

**Baufachliche Stellungnahme  
Kindertageseinrichtung „St. Raphael“,  
In den Wiesen 24, 48431 Rheine  
Sanierungsmaßnahmen**

**einschl. Protokoll zur Ortsbegehung Kita St. Raphael am 28.01.2016**

Der Kindergarten St. Raphael wurde 1976 errichtet. 2009 erhielt der Kindergarten für eine U3-Betreuung einen Neubau für eine 4. Gruppe. Der dazugehörige erweiterte Raumbedarf für die U3 Betreuung wurde ergänzt.

Die Neubaumaßnahme kostete ca. 300.000,00 €. Der Neubau erhielt eine separate neue Heizungsanlage.

Die Sanierungsmaßnahmen, die in dem vorhandenen Gebäudeteil St. Raphael vorgenommen wurden, betrug ca. 200.000,00 €.

Der FB 5.21 erhielt im Februar 2016 die Unterlagen zum Kindergarten St. Raphael zur baufachlichen Prüfung:

Eingereichte Unterlagen des Planungsbüros Markus Ernsting, Bergweg 1, 48485 Neuenkirchen:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Bestandserhebung mit +Fotodokumentation   | Architekt Markus Ernsting |
| 2. Erläuterungsbericht zum Sanierungskonzept | s. o.                     |
| 3. Kostenschätzung nach DIN 276              | s. o.                     |
| 4. Flächenermittlung nach DIN 277            | s. o.                     |

Am 28. Januar 2016 fand eine Ortsbegehung mit den Verantwortlichen statt, um die Notwendigkeit und den Umfang der durchzuführenden Maßnahmen bewerten zu können.

Teilnehmer:

- Herr Henkel, Bischöfliches Generalvikariat Münster
- Herr Bellinvia, Zentralrendantur Geschäftsleitung
- Frau Markfort: Referentin der Kirchengemeinde St. Dionysius
- Frau von der Gathen, Verbundleiterin
- Herr Konermann, Leiter der KITA
- Herr Markus Ernsting, Architekturbüro
- Herr Schmitz, Jugendamt, Stadt Rheine
- Frau Kurzinsky, Stadt Rheine
- Frau Bauer, Stadt Rheine

## **1. Vorliegende Unterlagen**

In diesem Termin benannte der Architekt Herr Ernsting die vorhandenen Schäden an dem Objekt und ordnete diese in seiner Kostenschätzung nach DIN 276 in drei Kategorien ein. Es gibt dringliche, notwendige und wünschenswerte Maßnahmen.

Für die durch den Architekten erfolgte Sanierungsempfehlung nach der Bestandsaufnahme wurden zur Beurteilung folgende Fachleute hinzugezogen:

Heizung/Lüftung/Sanitär:  
Kanalrohruntersuchung  
Energetische Beurteilung  
Elektroinstallation  
Raumakustik

Temmen Ingenieure, Rheine  
Fa. Uhlenbrock, Emsdetten  
Schulte-Austum, Emsdetten  
Planungsbüro Lamers, Rheine  
Kötter Consulting, Rheine

## **2. Technische Bewertung**

Die Beurteilung dieser Untersuchungen geht davon aus, dass die technische Gebäudeausstattung veraltet und sanierungsbedürftig ist. In den letzten Jahren wurden für Ausbesserungsarbeiten die unterschiedlichsten Materialien zusammengefügt. Diese Ausführungen wurden nicht fachgerecht durchgeführt. Dieser Missstand sollte behoben werden. Die Sanierung sollte nicht nur ökonomisch durchgeführt werden. Sie sollte für einen längerfristigen Zeitraum dem heutigen technischen Standard entsprechen.

Für die dringenden und notwendigen Sanierungsmaßnahmen muss eine Betriebsgefährdung drohen, wie das Eindringen von Feuchtigkeit über undichte Dächer und Fenster, Ausfall der Heizungsanlage und Ausfall des Rohrleitungsnetzes. Diese Maßnahmen dienen zum Zwecke eines Erhaltes der Kita und eines verbesserten Energiehaushaltes.

