

**ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR
KOSTENSCHÄTZUNG ZUR UMNUTZUNG DER ORTSVERWALTUNG AURINGEN
(1.OG+DG SÜDFLÜGEL)**



Auftraggeber:

Landeshauptstadt Wiesbaden
– Der Magistrat –
Hauptamt
Schloßplatz 6
65183 Wiesbaden

Grundlagen

Planunterlagen

Aufmaß

Eigene Photographien sowie Photographien bereitgestellt vom Hochbauamt Wiesbaden

Vor-Ort-Termine

Absprachen mit Fachplanern

Arbeitsstättenrichtlinien

Schadstoffgutachten

Gebäude und Aufgabenstellung



Bild aus Zeitgeschichte Auringen/ Historische Postkarten

1964 wird das Schulhaus -auf der Postkarte oben rechts- in das Rathaus umgenutzt. Damals wie heute besteht die Ortsverwaltung Auringen aus zwei Gebäudeteilen.

2010 wird die Ortsverwaltung durch einen zweigeschossigen Anbau erweitert, hier entstand ein Wartebereich für die Öffentlichkeit, ein Saal und zusätzliche Büros nebst Sanitäranlagen.

2016 wurde auch das Obergeschoss durch einen vorgestellten Aufzug barrierefrei erschlossen.

Laut letzter Baugenehmigung war im älteren Gebäudeteil (Südseite) eine Wohnung untergebracht. Der Nutzer möchte diese bereits bestehenden Flächen in Ober- und Dachgeschoss zu Verwaltungsräumen umnutzen. Die aktuelle Planung erfüllt das vom Nutzer vorgegebene Raumprogramm.

Wir gehen davon aus, dass lediglich für die neu umgenutzten Bereiche ein Stellplatznachweis geführt werden muss, da in den uns zur Verfügung stehenden Bauakten keine Stellplatznachweise enthalten sind. Damit wären auf dem Grundstück drei Stellplätze nachzuweisen. Diese sind bereits vorhanden.

Final ist dieses jedoch erst in der Leistungsphase 4 mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären, da die Bauaufsichtsbehörde einer Vorabstimmung der Planung vor Einreichen der Baugesuchsunterlagen nicht zugestimmt hat.

