

Kindergarten Pliksburg,

Kosten- und Risikoeinschätzung Übernahme ins Eigentum
der Stadt Rottenburg a. N.

BAUDEZERNAT
Rottenburg am Neckar
Hochbauamt



Rottenburg, den 04.12.2013

Grunddaten:								
Flurstück			6018					
Neckarhalde Hsnr. 26								
Grundstücksfläche	ca.		3.300	m ²				
Gebäude			Denkmalgeschützte Villa/ Garage					
verwilderte Grundstücksfläche			1.030	m ²				
Nutzung			2 Kindergartengruppen					

Zusammenstellung der Mängel des Gebäudes und der Außenanlagen

Szenario 1	Generalsanierung Bauwerk+Haustechnik + energetische Sanierung + Brandschutz komplett + Außenanlagen							
Szenario 2	wie S1, jedoch ohne Generalsanierung, ohne energetische Maßnahmen, ohne Aussenanlagen							
Szenario 3	Nur die vom Brandschutzgutachter (Stellungnahme) dargestellten Maßnahmen							

						Szenario			Risiko bei S2 bzw. 3
						1	2	3	
1 Brandschutz kurzfristig									
Sofortmaßnahmen (GR Beschluß 23.07.2013)						154.000	154.000	154.000	
zum Erhalt der derzeitigen Nutzung									
- ohne Nutzung Dachgeschoss									
- ohne Schlafräume (keine Ganztageseinrichtung)									
- ohne Änderung der heutigen Nutzung (2 Gruppen a 25 Kinder)									
- keine Kinder unter 3-Jahren									
Risiko:									
- wenn die Brandschutzgesetzgebung geändert wird,									
oder									
- wenn im Zuge von Sanierungsmaßnahmen Erkenntnisse über Wand- oder Deckenaufbau neue Beurteilungen notwendig machen,									
oder									
- wenn Nutzungsänderungen notwendig sind,									
2 Brandschutzmaßnahmen mittelfristig:						siehe unter Zulage Brandschutz			
- Decken und Böden brandschutztechnisch anpassen F60									
- Wände brandschutztechnisch anpassen F60									
- 2. baulicher Rettungsweg herstellen/ ausbauen - Steglösung									
- neuer aussenstehender baulicher Rettungsweg (Denkmalschutz!)									
- Bestand Treppenhaus ertüchtigen (Treppenlauf, Treppenhauswände, Flure)									

Kindergarten Pliksburg,

Kosten- und Risikoeinschätzung Übernahme ins Eigentum
der Stadt Rottenburg a. N.



				Szenario			Risiko bei
				1	2	3	S2 bzw. 3
3	Gebäudesanierung (Brandschutz inkl. energetische)						
	Steinmetzarbeiten/ Sockel und Backsteinmauerwerk			15.000			
	Gebäudesetzungen/ Unterfangung der Gebäudeecke?			25.000	Risiko	Risiko	25.000
	Abbrucharbeiten	u.a. Glasbausteine	(alle Geschosse)	25.000	15.000	Risiko	10.000
	Außentüren und -fenster	u.a. Treppenhaus	(alle Geschosse)	20.000	20.000		
	Zimmer- und Holzbauarbeiten						
	- Zimmerarbeiten im Bestand			(Dachgeschoss)	11.000		
	- Dachaufbau/ Zwischensparrendämmung			(Dachgeschoss)	13.000		
	- Unterböden			(Dachgeschoss)	12.000		
	- Dachfenster/ Ausstiege			(Dachgeschoss)	7.000		
	- Vorsatzschale innen an den Aussenwänden			(alle Geschosse)	60.000	(ener.San./Risiko Denkmalschutz)	
	- Holzschindeln ersetzen/ Fachwerk überarbeiten			(Fassade)	40.000		
	- davon Hagelschaden Holzschindeln			-30.000			
	Ausbau						
	- Trockenbau	Teek./ Toilette	(Dachgeschoss)	15.000			
	- Putz- und Stuckarbeiten			(alle Geschosse)	21.000	15.000	Risiko 6.000
	- Fliesen- und Plattenarbeiten			(Sanitärräume)	13.000	13.000	
	- Verglasungsarbeiten				4.500		
	- Schreinerarbeiten			(alle Geschosse)	50.000	25.000	Risiko 25.000
	- Malerarbeiten			(alle Geschosse)	60.000	30.000	Risiko 30.000
	- Bodenbelagsarbeiten			(alle Geschosse)	35.000	35.000	Risiko 35.000
	Zulage Brandschutz						
	Zulage Brandschutz: Innenwände F60			Bauteilöffnung notw. Risiko Kosten	30.000	30.000	Risiko 30.000
	Zulage Brandschutz: Decken			Bauteilöffnung notw. Risiko Kosten	40.000	40.000	Risiko 40.000
	Zulage Brandschutz: Treppenhaus			Bauteilöffnung notw. Risiko Kosten	50.000	50.000	Risiko 50.000
	Zulage Brandschutz: neuer 2. baulicher Rettungsweg (Gaube/Steg/ Treppe)			Risiko Denkmalamt	50.000	50.000	Risiko 50.000
	Zimmermann und Dachdeckerarbeiten						
	- Bodentiefe Gaube als Ausstieg 2. Fluchtweg			(Dachgeschoss)	15.000	15.000	Risiko
	- Dämmung und Blecheindeckung (harte Bedachung)			(Dachgeschoss)	80.000	Risiko	Risiko 80.000
	- Altern. Zustand mit Bitumenschindeln bleibt			0			
	Küche		(Ersatz)	15.000	15.000	Risiko	15.000
	Einrichtung fest mit Gebäude/ Garderoben/ Schränke			(Ersatz)	20.000	10.000	Risiko 10.000
	Lose Einrichtung			(Ersatz)	7.500		
	Sanierung bzw. Rückbau und Neubau Garage				18.000	8.000	Risiko 8.000
	4 Sanierung der Haustechnik						
	- Demontage				15.000	15.000	
	- Wasser/ Abwasser				30.000	15.000	
	- Heizung Kessel (Bj. 2002)				10.000	Risiko	10.000
	- MSR, Pumpen, Ausdehnung, Speicher, Rohrnetz, Heizkörper				32.000		
	- Lüftung				14.000		

