

An aerial photograph of a school building with a white roof and large windows. In front of the building is a large green lawn with a wooden fence. To the left, there is a playground with various equipment including slides, swings, and a climbing structure. A person is visible near the swings. To the right, there is a large orange slide. The background shows trees and a parking lot with a few cars.

HERZLICH WILLKOMMEN!



KITA Osterbach

Ausschusssitzung Kinder, Jugend, Soziales und Integration zur
grundhaften Sanierung der Kita

05.03.2018



GERLACH
Architekten



Themen:

1. Vorstellung Planung
2. Maßnahmen
3. Bauphasen
4. Kostenschätzung 2017
5. Kostenprognose 2018
6. Entscheidungsoptionen.

STARTPUNKT

ist eine Kita, die (mehr) Räume benötigt
und modernisiert werden muss.



Grundriss Bestand

Umbau und Erweiterung
der Kindertagesstätte Osterbach
in Homberg (Ezra)
**Bestand Grundriss
M 1:100**

Nord Ost Ansicht ▽

Nord West Ansicht ▽

Süd West Ansicht ▽

Öst Süd Ansicht ▽



Statische Maße sind vor Ort von
Linienniveau gemessen. Die
Abmessungen sind der Bauebene
zugeordnet. Die Abstände sind in
Verbindung mit den zugehörigen
Schnitten und den
Tagesarbeiten, sowie der
Zustandsbeschreibung, den
Zustandsarbeiten und den
angegebenen Angaben
Zustandsarbeiten und den
Ausführungen zu verstehen.
Der Ausführer ist verpflichtet, das
Ausmaß der
Ausführungen der
Ausführungsplanung
hinzuweisen (VGB, § 3.3).

- ▽ = Ok Fertigbau
- ▲ = Uk Fertigbau
- ▼ = Ok Rohbau
- ▲ = Uk Rohbau
- = Wanddurchbruch
- = Fundamentdurchbruch
- = Fundamentaustragung
- = Fundamentstütze
- = Wandaustragung
- = Wandstütze senkrecht
- = Wandstütze waagrecht
- = Deckendurchbruch
- = Deckenaustattung
- = Deckenschicht
- = Fußbodenaustattung
- = Fußbodenschicht
- = Stütze
- = Heizung
- = Elektro
- = Lüftung
- = Gas

Dipl.-Ing. (FH)
Christian Gerlach
Gründergärten 8
44569 Frizlar
Tel: 05822-918823
Fax: 05822-918844
info@gerlach-architekten.com
www.gerlach-architekten.com

BAUVORHABEN:
Grundhafte Sanierung
des Kindertagesstätte
Osterbach
in Homberg (Ezra)
August-Vital-Strasse 2
34576 Homberg (Ezra)

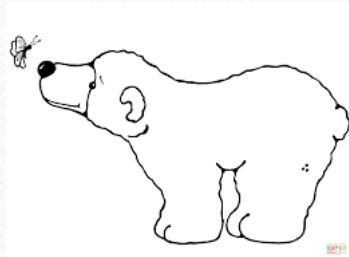
AUFTRAGGEBER/BAUER:
Majorski der Stadt
Homberg (Ezra)
Rathausgasse 1
34576 Homberg (Ezra)

BLATTFORMAT: A1 Maßstab
Ebenen: Gesamt
Gezeichnet: Martin Zuh
Gezeichnet: Martin Zuh
Planungs: 19.12.2017
Maßstab: 1:100

PLANZEICHENUNG:
Bestand Grundriss

ZIEL

Bessere Bedingungen für die Kinder und
die Erzieherinnen.



Wie ist der Weg?

Vorstellung Planung

Grundsätzliche Überlegungen:

- es gibt eine gut nutzbare Außenfläche mit großer Akzeptanz auf der Süd-Westseite
- auf der Nordostseite ist das Hanggrundstück nicht gut nutzbar

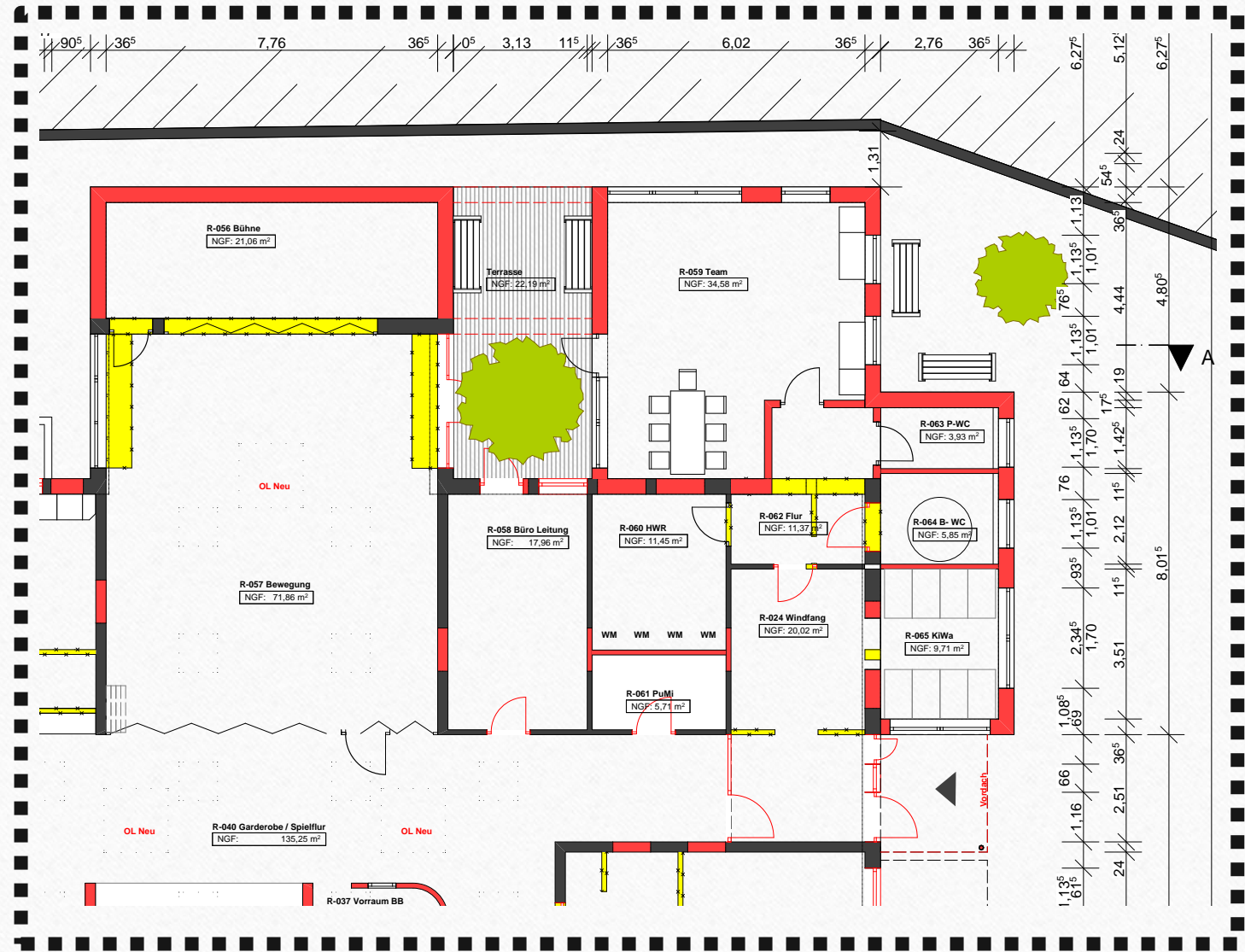
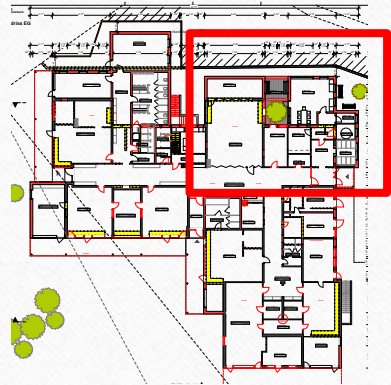
Fazit:

