

**Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4**  
**Bauherr: Gemeinde Glashütten**

**Sanierung Fachwerkhaus mit Anbau - ohne Umbaukosten - nur reine Sanierungskosten**

**Kostenschätzung vom 13.08.2024 nach DIN 276**

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>							<b>keine Angabe</b>
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	<b>3.500,00</b>						
	Hausanschluß herstellen Abwasser		st	1,00	5.000,00		5.000,00	Grundleitungen Bestand prüfen
	Kanaluntersuchung mit Ortung Wasser		psch	1,00	1.500,00	1.500,00	3.500,00	bei Bedarf neu
	Strom		st	1,00	3.200,00		3.200,00	bei Bedarf neu
	Fernmeldetechnik		st	1,00	850,00		850,00	bei Bedarf neu
	Einfriedungen, Hindernisse abräumen		psch	1,00	1.500,00			bereits z.T. erfolgt
	Schutzwürdige Bauteile ausbauen/sichern Bau-WC		psch	1,00	500,00		500,00	bei Bedarf
			wo	50,00	40,00	2.000,00		Bauzeit je nach Wetterlage
<b>300</b>	<b>Bauwerk/Baukonstruktion</b>	<b>537.330,00</b>						
	Baustelleneinrichtung		psch	1,00	7.500,00	7.500,00		verschiedene Gewerke
	Gerüstbau 4 Wochen		m²	360,00	25,00	9.000,00		incl. Abplanen
	Je Woche Verlängerung		wo	16,00	750,00	12.000,00		je nach Wetterlage
	<u>Fachwerksanierung:</u>							
	Sockel Putzflächen abschlagen, neu verputzen		m²	25,00	115,00	2.875,00		incl. Entsorgung, Teilfläche
	Sockelmauerwerk abtragen/neu herstellen an Schwellen		m	20,00	230,00	4.600,00		Menge geschätzt
	Abdichtung horizontal unter Schwelle neu		m	20,00	120,00	2.400,00		

Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4

Bauherr: Gemeinde Glashütten

**Sanierung Fachwerkhaus mit Anbau - ohne Umbaukosten - nur reine Sanierungskosten**

Kostenschätzung vom 13.08.2024 nach DIN 276

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
	Vertikale Abdichtung außen - siehe Außenanlage							
	Holzfachwerk Austausch Gefache und Holzwerk überarbeiten, von Farbe befreien, incl. Putz außen		m²	215,00	650,00	139.750,00		Gefache mit Lehmstein ausmauern
	<i>Fachwerk überarbeiten, Holzwerk von Farbe befreien, Anstrich auf Gefachen außen prüfen, reinigen und neu herstellen</i>		m²	215,00	500,00		-32.250,00	<i>Alternativ zu Vorposition, Mauerwerk Bestand erhalten, falls möglich</i>
	Imprägnieren von Holzoberflächen		m²	120,00	75,00	9.000,00		auch an Deckenbalken
	Abbeilen von Holzoberflächen		m²	120,00	25,00	3.000,00		auch an Deckenbalken
	Öffnungen schließen ausmauern		m²	10,00	230,00	2.300,00		
	<i>Schieferverkleidung Giebel Nord-West neu, Holzschutz als Eventualpos.</i>		m²	70,00	385,00		26.950,00	<i>Holzschutz, auf historischen Bildern vorhanden</i>
	<i>Zulage für Mehrmassen (nicht sichtbare Schäden)</i>		psch	1,00	5.000,00		5.000,00	<i>Kann sich noch erhöhen</i>
	Innenwände Holzwerk ausmauern, Lehmstein		m²	20,00	260,00	5.200,00		Reparatur
	Außenwand MW verputzt überarbeiten und streichen		m²	110,00	65,00	7.150,00		Lösen Anstrich entfernen, Risse ausfüllen, streichen
	Sonstige Reparaturen am Holzwerk		psch	1,00	5.000,00	5.000,00		
	<u>Dachsanierung:</u>							
	Dacheindeckung Rückbau plus neu herstellen		m²	125,00	295,00	36.875,00		Tonziegel
	<i>Mehrkosten für Ausführung Naturschiefer</i>		m²	125,00	180,00		22.500,00	<i>Zulage zu Vorposition, falls gewünscht</i>
	Stirnbrett+Ortgangbrett		Psch	1,00	5.000,00	5.000,00		Schmuckhölzer
	Dachfenster neu, 2-fach-Verglasung		Stck	4,00	1.750,00	7.000,00		Preis je nach Größe
	Verkleidung/Bodentreppe		Stck	1,00	1.200,00	1.200,00		Wenn kein Dachausbau erfolgt

Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4

Bauherr: Gemeinde Glashütten

**Sanierung Fachwerkhaus mit Anbau - ohne Umbaukosten - nur reine Sanierungskosten**

Kostenschätzung vom 13.08.2024 nach DIN 276

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
	<i>Dämmung oberste Geschoßdecke (Aufblasdämmung)</i>		<i>m<sup>2</sup></i>	<i>95,00</i>	<i>70,00</i>		<i>6.650,00</i>	<i>mit Laufanlage, Kosten je nach Dicke Dämmung</i>
	Holzwerk prüfen, ggf. Sparren austauschen, Kopfbänder wieder einbauen etc.		psch	1,00	3.500,00	3.500,00		zur Sicherheit, Preis kann sich noch erhöhen
	Sonstige Dacharbeiten		psch	1,00	2.000,00	2.000,00		Schäden durch Wassereintritt
	<u>Innenausbau:</u>							
	Putze Innenwände abschlagen, entsorgen		m <sup>2</sup>	0,00				bereits erfolgt
	Demontage Dachboden defekte Dielen DG		m <sup>2</sup>	70,00	35,00	2.450,00		incl. Entsorgung
	Demontage Estrichbeläge (incl. Bodenbeläge)		m <sup>2</sup>	170,00	95,00	16.150,00		incl. Entsorgung
	Innenwand-/Deckenputz neu, Lehm oder Kalkputz		m <sup>2</sup>	650,00	105,00	68.250,00		Haus komplett neu
	<i>Innenwanddämmung Außenwände Holzweichfaser 6cm</i>		<i>m<sup>2</sup></i>	<i>240,00</i>	<i>55,00</i>		<i>13.200,00</i>	<i>Zulage zur Vorposition</i>
	Anstrich auf Putzflächen innen		m <sup>2</sup>	650,00	18,00	11.700,00		alle Oberflächen
	Innenwände nicht tragend - Leichtbau neu		m <sup>2</sup>	50,00	95,00	4.750,00		<i>Ständerwände/WCs/Bäder etc.</i>
	Wandfliesen Küche plus Bäder		m <sup>2</sup>	30,00	135,00	4.050,00		Materialpreis Fliese 35,-Euro/m <sup>2</sup>
	Durchbrüche herstellen und wieder verschließen		Stck.	20,00	120,00	2.400,00		für Verlegung von Rohrleitungen
	Tragende Wand EG Anbau abbrechen, neu herstellen		m <sup>2</sup>	9,00	320,00	2.880,00		Gemäß Gutachten Statik
	Tragende Außenwand EG Anbau z. Teil neu aufmauern		m <sup>2</sup>	10,00	350,00	3.500,00		
	Geschädigte Außenwand EG ergänzen		psch	1,00	1.250,00	1.250,00		
	Beschädigte Auflager an Schornstein ergänzen, Decken anarbeiten		psch	2,00	950,00	1.900,00		

Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4

Bauherr: Gemeinde Glashütten

**Sanierung Fachwerkhaus mit Anbau - ohne Umbaukosten - nur reine Sanierungskosten**

Kostenschätzung vom 13.08.2024 nach DIN 276

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
	Rähm/Türsturz EG an Fachwerkkinnenwand wieder herstellen		psch	1,00	650,00	650,00		
	<i>Abbruch Schornsteine Bestand</i>		<i>St</i>	<i>2,00</i>	<i>3.000,00</i>		<i>6.000,00</i>	<i>stark geschädigt</i>
	<i>Schornstein neu</i>		<i>Stck.</i>	<i>1,00</i>	<i>8.500,00</i>		<i>8.500,00</i>	<i>gemauert, 1 Zug bei Bedarf</i>
	Sonstige Arbeiten Wände		Psch	1,00	5.000,00	5.000,00		
	Innentüren neu		Stck.	10,00	950,00	9.500,00		mittlere Preisklasse
	Fenster austausch/Fenster neu (Holzfenster)		Psch	1,00	52.000,00	52.000,00		Haus komplett neu
	Hauseingangstür neu, Incl. Beiputz		Stck	2,00	8.500,00	17.000,00		je nach Ausführung
	Bodenbeläge neu Dielenböden Lärche		m²	150,00	205,00	30.750,00		incl. Unterbau
	<i>Mehrpreis Eiche als Zulage zur Vorpos.</i>		<i>m²</i>	<i>150,00</i>	<i>45,00</i>	<i>6750</i>	<i>6.750,00</i>	<i>Zulage auf Wunsch</i>
	<i>Bodenbeläge neu Linoleum incl. Spachteln Untergrund</i>		<i>m²</i>	<i>150,00</i>	<i>135,00</i>		<i>-10.500,00</i>	<i>Alternativ zu Holzboden incl. Unterbau</i>
	Bodenbeläge neu Fliesen incl. Untergrund		m²	30,00	165,00	4.950,00		Bäder/Küchen/Flur EG
	Vorhandene Dielenböden überarbeiten, abschleifen, Ölen		m²	20,00	55,00	1.100,00		Falls vorhandene noch brauchbar
	Treppenaufleger Bestand ertüchtigen		psch	1,00	2.500,00	2.500,00		
	Treppe und Geländer instand setzen		psch	1,00	8.500,00	8.500,00		schleifen, streichen etc.
	Sonstige Arbeiten Tischler		psch	1,00	2.500,00	2.500,00		
	Keller Deckengewölbe und Kellermauerwerk ertüchtigen		psch	1,00	5.000,00	5.000,00		Aufwand geschätzt, Maurer, Steinmetz sowie Voruntersuchungen
	Sonstiges Herstellen		Psch	1,00	5.000,00	5.000,00		
	Baureinigung		Psch	1,00	1.500,00	1.500,00		

Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4

Bauherr: Gemeinde Glashütten

**Sanierung Fachwerkhaus mit Anbau - ohne Umbaukosten - nur reine Sanierungskosten**

Kostenschätzung vom 13.08.2024 nach DIN 276

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
<b>400</b>	<b>Bauwerk/Technische Anlagen Wohnhaus</b>	<b>127.600,00</b>						
	<i>Abwasserleitung neu (ca. m)</i>		<i>m</i>	<i>20,00</i>	<i>250,00</i>		<i>5.000,00</i>	<i>zum Hausanschluß</i>
	Komplettbauteil Abwasserinstallation		Stck.	4,00	1.800,00	7.200,00		je Einheit
	Komplettbauteil WC/WT/DU		Stck.	2,00	6.750,00	13.500,00		ohne Sanitäröbekte/Fliesen
	Zulage Objekte pro Einheit		Stck.	6,00	1.650,00	9.900,00		je nach Ausstattung
	Anschlüsse Küche		Stck.	2,00	1.750,00	3.500,00		Anschlüsse
	Kalt-/Warmwasserleitungen je Strag und Geschoß		Stck.	6,00	800,00	4.800,00		
	Wärmeerzeuger neu incl. WW nach EEG		Stck.	1,00	35.000,00	35.000,00		Wärmepumpe
	Heizflächen incl. Leitung		m²	170,00	125,00	21.250,00		auf Putz
	Elektroinstallation mittlere Ausstattung neu		m²	170,00	155,00	26.350,00		
	<i>Leuchten neu</i>		<i>Stck.</i>	<i>10,00</i>	<i>150,00</i>		<i>1.500,00</i>	<i>bei Bedarf, Anzahl ca., einfach</i>
	<i>EDV-Verkabelung gesamtes Haus</i>		<i>m²</i>	<i>220,00</i>	<i>35,00</i>		<i>7.700,00</i>	<i>auf Wunsch</i>
	Außenbeleuchtung		Stck.	2,00	550,00	1.100,00		incl. Anschlüsse, nach Ausstattung
	Sonstiges Technische Anlagen		Psch	1,00	5.000,00	5.000,00		
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>60.000,00</b>						
	Gartenseite aufgraben, Drainage einbauen		m³	20,00	195,00	3.900,00		
	Abdichtung Kellerwand		m²	30,00	350,00	10.500,00		
	Freifläche neu gestalten, Pflasterfläche		m²	120,00	245,00	29.400,00		incl. Vorarbeiten, je nach Ausführung
	Grünfläche neu anlegen, incl. Erdarbeiten		m²	50,00	80,00	4.000,00		je nach Ausführung
	Teppengeländer, Vordächer neu		Stck	2,00	5.500,00	11.000,00		je nach Ausführung
	Fahrradständer neu		Stck	2,00	350,00		<i>700,00</i>	<i>auf Wunsch</i>
	Sonstiges Außenanlage		psch	1,00	1.200,00	1.200,00		

**Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4**  
**Bauherr: Gemeinde Glashütten**

**Sanierung Fachwerkhaus mit Anbau - ohne Umbaukosten - nur reine Sanierungskosten**

**Kostenschätzung vom 13.08.2024 nach DIN 276**

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
600	<b>Ausstattung</b> Küche	10.000,00	Stck	2,00	5.000,00	10.000,00		je nach Ausstattung
200-600	<b>Zwischensumme 200-600</b>	738.430,00				738.430,00	80.750,00	
700	<b>Baunebenkosten (ca. 10 % von 200-500)</b> Bestandsaufnahme und Bestandspläne Sachverständige <i>keine Bauantragsstellung</i> Planung und Bauleitung Architekt Statiker Haustechnik sonstige Baunebenkosten	73.843,00						
	Summe gesamt BRUTTO incl. MwSt. (19%)	812.273,00						
	Summe gesamt BRUTTO incl. MwSt. (19%) gerundet	815.000,00					80.750,00	Summe Eventualpositionen

Kogr. = Kostengruppe nach DIN 276

Grün markierte Zeilen sind Eventualpositionen, die nicht in die Gesamtsumme brutto eingerechnet wurden.

**Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4**

**Bauherr: Gemeinde Glashütten**

**Sanierung Fachwerkhaus mit Anbau - ohne Umbaukosten - nur reine Sanierungskosten**

**Kostenschätzung vom 13.08.2024 nach DIN 276**

---

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
-------	---------	-------------------------	-------	--------	-------------------	-------------------------	--------------------------------	-----------

---

**Anmerkung zur Kostenermittlung:**

Es sind nur die reinen Sanierungskosten, in der Kostenschätzung enthalten.

Umbaumaßnahmen Dachgeschoß sowie Bauantragstellung sind nicht in der Kostenschätzung enthalten.

Um die Umbaumaßnahme Erweiterung Wohnraum im Dachgeschoß zu planen, sind weiter Voruntersuchungen sowie eine Statische Berechnung erforderlich.

Siehe hierzu auch Protokoll Dipl. Ing. Gerhard Wagner vom 04.07.2024.

Anmerkung: Im Keller wurden nach genauerer Betrachtung Schäden am Gewölbe festgestellt, welche noch nicht im o.g. Protokoll enthalten sind.

In der Kostenberechnung nicht enthalten sind denkbare oder zu erwartende Kostensteigerungen.

Eine jährliche Kostensteigerung im Mittel war bisher zu erwarten = zzgl. 5% Kostensteigerung, zur Zeit kann jedoch nicht abgesehen werden,

wie hoch die Kostensteigerung in den kommenden Jahren ausfallen wird. Zur Zeit ca. 7 % im Mittel.

Es sind 19 % Umsatzsteuer in allen Einheits-Preisen eingerechnet.

**Fördermittel:**

Es wurden keine Fördermittel in der Kostenschätzung erfaßt.

**Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4**  
**Bauherr: Gemeinde Glashütten**

**Sanierung und Ausbau Vorplanung 01 vom 09.08.2024 - ohne vorherige statische Überprüfung**

**Kostenschätzung vom 13.8.2024 nach DIN 276**

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>							<b>keine Angabe</b>
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	<b>3.900,00</b>						
	Hausanschluß herstellen Abwasser		st	1,00	5.000,00		5.000,00	Grundleitungen Bestand prüfen
	Kanaluntersuchung mit Ortung Wasser		psch	1,00	1.500,00	1.500,00	3.500,00	bei Bedarf neu
	Strom		st	1,00	3.200,00		3.200,00	bei Bedarf neu
	Fernmeldetechnik		st	1,00	850,00		850,00	bei Bedarf neu
	Einfriedungen, Hindernisse abräumen		psch	1,00	1.500,00			bereits z.T. erfolgt
	Schutzwürdige Bauteile ausbauen/sichern Bau-WC		psch	1,00	500,00		500,00	bei Bedarf
			wo	60,00	40,00	2.400,00		Bauzeit je nach Wetterlage
<b>300</b>	<b>Bauwerk/Baukonstruktion</b>	<b>651.670,00</b>						
	Baustelleneinrichtung		psch	1,00	10.000,00	10.000,00		verschiedene Gewerke
	Gerüstbau 4 Wochen Je Woche Verlängerung		m²	360,00	25,00	9.000,00		incl. Abplanen
			wo	16,00	750,00	12.000,00		je nach Wetterlage
	<u>Fachwerksanierung:</u>							
	Sockel Putzflächen abschlagen, neu verputzen		m²	25,00	115,00	2.875,00		incl. Entsorgung, Teilfläche
	Sockelmauerwerk abtragen/neu herstellen an Schwellen		m	20,00	230,00	4.600,00		Menge geschätzt
	Abdichtung horizontal unter Schwelle neu		m	20,00	120,00	2.400,00		

Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4

Bauherr: Gemeinde Glashütten

**Sanierung und Ausbau Vorplanung 01 vom 09.08.2024 - ohne vorherige statische Überprüfung**

**Kostenschätzung vom 13.8.2024 nach DIN 276**

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
	Vertikale Abdichtung außen - siehe Außenanlage							
	Holzfachwerk Austausch Gefache und Holzwerk überarbeiten, von Farbe befreien, incl. Putz außen		m <sup>2</sup>	215,00	650,00	139.750,00		Gefache mit Lehmstein ausmauern
	<i>Fachwerk überarbeiten, Holzwerk von Farbe befreien, Anstrich auf Gefachen außen prüfen, reinigen und neu herstellen</i>		m <sup>2</sup>	215,00	500,00		-32.250,00	<i>Alternativ zu Vorposition, Mauerwerk Bestand erhalten, falls möglich</i>
	Imprägnieren von Holzoberflächen		m <sup>2</sup>	120,00	75,00	9.000,00		auch an Deckenbalken
	Abbeilen von Holzoberflächen		m <sup>2</sup>	120,00	25,00	3.000,00		auch an Deckenbalken
	Öffnungen schließen ausmauern		m <sup>2</sup>	10,00	230,00	2.300,00		
	<i>Schieferverkleidung Giebel Nord-West neu, Holzschutz als Eventualpos.</i>		m <sup>2</sup>	70,00	385,00		26.950,00	<i>Holzschutz, auf historischen Bildern vorhanden</i>
	<i>Zulage für Mehrmassen (nicht sichtbare Schäden)</i>		psch	1,00	5.000,00		5.000,00	<i>Kann sich noch erhöhen</i>
	Innenwände Holzwerk ausmauern, Lehmstein		m <sup>2</sup>	20,00	260,00	5.200,00		Reparatur
	Außenwand MW verputzt überarbeiten und streichen		m <sup>2</sup>	110,00	65,00	7.150,00		Lösen Anstrich entfernen, Risse ausfüllen, streichen
	Sonstige Reparaturen am Holzwerk		psch	1,00	10.000,00	10.000,00		
	<u>Dachsanierung:</u>							
	Dacheindeckung Rückbau plus neu herstellen		m <sup>2</sup>	125,00	295,00	36.875,00		Tonziegel
	<i>Mehrkosten für Ausführung Naturschiefer</i>		m <sup>2</sup>	125,00	180,00		22.500,00	<i>Zulage zu Vorposition, falls gewünscht</i>
	Stirnbrett+Ortgangbrett		Psch	1,00	5.000,00	5.000,00		Schmuckhölzer
	Dachfenster neu, 2-fach-Verglasung		Stck	9,00	1.750,00	15.750,00		Preis je nach Größe
	Verkleidung/Bodentreppe		Stck	1,00	1.200,00			entfällt, Trockenbauwand

Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4

Bauherr: Gemeinde Glashütten

Sanierung und Ausbau Vorplanung 01 vom 09.08.2024 - ohne vorherige statische Überprüfung

Kostenschätzung vom 13.8.2024 nach DIN 276

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
	Dämmung Dach (Ausblasdämmung)		m <sup>2</sup>	125,00	115,00	14.375,00		incl. Sparrenerhöhung
	Holzwerk prüfen, ggf. Sparren austauschen, Kopfbänder wieder einbauen etc.		psch	1,00	3.500,00	3.500,00		zur Sicherheit, Preis kann sich noch erhöhen
	Sonstige Dacharbeiten		psch	1,00	3.000,00	3.000,00		Schäden durch Wassereintritt
	<u>Innenausbau:</u>							
	Trockenbau Decken DG		m <sup>2</sup>	100,00	95,00	9.500,00		GK-Decken
	Demontage Dachboden defekte Dielen DG		m <sup>2</sup>	70,00	35,00	2.450,00		incl. Entsorgung
	Demontage Estrichbeläge (incl. Bodenbeläge)		m <sup>2</sup>	170,00	95,00	16.150,00		incl. Entsorgung
	Innenwand-/Deckenputz neu, Lehm oder Kalkputz		m <sup>2</sup>	980,00	105,00	102.900,00		Haus komplett neu
	<i>Innenwanddämmung Außenwände Holzweichfaser 6cm</i>		m <sup>2</sup>	305,00	55,00		16.775,00	<i>Zulage zur Vorposition</i>
	Anstrich auf Putzflächen innen		m <sup>2</sup>	980,00	18,00	17.640,00		alle Oberflächen
	Innenwände nicht tragend - Leichtbau neu		m <sup>2</sup>	110,00	95,00	10.450,00		<i>Ständerwände/WCs/Bäder etc.</i>
	Wandfliesen Küche plus Bäder		m <sup>2</sup>	45,00	135,00	6.075,00		Materialpreis Fliese 35,-Euro/m <sup>2</sup>
	Durchbrüche herstellen und wieder verschließen		Stck.	30,00	120,00	3.600,00		für Verlegung von Rohrleitungen
	Tragende Wand EG Anbau abbrechen, neu herstellen		m <sup>2</sup>	9,00	320,00	2.880,00		Gemäß Gutachten Statik
	Tragende Außenwand EG Anbau z. Teil neu aufmauern		m <sup>2</sup>	10,00	350,00	3.500,00		
	Geschädigte Außenwand EG ergänzen		psch	1,00	1.250,00	1.250,00		
	Beschädigte Auflager an Schornstein ergänzen, Decken anarbeiten		psch	2,00	950,00	1.900,00		

Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4

Bauherr: Gemeinde Glashütten

Sanierung und Ausbau Vorplanung 01 vom 09.08.2024 - ohne vorherige statische Überprüfung

Kostenschätzung vom 13.8.2024 nach DIN 276

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
	Rähm/Türsturz EG an Fachwerkkinnenwand wieder herstellen		psch	1,00	650,00	650,00		
	<i>Abbruch Schornsteine Bestand</i>		<i>St</i>	<i>2,00</i>	<i>3.000,00</i>		<i>6.000,00</i>	<i>stark geschädigt</i>
	<i>Schornstein neu</i>		<i>Stck.</i>	<i>1,00</i>	<i>8.500,00</i>		<i>8.500,00</i>	<i>gemauert, 1 Zug bei Bedarf</i>
	Sonstige Arbeiten Wände		Psch	1,00	7.500,00	7.500,00		
	Innentüren neu		Stck.	8,00	950,00	7.600,00		mittlere Preisklasse
	Wohnungseingangstür neu		Stck.	3,00	2.500,00	7.500,00		RS
	Fenster austausch/Fenster neu (Holzfenster)		Psch	1,00	52.000,00	52.000,00		Haus komplett neu
	Hauseingangstür neu, Incl. Beiputz		Stck	2,00	8.500,00	17.000,00		je nach Ausführung
	Bodenbeläge neu Dielenböden Lärche		m²	190,00	205,00	38.950,00		incl. Unterbau
	<i>Mehrpreis Eiche als Zulage zur Vorpos.</i>		<i>m²</i>	<i>190,00</i>	<i>45,00</i>	<i>8.550,00</i>	<i>8.550,00</i>	<i>Zulage auf Wunsch</i>
	<i>Bodenbeläge neu Linoleum incl. Spachteln Untergrund</i>		<i>m²</i>	<i>190,00</i>	<i>135,00</i>		<i>-13.300,00</i>	<i>Alternativ zu Holzboden incl. Unterbau</i>
	Bodenbeläge neu Fliesen incl. Untergrund		m²	50,00	165,00	8.250,00		Bäder/Küchen/Flur EG
	Vorhandene Dielenböden überarbeiten, abschleifen, Ölen		m²	20,00	55,00	1.100,00		Falls vorhandene noch brauchbar
	Treppenaufleger Bestand ertüchtigen		psch	1,00	2.500,00	2.500,00		
	Treppe und Geländer instand setzen		psch	1,00	8.500,00	8.500,00		schleifen, streichen etc.
	Sonstige Arbeiten Tischler		psch	1,00	3.500,00	3.500,00		
	Keller Deckengewölbe und Kellermauerwerk ertüchtigen		psch	1,00	5.000,00	5.000,00		Aufwand geschätzt, Maurer, Steinmetz sowie Voruntersuchungen
	Sonstiges Herstellen		Psch	1,00	7.500,00	7.500,00		
	Baureinigung		Psch	1,00	1.500,00	1.500,00		

Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4

Bauherr: Gemeinde Glashütten

**Sanierung und Ausbau Vorplanung 01 vom 09.08.2024 - ohne vorherige statische Überprüfung**

**Kostenschätzung vom 13.8.2024 nach DIN 276**

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
<b>400</b>	<b>Bauwerk/Technische Anlagen Wohnhaus</b>	<b>160.750,00</b>						
	<i>Abwasserleitung neu (ca. m)</i>		<i>m</i>	<i>20,00</i>	<i>250,00</i>		<i>5.000,00</i>	<i>zum Hausanschluß</i>
	Komplettbauteil Abwasserinstallation		Stck.	6,00	1.800,00	10.800,00		je Einheit
	Komplettbauteil WC/WT/DU		Stck.	3,00	6.750,00	20.250,00		ohne Sanitäröbekte/Fliesen
	Zulage Objekte pro Einheit		Stck.	9,00	1.650,00	14.850,00		je nach Ausstattung
	Anschlüsse Küche		Stck.	3,00	1.750,00	5.250,00		Anschlüsse
	Kalt-/Warmwasserleitungen je Strag und Geschoß		Stck.	9,00	800,00	7.200,00		
	Wärmeerzeuger neu incl. WW nach EEG		Stck.	1,00	35.000,00	35.000,00		Wärmepumpe
	Heizflächen incl. Leitung		m²	210,00	125,00	26.250,00		auf Putz
	Elektroinstallation mittlere Ausstattung neu		m²	210,00	155,00	32.550,00		
	<i>Leuchten neu</i>		<i>Stck.</i>	<i>15,00</i>	<i>150,00</i>		<i>2.250,00</i>	<i>bei Bedarf, Anzahl ca., einfach</i>
	<i>EDV-Verkabelung gesamtes Haus</i>		<i>m²</i>	<i>210,00</i>	<i>35,00</i>		<i>7.350,00</i>	<i>auf Wunsch</i>
	Außenbeleuchtung		Stck.	2,00	550,00	1.100,00		incl. Anschlüsse, nach Ausstattung
	Sonstiges Technische Anlagen		Psch	1,00	7.500,00	7.500,00		
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>60.000,00</b>						
	Gartenseite aufgraben, Drainage einbauen		m³	20,00	195,00	3.900,00		
	Abdichtung Kellerwand		m²	30,00	350,00	10.500,00		
	Freifläche neu gestalten, Pflasterfläche		m²	120,00	245,00	29.400,00		incl. Vorarbeiten, je nach Ausführung
	Grünfläche neu anlegen, incl. Erdarbeiten		m²	50,00	80,00	4.000,00		je nach Ausführung
	Teppengeländer, Vordächer neu		Stck	2,00	5.500,00	11.000,00		je nach Ausführung
	Fahrradständer neu		Stck	2,00	350,00		<i>700,00</i>	<i>auf Wunsch</i>
	Sonstiges Außenanlage		psch	1,00	1.200,00	1.200,00		

**Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4**  
**Bauherr: Gemeinde Glashütten**

**Sanierung und Ausbau Vorplanung 01 vom 09.08.2024 - ohne vorherige statische Überprüfung**

**Kostenschätzung vom 13.8.2024 nach DIN 276**

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
600	<b>Ausstattung</b> Küche	15.000,00	Stck	3,00	5.000,00	15.000,00		je nach Ausstattung
200-600	<b>Zwischensumme 200-600</b>	891.320,00				891.320,00	77.075,00	
700	<b>Baunebenkosten (ca. 15 % von 200-500)</b> Bestandsaufnahme und Bestandspläne Sachverständige Bauantragsstellung Planung und Bauleitung Architekt Statiker Haustechnik sonstige Baunebenkosten	133.698,00						
	Summe gesamt BRUTTO incl. MwSt. (19%)	1.025.018,00						
	Summe gesamt BRUTTO incl. MwSt. (19%) gerundet	1.025.000,00					77.075,00	Summe Eventualpositionen

Kogr. = Kostengruppe nach DIN 276

Grün markierte Zeilen sind Eventualpositionen, die nicht in die Gesamtsumme brutto eingerechnet wurden.

**Objekt: Alte Schule Oberems - Frankfurter Str. 4**

**Bauherr: Gemeinde Glashütten**

**Sanierung und Ausbau Vorplanung 01 vom 09.08.2024 - ohne vorherige statische Überprüfung**

**Kostenschätzung vom 13.8.2024 nach DIN 276**

Kogr.	Bauteil	Titelsumme geschätzt	Einh.	Anzahl	Schätz-EP Euro	Schätz-GP (19% MwSt)	Eventualposition (19% MwSt)	Bemerkung
-------	---------	-------------------------	-------	--------	-------------------	-------------------------	--------------------------------	-----------

**Anmerkung zur Kostenermittlung:**

Umbaumaßnahmen Dachgeschoß sowie Bauantragstellung sind in der Kostenschätzung enthalten.

Um die Umbaumaßnahme Erweiterung Wohnraum im Dachgeschoß zu planen, ist eine Statische Berechnung erforderlich.

Siehe hierzu auch Protokoll Dipl. Ing. Gerhard Wagner vom 04.07.2024.

Es ist noch keine statische Überprüfung erfolgt, nach Überprüfung kann es zu Mehrkosten für Ertüchtigung vorhandener Bauteile kommen.

Anmerkung: Im Keller wurden nach genauerer Betrachtung Schäden am Gewölbe festgestellt, welche noch nicht im o.g. Protokoll enthalten sind.

In der Kostenberechnung nicht enthalten sind denkbare oder zu erwartende Kostensteigerungen.

Eine jährliche Kostensteigerung im Mittel war bisher zu erwarten = zzgl. 5% Kostensteigerung, zur Zeit kann jedoch nicht abgesehen werden,

wie hoch die Kostensteigerung in den kommenden Jahren ausfallen wird. Zur Zeit ca. 7 % im Mittel.

Es sind 19 % Umsatzsteuer in allen Einheits-Preisen eingerechnet.

**Fördermittel:**

Es wurden keine Fördermittel in der Kostenschätzung erfaßt.

# PROTOKOLL #01

054-24 Sanierung/Umnutzung Alte Schule Oberems  
Ortstermin 04.07.2024, 17.00 – 18.20 Uhr, Begehung

## Beteiligte

Person	Funktion / Firma / Behörde	A / V
Fr. Kirch	Architektin	A / V
Hr. Kirst	Bauherrenvertreter Gemeinde Glashütten	V
Hr. Wagner	Wagner Zeitter Bauingenieure	A

Der Ortstermin erfolgte in Abstimmung mit Herrn Kirst

## 1 – Dachboden / Übersicht



Es handelt sich um ein Pfettendach mit liegenden Stühlen. Der traufparallele Unterzug der Decke über dem OG ist über ein separates Stuhlgebilde mittels Rundstahl „hochgehängt“.



Die beiden Drempele der Traufseiten sind mittels Leiterbalken ausgesteift. Die Stichbalken sind in die Sparren eingezapft und mit Holznägeln gesichert.



