

BAUBESCHREIBUNG FÜR DEN ANBAU UND UMBAU DER KITA AURINGEN



Auftraggeber:

Landeshauptstadt Wiesbaden
– Der Magistrat –
Hochbauamt
Gustav-Stresemann-Ring 15
65 189 Wiesbaden

Verfasser:

blapause architekten
Katja Hofmann & Andreas Petri
Weiterstädter Str. 2
64572 Büttelborn

GEBÄUDE UND AUFGABESTELLUNG

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt die Kindertagesstätte in Auringen im Hopfengarten 9 umzubauen und zu erweitern.

Ein ehemaliger Hortraum wird für eine U3 Gruppe (ca. 10-12 Kinder) umgestaltet und es werden in einem neu zu errichtenden Anbau der Sanitärbereich und ein Schlafbereich der Gruppe im Erdgeschoss angeboten.

Ebenso wird ein WC Bereich der Ü3 Kinder entkernt und umgestaltet sowie eine Garderobe für die neue Gruppe geschaffen. In dem WC Bereich der Ü 3 Kinder wird die bestehende Dusche zur Nutzung der gesamten Einrichtung vorgesehen.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden alte Wände abgebrochen und Wände neu errichtet. Zugänglichkeiten zu Räumen werden teilweise umgeplant.

Im Obergeschoss des Anbaues soll dem Personal ein Aufenthaltsraum inkl. WC und Personaldusche zur Verfügung gestellt werden.

Im Bestand der Ü3 Kinder soll eine Behindertentoilette reaktiviert werden. Die Dusche für die Ü3 Kinder wird zur Nutzung als Wickelbereich inkl. Schamwände umgebaut.

Es sollen 10 – 12 Kinder im U3 Bereich untergebracht werden.

Im Obergeschoss des neu zu errichtenden Anbaues dienen die Räumlichkeiten nicht dem Aufenthalt von Kindern. Daher ist der Anbau nicht als Sonderbau im Sinne von § 2 Absatz 8 der HBO einzuordnen im Bezug auf den Anbau. Dies ist mit der Bauaufsicht abzustimmen.

Im Bereich der Umplanung wird eine Fußbodenheizung vorgesehen, die Elektrik erneuert und Sanitärobjekte errichtet. Die Planung durch einen Fachplaner steht noch aus.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KOSTENPROGNOSE VOM 18.01.19 :

ALLGEMEINES

Die erarbeitete Kostenprognose zur KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und KG 400 erfolgte hinsichtlich ihrer Bearbeitung als Gewerkeschätzung. Die vorgeschlagenen und berechneten Einzelmaßnahmen der Untergruppen werden nachstehend beschrieben.

Die Kostenschätzung erfolgt ohne Zuarbeit und Prüfung durch Fachplaner der Haustechnik, des Brandschutzes, des Wärmeschutzes und der Statik. Ein Bodengutachten und dessen Bewertung durch einen Statiker steht noch aus.

Die Kostenprognose beruht daher auf dem aktuellen Kenntnisstand und kann sich in der Phase der Entwurfsplanung ändern. Sie basiert auf Grundlage gebauter Referenzobjekte sowie Schätzpreise und Kostenkennwerten der BKI .

Rückbau von Schadstoffe sowie deren Entsorgung wurde bei der Kostenprognose jedoch nicht berücksichtigt. Sollte dies vor Ausführung überprüft werden, ist ein Schadstoffgutachten anzufertigen

ANNAHMEN ZUR KOSTENPROGNOSE

TITEL 02 ERD-, BETON-, MAUERWERKSARBEITEN

Der Anbau ist als monolithisches Mauerwerk als Ziegelbau in 36,5cm mit Stahlbetondecken angedacht. Die Vorgaben sind vom Statiker zu prüfen. Da einen Statik inkl. Bodengutachten aussteht wird der Kostenprognose eine normale Aushubtiefe ohne Bodenaustausch zugrundelegen.

Im Gliederungspunkt Stahlarbeiten werden die Baustahlmatten und der Stabstahl geschätzt. Dies, sowie die Annahmen des Rohbaues müssen von einem Statiker berechnet und geprüft werden. Im Bereich des abgebrochene Estriches und des Anbaues wird die Bodenplatte mit einer Kaltklebebahn abgedichtet. Zudem wird in dem, während der Gründungsarbeiten zugänglichen Bereich eine Außenwandabdichtung mit kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung inkl. Perimeterdämmung vorgesehen.

TITEL 04 DACHDECKUNGSARBEITEN

Der neu zu errichtende Anbau ist als Flachdach geplant daher sind Dachdeckungsarbeiten wie die Dachabdichtung inkl. Dämmung und Bekiesung als harte Bedachung sowie flankierende Maßnahmen nötig um das Gebäude zu schützen.

Für den Bestandsbau sollen zwei neue Oberlichter im Dach errichtet werden. Ein Oberlicht muss geschlossen werden. Auch hier müssen flankierende Maßnahmen und Anarbeiten berücksichtigt werden.

Ein weiterer Kostenansatz dieser Kostengruppe zielt auf den Einbau sicherheitsrelevanter Komponenten wie beispielsweise Revisionsleitern z. Dachbegehung oder Sekuranten.

