

FB 2 / 51
Herrn Kösters

im Hause

Baufachliche Stellungnahme

Kindergarten „St. Mariä Heimsuchung“, Kirchstraße 8 in Rheine Hauenhorst Sanierungsmaßnahmen

Der FB 5.2.1 erhielt im November 2012 die ergänzten Unterlagen zum o. g. Bauvorhaben zur baufachlichen Stellungnahme:

- Unterlagen der Planungsgruppe Dörenkämper und Ahling:
 - Kostenschätzung nach DIN 276, Kostenaufstellung für KG 100 bis 700
 - Kostenschätzung nach Gewerken vom 05.06.2012 und 30.10.2012
 - Plan GR Erdgeschoss vom 10.03.2009, Index: 26.10.2012
 - Plan Ansichten vom 10.03.2009, Index: 17.12.2010

Am 11. Dezember 2012 fand eine Ortsbesichtigung statt.

Am 7. Januar 2013 wurde das weitere Vorgehen in dieser Maßnahme im Rathaus der Stadt Rheine zusammen mit dem Träger und Vertretern des BGV beraten.

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

1. Vorliegende Unterlagen:

Die Unterlagen sind für die Beurteilung einer Kostenschätzung ausreichend. Es liegen zwar keine konkreten Firmenangebote zu einzelnen Gewerken vor, jedoch eine Kostenschätzung nach Gewerken.

2. Notwendigkeit der Maßnahme:

Der 1969 erbaute Kindergarten St. Mariä Heimsuchung in Hauenhorst hat einen deutlichen Sanierungsstau zu verzeichnen. Nach einer bautechnischen Untersuchung durch das Planungsbüro wurden die Sanierungsmaßnahmen in einer gewerkweisen Auflistung erfasst.

Von der Sanierungsmaßnahme unabhängig soll eine Umbaumaßnahme für die U-3-Betreuung durchgeführt werden. Die Kosten für die U-3-Maßnahme wurden gesondert aufgestellt und bewertet. Sie werden in der vorliegenden Maßnahme nicht erfasst.

Gleichwohl wird vom Träger des Kindergartens die Baumaßnahme für die U-3-Betreuung in Anhängigkeit von der Sanierungsmaßnahme gesehen.

3. Beurteilung der Maßnahme:

Entsprechend der Erbauungszeit von 1969 ist der Energiestandard sehr niedrig. Dieses zeigt sich u. a. sowohl in der Dachkonstruktion, in der Fassadenausführung, als auch in der Fensterkonstruktion und -verglasung. Daher ist u.a. beabsichtigt, in der Sanierung die Fenster auszutauschen und mit einer 3-fach-Verglasung auszustatten. Alle geplanten Maßnahmen wurden komplett in der gewerkeweise aufgeführten Liste erfasst.

In einem gemeinsamen Gebäudekomplex, an den Kindergarten angebaut, liegt zur Kirchstraße das Pfarrheim mit Bücherei und Gruppenräumen.

4. Baukosten Sanierung:

In der Kostenaufstellung der Planungsgruppe Dörenkämper und Ahling werden die Kosten aufgeschlüsselt in Kostengruppen nach DIN 276 vorgelegt. Die 300-er und 400-er Kosten werden dann weiter nach Gewerken differenziert. Die Gewerke (z.B. Rohbauarbeiten) werden zum Teil nach Teilgewerken unterteilt.

In verschiedenen Gewerken wird als Teilgewerk aufgeführt: „*gem. Schreiben ZR vom 30.10.2012*“. Die hier aufgeführten Arbeiten sind aus der U3-Maßnahme in die Sanierungsmaßnahme übernommen worden, da sie inhaltlich der Sanierung zuzuordnen sind. Diese Positionen umfassen eine Summe von insgesamt 9.225 €.

In den Gewerkeauflistungen sind weiter „*Kosten aus U-3-Betreuung*“ aufgeführt, allerdings mit 0,00 € Kosten hinterlegt. Wir gehen davon aus, dass für die U-3-Betreuung keine Kosten in dieser Kostenaufstellung angesetzt wurden, sondern diese Kosten in einer gesonderten Kostenaufstellung ermittelt und berücksichtigt wurden.

Andererseits wurden in den Gewerkelisten Teilgewerke aufgeführt, die nicht mit Kosten hinterlegt sind, aber dennoch ausgeführt werden und in den Kosten enthalten sein müssen. Wir gehen davon aus, dass die Kosten in einer Sammelposition erfasst wurden (Beispiel: Rohbauarbeiten. Die benannten Baustelleneinrichtung, Gerüstbau und Rückbauarbeiten sind nicht mit Kosten hinterlegt, wohl aber die Verblendarbeiten und die Sanierung der Feuchtestellen im Kellergeschoss in Höhe von 85.000 € bzw. 20.000 €. Annahme: die Kosten für alle diese benannten Arbeiten sind unter den genannten Kosten erfasst).

Die unter den 600-er Kosten aufgeführten Arbeiten wie Heizkörperverkleidungen oder Aufarbeiten fest eingebauter Möbel gehören zu den 300-er Kosten. Die unter der Kostengruppe 600 zu erfassenden losen Möbel sind in der Kostenermittlung nicht erfasst.

Die angesetzten Kosten für die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) liegen mit 22 % im oberen Bereich, sind aber bei der Sanierungsmaßnahme angemessen.