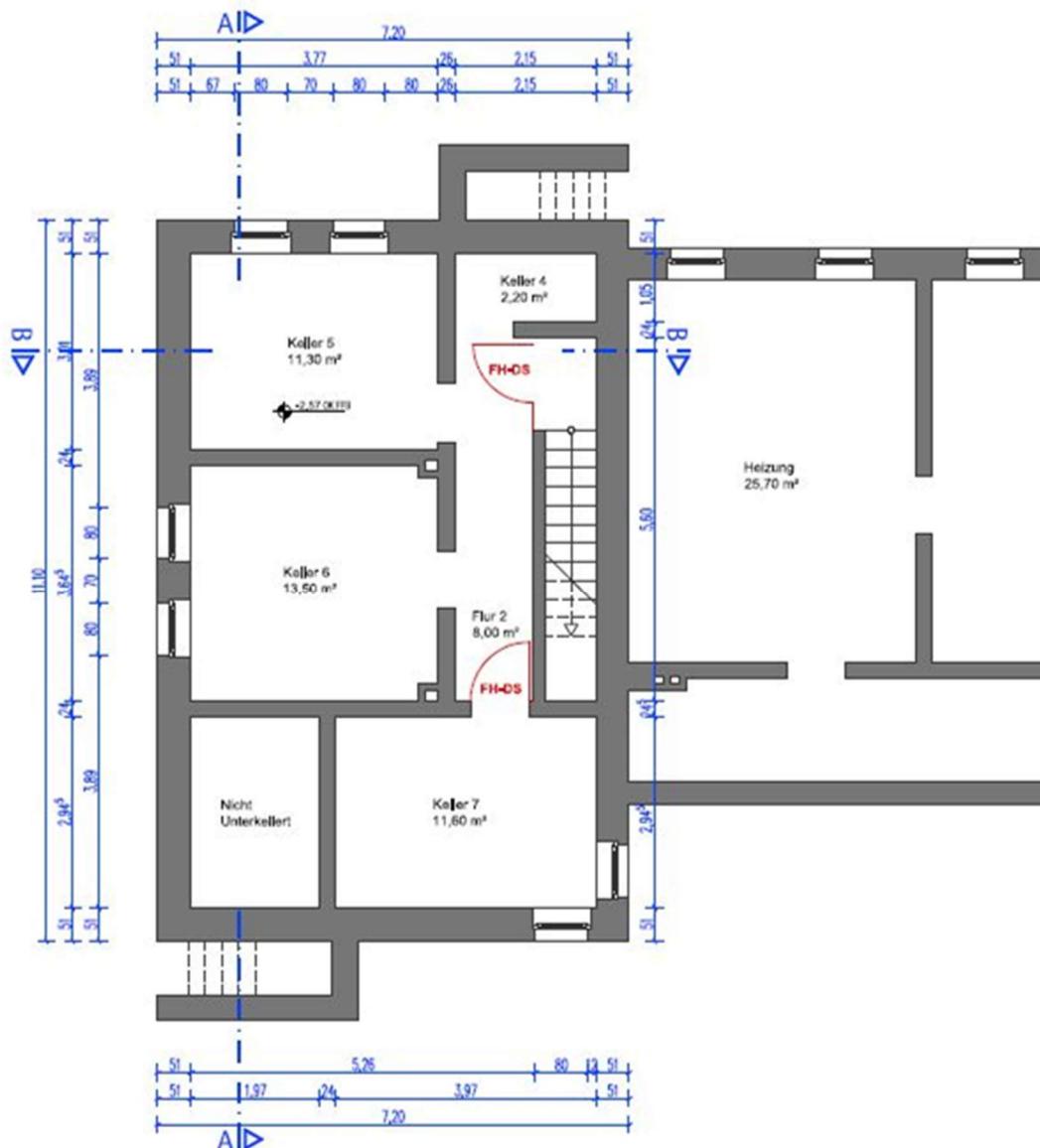
Neben den raumbildenden Umbauten in Ober- und Dachgeschoss wird der südliche Gebäudeteil auch energetisch saniert. Zusätzlich wird das Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Entwurf

