

FB 2/51  
Herrn Kösters

im Hause

**Baufachliche Stellungnahme  
Sanierungsmaßnahme St. Dionys-Kindergarten, Auf dem Hügel 7  
Vergleich Kostenschätzung - Kostenberechnung**

Folgende Unterlagen werden dem Fachbereich 5 vorgelegt, erstellt vom Büro Feldhaus und Kreft:

- Kostenschätzung vom 14. Nov. 2012, eingegangen bei der Stadt Rheine am 30. April 2013, Seite 1 bis 3
- LV-Kostenberechnung Sanierung vom 06. Mai 2013, Seite 2 bis 3
- Kostenaufstellung Sanierung, gewerkeweise aufgestellt, vom 06.05.2013, Seite 1 bis 90
- LV-Kostenberechnung Um- und Ausbau zur U-3, Seite 1 bis 4
- Kostenaufstellung Um- und Ausbau zur U-3, gewerkeweise aufgestellt, vom 06. Mai 2013, Seite 1 bis 116

Die baufachliche Stellungnahme zum Um- und Ausbau zur U-3-Maßnahme wurde bereits mit Datum vom 26. März 2013 erstellt. Diese behält vom Grundsatz ihre Gültigkeit. Zu den Abweichungen in der Kostengruppe Ausstattung (Möblierung) wird das Jugendamt Stellung beziehen.

Die vorliegende baufachliche Stellungnahme umfasst die Sanierungsmaßnahme des bestehenden Gebäudes.

In einer Gegenüberstellung wurde die Kostenschätzung vom 14. Nov. 2012 mit der Kostenberechnung vom 06. Mai 2013 abgeglichen (**siehe Anlage 1**).

Kostenschätzung vom 14. Nov. 2012:	352.680,72 € brutto
Kostenberechnung vom 06. Mai 2013:	<u>623.541,75 € brutto</u>
Kostensteigerung:	270.861,03 € brutto

Das Büro Feldhaus und Kreft war nach eigenen Angaben zunächst aufgefordert worden, die Kosten für die Dachsanierung und die Erweiterung (Aufstockung) zur U-3-Maßnahme zu ermitteln. Diese wurden vorgelegt und baufachlich geprüft. Die vorgelegten Mehrkosten waren nachvollziehbar (siehe baufachliche Stellungnahme vom 26. März 2013).

Anschließend wurde das Büro Feldhaus und Kreft aufgefordert, die Kosten für eine Minimalsanierung des bestehenden Kindergartens zu ermitteln. Die Kosten liegen bei 352.680,72 € brutto. Unter Berücksichtigung einer längerfristigen Sanierung des Kindergartens wurde das Büro Feldhaus und Kreft nochmals aufgefordert, Kosten für eine Sanierung in Hinblick auf die nächsten ca. 20 Jahre zusammen zu stellen. Daraufhin wurden vom Büro Feldhaus und Kreft Kosten für eine Sanierung des bestehenden Gebäudes in Höhe von 623.541,74 € ermittelt.

In der vom Fachbereich 5 erstellten Liste „Bewertung Sanierungsarbeiten“ (**siehe Anlage 2**) werden –soweit vorliegend, bzw. nach Rücksprache mit dem Büro Feldhaus und Kreft- die Ansätze für die Gewerke inhaltlich für die Kostenschätzung und die Kostenberechnung verglichen und bewertet.

Die einzelnen Stellungnahmen zu den Gewerken sind der Liste zu entnehmen. Hier die wesentlichen Punkte:

Vom Grundsatz her können die Kosten für eine energetische Sanierung der Fassaden oder des Daches nicht durch Einsparungen wieder eingespielt werden. Auch im Vergleich zu anderen Kindergärten oder städtischen Schulgebäuden kann eine vielleicht wünschenswerte energetische Sanierung nicht generell durchgeführt werden. Es wird daher empfohlen, diese zurück zu stellen.

