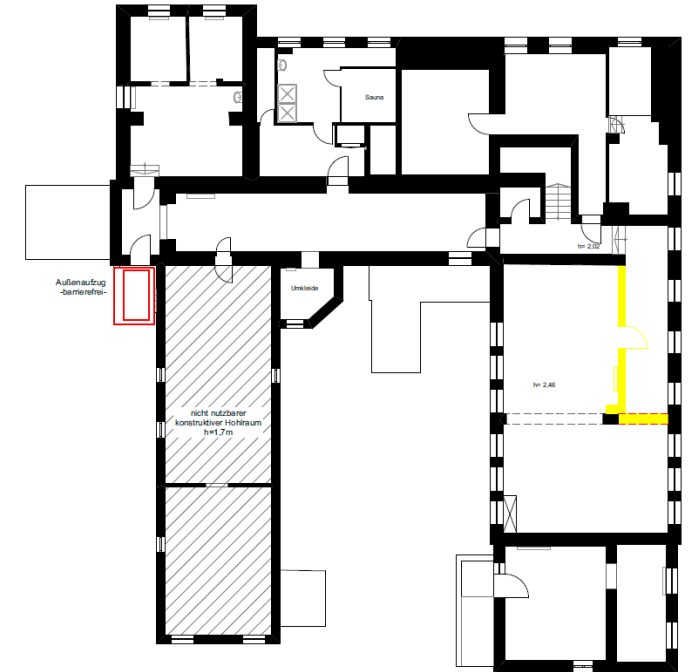
-  Abbruch
-  Neubau

KG



-  Vereine / multifunktional
-  Technik
-  Verkehrsfläche

 2. Rettungsweg



-  Abbruch
-  Neubau

Raumprogramm Bürgerhaus Weixdorf

Raumprogramm

Erdgeschoss

- offener Eingangsbereich, Bibliothek, Unterrichtsraum VHS / multifunktionaler Veranstaltungsraum (z. B. Vortrag, Ausstellung, Lesung)

1. Obergeschoss

- Beratung, Büro, Gemeinschaftsküche, multifunktionale Räume (z. B. für Vereinstreffen, Workshops, private Anmietungen)

Dachgeschoss

- Beratung, multifunktionaler Raum (z. B. für Kinder- und Jugendarbeit) inkl. Dachterrasse, Lagerflächen z. B. für Vereine

Kellergeschoss

- Bewegungs- bzw. Tanzraum, Sauna, Werkstatt, Lager und Technikflächen, Kinderwagenraum und Lagerraum für bspw. Gartenmobiliar

Außenbereich

- Außenbereich und Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung, Sitz- und Spielmöglichkeiten, Fahrradabstellanlagen

Gebäudefläche

Nettoraumfläche	1.199 m²
Nutzfläche	915 m²
<i>Bibliothek</i>	290 m ²
<i>VHS</i>	78 m ²
<i>Vereine / multifunkt.</i>	447 m ²
<i>WC / Lager</i>	100 m ²
Verkehrsfläche	232 m²
Technikfläche	52 m²

Bürgerhaus Weixdorf



Abb.: Skizze Eingangsbereich Bürgerhaus Weixdorf © STESAD GmbH



Abb.: Bsp. Anbau Personenaufzug © perfekta-lift

Anpassungen am Bestand



Hinweise zu Sanierungsmaßnahmen

Umnutzung von Kita zu Bürgerhaus

- eine Nutzungsänderung hat **bauordnungs- oder bauplanungsrechtlich relevante Auswirkungen** und bedarf eine Baugenehmigung gemäß § 59 SächsBO
- Gebäude muss den aktuellen Anforderungen und Normen entsprechen d. h. Standsicherheit, Brandschutz, Wärme- und Schallschutz, Verkehrssicherheit der Nutzung entsprechend
- weitere baurechtliche Anforderungen: Stellplätze, Immissionsbeurteilung, Erschließung etc.
- Bürgerhaus als öffentliches Gebäude ist gemäß § 50 SächsBO barrierefrei herzustellen:
→ Anbau Personenaufzug, Angleichen Höhendifferenzen je Etage (Stufen, Schwellen, Türbreiten), Einordnung barrierefreier Toilette

Stand der Technik

- Technische Ausstattung entspricht nicht mehr dem Stand der Technik
→ Erneuerung Elektrik, Wasserleitungen, Heizungsanlagen und Sanitäreanlagen

Feuchtigkeitsschaden Keller

- grundlegende Prüfung zum Bauzustand / Schadenintensität notwendig, um Schadensausmaß zu klären → Behebung Feuchtigkeitsschaden



- **Empfehlung für weiterführende Untersuchungen**
- → Detaillierte Untersuchungen zur Bausubstanz, technischen Gebäudeausrüstung sowie zu vorhandenen Schäden, um Risiken, Kosten und Umsetzungsaufwand realistisch bewerten zu können

