



640230

28. März 2017
Telefon: 6434bs
Telefax: 4902
E-Mail: beate.sand@wiesbaden.de

6702

**Nordfriedhof
Kostenrahmen nach DIN 276
zum Neuerrichtung der Gärtnerunterkunft mit Lagerraum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlage erhalten Sie zur weiteren Verwendung den Kostenrahmen zu oben beschriebener Maßnahme.

Die Gärtnerunterkunft wurde vor etwa 40 Jahren errichtet und wird als Büro- und Sozialgebäude mit Aufenthalts-, Sanitär- und Umkleieräumen für Damen und Herren genutzt. Ein großzügiger Lagerraum in gleicher konstruktiver Ausführung schließt sich versetzt daran an, ist jedoch ungedämmt. Die Gebäude wurden über die Länge von insgesamt 56 m, unter Einbeziehung der historischen Eingrenzungsmauer als östliche Außenwand, mit einer jeweiligen Pultdachkonstruktion errichtet. Innerhalb des Betriebsgebäudes wurde die Innenwand in Trockenbauweise verkleidet.

Die kürzlich erfolgte Begehung mit einem Energieberater sollte Aufschluß zur Verbesserung des Innenraumklimas und den damit zu erwartenden Kostenaufwand bringen, da die Mitarbeiter vor Ort kalte Zugluft von der rückwärtigen Seite bemängelten. Dabei wurde jedoch vornehmlich festgestellt, dass aufgrund der Kleinteiligkeit und technischen Ausstattung der Innenräume ein Eingriff in die Bausubstanz mit einem zu großen Aufwand zu betreiben wäre.

Von dem im Lagerraum vorgefundenen Holztragwerk läßt sich ableiten, dass bei jeder grundlegenden Ertüchtigungsmaßnahme die bestehende Konstruktion des Gebäudes in seiner Standsicherheit überprüft werden muss. Daraus dann resultierende evt. tragwerksrelevante Maßnahmen wären wirtschaftlich auszuloten.

Auf den Hinweis eines Mitarbeiters vor Ort hin, sei in diesem Zusammenhang erwähnt, dass Reinigungsarbeiten des Lagerdaches in Teilbereichen nur noch eingeschränkt möglich sind, da die Dachkonstruktion, vermutlich durch Feuchtigkeitseintritt, Schaden genommen hat.

Die vorbeschriebenen Darlegungen geben uns Anlass sich gegen Instandsetzungsmaßnahmen zur Verbesserung des Innenraumklimas (Dämmmaßnahmen Dach + Wände) auszusprechen.

(Ergänz. des Energieberaters: „Die Notwendigkeit der wärmeschutztechnischen Ertüchtigung der Außenbauteile gem. EnEV ist erst dann gegeben, wenn eine Bauteilerneuerung in einer Größenordnung > 10 % der jeweiligen Bauteilfläche substantiell erforderlich erscheint. Au-

genscheinlich ist diese Notwendigkeit infolge sichtbarer Bauteilschäden noch nicht zwingend zu erkennen.“)

Jedoch empfehlen wir die folgend aufgeführten Bauunterhaltungsmaßnahmen zeitnah durchzuführen:

- Lokale Dachabdichtung ausbessern (2.000,- €)
- die wasserführenden Verteilleitungen fachgerecht dämmen u. die Vorgaben der TrinkwasserVO prüfen und techn. umsetzen (5.000,- €)
- Hydraulischer Abgleich der Heizkreisverteilung zur mögl. Energieeinsparung (2.000,- €)
- Kanalspülung mit evt. Kamerabefahrung der Abwasserleitungen (2.000,- €)

Die Überlegung der Neuerrichtung des Gebäudes erfordert eine gründliche Planung. Die zu erwartenden Kosten haben wir Ihnen mit einem groben Kostenrahmen hinterlegt. Bei einer Neuplanung sind die Auflagen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, wobei einem Abbruch nichts entgegensteht. Der Zeile 'Besonderheiten' liegt die Grobschätzung für Sanierungsmaßnahmen der Innenseite der Eingrenzungsmauer zugrunde.

Zu Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Im Auftrag

Beate Sand



Anlage

Kostenrahmen nach DIN 276

24.03.2017

Projekt

Nordfriedhof

Bauteil

Gärtnerunterkunft und Lager

Massnahme

Kostenrahmen Neubau



Grunddaten

Grundstücksfläche gesamt	500,00 m ²
davon unbebaute Freifläche	264,00 m ²
Bruttogeschossfläche Bestand	236,00 m ²
zusätzlicher Flächenbedarf netto	0,00 m ²
zusätzlicher Flächenbedarf brutto	0,00 m ²
Bruttogeschossfläche neu	236,00 m²

Kalkulation

KG 100	Grundstück		0,00 €	
KG 200	Herrichten und Erschliessen		5.000,00 €	1,7 %
KG 300	Bauwerk- Baukonstruktionen		153.400,00 €	53,6 %
KG 400	Bauwerk- Technische Anlagen		47.200,00 €	16,5 %
KG 500	Aussenanlagen		19.800,00 €	6,9 %
KG 600	Ausstattung		0,00 €	0,0 %
KG 700	Baunebenkosten (% von KG 2 - 5)	27 %	60.858,00 €	21,3 %
	Zwischensumme netto		286.258,00 €	100,0 %
	Umsatzsteuer	19 %	54.389,02 €	
	Zwischensumme brutto		340.647,02 €	
	Abbruchmassnahmen		41.300,00 €	
	Auslagerungen während Bauzeit		21.240,00 €	
	Besonderheiten		100.000,00 €	
	0			
	Summe netto		448.798,00 €	
	Umsatzsteuer	19 %	85.271,62 €	
	Summe Brutto		534.069,62 €	
	Sicherheit	25 %	133.517,41 €	
	Rundung		2.412,97 €	
	Gesamtkosten brutto		670.000,00 €	

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN
DER MAGISTRAT - HOCHBAUAMT
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

28.3.17


(Fischer)