Auf dieser Seite sollte baulich erweitert werden.

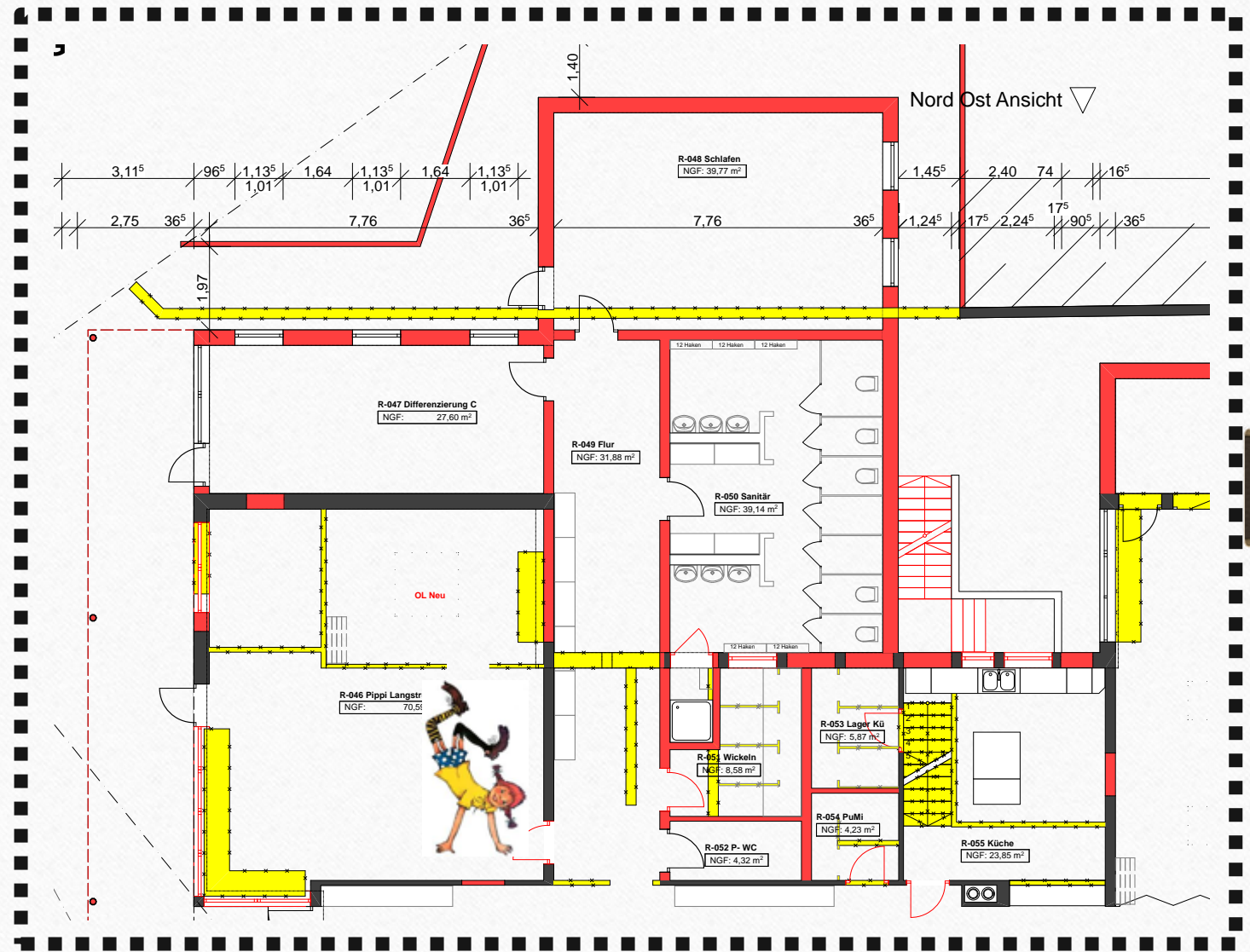
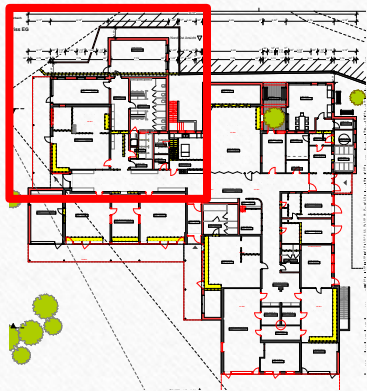