Kostenrahmen

Kostenrahmen nach DIN 276 (12/2018), Brutto-Beträge inkl. Umsatzsteuer, BKI Index - Stand I. Quartal 2023					
KG	Bezeichnung	Einheit	€/Einheit	Kosten	Teilobjekt
100	Grundstück (bzw. Ablöse Verwaltungsübertragung Bestandsgebäude)	-	-	471.000 €	
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	20	31.535 €	
300 + 400	Bauwerk – Baukonstruktionen + Technische Anlagen	€/ m²	1.150	1.858.159 €	
500	Außenanlage und Freiflächen	m² AF	215	237.790 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke			0 €	
700	Baunebenkosten (inkl. AHO)	Anteil KG 300/400	24%	445.958 €	
Kostengruppen 200-700 (brutto)				2.573.442 €	
Kostengruppen 200-700 (brutto) inkl. Regionalfaktor von 0,91				2.341.832 €	
zzgl. Baupreisveränderung gemäß Stat. Landesamt Sachsen		3,0 Jahre	9,27 %	217.088 €	
Kostengruppen 200-700 (brutto)				1. Quartal 2026	2.558.920 €
KG 200-700 pro m² NUF					2.798 €
zzgl. 2 % Kostensteigerung pro Jahr im Zeitraum		1,8 Jahre	3,53 %	90.330 €	
Gesamtkosten KG 200-700 (brutto)				4. Quartal 2027	2.649.250 €
Vergabe der Bauleistungen					



**Gesamtkosten
KG 100 bis 700**

Stand: 4. Quartal 2027

3.125.205 €

Nutzungskosten und Betreuung

Nutzungskosten Bürgerhaus, nach DIN 18960

KG	Kostengruppen	Q 1/2029
100	Kapitalkosten	-
200	Objektmanagementkosten	14.463
300	Betriebskosten (netto)	48.833
400	Instandsetzungskosten (netto)	25.937
Insgesamt		89.232 €

kalkulatorische Miete in Höhe von

- **7.436 Euro** pro Monat und
- **8,13 Euro** pro m²

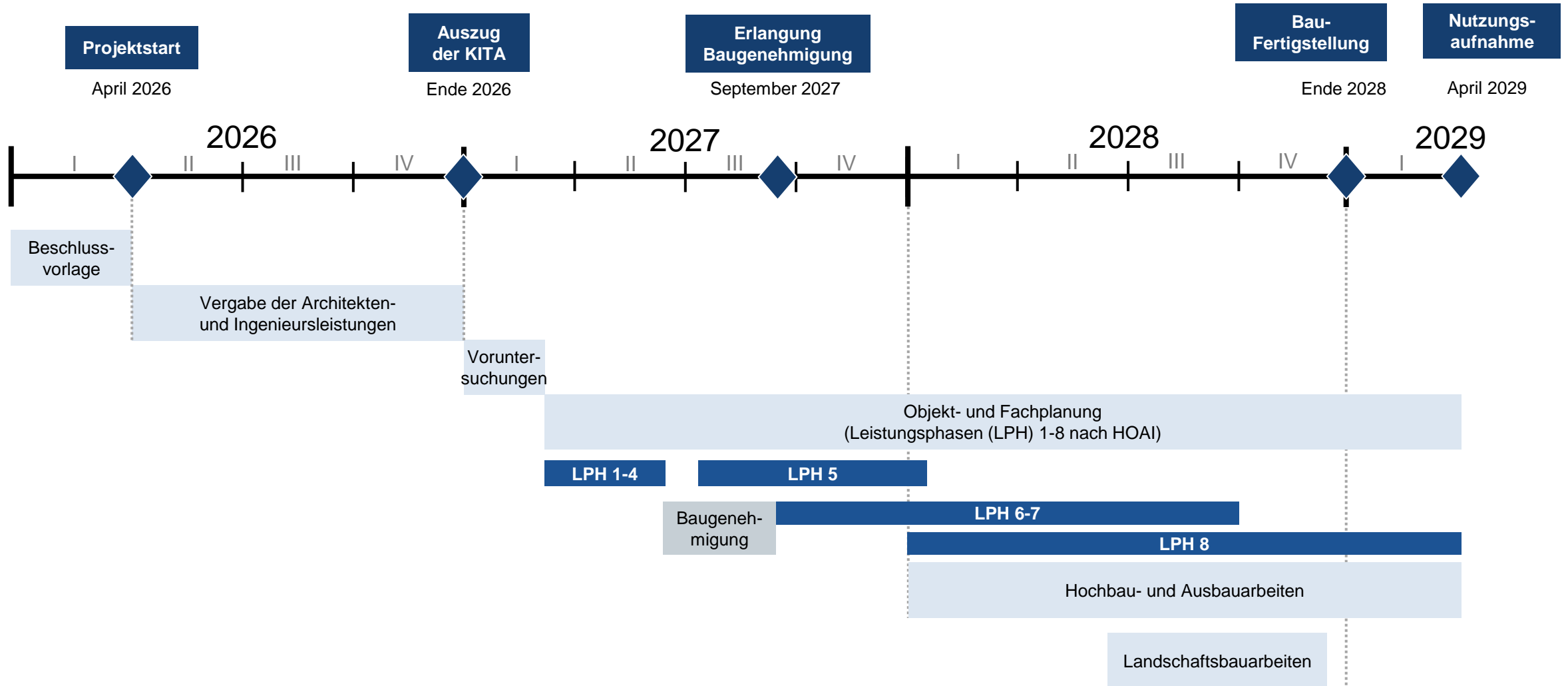
frühzeitige Klärung der Betreiberfrage

Aufgaben des künftigen Betreibers

- Verwaltung und **Vermietung** insb. der multifunktional nutzbaren Räume
- inhaltliche Unterstützung bei der internen und **externen Kommunikation und Vernetzung** relevanter Akteure
- **Koordination von Dienstleistungen** wie beispielsweise Reinigungs-, Sicherheitsdienste, Schließdienste

- unterschiedliche Betreibermodelle möglich, idealerweise Betreuung durch einen Ankermieter (z. B. Bibliothek)
- frühzeitig Gesprächsführung mit den betreffenden Akteuren
- Betreuung im Planungsprozess mitdenken

Rahmenterminplan



Vielen Dank!