TITEL 05 METALLBAU- UND VERGLASUNGSARBEITEN

Unter diesem Titel werden die neu zu errichtenden Fensterelemente als gedämmte Alu Glas Fensterelemente inkl. Edelstahlbeschläge und Wärmeschutzverglasung, 3fach berücksichtigt. Es ist eine Standardfarbbeschichtung in RAL / DB angedacht

Ebenso werden die Fenster mit einem außenliegendem Sonnenschutz versehen.

Im Bereich der Bauwerksfugen soll ein Materialwechsel das Gebäude gestalten. Dies ist anhand einer Trespafassade angedacht. Es können aber auch noch andere wartungsarme Materialien in Erwägung gezogen werden.

TITEL 06 TROCKENBAU

Als Deckenverkleidungen sind abgehängte, teilweise revisionierbare Akustikdecken mit schallabsorbierender Wirkung und Lochung (Streuloch oder Linear) vorgesehen.

Nebenräume ohne Anforderung an die Raumakustik erhalten glatt gespachtelte Gipskartondecken. In den Räumen wird der Einsatz von Einbauleuchten in Abstimmung mit dem Büro für Haustechnik vorgesehen. Zudem müssen die Abhangdecken an die Oberlichter angearbeitet werden.

Die Innenwände sind zum als leichte Gipskartontrennwände geplant. Ebenso das Schließen von Türöffnungen, die umgeplant wurden. Für die Sanitärobjekte sind zur Leitungsführung Installationswände geplant.

TITEL 07 VERPUTZER- UND MALERARBEITEN

Für die Außenfassade ist ein auf den Mauerwerksstein angepasstes Putzsystem aus Kalkzementleichtputz als Unterputz und eingefärbten Oberputz angedacht. Das Finish wird anhand eines hellen Egalisationsanstrich im System aufgebracht

Im Bereich der Wandscheibe und des Sockels ist ein kräftiger Vollton angedacht

In Teilbereichen wird der Wandputz ausgebessert. Dies ist nach Bedarf nötig, da der Putz im Laufe der Baumaßnahme Schaden nehmen könnte. Die alten Putzoberflächen werden gespachtelt. Die Wandoberflächen innen werden mit einem Belag aus Vliestapete versehen, und werden mit hellen Wandanstriche ausgeführt. Das Farb- und Materialkonzept wird mit Bauherr und Nutzer noch abgestimmt.

TITEL 08 ESTRICH

Im dem kernsanierten Bereichen und dem Anbau soll eine Fußbodenheizung eingebaut werden. Hierzu ist eine Dämmung des Bodens und ein neuer Estrich nötig. Geplant ist ein Zementestrich, der als Heizestrich geeignet ist. Um Verzögerung im Bauablauf gering zu halten ist ein Trocknungsbeschleuniger als Zuschlag im Estrich angedacht.

TITEL 09 FLIESEN / 10 BODENBELÄGE

In den Sanitärbereichen werden die Wand- und Bodenbeläge mit Fliesen vorgesehen. Den Fliesenspiegel haben wir mit einer Höhe von 1,60m im Bereich der Objekte kalkuliert. Für den Bodenbelag haben wir ein Linoleumbelag in einer Standardfarbe angedacht.

TITEL 11 SCHREINERARBEITEN / TITEL 12 MÖBEL

Standardraumtüren zu den einzelnen Funktionsbereichen werden als beschichtete Holztüren vorgeschlagen. Der Wandeinbau erfolgt über pulverbeschichtetet Stahlumfassungszargen. In den Duschen und WCs werden Sanitärtrennwände in Kinderhöhe als elementierte Systemwände mit Türen eingebaut.

Der Schreiner liefert zudem die Innenfensterbänke, hier als Mutiplex Material angedacht, die Obentürschließer zu den WC Türen und die Ausführung der Nebenschließkante mit einem Finderschutz.

Für die Treppe ist ein Holzhandlauf vorzusehen.

Als Absturzsicherung dient ein Schreinermöbel, welches in Abstimmung mit den Nutzern eingeteilt werden kann. So sind keine teuren Schlosserarbeiten nötig und es entsteht zusätzlicher Abstellraum.

Im Erdgeschoss ist ein begehrter Schrank angedacht um die Nische im Garderobebereich optimal zu nutzen.

TITEL 13 HAUSTECHNIK

Der Titel der Haustechnik wurde über Kostenkennwerte der BKI und vergleichbaren Projekten geschätzt. Der genau Umfang muss allerdings über ein Planer der Haustechnik erfasst werden und in der Kostenberechnung gegengeprüft werden.

Es sind Sanitärprojekte, neue Leitungen, Ertüchtigung der Elektroinstallationen und eine Fußbodenheizung angedacht. Es wurde keine Ertüchtigung an der Heizungsanlage geplant.

Weitere Kostengruppen (Ausstattung / Baunebenkosten / Außenanlagen) sind in der Kostenprognose nicht enthalten

Aufgestellt:

Büttelborn, den 18. Januar 2019

Katja Hofmann
Dipl.Ing. (FH) Architektin