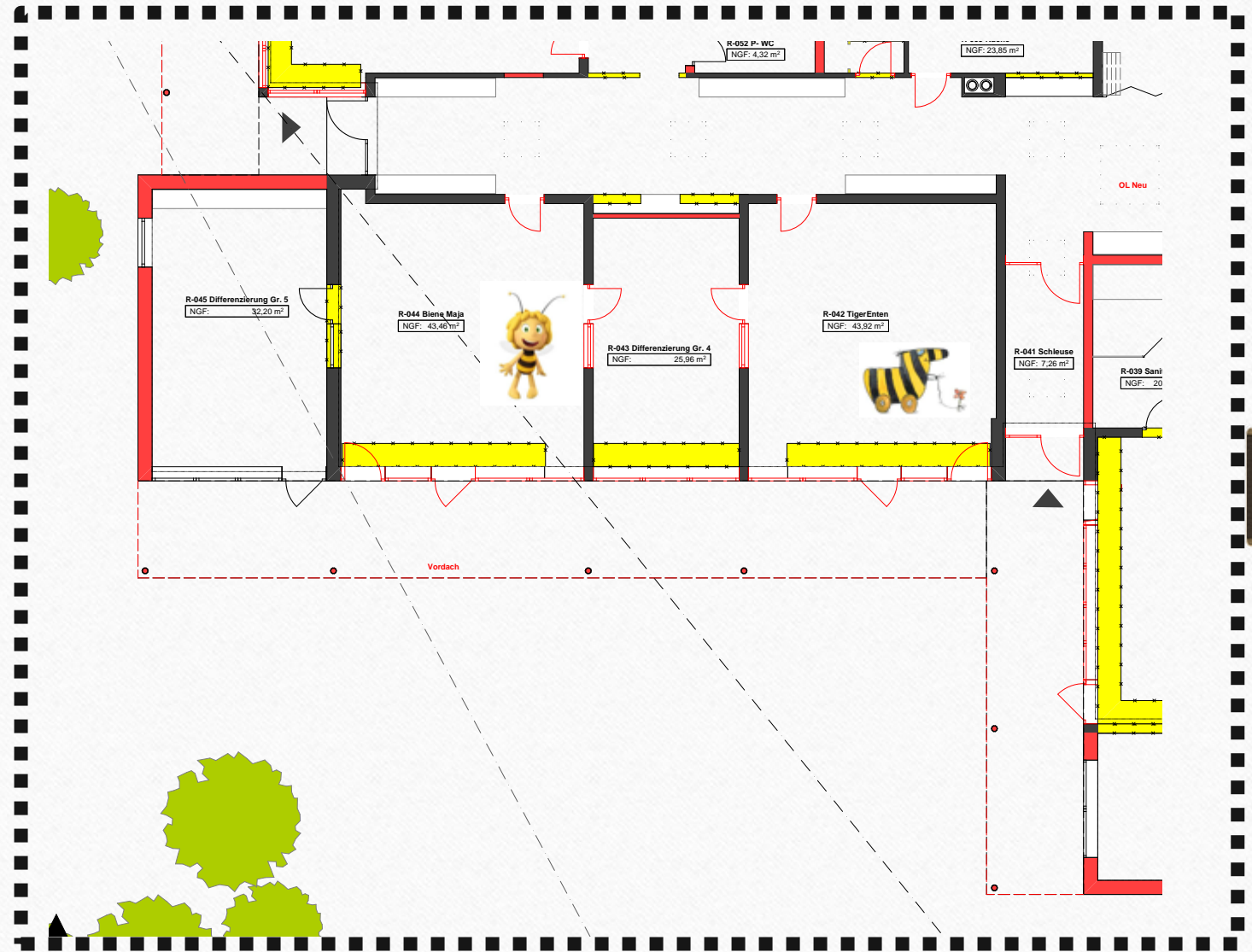
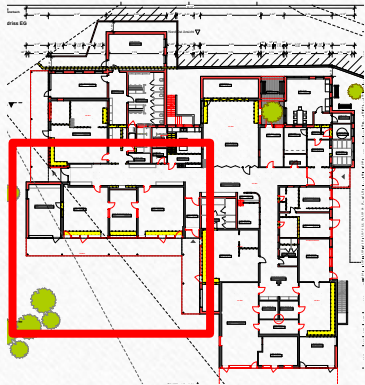
- Vordach
- Eingang mit kleiner Tür
- KIWA- Abstellbereich
- Leitung & Team
- Hauswirtschaft
- Bewegungsraum mit Bühne/
Lager



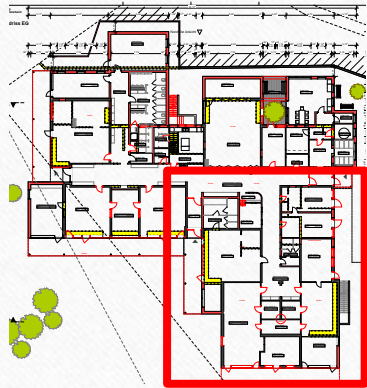
- Küche mit Lager
- Putzmittel
- WC- Personal
- WC mit extra Dusche
- Rückzug/ Schlafen
- Differenzierung
- Pippi-Langstrumpfgruppe



- Gruppenräume für Biene Maja und Tigerenten mit räumlicher Erweiterung
- Vordach



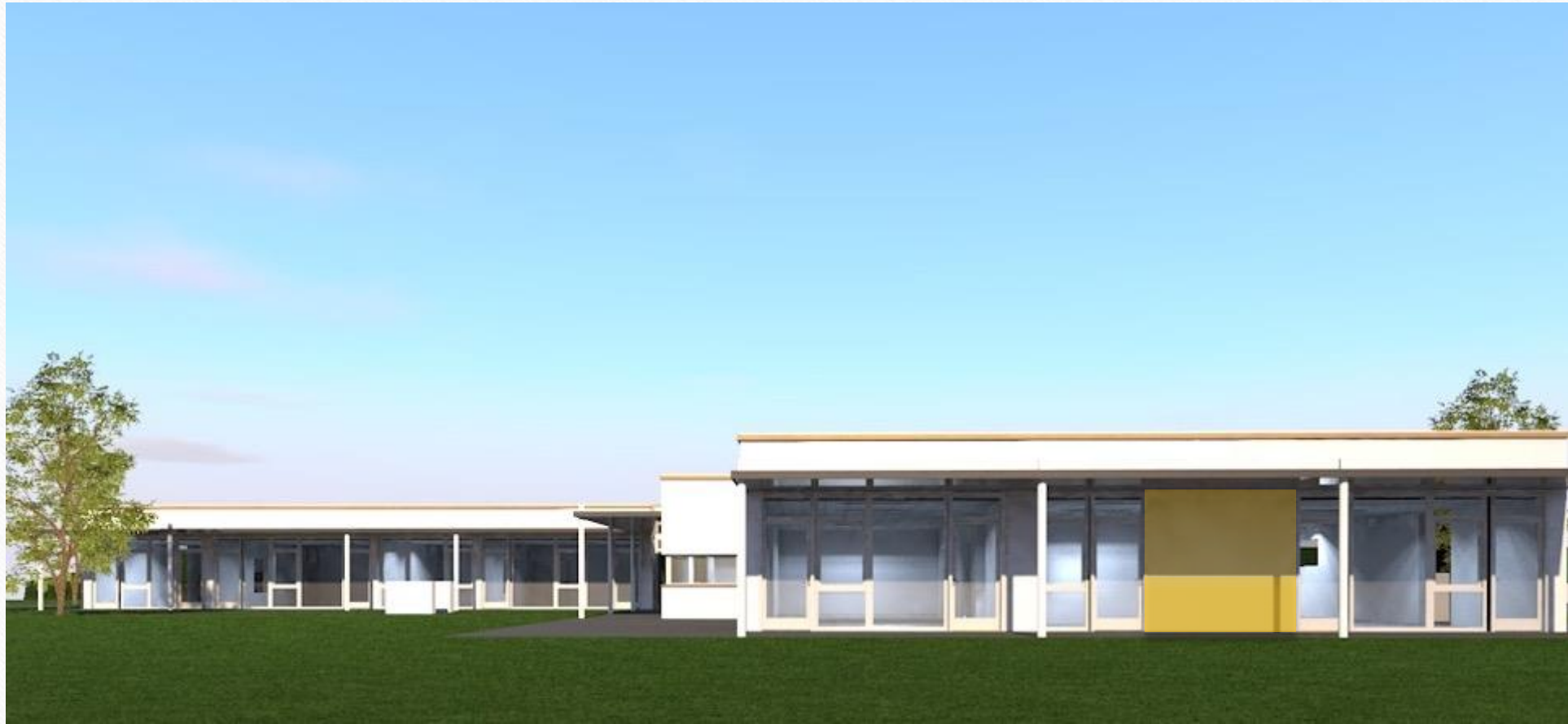
- Gruppenräume für Biene Maja und Tigerenten mit räumlicher Erweiterung
- Vordach