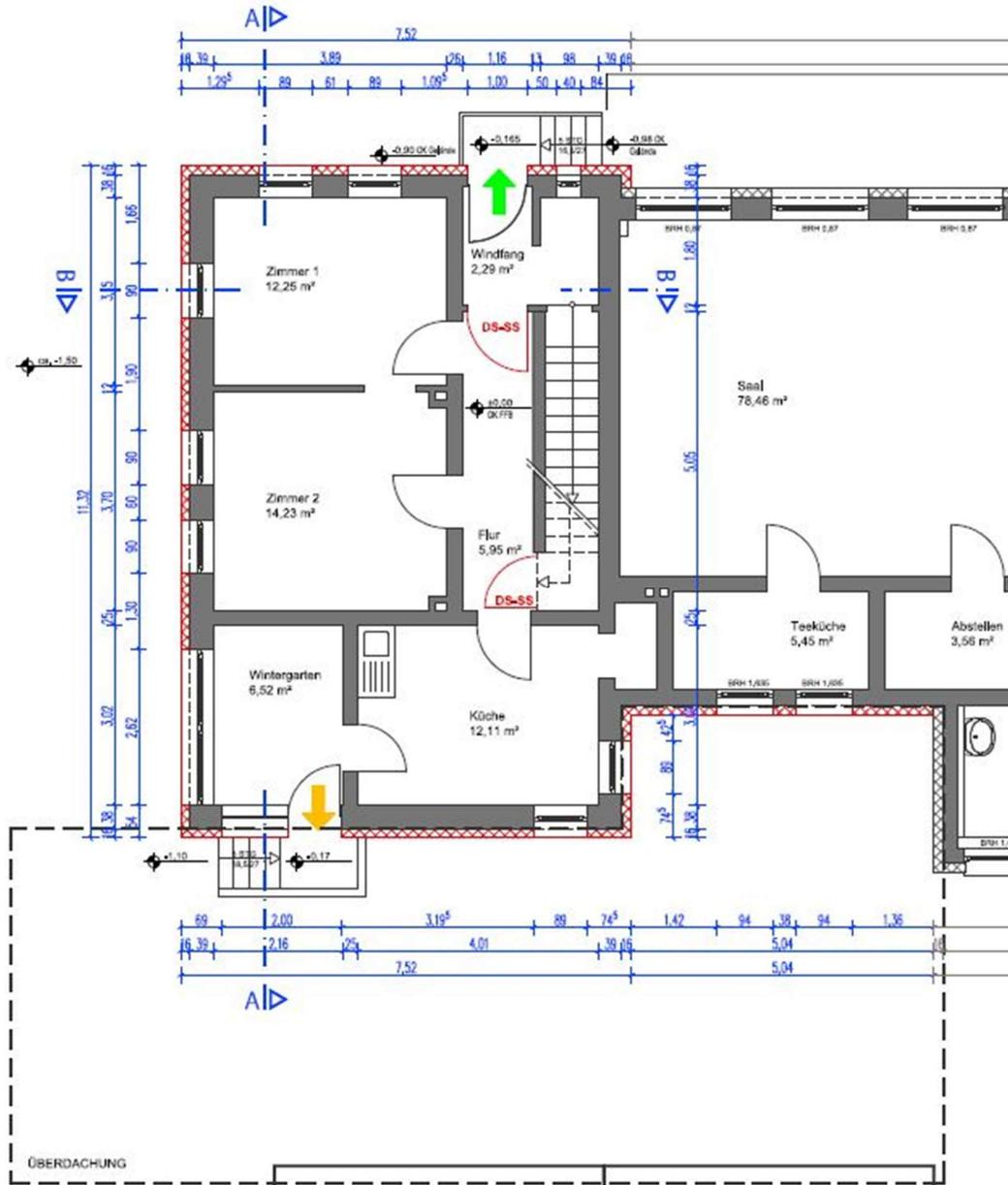
Mit der vorliegenden Planung wird der südliche Bereich zu Verwaltungszwecken umgenutzt, saniert und energetisch ertüchtigt. Im Obergeschoss wird ein Übergang vom Nordflügel zum Südflügel geschaffen und im Dachgeschoss findet ein größerer Besprechungsraum Platz sowie Toilette und Lagermöglichkeit.

Unter- sowie Erdgeschoss bleiben funktional unverändert, hier sind einige brandschutztechnische Ertüchtigungen notwendig. Das Erdgeschoss wird derzeit primär durch den Bauhof genutzt.

Grundriss UG (unverändert)