In der Kostenberechnung wird die komplette Erneuerung der Sanitärräume angesetzt. Das Ende der Lebensdauer der Ausstattung der Sanitärbereiche ist vielleicht noch nicht erreicht. Gleichwohl ist die Durchführung der Maßnahme mit Erneuerung der Fliesen und Erneuerung der Sanitärausstattung aus hygienischer Sicht angemessen. In vergleichbaren Schulgebäuden können zwar auch viele Bereiche oder Anlagen nicht komplett saniert werden. Ein Kindergartenbereich ist dabei vielleicht jedoch noch unter einem anderen Aspekt zu betrachten. Die derzeitige Ausstattung der Sanitärräume wird nicht für die Dauer von 20 Jahren zu halten sein.

Die Erneuerung der Fenster und Türen ist ähnlich wie die Erneuerung der Sanitärräume zu werten. Ein Austausch der Fenster und Türen ist sicher wünschenswert, die Kosten werden die Energieeinsparung jedoch bei Weitem übersteigen. Der Austausch wird aber notwendig, wenn ein Nachrüsten nicht mehr möglich sein wird. Die Fenster sind in einem schlechten Zustand.

Die Erneuerung des Heizgerätes wurde bereits aufgrund der Dringlichkeit durchgeführt. Die Kosten dafür sind daher in dieser Aufstellung zu streichen. Mehrkosten entstehen durch die Erneuerung der sanitären Einrichtung (s.o.).

Eine Überprüfung der elektrischen Anlage sollte aus Sicherheitsgründen unbedingt durchgeführt werden.

Kosten für eine neue Küche wurden doppelt angesetzt: in der KG Ausstattung mit Kosten in Höhe von 9.055 € und als gesonderte Position mit Kosten in Höhe von 23.800 €. Die Kosten von 23.9800 € sind daher zu streichen.

Die zusätzlich angesetzten Kosten für Ingenieurleistungen Elektro sind erforderlich, um die elektrischen Anlagen aus Sicherheitsgründen zu prüfen.

Für die Architektenleistungen wurden in der Kostenberechnung ebenfalls zusätzliche Kosten angesetzt. Der Vertrag zu den Architektenleistungen liegt zwar nicht vor, wohl aber eine Aufstellung vom Büro Feldhaus und Kreft. Da aber die Kosten nicht aufgrund von Kostensteigerungen entstanden sind, sondern aufgrund von gestiegenen Anforderungen des Bauherrn sind auch nach neuer HOAI (2009) als anrechenbare Kosten die erweiterten Anforderungen anzusetzen. Als anrechenbare Kosten wurden daher die Kosten aus der Kostenberechnung angesetzt. Hier abzuziehen sind dann die Kosten für die Maßnahmen, die nicht durchgeführt werden sollen.

Laut Aufstellung Büro Feldhaus und Kreft wurde die Honorarzone III angesetzt, zu der nach HOAI Objektliste Kindergärten gehören.

Vom Leistungsbild (100 Punkte) wurden 60 Punkte angesetzt. Die entsprechen der HOAI in reduzierter Form. Der Bauherr muss im Einzelfall selber entscheiden, welche Bereiche er selber aus dem Leistungsbild des Architekten übernehmen kann.

Nach HOAI kann für Umbauten und Modernisierungen ein Zuschlag bis zu 80 % vereinbart werden. Wenn keine Vereinbarung getroffen wurde, fällt ein Zuschlag in Höhe von 20 % an.

Ob ein Umbauzuschlag vertraglich geregelt wurde ist nicht bekannt. Das Büro Feldhaus und Kreft hat jedoch einen Umbauzuschlag von 25 % angesetzt, der angemessen erscheint. Die Nebenkosten werden mit 5 % angesetzt. Die Stadt Rheine hat die Regelung, dass an externe Büros 5 % und an in Rheine ansässige Büros 3 % Nebenkosten gezahlt werden. Auch hier gilt jedoch die Vereinbarung aus dem Vertrag.