Übersicht Funktionen



Skizze Süd-Westseite



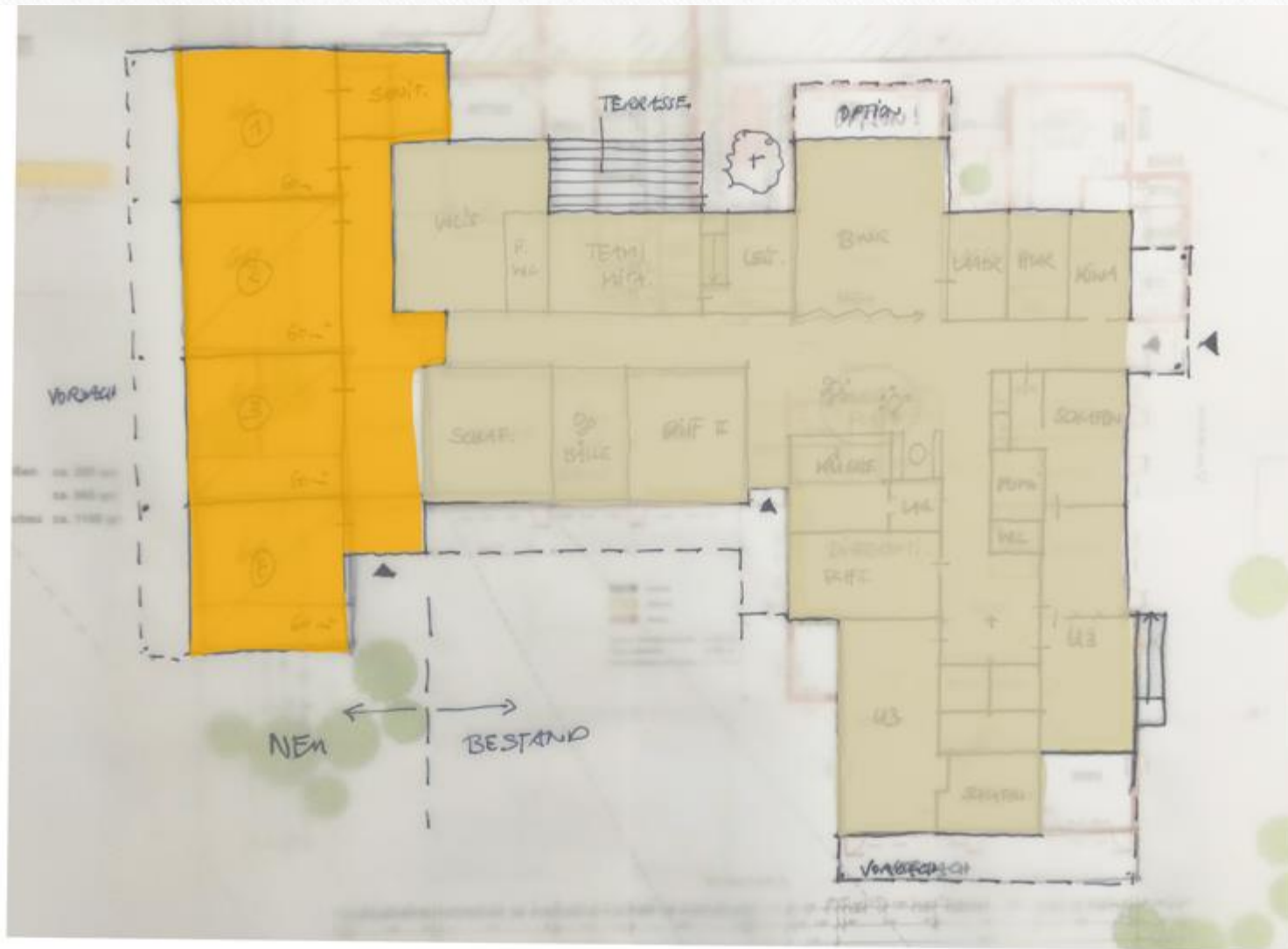
Skizze Eingang



Alternative?