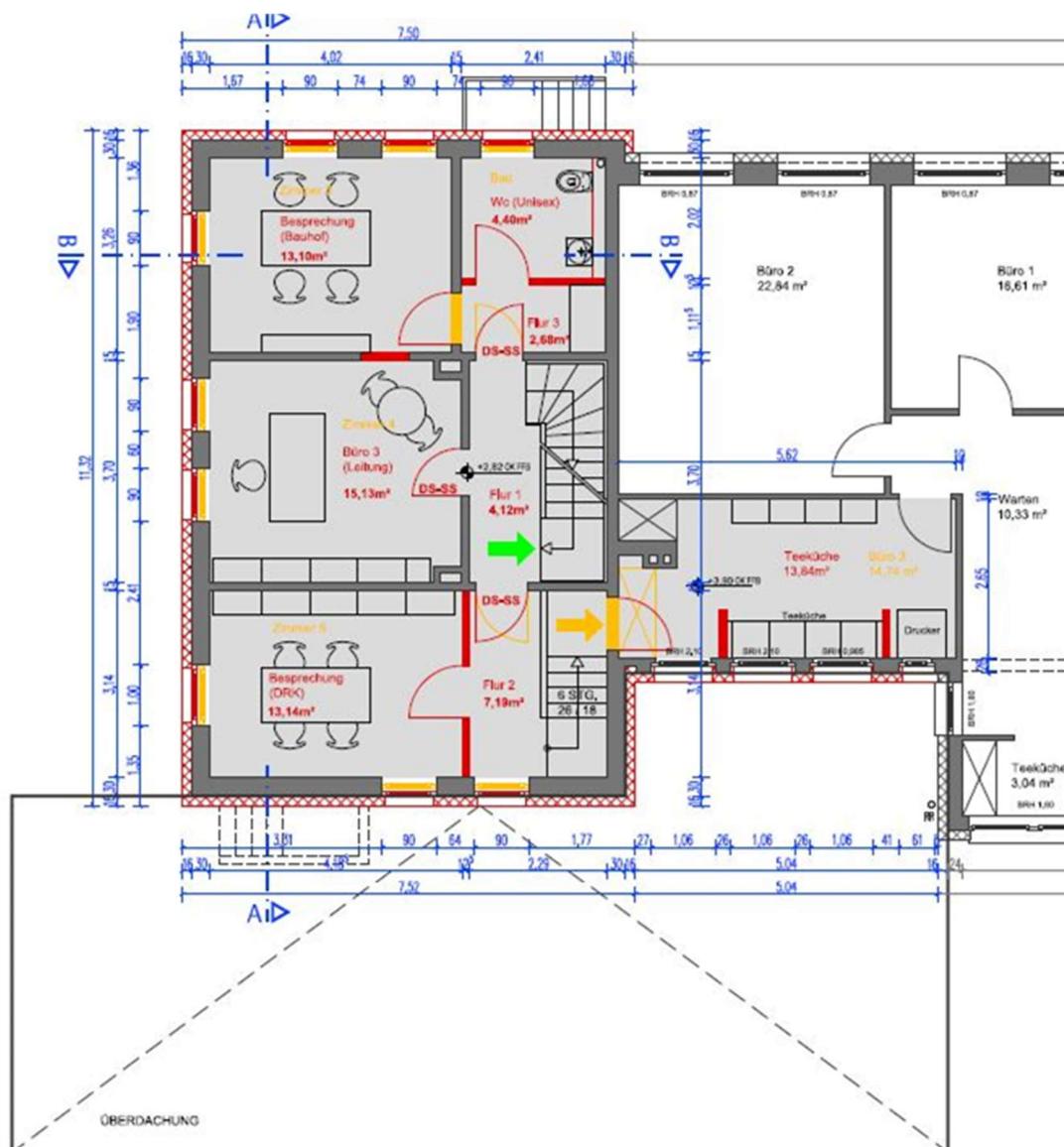
Grundriss EG (unverändert)



Grundriss OG -Umnutzung zu Verwaltungsräumen

Der ältere Gebäudeteil der Ortsverwaltung Auringen wurde im Obergeschoss und Dachgeschoss überplant und umgenutzt. Aus der ehemaligen Wohnung werden zusätzliche Räume für die Verwaltung.

Der Eingriff ins Obergeschoss ist sehr behutsam, die Wände und einige Bauelemente wie Türen, Leisten, etc. bleiben erhalten. Lediglich 2 neue Trockenbauwände werden eingezogen und schaffen so eine großzügige Flurzone. Der Übergang des neueren Gebäudeteils zum älteren Gebäudeteil erfolgt durch einen Durchbruch. Hier wird eine 6stufige Treppe mit darüber liegendem Luftraum eingebaut und das jetzige Büro in eine Teeküche umgenutzt.