Ein Betrag für Unvorhergesehenes wurde nicht angesetzt. Bei Umbaumaßnahmen fallen diese jedoch an. Nach Rücksprache mit Frau Kreft wurden diese nicht berücksichtigt. Es sollen hierfür 5.000 € angesetzt werden.

Belange behinderter Menschen

Der St. Dionys-Kindergarten ist ein öffentlich zugängliches Gebäude. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass die Umbaumaßnahmen behindertengerecht ausgeführt werden (z.B. ausreichende Türbreiten). Diese Maßnahmen kommen auch Personen mit Kindern zu Gute.

Baugenehmigung/Genehmigungsfähigkeit

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

aufgestellt:  
Im Auftrag

Kurzinsky  
Hochbau



**St. Dionys-Kindergarten: Sanierungsarbeiten  
Gegenüberstellung Kostenschätzung - Kostenberechnung**

Datum: 15.05.2013  
Stadt Rheine  
-I-5-5.21-ku-

(Aufstellung nach Kostenermittlungen durch das Büro Feldhaus und Kretf)

Kostenschätzung 14.11.2012		Kostenberechnung 06.05.2013				Differenz
KG		KG	Definition			
302	Maurerarbeiten	302	Maurerarbeiten	19.843,25 €		12.405,75 €
303	Dachdeckerarbeiten	303	Außenwandbekleidung	35.622,65 €		35.622,65 €
305	Fliesen/Plattierungsarbeiten	305	Dachdeckerarbeiten	72.730,42 €		13.230,42 €
308		307	Fliesen/Plattierungsarbeiten	29.750,00 €		28.857,50 €
		308				
310	Innentüren	310	Innentüren	25.585,00 €		19.694,50 €
312	Malerarbeiten	312	Malerarbeiten Innen	22.967,00 €		4.522,00 €
313	Bodenbelagsarbeiten	313	Bodenbelagsarbeiten	28.964,60 €		26.108,60 €
314	Trockenbauarbeiten	314	Trockenbauarbeiten	8.181,25 €		4.051,95 €
318	Fenster/Türen	318	Fenster/Außentüren	55.709,85 €		46.427,85 €
319	Sonnenschutz	319	Sonnenschutz	24.192,70 €		2.921,45 €
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk</b>	<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk</b>	<b>323.546,72 €</b>		<b>193.842,67 €</b>
401	Hzg./Sanitär	403	Hzg./Sanitär			11.900,00 €
403	Beleuchtung	404	Beleuchtung	33.677,00 €		10.305,40 €
403	Elektro		Elektroinstallation	23.395,40 €		6.973,40 €
<b>KG 400</b>	<b>Techn. Ausrüstung</b>	<b>KG 400</b>	<b>Techn. Ausrüstung</b>	<b>57.072,40 €</b>		<b>15.232,00 €</b>
501	Außenanl. einschl. Spielgerät	501		112.696,81 €		0,00 €
<b>KG 500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>KG 500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>112.696,81 €</b>		<b>0,00 €</b>
601	Ausstattung	601		53.355,99 €		0,00 €
<b>KG 600</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>KG 600</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>77.155,99 €</b>		<b>23.800,00 €</b>
701	BaunK	701		23.800,00 €		
<b>KG 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>KG 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>53.069,82 €</b>		<b>37.986,36 €</b>
<b>Kostengruppe 100 - 700</b>		<b>Kostengruppe 100 - 700</b>		<b>623.541,74 €</b>		<b>270.861,03 €</b>