**2 – Sparrenlage**



Die Schalung weist teilweise Wasserflecken auf. Die Sparren kragen über die Mittelpfette aus und sind am Firstpunkt mittels Blatt und Holznagel gelenkig verbunden. Die Sparrenquerschnitte sind im oberen Abschnitt (von Mittelpfette bis First) für einen Ausbau unterdimensioniert. Aufgrund der Wasserflecken auf der Unterseite der Schalung ist nicht auszuschließen, dass die Sparren auf ihrer Oberseite durch Feuchte geschädigt sind.

**3 – Stuhlgebände / Kopfband**



Bei dem mittleren Gebäude des liegenden Stuhls wurden die Kopfbänder entfernt-



---

#### 4 – Mittelunterzug / Auflager OG



Die Deckenbalken über dem OG spannen giebelparallel (Gebäudequerrichtung) und lagern auf einem Mittelunterzug aus Holz auf. In der Mitte des ehemaligen Klassenraums ist der Unterzug mittels Rundstahl am Gebinde im DG hochgehängt (siehe Seite 1, oberes Foto).



Die Auflagersituationen sind zu überprüfen, insbesondere für die beiden giebelparallelen Innenwände, wo der Unterzug auf einem Holzsturz, der mittels beidseitigem und bestenfalls 1,5 cm tiefen Versatz in die Leibungspfosten eingebunden ist.





**5 – Anbau Südost OG**

Die traufparallel verlaufende Trennwand im südöstlichen Anbau besteht aus Hohlblockmauerwerk, welches durch Installationsverlegearbeiten erheblich geschwächt ist (zerstörte äußere Wandung der Zweikammersteine). Hier empfiehlt sich ein Rückbau und Neuaufbau – ggf. in Holzrahmenbauweise.



**6 – Innenwand zum Treppenraum / OG**

Innenwand zwischen dem nördlichen Raum (nur vom Treppenraum aus begehbar) und dem ehemaligen Klassenraum.



Zwischen dem Wandrähm und den Pfosten der Fachwerkwand klaffen Spalten. Diese sind auszuklotzen.

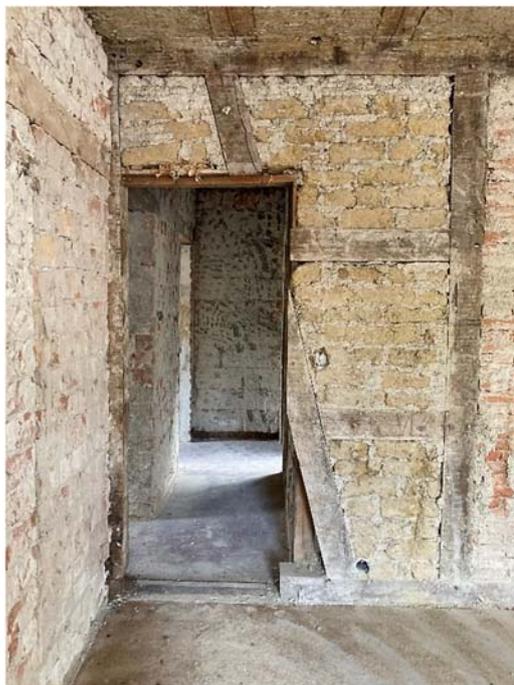


Unterhalb des Türsturzes verläuft ein horizontaler Flachstahl bis zur straßenseitigen Außenwand. Es ist noch detailliert zu prüfen, ob dieses aus statischer Sicht zu erhalten ist. Ggf. sind die Verbindungen der Riegel mit den Pfosten auf Kraftschlüssigkeit zu prüfen



**7 – Unterzug Erdgeschoss**

Der Unterzug verläuft in Verlängerung der straßenseitigen Außenwand des späteren Anbaus bis zur Querwand und endet dort auf einem Pfosten.



**8 – Innenwand im EG**

In der traufparallelen Innenwand wurde im Anschluss an die ehemalige Außenwand, an die nun der spätere Anbau grenzt, eine Türöffnung geschaffen und die Strebe durchtrennt. Sollte diese Öffnung bestehen bleiben, muss die Türöffnung neu gefasst werden. Andernfalls ist das Fachwerk wieder herzustellen.

Es ist zu vermuten, dass die ursprüngliche Außenwand (linker Bildrand) eine Fachwerkwand war. Das jetzt vorhandene Mauerwerk ist identisch mit dem des späteren Anbaus.

**9 – Außenwandecke Nordost**



Die linke Bildhälfte zeigt die straßenseitige Fachwerkaußenwand, die rechte Bildhälfte das Mauerwerk, welches anstelle der Fachwerkwand errichtet wurde. Das Mauerwerk der Gefache scheint mit dem Mauerwerk der Außenwand augenscheinlich verzahnt vermauert zu sein.

**10 –Anbau Südost / Innenwand**



Die traufparallele Innenwand des Anbaus ist durch die vorgenommenen Installationen erheblich geschwächt. Da diese Innenwand als Mittelaufleger für die darüber verlaufende Balkenlage dient, muss diese rückgebaut und durch eine neue, tragfähige Innenwand ersetzt werden.

**11 – Außenwand zur Kirche im EG**



Am Wandfuß weist das Mauerwerk linienförmig Fehlstellen auf. Hier sind die Fehlstellen auszubessern.

**12 – Treppenaustritt zum DG**

Die Treppenwangen lagern auf einem Randholz, das auf einem in die nord-westliche Außenwand integrierten Rähmholz aufliegt.



Auf der gegenüberliegenden Seite ist dieses Randholz im Bereich des Kamins (Pfeil) ausgeklinkt. Außerdem lagert das Randholz im Lehmgefach der Fachwerkwand auf. Als Verstärkung kann bspw. unterhalb der Balkenlage ein Randholz ergänzt werden und ist in der weiteren Planung zu konkretisieren.

Der Kamin soll abgebrochen werden.





**13 – Zwischenpodest Treppe OG-DG**

Der Podestbalken des Zwischenpodests lagert augenscheinlich in dem Lehmgefach der Innenwand zum Klassenraum auf. Die Lastableitung ist nachvollziehbar sicherzustellen, bspw. durch einen in das Gefach integrierten Holzpfosten.



Auf der gegenüberliegenden Seite bindet der Podestbalken in das Gefachmauerwerk ein.

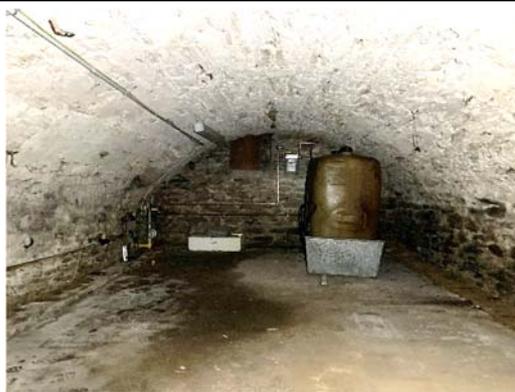
Unklar ist die Auflagersituation des Podestbalkens (Streichbalken entlang der kirchenseitigen Außenwand). Daher sollte die untere Bekleidung des Zwischenpodests entfernt werden, um eine genauere Beurteilung vornehmen zu können.



**14 – Wandwange Treppenlauf zum OG**

Die Wandwange des Treppenlaufs vom Zwischenpodest zum OG ist mit zwei Rundrohrstützen aus Stahl, die bis auf den Fußboden im EG reichen, unterstützt. Es ist noch zu klären, ob eine Unterstützung erforderlich ist und – falls gegeben – diese bspw. durch Konsolen ersetzt werden können.





**15 – Tonnengewölbe KG**

Das Gebäude ist teilunterkellert. Der Scheitel des Tonnengewölbes verläuft trauf-/straßenparallel und ist zur Straße orientiert. Soweit erkennbar ist das Tonnengewölbe in einem guten Zustand und ohne relevante Schädigungen. Blick Richtung Südost.



Öffnung zur Straße gegenüber der Kellertreppe.



Kellerzugang

---

**16 – Zusammenfassung**

In der Gesamtbetrachtung ist das ursprünglich in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude in einem guten Zustand. Für die anstehende Sanierung und anschließende Wohnnutzung im EG, OG und DG sind Maßnahmen zu ergreifen, um statisch ungünstige und durch spätere Umbauten teils kritische Punkte zu entschärfen.

Die Sparren sind für einen Ausbau vermutlich durch Beileger zu ertüchtigen, die Last ableitenden Bauteile wie Mittelpfetten, Stuhlgebände statisch auf Tragfähigkeit zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Nachweise der Deckenbalkenlage über dem OG, den zugehörigen Unterzug als Mittelaufleger und dessen Hochhängung einschließlich des Stuhlgebändes.