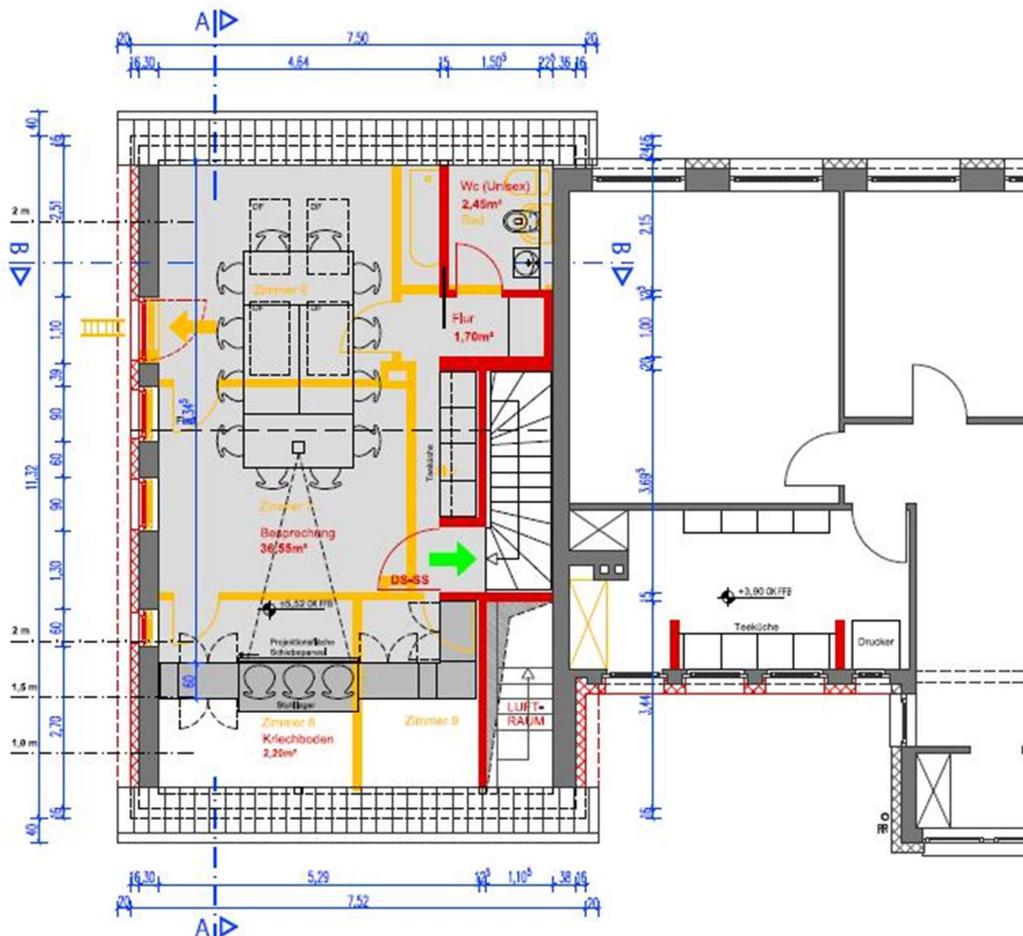
Grundriss DG - Umnutzung zu Verwaltungsräumen

Im Dachgeschoss werden die Bestandswände entfernt, um einen großen Besprechungsraum zu generieren.

Die Unisextoilette bleibt an derselben Stelle, an der sich vorher das Bad befunden hat und ist vom Besprechungsraum durch einen kleinen Vorflur getrennt.

Die Bestandstreppe muss brandschutztechnisch vom Besprechungsraum abgetrennt werden. Die entstehende Nische wird als Teeküche genutzt.

Die Ostseite wird durch ein Stuhllager und dahinterliegenden kleinen Lagerraum abgetrennt, die Tür des Stuhllagers wird gleichzeitig als Projektionsfläche für Vorträge genutzt.



Kostenberechnung

In der vorliegenden Kostenberechnung ist die Kostengruppe 300 (Bauwerk- Baukonstruktion) bearbeitet sowie die Kostengruppe 400 (siehe Angabe Büro BBS für Heizung, Lüftung, Sanitär und Büro Beckers & Müller für Elektrotechnische Anlagen). Die Vorgaben zu Statik (Vorbemessung) und Brandschutz wurden durch das Büro Dreher & Deigentsch erstellt.