Die Elektroinstallation entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Ebenso können die Anforderungen an die Hygiene wegen defekter Sanitäranlagen nicht mehr erfüllt werden.

## **3. Vorstellung der Sanierungsmaßnahme/Notwendigkeit der Maßnahme**

Das Beratungsergebnis des Architekturbüros Markus Ernsting stellt den Umfang der Maßnahmen für den Bauteil aus dem Jahr 1976 vor. Das Gebäude soll in den Rohbauzustand zurückgebaut werden.

Die Kostengruppe 300, allgemeine Rohbauarbeiten, sieht vor, die Sanitärräume zurückzubauen und zu erneuern, das Rohrsystem freizulegen und zu schließen, die Kanalsanierung unterhalb der Sohle vorzunehmen und den Estrich zu entfernen. Die Entfernung des Estrichs wird vorgeschlagen, damit eine Fußbodenheizung anstelle heutiger Heizkörper eingebracht werden kann. Zudem gibt es zwei Heizungsanlagen in der Kindertageseinrichtung, eine in dem Altbauteil und eine zweite in dem Neubauteil. Hier gibt es den Vorschlag, die zwei Heizungsanlagen zusammenzuführen. Im Prinzip sind zwei Wärmeerzeuger sehr hilfreich, wenn eine Störung auftritt. In diesem Fall funktioniert noch die zweite Anlage. In Schulen ist das ein übliches Verfahren.

Die Änderung des Heizungssystem hätte zur Folge, dass nicht nur schachtbreite Öffnungen aus dem heutigen Fußbodenaufbau herausgeschnitten werden könnten und danach der Bodenbelag in den Räumen erneuert werden müsste, sondern der gesamte Bodenaufbau muss flächig entfernt und danach erneuert werden. Hinzu kommt die Anpassung der Innentüren. Die darauf folgenden aufgeführten Maßnahmen, die in der Kostenschätzungsliste benannt werden, werden dann auch unabdingbare Sanierungsmaßnahmen, die als notwendige bzw. dringliche Maßnahmen mit in die Sanierung aufgenommen werden müssen.

Diese umfangreichen Sanierungsarbeiten können nicht im laufenden Kita-Betrieb erfolgen. Ausweichmöglichkeiten für eine ca. neun-monatige Bauphase müssen gesucht oder eingerichtet werden. Diese Kosten sind bisher noch nicht in die Gesamtbetrachtung der Sanierung des Gebäudes eingeflossen.

Die vorliegende Kostenaufstellung wurde stichprobenartig geprüft. Die Kostenansätze sind angemessen und liegen im ortsüblichen Rahmen. Bei einer Ausschreibung der Leistungen können ggfls. abweichende Preise erzielt werden.

#### 4. Baukosten Sanierung:

Die Baukosten einschl. Kosten der Ausstattung und der Baunebenkosten wurden vom Architekturbüro Ernsting als Kostenschätzung in einer Tabelle nach DIN 276 zusammengefasst. Die Kosten wurden unterteilt in dringliche, notwendige und wünschenswerte Maßnahmen. Die Aufstellung wurde überprüft. Die Gesamtsumme beträgt laut Aufstellung Architekturbüro Ernsting **735.050,00 € (siehe auch Anlage 1)**.

a) Davon wurden folgende Maßnahmen **im Rahmen der baufachlichen Stellungnahme als dringliche Maßnahmen der Kostengruppe 300 bis 500 anerkannt (siehe Anlage 2)**:

##### Kostengruppe 300:

- |   |             |
|---|-------------|
| o Kanalrohrsanierung, unterhalb der Sohle +Rückbau Estrich, Rohrsystem freilegen + schließen, Sanitärräume zurückbauen, erneuern, Schlitze, Flickarbeiten | 39.000,00 € |
| o Beseitigung dringendster Reparaturstau(drohende Undichtigkeit Wartungsstau  | 4.950,00 €  |
| o Innenputz der Waschräume (Bestand) ergänzen, erneuern, Flick-Arbeiten durch Rückbau TGA   | 4.000,00 €  |
| o Waschräume im Bestand erneuern  | 21.000,00 € |
| o Fensteranlage erneuern  | 90.000,00 € |
| o Sonnenschutz erneuern   | 12.000,00 € |
| o Grundreinigung  | 3.500,00 €  |
| o Grundlegende Maler-+Lackierarbeiten nach Sanierung der technischen Gewerke in Verbindung mit grundsätzlicher Notwendigkeit aufgrund des Alters          | 32.000,00 € |
| o Akustische Mängel in der Eingangshalle zusätzlich pauschaler Ansatz durch Umbauarbeiten   | 28.000,00 € |
| o Trennwandanlage erneuern, Klemmschutz nachrüsten, Türen aufreparieren   | 21.000,00 € |
| o Diverse Kleinreparaturen innen und außen  | 6.000,00 €  |

##### Kostengruppe 400:

- |   |              |
|---|--------------|
| o Sanierung Rohrsystem, dezentrale Wasserbereitung Fußbodenheizung, Heizungssystem: aus 2 mach 1 Erneuerung Waschräume, Rückbau Estrich | 115.000,00 € |
| o Neue Zählerverteilung, Steckdosen mit Kindersicherung tlw. Erneuerung Beleuchtung, Nachrüstung Rauchmelder, Blitzschutz               | 27.300,00 €  |
| o Außentreppe und Rampe sind vorhanden  |              |

##### Kostengruppe 500:

- |   |             |
|---|-------------|
| o KG 500 zum Teil nicht dringlich, da Rampe bereits vorhanden | 16.000,00 € |
|---|-------------|

##### Kostengruppe 600:

- |  |  |
|--|--|
| o KG 600 gehört nicht zu den Baukosten |  |
|--|--|

Summe der **anerkannten dringlichen Baumaßnahmen:**  
der KG 300 bis 500: **419.750,00 €**

b) Weiter werden **anerkannt als notwendige Maßnahmen**  
der KG 300 bis 500 **(siehe Anlage 2):** **86.550,00 €**

c) Weitere **wünschenswerte Maßnahmen** der KG 300 bis 500 werden **nicht anerkannt (siehe Anlage 2):** **72.250,00 €**

**Gesamte anerkannte Maßnahmen Kostengruppe 300 bis 500** **506.300,00 €**

#### Kostengruppe 700

Vom Büro Ernsting wurden in einer ersten Kostenaufstellung 75.000 € für die Architektenleistungen veranschlagt. In einer späteren Aufstellung werden diese Kosten mit 86.500 € angesetzt:

o Architektenleistungen	86.500,00 €
o Faching. HLS + Elektroarbeiten	35.000,00 €
o Grundlagenermittlung/Beratung	5.000,00 €

Gesamt Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) **126.500,00 €**  
(Die Baunebenkosten wurden mit 20,8 % der gesamten Bausumme prozentual angemessen angesetzt)

#### **d) Die Kostengruppe 700 wurde prozentual umgelegt auf die anerkannten Kosten (siehe Anlage 2):**

Summe <u>anerkannter dringliche Maßnahmen</u> der KG 300 bis 500	419.750,00 €
KG 700 prozentual umgelegt	87.300,00 €
Anerkannte dringliche Maßnahmen KG 300 bis 700	<b>507.050,00 €</b>

Summe <u>anerkannter notwendige Maßnahmen</u> der KG 300 bis 500	86.550,00 €
KG 700 prozentual umgelegt	18.000,00 €
Anerkannte notwendige Maßnahmen KG 300 bis 700	<b>104.550,00 €</b>

Summe <u>wünschenswerte Maßnahmen</u> der KG 300 bis 500	72.250,00 €
KG 700 prozentual umgelegt	15.000,00 €
Nicht anerkannte wünschenswerte Maßnahmen KG 300 bis 700	<b>87.250,00 €</b>

<b>Die Summe der anerkannten dringlichen Maßnahmen und der anerkannten notwendigen Maßnahmen Kostengruppe 300, 400, 500 und 700 beträgt</b>	<b>611.600,00 €</b>
---	---------------------

## **5. Beurteilung der Maßnahme**

Die notwendigen Mängel lassen sich beheben.