An mehreren Stellen lagern tragende Bauteile wie Podestträger, Deckenbalken, Unterzüge in Gefachbereichen auf, was hinsichtlich der Gebrauchstauglichkeit nicht akzeptabel ist. Hier ist eine eindeutige Lastableitung sicherzustellen. Bezüglich der Treppenanlage, die derzeit das OG und DG erschließt, ist davon auszugehen, dass dieses nachträglich eingebaut wurde.

Die tragenden Innenwände des südöstlichen Anbaus sind durch in der Wand verlegte Installationen derart geschwächt, dass diese ersetzt werden müssen.

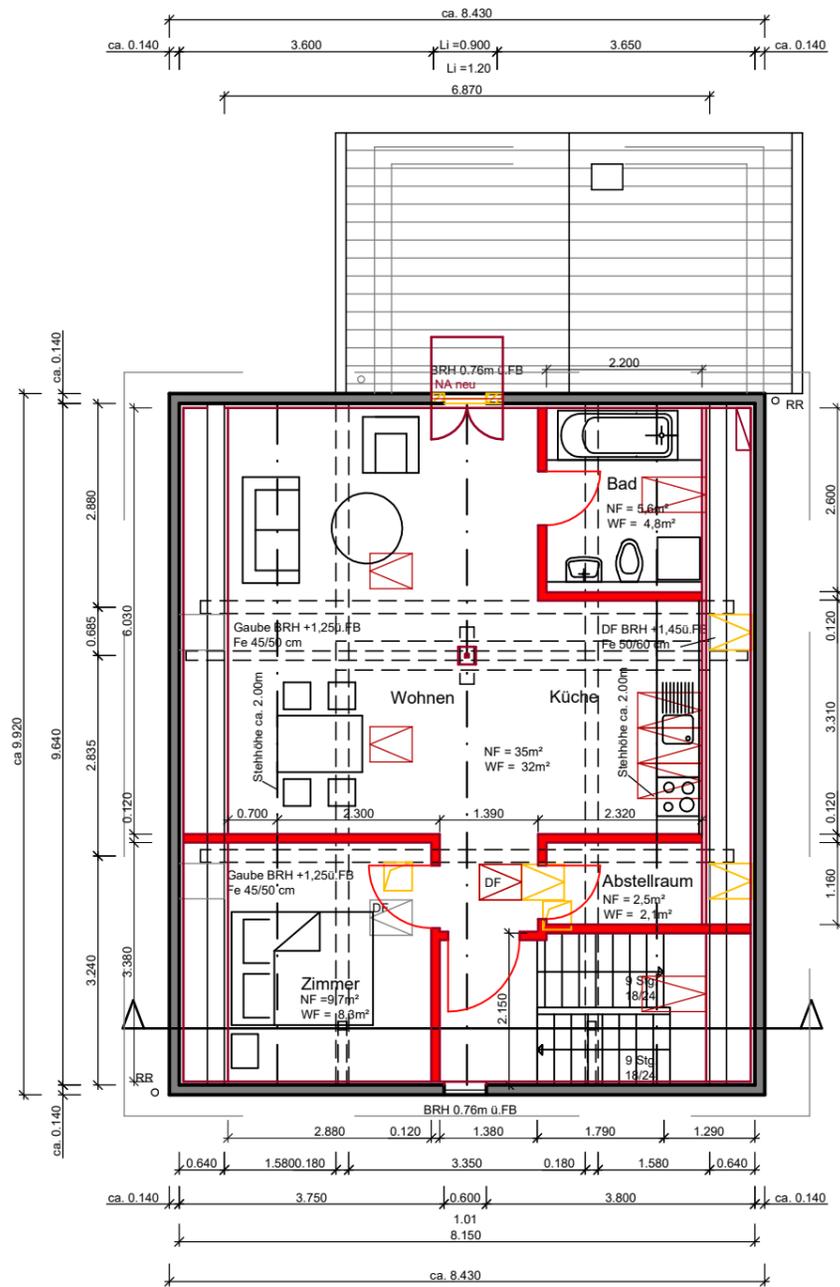
---

Aufgestellt / Wiesbaden den 5. Juli 2024

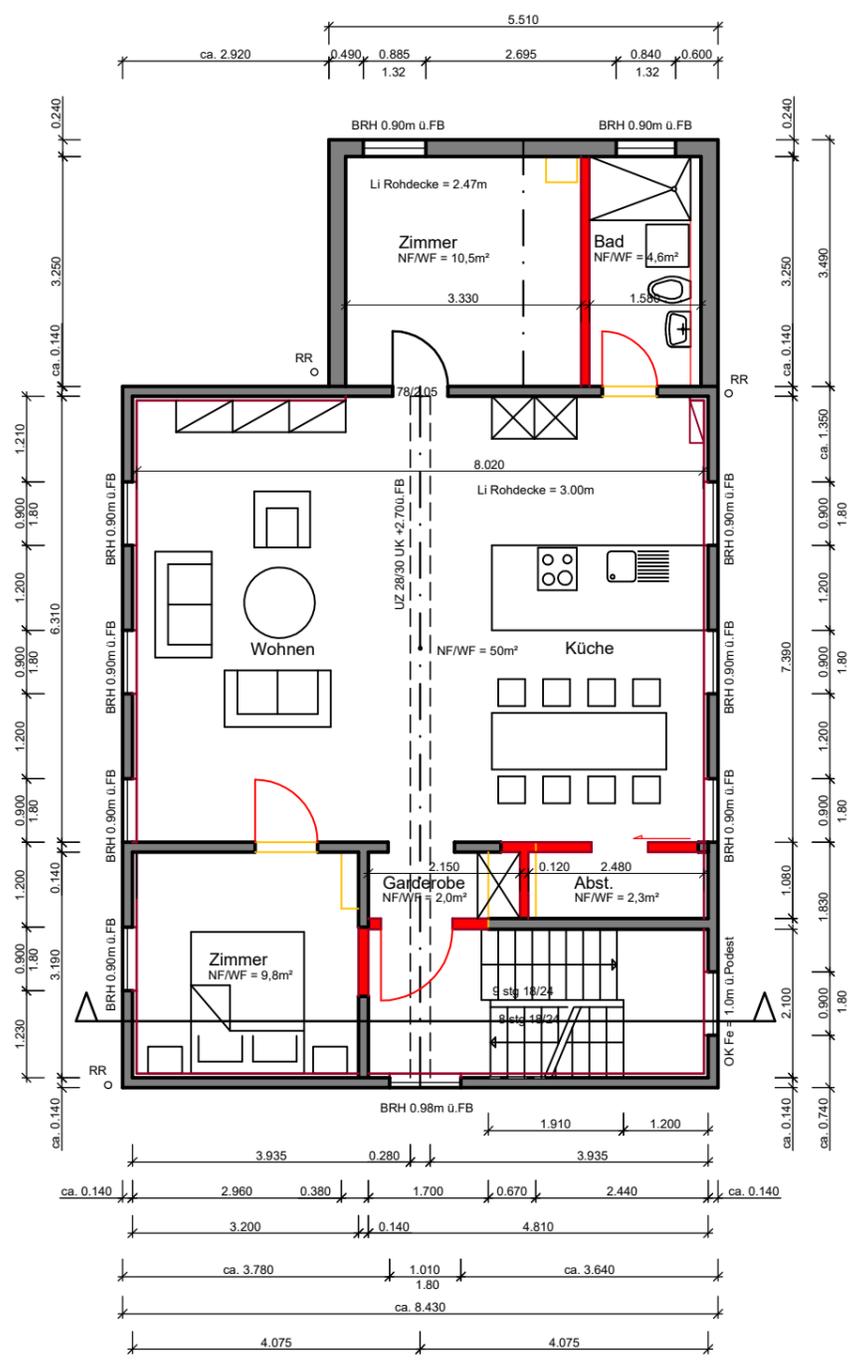
  
Gerhard Wagner



# Dachgeschoß



# Obergeschoß



- Abbruch
  - Neu
  - Bestand
- Dachgeschoß Umriss

**Vorentwurfsplan**

Frankfurter Str. 4  
Oberems

Maße Bestandsaufnahme vom 04.05.2024

Diese Zeichnung sowie die dazugehörigen Anlagen und ihr Inhalt sind urheberrechtlich geschützt. Alle Verwertungs- und Nutzungsrechte im Sinne des Urheberrechts vom 9.9.1965 verbleiben beim Architekten als Urheber. Die Weitergabe von Vervielfältigungen - auch auszugsweise - an Dritte bedarf der Genehmigung des Urhebers im Einzelfall.