Die statische Untersuchung ist noch nicht vollständig abgeschlossen, es ist ein Puffer für die statische Ertüchtigung einzurechnen.

Im Zuge der vertieften Untersuchung der Bausubstanz wurde ersichtlich, dass die Dachdeckung auf dem nördlichen Gebäudeteil marode und abgängig ist. Die Kosten für eine Neueindeckung sind in der vorliegenden Kostenberechnung ermittelt.

Die Kostenberechnung ist somit in Außen- und Innenbereich unterteilt:

1. Maßnahmen außen (Gebäudehülle)
2. Umbau- und Sanierungsarbeiten innen (südlicher Gebäudetrakt) gemäß Entwurfsplanung

Teil 1: Maßnahmen an der Gebäudehülle

Geplante Maßnahmen in KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen):

- Fassadendämmung (südl. Bereich)
- Anstrich Außenhülle (südl. Bereich)
- Austausch der Fenster (südl. Bereich)
- Verschattung (südl. Bereich)
- Erneuerung der Dacheindeckung (nördl. + südl. Bereich)
- Gerüststellung (nördl. + südl. Bereich), inkl. Vorhaltung

Zusätzlich soll das Dach mit Photovoltaik-Elementen ausgestattet werden, die Kosten hierfür sind mit dem Amt für Umwelt abzustimmen und sind noch nicht in die Kostenberechnung eingeflossen.

Teil 2: Maßnahmen Innen

Geplante Maßnahmen in KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen):

- Erstellung Übergang / Verbindung Bauteil-Nord zu Bauteil-Süd
- Umbau und Renovierungsmaßnahmen OG + DG
- Erneuerung der Heizungstechnik
- Erneuerung der Elektrik + Beleuchtung
- brandschutztechnische Maßnahmen

Hinweise

Die Kostenberechnung beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand und kann sich in der Bauphase ändern. Sie basiert auf Grundlage gebauter Referenzobjekte sowie Schätzpreisen und wurde anhand von Kostenkennwerten der BKI gegengeprüft. Eine grundlegende Basis für die aufgeführten Kosten bilden die ermittelten Flächen und Kubaturen.

Die Kostengruppe 500 ist nur anteilig berücksichtigt: Hier für die Gestaltung der Anleiterstelle für die Fluchtfenster auf der Süd-Ostseite.

Die KG 600 mit Möblierung und Ausstattung ist nicht Teil der Kostenberechnung.

Die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten wie z.B. Kosten Bauantrag, Planungskosten, Statik, Vermessung, etc) wurde mit 25% geschätzt.

Aus Erfahrung entstehen beim Bauen im Bestand Mehrkosten durch Unwägbarkeiten. Daher empfehlen wir, einen Sicherheitszuschlag von 10% über alle Kostengruppen hinweg einzukalkulieren.

Wir weisen darauf hin, dass bei Sanierungsarbeiten in Bestandsgebäuden nicht gewährleistet werden kann, dass Abdichtungsarbeiten -vorrangig horizontale Abdichtungen- so ausgeführt wurden bzw. so nachgebessert werden können, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dadurch ist keine Gewährleistung in Hinblick auf in Zukunft auftretende Undichtigkeiten möglich.

Die vorgeschlagenen und berechneten Maßnahmen sind gewerkemäßig erfasst und nachstehend beschrieben. Ausgangspunkt der Kosten bilden die Kostenkennwerte gemäß Baukostenindex (BKI) 2023, 2. Quartal.

Den Maßnahmen, die aufgrund der Bauabfolge erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden, sollte für die konjunkturell bedingten Baupreisentwicklung pro Jahr ein Faktor von 5% zugerechnet. Dies basiert auf den Vorgaben des Baukostenindexes. Erfahrungsgemäß liegen die Angebote jedoch deutlich weiter auseinander, so dass es auch zu größeren

Kostenabweichungen kommen kann. Markt- und konjunkturbedingte zukünftige Preissteigerung sind nicht Teil der Kostenberechnung.

