

Stadt Rheine, 48427 Rheine

Fachbereich 2 / 51

Herrn Kösters

Im Hause

Planen und Bauen

Hochbau

Frau Bauer

Zimmer 521



05971 939-541

Fax 05971 939-8-541

E-Mail cornelia.bauer@rheine.de

Aktenzeichen:

FB 5.2.1-ba

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

10. Juli 2017

Baufachliche Stellungnahme

Kindergarten „St. Marien“, Engestraße 13, Mesum
-Sanierung der katholischen Kindertageseinrichtung-

Der FB 5.2.1 erhielt am 05. Juli 2017 folgende Unterlagen zum o. g. Bauvorhaben zur baufachlichen Stellungnahme:

Das Architekturbüros PDA Planungsgruppe Dörenkämper + Ahling reichte die Entwurfsplanung, Stand 30.05.2017 mit ein. Die Entwurfsplanung beinhaltet:

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| 1. Kostenberechnung, | Stand: 30.05.2017 |
| 2. Grundriss Erdgeschoss, | Stand: 30.05.2017 |
| 3. Deckenspiegel, | Stand: 30.05.2017 |
| 4. Bodenspiegel, | Stand: 30.05.2017 |
| 5. Farb-und Materialkonzept, | Stand: 30.05.2017 |

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen gibt der Bereich Hochbau folgende Stellungnahme ab:

1. Vorliegende Unterlagen:

Die Unterlagen sind für die Beurteilung einer Kostenberechnung ausreichend.

Es liegen zu den erforderlichen Gewerken die Kostenermittlung nach Leistungsbereichen vor.

2. Notwendigkeit der Maßnahme:

Die Kindertageseinrichtung St Marien entstand 1976 für 4 Gruppen. Die U3-Fähigkeit für 12 Kinder wurde im Jahr 2010 ergänzt. Im Jahr 2012 wurden zahlreiche Schadstellen entdeckt. Das Dach und die Lichtkuppeln wurden saniert. Ebenso die Fenster-/Außentüren. Die Heizung erhielt

einen neuen Gas-Brennwertkessel. Die Maßnahmen waren notwendig und trugen auch zur energetischen Ertüchtigung bei.

Trotz dieser Maßnahmen werden seit 2012 immer neue Schadensereignisse festgestellt. Das Büro Dörenkämper + Ahling (PDA) untersuchte die Wasserschäden. Sie stellten bei dem Rückbau der Schäden fest, dass weitere wasserführende Kalt-+ Warmwasserleitungen saniert werden müssen. Die Leitungen liegen grundsätzlich im Fußbodenaufbau oder im Bereich der Sohlplatte. Kamerabefahrungen begutachteten die Grundleitungen. Risse, Senkungen und Wurzelbewuchs wurden dokumentiert. Damit steht fest, dass die Grundleitungen erneuert werden müssen.

Zwei Besprechungstermine, (08.09.2016 und am 06.10.2016) fanden vor Ort, KiTa St. Marien statt. Das Büro Dörenkämper + Ahling erläuterte den Teilnehmern (s. Protokoll Nr. 1 und 2) die Sanierungsmaßnahmen.

Auf dieser Gesprächsgrundlage entstand die Kostenberechnung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen. Der Rückbau ist, wie oben beschrieben, sehr aufwendig. Darum wird mit der Instandsetzung der Wasserschäden auch das Leitungssystem in den Deckenbereich verlegt und ggf. die Grundleitungen erneuert. Das hat zur Folge, dass nicht nur der Fußbodenaufbau incl. Estrich neu errichtet werden muss, sondern auch die Deckenkonstruktion neu montiert wird.

3. Beurteilung der Maßnahme:

Die Ortsbegehung hat gezeigt, dass die Instandsetzungsmaßnahmen notwendig sind. Die daraus resultierenden Nachfolgebauarbeiten sind auch unumgänglich.

4. Baukosten Umbaumaßnahmen:

In der Kostenaufstellung des Planungsbüros Dörenkämper + Ahling werden die Kosten in Leistungsbereichen nach DIN 276 vorgelegt.

Die angesetzten Kosten für die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) liegen mit ca. 28 % im oberen Bereich, sind aber bei der Umbaumaßnahme angemessen.

Zusammenstellung der Kosten aus der Kostenschätzung

		einzelne Maßnahmen	Gewerke	Kosten- gruppen brutto
KG 100	Grundstück			0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen			0,00 €
KG 300	Bauwerk/Baukonstruktion			303.700,00 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen			155.800,00 €
KG 500	Außenanlagen			38.900,00 €
KG 600	Ausstattung			0,00 €
KG 700	Baunebenkosten			127.050,00 €
	Summe Gesamtkosten brutto			625.450,00 €

Die vorliegende Kostenberechnung wurde stichprobenartig geprüft. Die Kostenansätze erscheinen angemessen und liegen im ortsüblichen Rahmen. Bei einer Ausschreibung der Leistungen dürften ggfs. abweichende Preise erzielt werden.

Kosten für Unvorhergesehenes (Umbaumaßnahme) wurden nicht angesetzt, könnten aber in den einzelnen Gewerken erfasst sein.

Zu weiteren oder erforderlichen Brandschutzmaßnahmen, die durch die Sanierungsmaßnahmen entstehen könnten, wurden in den vorliegenden Unterlagen keine Aussage getroffen. Die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen sind mit der Bauordnung abzustimmen.

6. Architektur:

Die Architektur der KiTa wird nicht verändert. Die Sanierung findet im Innern des Gebäudes statt.

7. Belange von Menschen mit Behinderung:

Der St. Marien Kindergarten, Engelstraße ist ein öffentlich zugängliches Gebäude. Deswegen ist darauf zu achten, dass die Umbaumaßnahmen barrierefrei ausgeführt werden (z.B. ausreichende Türbreiten). Diese Maßnahmen kommen auch Personen mit Kindern zu Gute.

8. Baugenehmigung/Genehmigungsfähigkeit:

Diese baufachliche Stellungnahme ersetzt nicht eine notwendige Baugenehmigung nach BauONRW. Fragen der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit bleiben hier unberücksichtigt. Dies gilt auch für den Bereich Brandschutz und die Fluchtwegesituation.

aufgestellt: 10. 07. 2017

Im Auftrag



Kurzinsky
Hochbau



Bauer
Hochbau

Verteiler:
2.10, Kösters