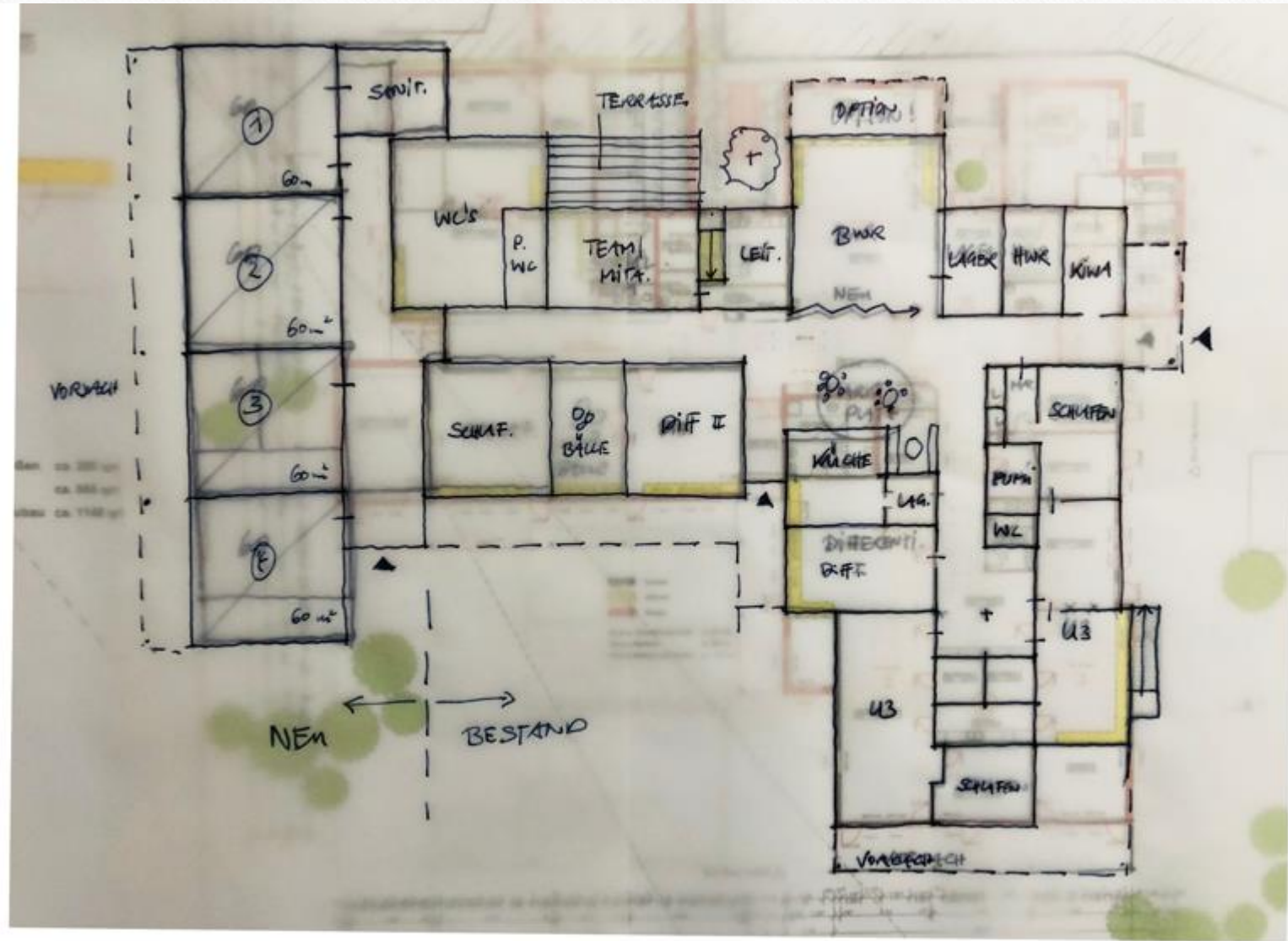
Überlegung:

Wir "räumen" das Raumprogramm in den Bestand eine und bauen die Räume auf der Nord- Westseite an, die uns fehlen.



Erkenntnis:

Es geht „irgendwie“
aber die Funktionen
sind nicht immer an
der richtigen Stelle.



Fazit:

Eine räumliche Optimierung „um jeden Preis“ ist hier nicht möglich. Die Gruppen sind sehr weit voneinander entfernt und so entsteht keine gute Basis für die Zukunft.

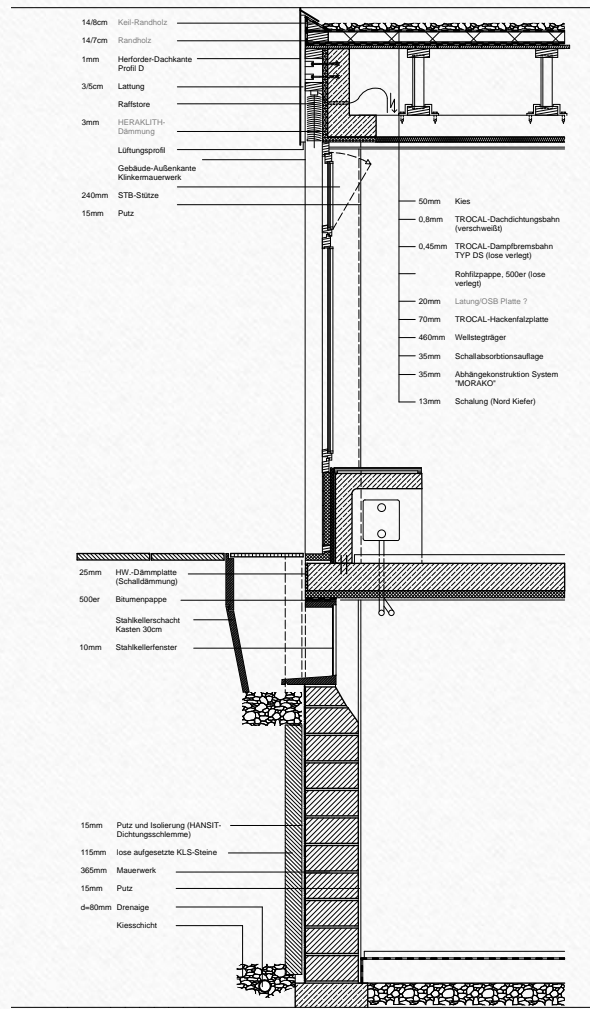
Auch geht so die wertvolle Außenfläche verloren.



Was wird gemacht?

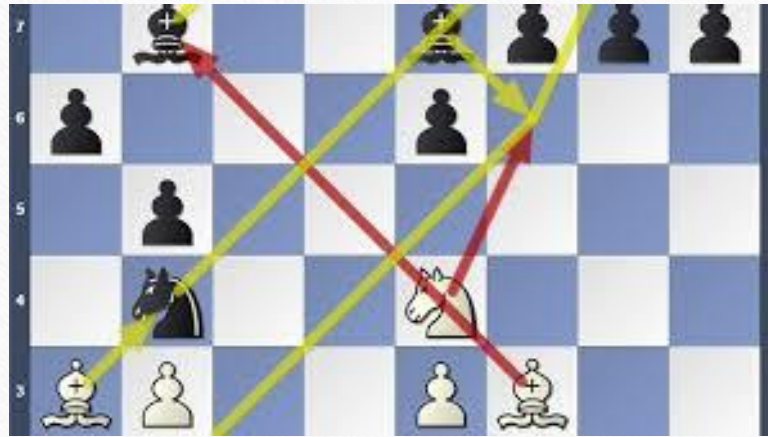
Wesentliche Maßnahmen

- Neue Akustikdecken
- Fußböden
- Klemmschutztüren
- Mobile Trennwand
- Beleuchtung (dimmbar, teilweise Bewegungsmelder)
- Heizkörper, teilweise Fußbodenheizung (U3)
- Sanitäreanlagen
- Küchen
- Belüftung innenliegender Räume
- Vordach
- weitere Maßnahmen zur Energieeffizienz



Organisation?

