

Stadt Rheine, 48427 Rheine

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)

22. November 2017

Baufachliche Stellungnahme

Kindergarten „St. Ludgerus“, Kiärkpädken 49, Rheine-Elte -Erweiterung um eine Gruppe, Typ III, , für 22 Kinder-

Der FB 5.2.1 erhielt am 06. November 2017 folgende Unterlagen zum o. g. Bauvorhaben zur baufachlichen Stellungnahme:

- Unterlagen des Architekturbüros PDA Planungsgruppe Dörenkämper+ Ahling -,
Stand: 03. 11. 2017:

1. Erläuterungsbericht
2. Grundriss Erdgeschoss, Vorentwurfsplanung
3. Grundflächenberechnung Bestand und Erweiterung nach DIN 277
4. Kostenschätzung nach DIN 276

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

1. Vorliegende Unterlagen:

Die Unterlagen sind für die Beurteilung der Maßnahme bedingt ausreichend. Die Planung befindet sich in der Vorentwurfsphase. Daher konnten die Kosten bisher für die Kostengruppe 300 als Kostenschätzung durchgeführt werden. Die Kosten für die Kostengruppe 400 und 500 sind als Kostenrahmen zu sehen. Die Kostengruppe 600 sind Angaben des Bauherrn.

2. Notwendigkeit der Maßnahme:

Der Bauherr, die Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer, Rheiner Straße 13, 48432 Rheine, plant, die zweigruppige KiTa St. Ludgerus in Rheine-Elte um eine Kindergartengruppe des Gruppentyp III für weitere 22 Kindergartenplätze zu erweitern.



Die Fachberatung des Landesjugendamtes hat das geplante Raumprogramm für die Gruppenerweiterung schon akzeptiert und die Betriebserlaubnis in Aussicht gestellt.

Die Erweiterung umfasst zwei Baukörper. Der Anbau für den Gruppenraum, den Gruppennebenraum sowie den zugehörigen Wasch- und Abstellraum schließt an die nördliche Fassade an. Dieser Gebäudeanschluss ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt. Das umfangreiche Erweiterungsprogramm kann nur an dieser Seite des Gebäudes angefügt werden.

Der zweite Erweiterungsanbau für die Personalraumerweiterung mit einem behinderten WC und barrierefreier Dusche wird diagonal an die südöstliche Fassade ergänzt. Damit werden nur geringe Änderungen im Bestand notwendig.

Um den neuen Gruppenraumbereich erschließen zu können, wird der bisherige Flur zum Personalraum verbreitert. An diesem neuen Flurbereich wird ein neuer Garderobebereich und der notwendige Waschraum für die 3. Gruppe eingebaut. Somit fällt der vorhandene Personalbereich weg und findet einen neuen Standort an der südöstlichen Fassade.

Aufgrund der Gruppenerweiterung für 22 neue Kindergartenplätze muss auch der Essensbereich vergrößert werden. Sie erhalten separate Räume in der ehemaligen Küche. Die Küche wird vor dem Essbereich angegliedert. Die innenliegenden Speiseräume werden durch Oberlichter belichtet und belüftet. Des Weiteren wird zwischen Küche und Speiseräume ein Glastürelement angeordnet. Hier bleibt anzumerken, ob die weitere Planung noch einmal überprüfen könnte, den Waschraum 2 mit dem Essraum 2 zu tauschen.

3. Beurteilung der Maßnahme:

Die Gruppenerweiterung ist subtil und nur mit den notwendigen Eingriffen in den Bestand vorgenommen worden. Die Instandsetzungs- und Ausstattungsmaßnahmen wurden mit dem notwendigen Standard ausgestaltet. Die geplanten Maßnahmen sind notwendig und angemessen.

4. Baukosten Erweiterung und Umbaumaßnahmen:

Die Kostenaufstellung des Planungsbüros Dörenkämper & Ahling legt unterschiedliche Kostengrade für die Kostengruppen fest. Die Kostengruppe 300 liegt als Kostenschätzung vor. Die Kosten für die Kostengruppe 400 und 500 liegen als Kostenrahmen vor. Die Kosten für die Kostengruppe 600 sind Angaben des Bauherrn. Die Grundlage der Kostenermittlung basiert auf die Vorentwurfsplanung vom 03.11.2017. Eine energetische Sanierung von Fassade und Dach im Bestand ist nicht enthalten. Ebenso wurde keine Sanierung der Bestandsräume berücksichtigt. Die aufgeführten Maßnahmen sind notwendig und angemessen.

Zusammenstellung der Kosten nach Kostengruppen, DIN 276

Kostengruppe	Leistungsbereich	Kostenschätzung 03.11.2017	Anmerkungen
KG 100	Grundstück	0,00 €	
KG 200	Herrichten und Erschließen	0,00 €	
KG 300	Bauwerk/Baukonstruktion	399.500,00 €	Lt. BKI 2016 im obersten Bereich
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	88.800,00 €	
KG 500	Außenanlagen	8.750,00 €	notwendige Maßnahme nach Umbau
KG 600	Ausstattung	21.00000 €	Angabe Bauherr
KG 700	Baunebenkosten	129.537,00 €	mit 25% im obersten Bereich
	Rundung	100,00 €	
	Summe Gesamtkosten	647.687,00 €	

Die vorliegende Kostenberechnung wurde stichprobenartig geprüft. Die Kostenansätze liegen in einem hohen Bereich. Legt man die BKI Kostenplanung von 2016 zugrunde, liegt der angesetzte Kostenfaktor für die Nutzfläche für die Kostengruppen 300/400 mit 3.191,00 €/m² in einem sehr hohen Bereich (BKI 2016: NUF von 1.810 €/m² bis 2.950 €/m²). Diese Erhöhung der Kostenschätzung ist zurzeit in vielen Bereichen der guten Konjunkturlage geschuldet. Die Erfahrung der letzten zwei Jahre zeigt, dass sich eine Kostensteigerung von 20% im realistischen Rahmen bewegt. Daher scheint die Kostenaufstellung angemessen und liegt im ortsüblichen Rahmen. Bei einer Ausschreibung der Leistungen dürften ggfs. abweichende Preise erzielt werden.

Die angesetzten Kosten für die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) liegen mit ca. 25 % im oberen Bereich, sind aber bei der Umbaumaßnahme angemessen.

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:

Aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße der KiTa gibt es nur die Erweiterungsmöglichkeit an der nördlichen Grundstücksgrenze. Der Anbaubereich greift nur bedingt in den Bestand ein. Es entsteht eine kompakte Ergänzung des bestehenden Gebäudes mit wenigen Eingriffen in den Bestand.

7. Belange von Menschen mit Behinderung:

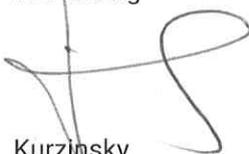
Der St. Ludgerus, Kiärkpädken 49 in Rheine-Elte ist ein öffentlich zugängliches Gebäude. Deswegen ist darauf zu achten, dass die Umbaumaßnahmen barrierefrei ausgeführt werden (z.B. ausreichende Türbreiten). Diese Maßnahmen kommen auch Personen mit Kindern zu Gute.

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: 22.09. 2017

Im Auftrag



Kurzinsky
Hochbau



Bauer
Hochbau

Verteiler:
2.10, Kösters