**Bauherrschaft**

Gemeinde Glashütten  
Herr Kirst

Schlossborner Weg 2  
61479 Glashütten

Tel.: 06174 29233

**HGH**

dipl. • ing • heike • g • kirch • architektn

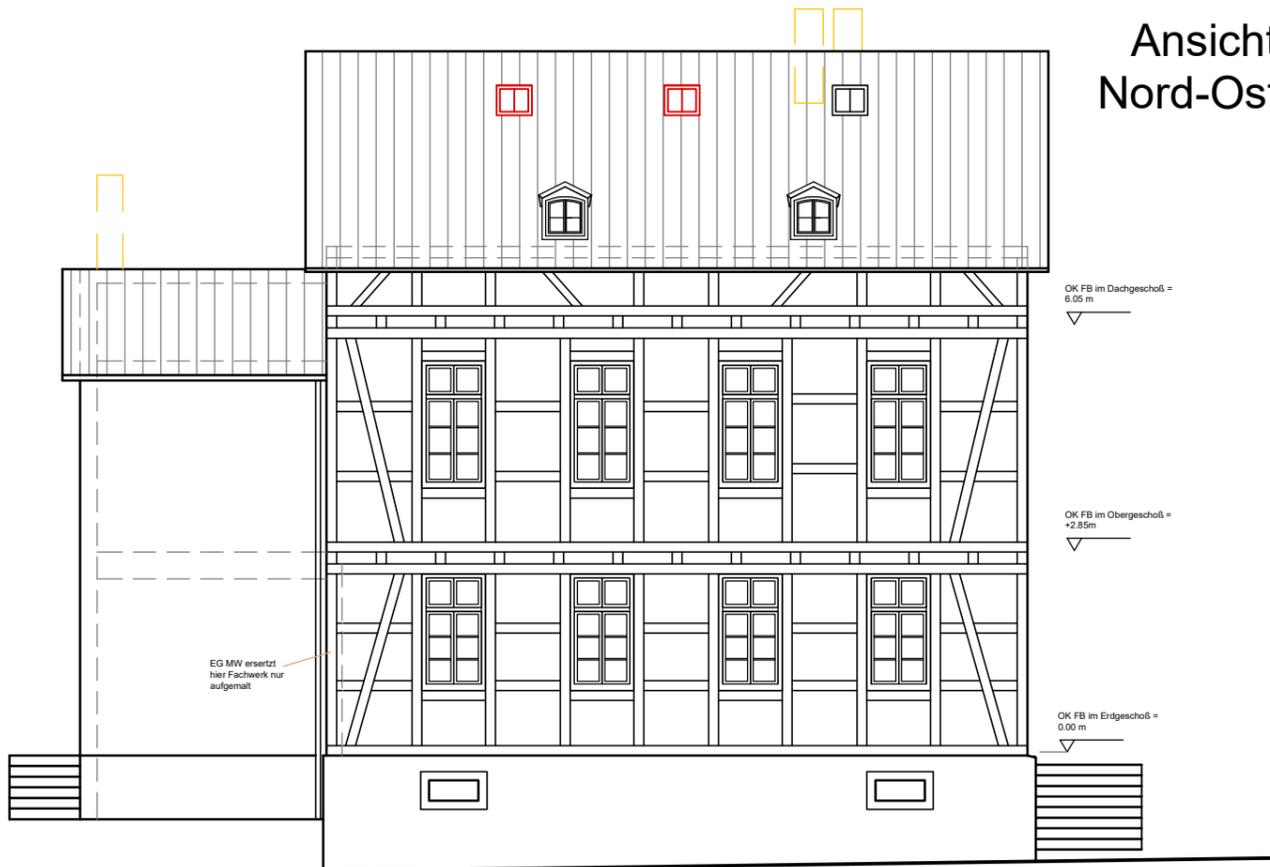
hauptstraße 48  
61462 Königstein

tel 0 61 74 25 91 79 0  
fax 0 61 74 25 91 79 1

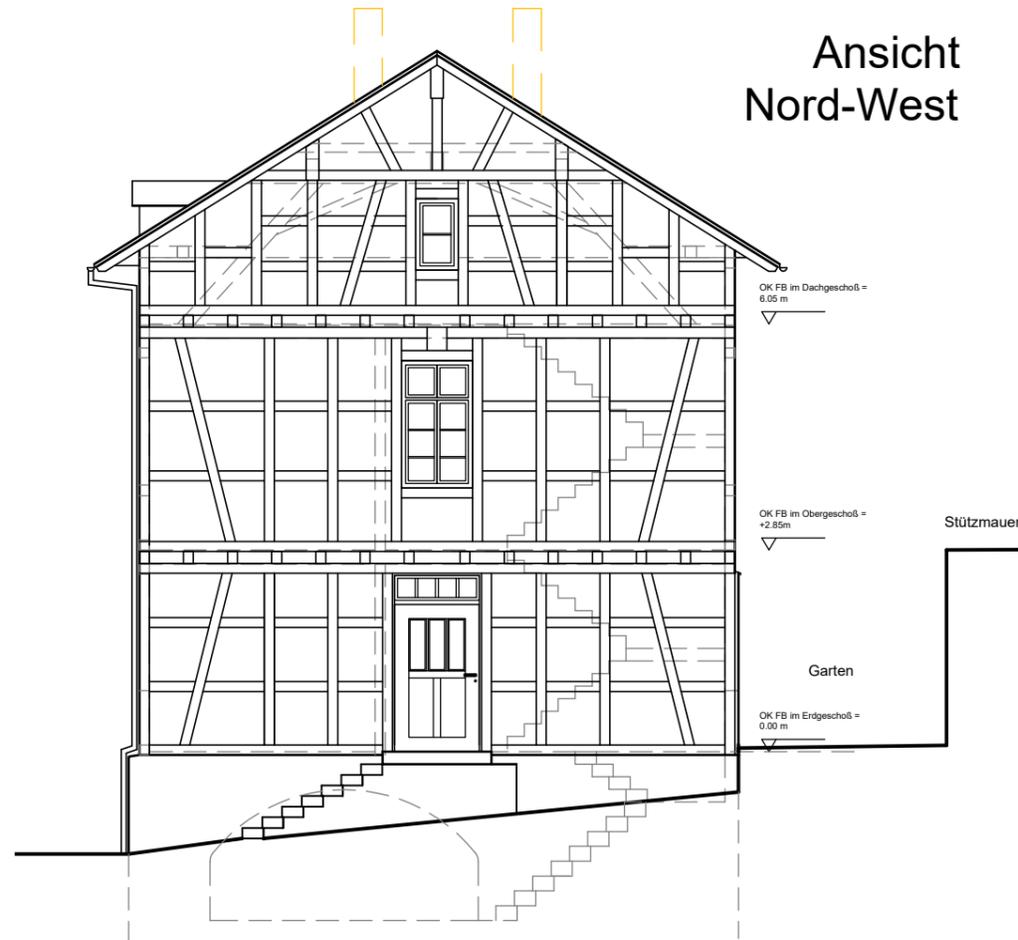
<b>2440</b>	Sanierung / Umbau Alte Schule Oberems	
Datum: 09.08.2024	Maßstab: 1:100	Format: A3
<b>Grundrisse OG+DG</b>		
Plannr.: VOR_01_DG	Index: 1	Gez.: HK