Bauphasen



PHASE 1

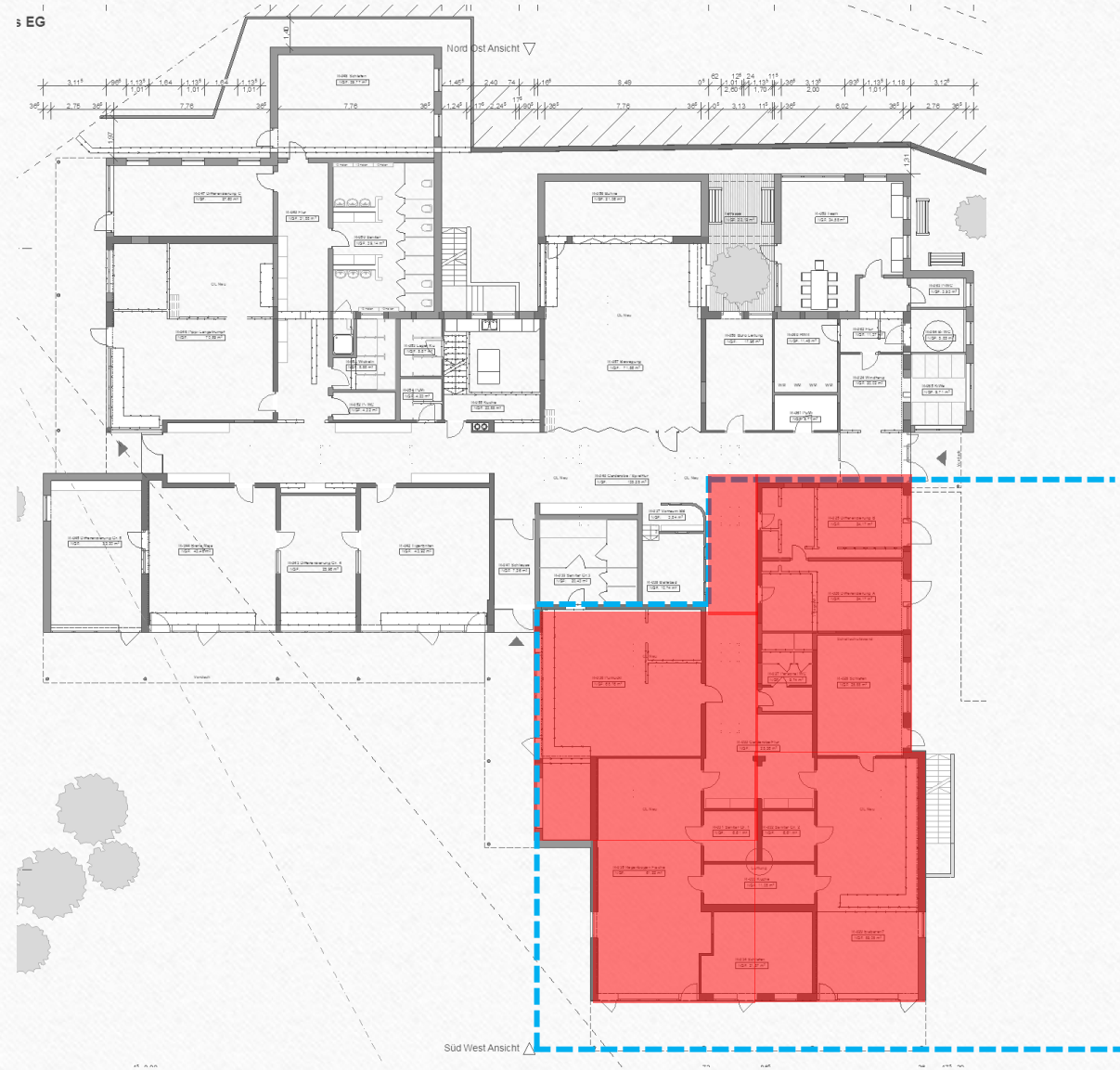


PHASE 2

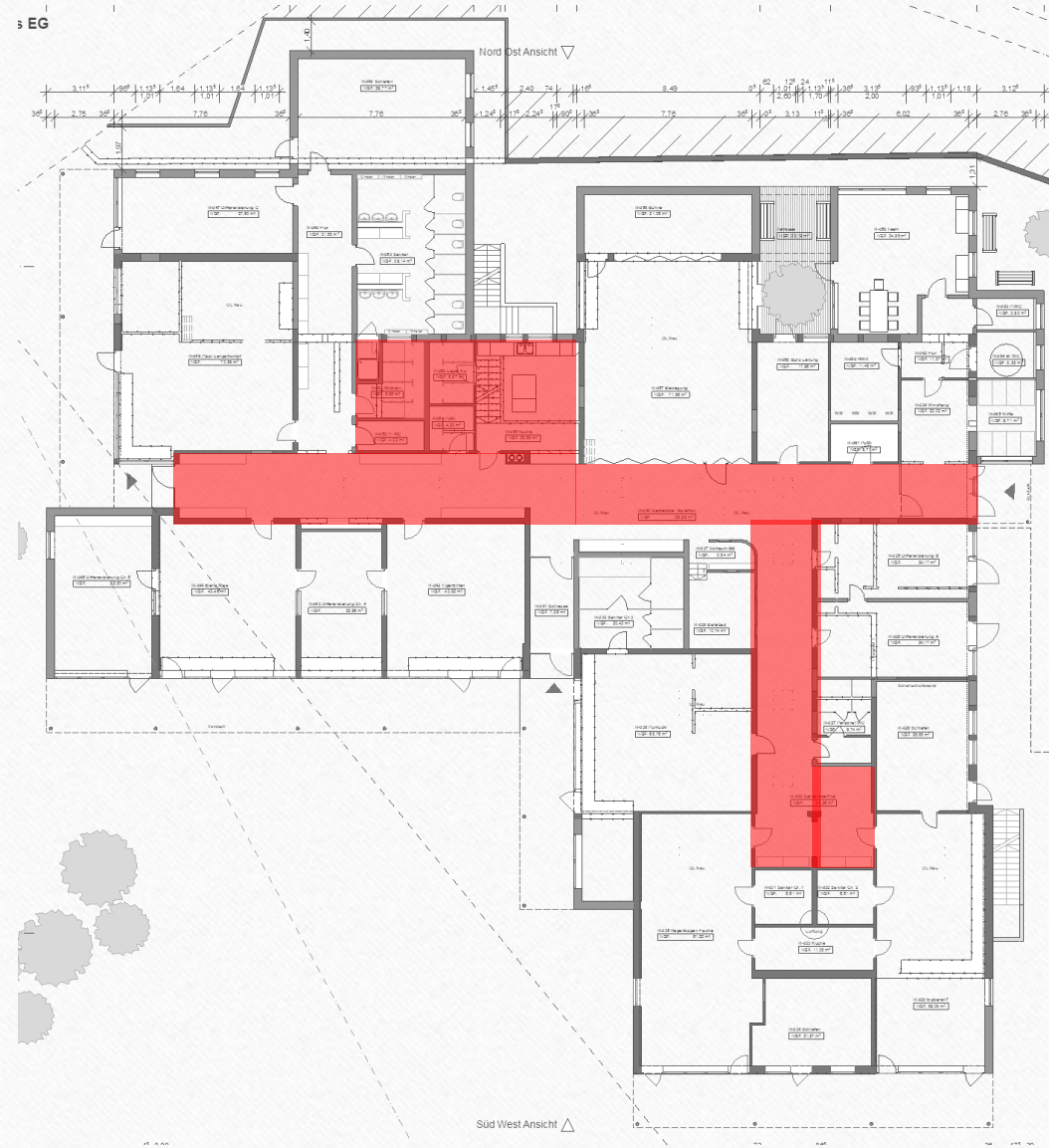
3 EG



PHASE 3



PHASE 4



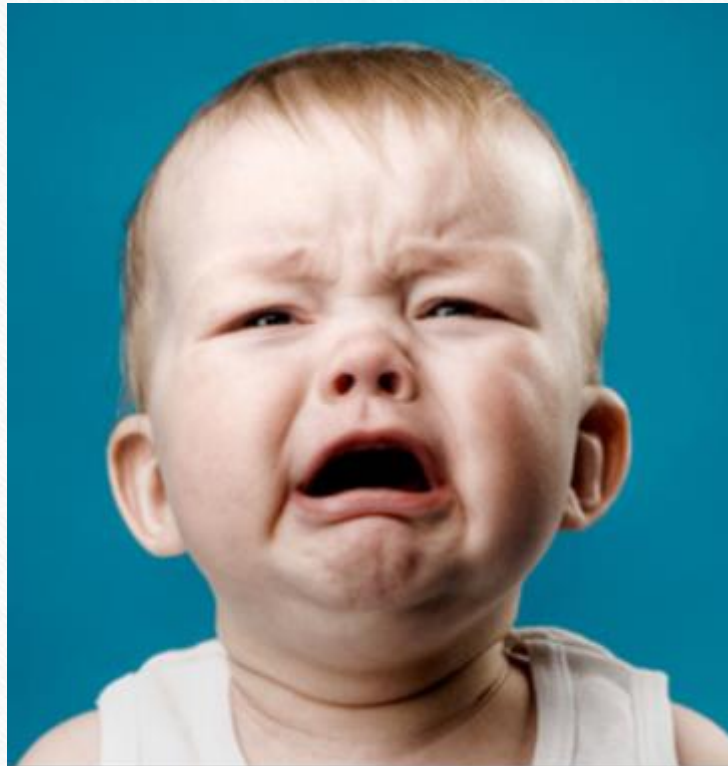
Thema Baustelle im laufenden Betrieb der KITA:



- Alle Bauabschnitte werden mit stabilen Staubschutzwänden abgeschottet.
- Die Materialien und Handwerker werden von **AUSSEN** in die Räume und Abschnitte gelangen.
- Lärm ist nicht ganz zu vermeiden, wird aber sofern möglich in abgestimmten Zeitfenstern durchgeführt.



Kosten



Phase 1 Kostenschätzung März 2017

Phase 2 Kostenschätzung März 2018

Phase 1 Kostenschätzung März 2017

nicht durch Büro GERLACH Architekten ermittelt

Kita Osterbach, Kostenprognose März 2017

Büro Lph 1

A

Kosten im Bestand

	netto	19 % MwSt	brutto
Abbrucharbeiten	66.125,00 €	12.563,75 €	78.688,75 €
Fenster- und Türen	131.200,00 €	24.928,00 €	156.128,00 €
Boden	31.162,50 €	5.920,88 €	37.083,38 €
Heizung- Sanitär Arbeiten	49.990,00 €	9.498,10 €	59.488,10 €
Schallschutz	45.472,50 €	8.639,78 €	54.112,28 €
Maler- Trockenbauarbeiten	72.059,00 €	13.691,21 €	85.750,21 €
Elektrik	20.500,00 €	3.895,00 €	24.395,00 €
Einrichtung	27.825,00 €	5.286,75 €	33.111,75 €