Eine akute Betriebsgefährdung besteht in dem bisher erfolgten unsachgemäßen Verbau von Materialien der Rohrleitungen für die Heizungsanlage und der Elektroinstallation im Altbaubereich der Kindertageseinrichtung.

Eine Systemänderung der Heizungsanlage, indem statt der vorhandenen Heizkörper eine Fußbodenheizung eingebaut wird bedeutet, die Kindertageseinrichtung weitgehend in den Rohbauzustand zurückzuführen.

Alle folgenden Gewerke ergeben sich zwangsläufig aus dieser Maßnahme.

Anerkannt werden in diesem Zusammenhang die o. g. Kosten für dringliche Maßnahmen und für notwendige Maßnahmen in Höhe von 611.600 € für die Kostengruppen 300, 400, 500 und 700.

## **6. Belange von Menschen mit Behinderungen**

Der St. Raphael-Kindergarten ist ein öffentlich zugängliches Gebäude. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass die Umbaumaßnahmen behindertengerecht ausgeführt werden. Die notwendigen Mängel sind zu beheben. Eine Abwägung, in welchem Umfang diese Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, um keine Betriebsgefährdung in absehbarer Zeit zu befürchten, muss noch erfolgen.

Eine akute Betriebsgefährdung besteht in dem unsachgemäßen Verbau von Materialien der Rohrleitungen für die Heizungsanlage und der Elektroinstallation im Altbaubereich der Kindertageseinrichtung.

## **7. Baugenehmigung/Genehmigungsverfahigkeit**

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

## **8. Bewertungsergänzung zur Sanierung/Ersatzbaumaßnahme**

Am 29.02.2016 erhielt das Hochbauamt eine ergänzende Bewertung zur Sanierungsmaßnahme der Kita St. Raphael. Hierin zieht das Architekturbüro Ernsting folgendes Fazit: Der Architekt empfiehlt eine „**Ersatzbaulösung**“. Diese Entscheidung sieht den Abriss des Kindergartengebäudes aus dem Entstehungsjahr 1976 vor.

Zu dieser Bewertung führt der Architekt folgende Gründe an:

Zitat: „Eine nachhaltig sanierte Bausubstanz bleibt trotz gravierender Eingriffe weit hinter den energetischen Möglichkeiten moderner Bauwerke zurück. Auch ist die technische Gebäudeausstattung zwar aufgerüstet und ertüchtigt, jedoch in Teilen immer noch alt. Perspektivisch kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass baualtersbedingte Reparaturen weiterhin auftreten würden. Dieses gilt auch und ausdrücklich für Fassade und Dach.“

Der betroffene Teil umfasst 3 Gruppeneinheiten und den Mehrzweckraum. Diese Teiler-satzbau-Lösung für 3 Grupperäume, Nebenräume und Mehrzweckraum werden vom Büro Ernsting auf 1.000.000,00 € geschätzt. Dem gegenüber steht eine sehr umfangreiche Sanierungsmaßnahme, (mit dringlichen, notwendigen und wünschenswerten Maßnahmen). Diese Kosten werden mit **735.050,00 €** geschätzt. Anerkannt werden nach bau-fachlicher Stellungnahme davon **611.600,00 €**.

Eine Sanierung und auch die Ersatzbauvariante sind im laufenden Kita-Betrieb nicht möglich. Das beutet für beide Lösungsansätze, dass eine Zwischenlösung unumgänglich ist und den Kosten noch hinzugefügt werden muss.

## Resümee Hochbau

Eine Ausweichmöglichkeit sowohl für die Sanierungszeit (zumindest teilweise), als auch für einen Neubau muss bei beiden Lösungen gefunden werden. Die Dauer einer Sanierung wird vermutlich kürzer sein als die Planungs- und Bauzeit für einen Ersatzbau.

Die Höhe der Sanierungskosten erreicht mit 611.600 € bei weitem nicht die Summe eines Ersatzbaues, der mit 1,0 Mio. € sehr niedrig angesetzt ist.