Teil 1 Maßnahmen Außen

Titel 1.1: Kostengruppe 300

Kapitel 1.1.1.1 Baustelleneinrichtung:

- Baustromverteiler, Sanitärcontainer, Bauzaun, Bautür, Bauschild
-

Kapitel 1.1.1.2 Rückschnittarbeiten:

- Rückschnitt Baum für Gerüststellung

Kapitel 1.1.2 Gerüst:

- Fassadengerüst für südlichen Baukörper
- Dachdecker-Schutzgerüst für nördlichen Baukörper

Kapitel 1.1.3 Dachdeckerarbeiten:

- Rückbau der bestehenden Dacheindeckung (nördlicher und südlicher Baukörper)
- Erstellung einer neuen Dacheindeckung (nördlicher und südlicher Baukörper)

Kapitel 1.1.3.3 Spenglerarbeiten:

- Erneuerung der Regenrinnen und der Fallleitungen (nördlicher und südlicher Baukörper)

Kapitel 1.1.3.4 Dachflächenfenster:

nördlicher und südlicher Baukörper

- 2 Rauchabzugsfenster
- 2 Ausstiegsfenster
- 2 Dachluken
- 2 Dachflächenfenster mit Verschattung

Kapitel 1.1.3.5 Dämmung:

- Zwischensparrendämmung (südlicher Baukörper)
- Aufsparrendämmung (nördlicher und südlicher Baukörper)

- Dämmung obere Geschosdecke (nördlicher Baukörper)

Kapitel 1.1.3.6 Sonstige Arbeiten:

- Wechsel Schornstein
- Standroste / Laufanlage
- temp. Witterungsschutz
- Schneefangsystem
- temp. Regenrohre + temp. Rinne

Kapitel 1.1.4 Maurerarbeiten:

DG

- Rückbau Fensterbrüstung für 2. Rettungswg

Kapitel 1.1.5 Schreinerarbeiten:

- Ausbau Fenster
- Neue Fenster inkl. Verschattung und Fensterbänke innen und außen
- Zulage Asbestentsorgung

Kapitel 1.1.5.2 Türen:

- Ausbau Haustür
- Einbau neue Haustür

Kapitel 1.1.5.3 Sonstiges:

- Absturzsicherung

Kapitel 1.1.6 Putz- und Malerarbeiten:

südlicher Baukörper

- Fassade reinigen
- Anarbeitung Trapezblechdach
- Sockelausbildung
- WDVS mit Anstrich neu

Kapitel 1.1.6.2 Innenputz:

südlicher Baukörper (im Bereich der neuen Fenster)

- Schutzmaßnahmen
- Fensterlaibungen aufputzen

- Fensterlaibungen streichen
- WDVS mit Anstrich neu

Kapitel 1.1.9 Gebäudereinigung:

- Zwischen- und Endreinigung

Titel 1.2: Kostengruppe 400

Die Maßnahmen und Kosten für die Haustechnikgewerke entnehmen Sie bitte den Entwurfsunterlagen der jeweiligen Fachplaner. Die uns übergebenen Kosten haben wir in unserer Gesamtkostenberechnung aufgeführt.

Titel 1.3: Kostengruppe 500

- Herstellen eines Podestes im Anleiterbereich des 2. Fluchtweges

Titel 1.4: Kostengruppe 700

- Für die Baunebenkosten haben wir einen prozentualen Anteil von 25% angesetzt.

Titel 1.5: Sonstiges

- Aus Erfahrung entstehen beim Bauen im Bestand Mehrkosten durch Unwägbarkeiten. Daher empfehlen wir, einen Sicherheitszuschlag von 10% über alle Kostengruppen hinweg einzukalkulieren.