andere unkl. Position	66.141,00 €	12.566,79 €	78.707,79 €

Zwischen

Summe

510.475,00 €

96.990,25 €

607.465,25 €

B **Neubau**

Räume	300 + 400 Kosten Ansatz 1400.-/qm BGF 285,5 qm x 1400.-€	399.700,00 €	75.943,00 €	475.643,00 €
Vordach	138 qm x 500.-€	69.000,00 €	13.110,00 €	82.110,00 €
Vordach E.	6 qm x 650.-€	3.900,00 €	741,00 €	4.641,00 €
Zwischen	Summe	472.600,00 €	89.794,00 €	562.394,00 €

C **Einrichtung**

	Einrichtung	27.825,00 €	5.286,75 €	33.111,75 €
Zwischen	Summe	27.825,00 €	5.286,75 €	33.111,75 €

D

Nebenkosten

psch. 20 % der Nettobaukosten

202.180,00 €

38.414,20 €

240.594,20 €

1.010.900,00 €

Zwischen

Summe

202.180,00 €

38.414,20 €

240.594,20 €

Summe A bis D

1.213.080,00 €

230.485,20 €

1.443.565,20 €

(Es gibt einen Unterschied zu den ermittelten 1.438.842,26 €, den ich nicht ursächlich klären konnte)

Phase 2 Kostenschätzung März 2018

Was haben wir gemacht:

- Raumprogramm in Abstimmung mit Kita-Leitung und Fachaufsicht entwickelt
- Bestanduntersuchung durchgeführt (vom Dach bis zum Keller)
- Schadstoffuntersuchung durchgeführt
- Vorstatik erarbeitet
- Fachplanung HLS
- Fachplanung Elektro