- Abbruch
- Neu
- Bestand

Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



## Vorentwurfsplan

Frankfurter Str. 4  
Oberems

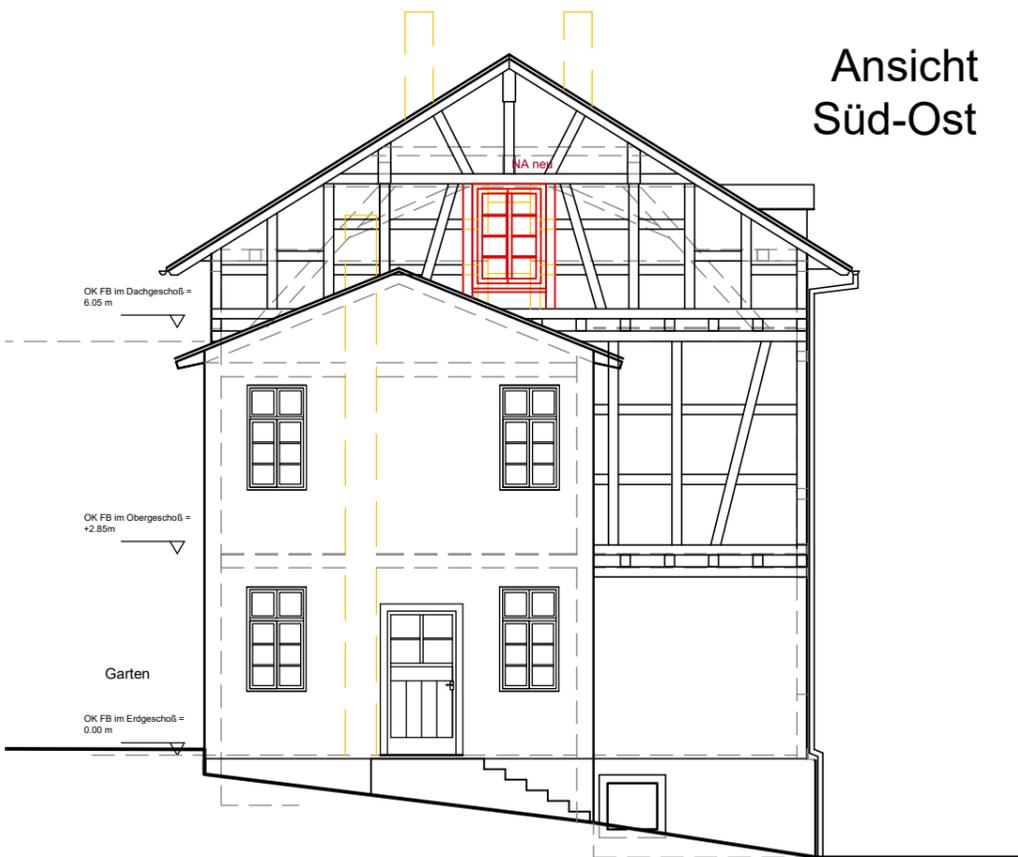
Maße Bestandsaufnahme vom 04.05.2024

Diese Zeichnung sowie die dazugehörigen Anlagen und ihr Inhalt sind urheberrechtlich geschützt.  
Alle Verwertungs- und Nutzungsrechte im Sinne des Urheberrechts vom 9.9.1965 verbleiben beim Architekten als Urheber.  
Die Weitergabe von Vervielfältigungen - auch auszugsweise - an Dritte bedarf der Genehmigung des Urhebers im Einzelfall.

## Bauherrschaft

Gemeinde Glashütten  
Herr Kirst  
Schlossborner Weg 2  
61479 Glashütten  
Tel.: 06174 29233

Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



HGH

dipl. • ing. • heike • g. • kirch • architektin

hauptstraße 48  
61462 königstein

tel 0 61 74 25 91 79 0  
fax 0 61 74 25 91 79 1

2440

Sanierung / Umbau  
Alte Schule Oberems

Datum:  
09.08.2024

Maßstab:  
1:100

Format:  
A3

## Ansichten

Plannr.:  
VOR\_Ansi

Index:  
1

Gez.:  
HK

# Vorentwurfsplan

Frankfurter Str. 4  
Oberems

Maße Bestandsaufnahme vom 04.05.2024

Diese Zeichnung sowie die dazugehörigen Anlagen und ihr Inhalt sind urheberrechtlich geschützt.  
Alle Verwertungs- und Nutzungsrechte im Sinne des Urheberrechts vom 9.9.1965 verbleiben beim Architekten als Urheber.  
Die Weitergabe von Vervielfältigungen - auch auszugsweise - an Dritte bedarf der Genehmigung des Urhebers im Einzelfall.

## Bauherrschaft

Gemeinde Glashütten  
Herr Kirst  
Schlossbomer Weg 2  
61479 Glashütten  
Tel.: 06174 29233



dipl.-ing.+heike+g.kirch+architektin

hauptstraße 48  
61462 königstein

tel 0 61 74 25 91 79 0  
fax 0 61 74 25 91 79 1

2440

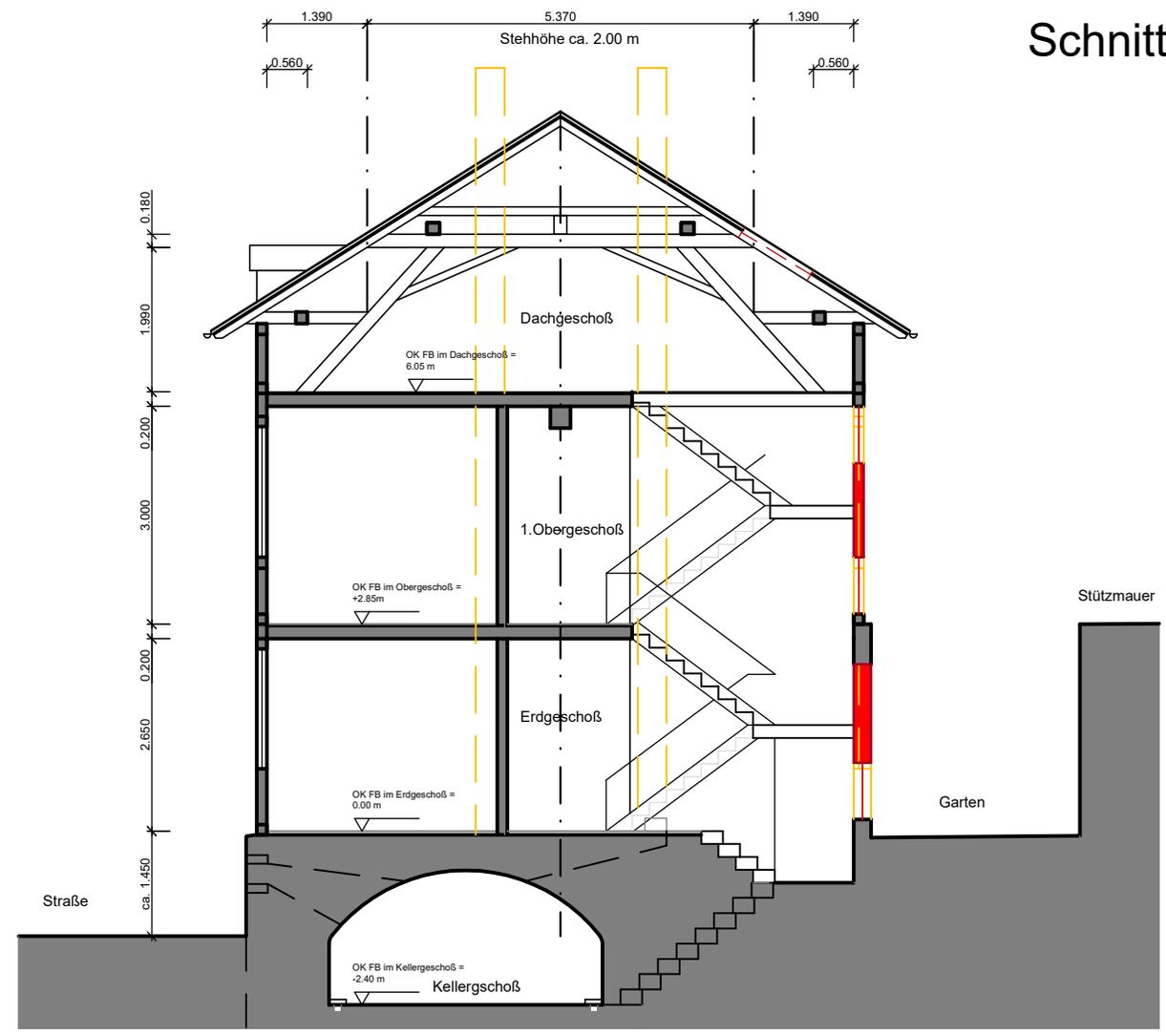
Sanierung / Umbau  
Alte Schule Oberems

Datum: 09.08.2024    Maßstab: 1:100    Format: A4

## Schnitt

Plannr.: VOR\_Sn    Index: 1    Gez.: HK

# Schnitt



- Abbruch
- Neu
- Bestand