Kindergarten Pliksburg,

Kosten- und Risikoeinschätzung Übernahme ins Eigentum
der Stadt Rottenburg a. N.



				Szenario			Risiko
				1	2	3	bei S3
	- Elektroleitungen/ Elektroverteilung			50.000	50.000	Risiko	50.000
	- Blitzschutz			7.000	7.000	Risiko	7.000
	- Teeküche und Toilette Dachgeschoss			8.000			
	Auflagen des Denkmalschutzes			35.000	20.000	Risiko	15.000
5	Summe Baukonstruktion und Haustechnik			1.047.000	602.000	154.000	471.000
6	Außenanlagen						
	- Rodung von 1.030 m ² verwilderter Hangfläche und freilegen der Stützmauern, Treppen, und Wege (25 €/m ²), Abfuhr			26.000	Risiko	Risiko	26.000
	- Stützmauern		Risiko: erst nach Freilegung bezifferbar	35.000	Risiko	Risiko	35.000
	- Treppen und Wege sanieren		Risiko: erst nach Freilegung bezifferbar	25.000	Risiko	Risiko	
	- Zäune erneuern		Risiko: erst nach Freilegung bezifferbar	20.000	Risiko	Risiko	
	- Brunnen??		Risiko: erst nach Freilegung bezifferbar	2.500	Risiko	Risiko	
6	Summe Außenanlagen			108.500			61.000
7	Baunebenkosten						
	Brandschutzgutachten			4.500	4.500	Risiko	4.500
	Beprobungen, MPA, Öffnungen			10.000	10.000	Risiko	10.000
	Honorare Architekt und SiGe	15% der Bauwerkskosten		172.000	89.000	Risiko	83.000
	Honorar Statik			20.000	10.000	Risiko	10.000
	Honorar Bauphysik			8.000	5.000	Risiko	3.000
7	Summe Baunebenkosten			214.500	118.500		110.500
9	Sonstiges				6		
	Umzug			5.000	5.000	Risiko	5.000
	Provisorische Unterbringung 2-KiGa Gruppen (z.B. zur Miete 15 €/ m ²)			36.000	27.000	Risiko	27-36T€
	Bauzeit			8 Mo	6 Mo	Risiko	
9	Summe Sonstiges			41.000	32.000		5.000
	zusätzliche städtische Finanzierung			1.257.000	598.500	0	
	Projektkosten Gesamt			1.411.000	752.500	154.000	682.250
8	Gebäude -und Grundstückskauf			320.000	320.000	320.000	0
	Gesamtinvestition			1.731.000	1.072.500	474.000	
	Nicht behebbare Mängel						
	*1 keine Barrierefreiheit	*4 Betreiberverantwortung bei Teilsanierung (Strafrecht bei Unfall, etc.)					
	*2 keine Parkplätze	*5 keine U3, keine GT, keine Schlafräume, nicht f.Menschen mit Behinderung					
	*3 verkehrliche Situation						
	!!!Sanierungsmaßnahmen stehen gegen das Interessen des Denkmalschutzes (Genehmigungsfähigkeit?) !!!						