Kita Osterbach, Kostenprognose 2018

Gerlach Architekten Lph 2-8

A Kosten im Bestand

	netto	19 % MwSt	brutto
Abbrucharbeiten	32.810,00 €	6.233,90 €	39.043,90 €
Erd- und Rohbauarbeiten	49.680,00 €	9.439,20 €	59.119,20 €
Außenfassaden und -türen	130.851,00 €	24.861,69 €	155.712,69 €
Innentüren	59.125,00 €	11.233,75 €	70.358,75 €
Malerarbeiten Innen inkl. Putz	96.780,00 €	18.388,20 €	115.168,20 €
Kellerdecke dämmen	22.500,00 €	4.275,00 €	26.775,00 €
Malerarbeiten Außen	17.950,00 €	3.410,50 €	21.360,50 €
Sockeldämmung (o. Erdbau)	8.125,00 €	1.543,75 €	9.668,75 €
Elektroarbeiten	61.680,00 €	11.719,20 €	73.399,20 €
Beleuchtung/ Leuchten	24.750,00 €	4.702,50 €	29.452,50 €
Heizung-Lüftung-Sanitär	115.000,00 €	21.850,00 €	136.850,00 €
WC-Trennwände	5.580,00 €	1.060,20 €	6.640,20 €
Trockenbau inkl. Akustikdecken	36.090,00 €	6.857,10 €	42.947,10 €
Mobile Trennwand BWR/ Flur	15.700,00 €	2.983,00 €	18.683,00 €
Mobile Trennwand BWR/ Lager	5.100,00 €	969,00 €	6.069,00 €
Heizestrich in U3 Gruppen	12.500,00 €	2.375,00 €	14.875,00 €
Bodenbeläge/ Wandbeläge San.	55.940,00 €	10.628,60 €	66.568,60 €
Blitzschutz	15.000,00 €	2.850,00 €	17.850,00 €
Dachdeckung, Oberlichter + Lüft.	30.500,00 €	5.795,00 €	36.295,00 €
Attika anpassen, Trespa	31.700,00 €	6.023,00 €	37.723,00 €
Vordach vor den Gruppenräumen	36.800,00 €	6.992,00 €	43.792,00 €
Gerüstarbeiten	7.699,00 €	1.462,81 €	9.161,81 €
Baureinigung	12.000,00 €	2.280,00 €	14.280,00 €
Außenanlagen wiederherstellen	50.000,00 €	9.500,00 €	59.500,00 €
Stundenlohnarbeiten je Gew. 30 h	30.000,00 €	5.700,00 €	35.700,00 €
Zwischen Summe	963.860,00 €	183.133,40 €	1.146.993,40 €

B		Neubau		
	300 + 400 Kosten			
	Ansatz 1750.-/qm NNF			
	280 qm x 1750.-€	490.000,00 €	93.100,00 €	583.100,00 €
Zwischen	Summe	490.000,00 €	93.100,00 €	583.100,00 €
C		Einrichtung		
	Möblierung und Küchen	90.000,00 €	17.100,00 €	107.100,00 €
	Küche	17.000,00 €	3.230,00 €	20.230,00 €
	Spezialwickelkommode	4.800,00 €	912,00 €	5.712,00 €
Zwischen	Summe	111.800,00 €	21.242,00 €	133.042,00 €
D		Nebenkosten		
	Architekt	185.000,00 €	35.150,00 €	220.150,00 €
	Statik und Wärmeschutz	25.000,00 €	4.750,00 €	29.750,00 €
	Vermesser	4.500,00 €	855,00 €	5.355,00 €
	Schadstoffgutachten	3.500,00 €	665,00 €	4.165,00 €
	Baugenehmigung	5.000,00 €	950,00 €	5.950,00 €
Zwischen	Summe	223.000,00 €	42.370,00 €	265.370,00 €
Summe A bis D		1.788.660,00 €	339.845,40 €	2.128.505,40 €

Es gibt eine Differenz von 684.940,20 € brutto

Woran liegt das?

Folgende Kosten führen zu einer Erhöhung:

	Gewerk	Stichwort	brutto
1.	Elektroarbeiten	alte Leitungen	49.004,20 €
2.	HLS-Arbeiten	neuer Brenner	77.361,90 €
3.	Blitzschutz	nicht vorhanden	17.850,00 €
4.	Dämmung Kellerdecke	nicht vorhanden	20.000,00 €
5.	Möblierung, Küchen und Möblierung	komplett neu	99.930,25 €
6.	Kostenansatz Neubau, kleine Anbaueten	Aufwand höher	20.706,00 €
7.	Oberlichter	bessere Belichtung, ENEC	36.295,00 €
8.	Attika	Anpassung	37.723,00 €
9.	Innentüren	Klemmschutz neuester Stand	50.129,00 €
10.	Baureinigung	zwingend,	14.280,00 €
11.	Malerarbeiten	wenn Elektro neu, viel Wandausbess.	65.000,00 €
12.	Außenanlagen	Anpassung Bauwerke	42.000,00 €
13.	Baustelleeinrichtung, Schutzmaßn.	Unfallverhütung, laufender Betrieb	15.000,00 €
14.	Stundenlohnarbeiten	Unvorhergesehenes	30.000,00 €
15.	Gerüstarbeiten	zwingend,	9.161,81 €
16.	Beleuchtung erneuern	dimmbar, LED	25.000,00 €
16.	Schadstoffe	zwingend, Mehrkosten	20.000,00 €
17.	Ansatz der Einzelpreise, Bauabschnitte ..	Baukonjunktur	55.000,00 €
	<i>zur Rundung</i>		499,04 €
	Summe		684.940,20 €

Welche Einsparpotentiale kann man diskutieren?

F Einsparvorschläge				
1.	2. Terrassentür entfällt	4.800,00 €	912,00 €	5.712,00 €
2.	Sockeldämmung entfällt	23.000,00 €	4.370,00 €	27.370,00 €
3.	Oberlichter entfallen	27.000,00 €	5.130,00 €	32.130,00 €
4.	Attikaänderung entfällt	31.700,00 €	6.023,00 €	37.723,00 €
5.	Fußbodenheizung U 3 im Bestand entfällt	17.500,00 €	3.325,00 €	20.825,00 €
6.	keinen Anbau an U3	37.800,00 €	7.182,00 €	44.982,00 €
6.	Anteil Nebenkosten	10.000,00 €	1.900,00 €	11.900,00 €
Zwischen	Summe	151.800,00 €	28.842,00 €	180.642,00 €
A bis D abzgl. F		1.636.860,00 €	311.003,40 €	1.947.863,40 €

Es bleibt eine Differenz von 504.298,20 € brutto

... UND JETZT?



Vielen herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit ☺