Die dringlichen und auch die notwendigen Maßnahmen sollten daher möglichst zeitnah umgesetzt werden. Die Gesamtsumme beläuft sich nach baufachlicher Prüfung auf **611.600,00 €**.

aufgestellt:

im Auftrag



Bauer  
Hochbau

im Auftrag

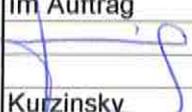


Kurzinsky  
PV Hochbau

Anlage 1: Kostenaufteilung nach Kostenschätzung Architekturbüro Ernsting

Anlage 2: Aufstellung anerkannte Kosten

Kita St. Raphael, In den Wiesen 25				23.03.2016
Nachberechnung Kostenschätzung Architekt Ernsting vom Dez. 2015 (?)				
KG	dringlich	notwendig	wünschenswert	
300	39.000,00 €			
360	4.950,00 €			
360		33.850,00 €		
360			39.000,00 €	
340	4.000,00 €			
320/340	21.000,00 €			
320		31.200,00 €		
330	90.000,00 €			
330	12.000,00 €			
300	3.500,00 €			
3034	32.000,00 €			
3039	28.000,00 €			
3039		15.000,00 €		
3039			7.000,00 €	
3040	21.000,00 €			
3040			7.000,00 €	
3900	6.000,00 €			
4190	115.000,00 €			
4440	27.300,00 €			
4440			19.250,00 €	
500	21.000,00 €			
500		6.500,00 €		
6110		25.000,00 €		
<b>KG 300 bis 500:</b>	<b>424.750,00 €</b>	<b>111.550,00 €</b>	<b>72.250,00 €</b>	<b>608.550,00 €</b>
				86.500,00 €
				35.000,00 €
				5.000,00 €
<b>KG 700 (20,8%):</b>	<b>88.348,00 €</b>	<b>23.202,40 €</b>	<b>15.028,00 €</b>	<b>126.500,00 €</b>
gerundet	<b>88.300,00 €</b>	<b>23.200,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>	<b>126.500,00 €</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>513.050,00 €</b>	<b>134.750,00 €</b>	<b>87.250,00 €</b>	<b>735.050,00 €</b>
dringliche und notwendige Maßnahmen	<b>647.800,00 €</b>			
aufgestellt: Im Auftrag				
Kurzinsky Hochbau				

Kita St. Raphael, In den Wiesen 25				01.04.2016
Reduzierung der Kostenschätzung Architekt Ernsting				
rot = nicht berücksichtigt				
KG	dringlich	notwendig	wünschenswert	
300	39.000,00 €			
360	4.950,00 €			
360		33.850,00 €		
360			39.000,00 €	
340	4.000,00 €			
320/340	21.000,00 €			
320		31.200,00 €		
330	90.000,00 €			
330	12.000,00 €			
300	3.500,00 €			
3034	32.000,00 €			
3039	28.000,00 €			
3039		15.000,00 €		
3039			7.000,00 €	
3040	21.000,00 €			
3040			7.000,00 €	
3900	6.000,00 €			
4190	115.000,00 €			
4440	27.300,00 €			
4440			19.250,00 €	
500 Außenrampe	5.000,00 €			
500	16.000,00 €			
500		6.500,00 €		
6110		25.000,00 €		
<b>KG 300 bis 500:</b>	<b>419.750,00 €</b>	<b>86.550,00 €</b>	<b>72.250,00 €</b>	<b>578.550,00 €</b>
	<b>506.300,00 €</b>			
<b>KG 700 (20,8%):</b>	87.308,00 €	18.002,40 €	15.028,00 €	120.338,40 €
gerundet	87.300,00 €	18.000,00 €	15.000,00 €	120.300,00 €
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>507.050,00 €</b>	<b>104.550,00 €</b>	<b>87.250,00 €</b>	<b>698.888,40 €</b>
dringliche und notwendige Maßnahmen	<b>611.600,00 €</b>			
aufgestellt: Im Auftrag				
				
Kurzinsky Hochbau				