<b>St. Dionys-Kindergarten: Bewertung Sanierungsarbeiten</b>		Datum: 15.05.2013
Kostenschätzung vom 14.11.2012 (Minimalvariante)		352.680,71 € brutto
Kostenberechnung vom 06.05.2013 (dauerhafte Sanierung auf ca. 20 Jahre)		623.541,74 € brutto
Differenz		270.861,03 € brutto
<b>Auflistung Mehrkosten (von Nov. 2012 nach Mai 2013):</b>		
<b>Kostenschätzung 14.11.2012</b>	<b>Kostenberechnung 06.05.2013</b>	<b>Bewertung:</b>
<b>Maurerarbeiten:</b> nur Sanierung der vorhandenen Klinkerfassade: -Austausch beschädigter Steine -Reinigen mit Hochdruckreiniger -Hydrophobieren	<b>Maurerarbeiten:</b> -Abbruch Klinkerfassade <b>Außenwandbekleidung:</b> -Wärmedämmverbundsystem:	Kosten der energetischen Sanierung der Fassaden wird die Einsparungen bei Weitem übersteigen. Im Vergleich mit anderen Kindergärten oder städt. Schulen daher zurückzustellen.
	Mehrkosten: 12.405,75 € Mehrkosten: 35.622,65 € gesamte Mehrkosten: 48.028,40 €	
<b>Dachdeckerarbeiten:</b>		Arbeiten sind in Kostenberechnung erfasst. Beinhalten bei der Schrägdachsanieung eine zusätzliche Dämmung von oben, zusätzliche Dachflächenfenster. Detailliertere Planung als noch beim Stand der Kostenschätzung
	Mehrkosten: 13.230,42 €	
<b>Fliesen-/Plattierungsarbeiten:</b>	Mehrkosten: 28.857,50 €	Anstelle des Austausches von einzelnen Wandfliesen wird die komplette Verfliesung in den Sanitärräumen erneuert. Die Lebenszeit der Bauteile ist noch nicht beendet und könnte noch einige Zeit andauern, jedoch keine 20 Jahre. Aus hygienischer Sicht ist die Maßnahme jedoch angemessen.

Kostenschätzung 14.11.2012	Kostenberechnung 06.05.2013	Mehrkosten	Bewertung:
<b>Innentüren/Faltwandanlage:</b> Austausch von 10 Türblättern	Austausch von 18 Türblättern Austausch der Faltwandanlage	Mehrkosten: 19.694,50 €	Erhöhung der Anzahl von 10 auf 18 Türblätter. Es werden nun alle vorhandenen Türblätter ausgetauscht. Die Kosten sind angemessen.  Zusätzlich Austausch der Faltwandanlage. Diese ist abgängig. Die Kosten waren vorher nicht erfasst.
<b>Malerarbeiten:</b>		Mehrkosten: 4.522,00 €	inhaltlich identisch angesetzt in den beiden Kostenermittlungen, aber 100 Stunden an Stundenlohnarbeiten zusätzlich; sind erforderlich bei einer Grundsanierung im gesamten Gebäude.
<b>Bodenbelagsarbeiten:</b> nur Austausch Textiler Belag kalkul.	zusätzlich Austausch von Linoleum	Mehrkosten: 26.108,60 €	Ansatz für Textilen Belag ist geblieben; 425 m² Austausch Linoleum jedoch neu; bei der Kostenschätzung wurde nur für die Nebenräume ein neuer Linoleumbelag berechnet. Bei einer kompletten Sanierung kann es erforderlich werden, den Linoleumbelag im kompletten Gebäude zu ersetzen.
<b>Trockenbauarbeiten:</b>		Mehrkosten: 4.051,95 €	Erhöhung der Massen
<b>Fenster/Türen:</b> -Erneuerung der Dichtungen -Erneuerung der Anschlüsse an Bauwerk -Erneuerung der Haustür -Erneuerung 1 Fensters	-Erneuerung der Fenster -Erneuerung der Fensterbänke -Erneuerung der Außentüren	Mehrkosten: 46.427,85 €	Ein Austausch aller Fenster und Türen ist sicher wünschenswert, die Kosten werden die Energieeinsparung jedoch bei Weitem übersteigen. Der Austausch wird aber notwendig, wenn ein Nachrüsten nicht mehr möglich ist. Die Fenster sind in einem schlechten Zustand.