Teil 2 Maßnahmen Innen

Titel 1.1: Kostengruppe 300

Kapitel 1.1.2 Entkernungsarbeiten:

EG:

- 2 Türelemente
- Oberbelag Treppenaufgang

OG:

- 2 Türelemente
- Bodenbeläge / Oberbeläge, teilweise inklusive Unterkonstruktion aus Verlegeplatten
- Fliesen- Wand- und Deckenbeläge aus Tapete
- Sanitärobjekte
- Kaminzug

DG:

- 4 Türelemente
- Bodenbeläge / Oberbeläge, teilweise inklusive Unterkonstruktion aus Verlegeplatten
- Fliesen- Wand- und Deckenbeläge aus Tapete
- Sanitärobjekte

Kapitel 1.1.3.1 Rohbauarbeiten:

EG:

- 2 Wanddurchbrüche

OG:

- Rückbau Innenwände
- Rückbau Kaminzug

DG:

- Rückbau Fensterbrüstung

Kapitel 1.1.3.2 Beton-u. Stahlbauarbeiten:

OG + DG:

- Erstellung notwendiger Auflager und Stürze
- Erstellung notwendiger Aussparungen / Kernbohrungen

Kapitel 1.1.3.3 Maurerarbeiten:

OG + DG:

- Türöffnungen schließen
- Wanddurchbrüche für Installationen herstellen und schließen

Kapitel 1.1.4 Zimmererarbeiten:

DG:

- Deckendurchbruch für Verbindungstreppe herstellen
- Reparaturarbeiten Dachgebälk Bestand

Kapitel 1.1.5 Schreinerarbeiten:

UG:

- 2 neue Innentüren (Brandschutzrelevant)

EG:

- 2 neue Innentüren (teilweise Brandschutzrelevant)
- Überarbeitung Treppenaufgang

OG:

- 4 neue Innentüren (teilweise Brandschutzrelevant)
- Überarbeitung Treppenaufgang
- Erstellung Verbindungstreppe zu Hauptverwaltung

DG:

- 2 neue Innentüren (teilweise Brandschutzrelevant)

Kapitel 1.1.6 Trockenbau:

UG:

- Beplankung Treppenuntersicht F30

OG:

- Reparaturarbeiten Bestandsdecken
- Installationswand WC
- Erstellung neuer Raumtrennwände

DG:

- Erstellung neuer Raumtrennwände
- Installationswand WC
- Deckenbeplankung Dachuntersicht

Kapitel 1.1.7 Putz- und Malerarbeiten:

OG + DG:

- Reparaturarbeiten Putzfläche
- Tapezierarbeiten
- Malerarbeiten Wände und Decken
- Überarbeitung Treppenuntersicht
- Anstrich Türzargen und Türblätter
- Anstrich Treppengeländer

Kapitel 1.1.8.1 Bodenbeläge:

OG + DG:

- Überarbeitung bestehender Holzdielen
- Neuverlegung von Linoleum inkl. Erneuerung der Verlegeplattenunterkonstruktion

Kapitel 1.1.8.3 Fliesen:

OG + DG:

- Fliesenarbeiten Wand und Decke in den neuen WC-Anlagen
- Lieferung von 2 Spiegeln

Kapitel 1.1.9 Gebäudereinigung:

EG + OG + DG:

- Zwischen- und Endreinigung

Titel 1.2: Kostengruppe 400

Die Maßnahmen und Kosten für die Haustechnikgewerke entnehmen Sie bitte den Entwurfsunterlagen der jeweiligen Fachplaner. Die uns übergebenen Kosten haben wir in unserer Gesamtkostenberechnung aufgeführt.

Titel 1.3: Kostengruppe 600

DG:

- Schrankmöbel
- Schiebetüranlage als Projektionsfläche

Titel 1.4: Kostengruppe 700

- Für die Baunebenkosten haben wir einen prozentualen Anteil von 25% angesetzt.

Titel 1.5: Sonstiges

- Aus Erfahrung entstehen beim Bauen im Bestand Mehrkosten durch Unwägbarkeiten. Daher empfehlen wir, einen Sicherheitszuschlag von 10% über alle Kostengruppen hinweg einzukalkulieren.

Aufgestellt im Dezember 2023,
Heike Lindemer-Lange + Andreas Petri