

FB II/11
Herrn Kösters

im Hause

Baufachliche Stellungnahme für das Bauvorhaben:

- KiTa St. Bonifatius, Friedrich-Ebert-Ring 241 in Rheine-
Umbau und Erweiterung

Der FB 5.21 erhält im Oktober 2019 Unterlagen zu dem o.g. Bauvorhaben zur Überprüfung hinsichtlich der Angemessenheit der Kosten.

1. Anlass der Planung und Notwendigkeit der Maßnahme:

Im Rahmen der Kindergartenbedarfsausbauplanung soll die KiTa St. Bonifatius eine zusätzliche Gruppe Typ II erhalten.

2. Vorliegende Unterlagen:

Kostenberechnung nach DIN 276

Pläne: Lageplan, Erdgeschossgrundriss, Ansichten M.1:200

Kostenberechnung: Erweiterung

Kostenberechnung: Umbau

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

3. Baubeschreibung

Die Schaffung einer weiteren Gruppe (U3) umfasst ein neues erweitertes Raumprogramm, vorgegeben vom LWL. Die neue Gruppe wird in einem Erweiterungsneubau an der nördlichen Grundstücksgrenze neu errichtet. Die Gruppe wird mit einer großzügigen Halle mit dem vorhandenen Kindergarten verknüpft. Ergänzende Räume wie ein Ruheraum, ein Behinderten-WC und das Leiterinnenzimmer runden das Programm ab. Der Zugang der KiTa bleibt von dem Kriemhildenweg bestehen. So bleiben kurze Wege erhalten.

Die Umbaumaßnahmen im Bestand werden unter Vorgabe der vorhandenen Bausubstanz subtil durchgeführt. Funktionen werden ausgetauscht. Somit kann mit relativ wenigen Maßnahmen das Raumprogramm umgesetzt werden.

Die wichtigste Maßnahme aber ist das Zurückführen des Mehrzweckraumes. Im Moment ist der Mehrzweckraum in einem mobilen Raumsystem auf dem Grundstück untergebracht. Mit dem Erweiterungsneubau kann das mobile Raumsystem wieder zurückgebaut werden.

Diese Form der Erweiterung und des Umbaus lässt unter Rücksichtnahme zu, im laufenden Kindergartenbetrieb die Maßnahmen umzusetzen. Zumal das mobile Raumsystem so lange bestehen bleibt, bis die Maßnahmen abgeschlossen sind.

Der Neubau fügt sich in die Gesamtanlage der KiTa sehr selbstverständlich und zurückhaltend ein.

4. Baukosten

Die eingereichte Kostenberechnung nach DIN 276 wurde über die Kostengruppen der 2. Ebene erstellt. Sie wurde in 2 Maßnahmen aufgeteilt. Die erste Maßnahme bezieht sich auf die Erweiterung der KiTa um eine Gruppe in einem Neubau. Die zweite Maßnahme ist die Instandsetzung der technischen Gewerke und die neue Zuordnung von vorhandenen Räumen als Umbaumaßnahme.

Die Neubaumaßnahme wird mit **691.369,90 € brutto** angesetzt.

Die Umbaumaßnahme wird mit **88.563,86 € brutto** angesetzt.

Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind angemessen und wirtschaftlich.

KG		Gewerk	Kostenschätzung Umbaumaßnahmen netto €	Kostenschätzung Neubau netto €
200	Herrichten + Erschließen			17.612,00
300	Bauwerk-Baukonstruktion			
		Baugrube		2.770,28
		Gründung	6.990,93	25.120,95
		Außenwände	10.423,64	101.488,94
		Innenwände	9.500,70	25.983,37
		Decken	7.135,85	30.548,03
		Dächer	3.500,00	45.333,78
		Baukonstruktive Einbauten	270,00	31.600,00
		Sonstige Maßnahmen für Baukonstruk.	16.930,00	32.893,55
300	Gesamtkosten		54.751,11	295.738,90
400	Bauwerk Technische Anlagen			
		Abwasser-, Wasser, Gasanlagen	3.255,00	24.285,00
		Wärmeversorgungsanlagen		38.000,00
		Lufttechnische Anlagen		7.000,00
		Fernmelde-+Informationstechn.	4.000,00	25.000,00
400	Gesamtkosten		7.255,00	94.285,00
500	Außenanlagen	Außenanlagen		42.850,00
600	Ausstattung			27.500,00
700	Baunebenkosten			
		Architekten+Ingenieurleistungen	12.417,30	94.997,20
		Gutachten		4.000,00
		Allgemeine Baukosten		4.000,00
700	Gesamtkosten		12.417,30	102.997,20
	Gesamtkosten		Netto 74.423,41	580.983,10
	Gesamtkosten		Brutto 88.563,86	691.369,90

Gesamtkosten Umbau und Neubau , brutto	779.933,78 €
---	---------------------

Die Kostenansätze für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind angemessen, wirtschaftlich und liegen im ortsüblichen Bereich. Bei einer Ausschreibung der Leistungen können ggfls. abweichende Preise erzielt werden.

Weitere notwendige Ausstattungskosten werden vom Fachamt bewertet und dann in die Baumaßnahme aufgenommen.

Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind angemessen und wirtschaftlich
Die KG 700 Baunebenkosten sind angemessen.

5. Belange behinderter Menschen:

Die KiTa St. Bonifatius, Friedrich-Ebert-Ring 233, 48429 Rheine ist ein öffentlich zugängliches Gebäude. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass die Umbaumaßnahmen barrierefrei ausgeführt werden (z. B. ausreichende Türbreiten). Diese Maßnahmen kommen auch Personen mit Kindern zu Gute.

Auch die Erweiterung ist barrierefrei anzuschließen. Da die Erweiterungsmaßnahmen ebenfalls erdgeschossig geplant werden können, kann die Barrierefreiheit gesichert dargestellt werden.

6. Baugenehmigung/Genehmigungsfähigkeit

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

7. Beurteilung der Maßnahme

Die Erweiterungsmaßnahme der KiTa St.Bonifatius ist eine gelungene Gebäudeerweiterung. Sie schafft neue Räume, ohne die Altsubstanz gänzlich umstrukturieren zu müssen.

aufgestellt:
im Auftrag



Hochbau
Bauer