**Zusammenstellung Hochbau Stadt Rheine
nach der Kostenaufstellung Planungsgruppe Dörenkämper und Ahling:**

		einzelne Maßnahmen	Gewerke	Kosten- gruppen
KG 100	Grundstück			0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen			0,00 €
KG 300	Bauwerk/Baukonstruktion			421.425,00 €
300.1	Rohbauarbeiten/Rückbauarbeiten		108.250,00 €	
	Baustelleneinrichtung			
	Gerüstbau			
	Rückbauarbeiten Fassade, Decken, Böden, Außenanlagen			
	Verblendarbeiten mit Fundament	85.000,00 €		
	Sanierung Feuchtestellen Kellergeschoss	20.000,00 €		
	gem. Schreiben ZR	3.250,00 €		
300.2	Dachabdichtungs-/Klempnerarbeiten		22.500,00 €	
	Traufverkleidung	0,00 €		
	Nacharbeiten und Reinigen Dachfläche	22.500,00 €		
300.3	Tischlerarbeiten Türen/Zargen		12.350,00 €	
	Erneuerung Zargen und Türblätter	11.500,00 €		
	gem. Schreiben ZR	850,00 €		
300.4	Trockenbauarbeiten		40.000,00 €	
	GK-Akustikdecken/GK-Decken	27.000,00 €		
	Dämmung Decke Dachgeschoss	10.000,00 €		
	Laufsteg Decke Dachgeschoss	3.000,00 €		
300.5	Estrich-/Bodenbelagsarbeiten		29.500,00 €	
	Oberboden neu "Estrich Bestand"	15.000,00 €		
	Sauberlaufzone Gruppen-Eingänge	4.000,00 €		
	Estrich in Bereich	7.500,00 €		
	Sanitär-, Heizung-Trassenführung			
	Erneuerung	0,00 €		
	gem. Schreiben ZR	3.000,00 €		
300.6	Fliesenarbeiten		25.000,00 €	
	Erneuerung Wand- und Bodenfliesen in Waschräumen	25.000,00 €		
300.7	Naturstein-/Betonwerksteinarbeiten		17.000,00 €	
	Neuverlegung	3.000,00 €		
	Aufarbeiten	12.000,00 €		
	Sauberlaufzone	2.000,00 €		
300.8	Kunststofffenster		90.500,00 €	
	Kunststofffenster 3-fach Verglasung	80.500,00 €		
	Sonnenschutz	10.000,00 €		
300.9	Maler-, Lackier. u. Tapezierarbeiten		42.325,00 €	
	Malerarbeiten	40.200,00 €		
	gem. Schreiben ZR	2.125,00 €		
300.9.1	Wärmedämmverbundsystem		0,00 €	
	kein Ansatz			

300.10	Fassadenarbeiten		23.000,00 €	
	Eternitfassade	23.000,00 €		
300.11	Schließanlage		5.000,00 €	
300.12	Grundreinigung		6.000,00 €	
	Reinigung abschnittsweise	6.000,00 €		
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen			104.000,00 €
400.1	Sanitär-/Heizungs-/Lüftungsinstallation		65.000,00 €	
	Heizkörper neu mit Leitungen	35.000,00 €		
	Wasserleitungen neu	23.000,00 €		
	Grundleitungen Spülen	2.000,00 €		
	Wasserdichte Hausanschlüsse	2.000,00 €		
	Lüftung Sanitär - Wickelräume	3.000,00 €		
400.2	Elektroinstallation		24.000,00 €	
	Verkabelung im Deckenbereich für Leuchten	0,00 €		
	Einbauleuchten	0,00 €		
	Verkabelung Sonnenschutz	23.000,00 €		
	Wasserdichte Hausanschlüsse	1.000,00 €		
400.3	Blitzschutzanlage		15.000,00 €	
	Erstellung Blitzschutzanlage	15.000,00 €		
KG 500	Außenanlagen			20.000,00 €
	Herrichten Gelände im Baubereich	0,00 €		
	Geländeebene anheben im Innenhof	0,00 €		
KG 600	Ausstattung			22.000,00 €
600.1	Tischlerarbeiten Möbel fest		20.000,00 €	
	Heizkörperverkleidung	15.000,00 €		
	Möbel fest im Bestand vorhanden Aufarbeiten pauschal Ansatz	5.000,00 €		
600.2	Feuerlöscher		0,00 €	
	im Bestand vorhanden	0,00 €		
600.3	Beschilderung		2.000,00 €	
	Innenbeschilderung	2.000,00 €		
KG 700	Baunebenkosten 22%			124.833,50 €
700.1	Baunebenkosten Allgemein			
700.2	Architekt			
700.3	Tragwerksplanung			
700.4	Fachingenieur HLS			
700.5	Fachingenieur Elektro			
	Summe Gesamtkosten			692.258,50 €
	Rundung			741,50 €
	Summe Gesamtkosten			693.000,00 €

6. Architektur:

Im Rahmen der Sanierung werden die Fassaden einschl. der Fenster erneuert, bzw. ertüchtigt. Das bedeutet ein neues Erscheinungsbild des Gebäudes. Dieses erfolgt behutsam und in dem Gebäude angemessener Form. Es wird eine dauerhaft haltbare Ziegelfassade gewählt (im Gegensatz zu der heute üblichen, aber nicht so robusten Sanierung mit WDVS)

Die Dachflächen bleiben erhalten. Die Dächer werden in der Ebene der Decke über EG gedämmt.

Der Erweiterungsbau ergänzt einen einhüftigen Bauteil zu einer zweihüftigen Anlage. Dadurch wird die Breite des Zuganges in die Eingangshalle deutlich eingeschränkt.

7. Belange von Menschen mit Behinderung:

Der St. Ludgerus Kindergarten ist ein öffentlich zugängliches Gebäude. Deswegen ist darauf zu achten, dass die Umbaumaßnahmen behindertengerecht 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:
Im Auftrag

Kurzinsky
Hochbau

Verteiler:
2.10, Herrn Kösters