Kostenschätzung 14.11.2012	Kostenberechnung 06.05.2013	Mehrkosten	Bewertung:
<b>Sonnenschutz:</b> Erneuerung der Raffstoreanlage	Erneuerung der Raffstoreanlage	Mehrkosten: 2.921,45 €	detailliertere Planung
<b>Hzg./Sanitär:</b> Erneuerung des Heizgerätes entfällt; wurde bereits durchgeführt Austausch von Heizkörpern	Erneuerung der sanitären Einrichtung Austausch von Heizkörpern neue Rohrleitungen	Mehrkosten: 11.900 ,00 €	trotz Wegfall der Erneuerung des Heizgerätes noch Mehrkosten von rd. 12.000 €. Mehrkosten hptsächl. durch Erneuerung der sanitären Einrichtung (16.000 € netto). Die derzeitige Situation verursacht hier keine akuten betrieblichen Gefahren. Ein Halten des derzeitigen Zustandes für die nächsten 20 Jahre wird aber nicht möglich sein. Eine Beendigung der Lebensdauer ist aber zurzeit noch nicht gegeben. Dennoch ist eine Erneuerung der Sanitärbereiche aus hygienischen Gründen sinnvoll.
<b>Beleuchtung:</b> Ansatz für Teilerneuerung der Beleuchtung	Ansatz für Teilerneuerung der Beleuchtung	Mehrkosten: 0€	keine Mehr- oder Minderkosten
<b>Elektroarbeiten:</b>		Mehrkosten: 3.326,00 €	Mehrkosten durch Überprüfung der elektr. Anlage; ist erforderlich.
<b>Außenanlagen:</b> -Baustelleneinrichtung -Demontage Spielgeräte -Rückbau- und Abbrucharbeiten -Erneuerung Sandspielbereich -Befestigte Flächen -Erneuerung Stufenanlage -Spielgeräte liefern und aufbauen -Vegetationstechnische Arbeiten -Pflanzarbeiten -Sonstige Arbeiten -Stundenlohnarbeiten	<b>Außenanlagen:</b> dito	Mehrkosten: 0€	siehe Überprüfung und Vorschlag Jugendamt

Kostenschätzung 14.11.2012	Kostenberechnung 06.05.2013	Mehrkosten	Bewertung:
<b>Ausstattung:</b> -Möblierung Gruppenräume -Spielmaterial allgemein -Möblierung Büro und Personalraum -Garderoben für Kinder -Regalsystem in Abstell- und Lagerräumen -Austausch Einbauküche	<b>Ausstattung:</b> dito	Mehrkosten: 0€	siehe Überprüfung und Vorschlag Jugendamt
<b>Küche:</b> nicht gesondert erfasst	<b>Küche:</b> Lieferung und Montage einer Einbauküche hier gesondert erfasst	Mehrkosten: 23.800 €	Küche unter Ausstattung mit 9.055 € brutto erfasst; zusätzlich als gesondertes Gewerk mit 23.800 € brutto angesetzt; 23.800 € können daher entfallen
<b>Baunebenkosten:</b> Architektenleistungen	<b>Baunebenkosten:</b> Architektenleistungen Ingenieurleistungen	Mehrkosten: 37.986,36 €	Ingenieurleistungen in Höhe von 8.687 € waren in Kostenschätzung nicht erfasst, Elektro-Ing. aber dringend erforderlich zur Überprüfung der elektr. Anlage. Architektenleistungen, die nun um 29.299,36 € höher mit 44.382,82 € angesetzt sind: Prüfung des Vertrages (neue HOAI - anrechenbare Kosten, Umbauzuschlag, etc.)
<b>Unvorhergesehenes:</b>	<b>Unvorhergesehenes:</b>		Kosten für Unvorhergesehenes fallen in einer Sanierungsmaßnahme an; sind hier nicht erfasst. Nach Rücksprache mit Frau Kreft sind ca. 5.000 € anzusetzen.
aufgestellt:			
Im Auftrag			
Kurzynsky			
Hochbau			