

# Kommentierte Kostenschätzung zu den Umbauarbeiten am Jugendzentrum in Jaderberg

## A) Vorbemerkung

Die geplanten Baumaßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf das Obergeschoss. Bestimmte Konstellationen, bauordnungsrechtlichen Natur, können allerdings auch zu aufwändigeren Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss, insbesondere im Bereich des Treppenhauses, führen. Zur Erschließung und Herstellung eines barrierefreien Zugangs wird die Installation eines Fahrstuhls erforderlich. Des Weiteren ist das vorhandene Bad behindertengerecht auszuführen. Alle nachfolgenden Angaben verstehen sich als Nettowerte für eine fix und fertige Leistung.

## B) Erschließung

### B.1) Vorhandene Holzterrappe

Die vorhandene Treppe besteht aus Holz, womit die Anforderungen an den Brandschutz nicht erfüllt werden. Die Brandschutzanforderungen könnten durch Einsatz einer Hausbrandmeldeanlage erfüllt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde und Feuerwehr dieser Kompensation zustimmt. Soweit diese seitens der Behörde versagt wird, muss die Treppe durch eine passende Treppe ersetzt werden oder es kommt eine Außentreppe zum Einsatz. Wobei der Einbau einer neuen Treppe sehr wahrscheinlich die günstigere Variante darstellt. Zudem ist das gesamte Treppenhaus mit nicht brennbaren Materialien zu verkleiden. Die vorhandene Holzvertäfelung im Treppenhaus ist insoweit zurückzubauen und durch geeignetes Material zu ersetzen.

Des Weiteren hält die Treppe nicht die gemäß niedersächsischer Bauordnung geforderte Breite von 1,00 m ein. Grundsätzlich besteht auch hier Möglichkeit, diese Problematik mittels einer positiv beschiedenen Abweichung zu heilen.

Kostenschätzung: 8.000,- (Eventualposition)

### B.2) Fahrstuhl

Der Fahrstuhl wurde optisch zum Hauptgebäude in Klinkerbauweise geplant. Der dabei entstehende Raum zwischen Haupthaus und Fahrstuhl kann als Windfang dienen. Der gegenwärtig sehr kleine, von Türen in Anspruch genommene Windfang, respektive Treppenvorraum, verliert damit seine jetzige Enge.

Kostenschätzung: 65.000,-

### **B.3) Außentreppe**

Soweit aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine Außentreppe erforderlich wird, kann diese auf der Rückseite des Gebäudes angebracht werden und von der Küche aus zugänglich sein, dabei ist das vorhandene Küchenfenster durch eine Tür zu ersetzen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird es erforderlich, die im Bereich der Treppe vorhandenen EG-Fenster in F-90-Qualität herzustellen.

Kostenschätzung: 8.000,- (Eventualposition)

## **C) Umbau der Räumlichkeiten**

Die Räumlichkeiten bleiben im Wesentlichen erhalten. Bauliche Änderungen erfahren der große giebelseitige Raum sowie der Sanitärbereich. Im Erdgeschoss kommt es nur dann zu Umbauarbeiten, wenn die weitere Nutzung der vorhandenen Treppe behördlicherseits untersagt wird.

### **C.1) Nutzräume**

Zur Sanierung der Nutzräume (ca. 123,00 qm) ist der große giebelseitige Raum durch Entfernen der Abseitenwände zu vergrößern. Weitere Substanzeingriffe werden nicht erforderlich. Insoweit reicht es aus, die Fußböden, Wände und Decken einer optischen Ertüchtigung zu unterziehen. Sollte eine Anhebung des Fußbodens im Sanitärbereich aus technischen Gründen nicht möglich sein, ist der Fußboden der Nebenräume auf um ca. 20,00 cm, das Niveau des Sanitärbereiches, anzugeben. Siehe hierzu auch Ziffer C.2.

Kostenschätzung ohne Fußbodenanhebung: 15.000,-

Kostenschätzung mit Fußbodenanhebung: 19.000,-

### **C.2) Sanitärraum**

Zur Anpassung an die Vorschriften der niedersächsischen Bauordnung sind die WC Anlagen (ca. 16,00 qm) behindertengerecht auszuführen und nach Geschlechtern zu teilen. Dabei kann das behindertengerecht ausgeführte WC einem Geschlecht zugeschlagen werden. Das vorhandene Bad befindet sich auf einem Niveau von 20,00 cm oberhalb des anderen Obergeschossfußbodens. Die Möglichkeit diese Höhendistanz durch eine Rampe auszugleichen schließt sich aus, weil diese unter Ansatz von maximal 6,00 %, gemäß heranzuziehende Vorschriften, eine Länge von 3,33 m generieren würde, wofür kein Platz vorhanden ist. Mithin ist der Boden auf das Niveau des Bogens der umliegenden Räumlichkeiten anzupassen. Sollte eine Tieferlegung des

Badezimmerbodens grundsätzlich nicht möglich sein, wird die Anhebung der Nutzräume erforderlich. Siehe Ziffer C.1.

Kostenschätzung: 12.000,-

### **C.3) Energetische Sanierung**

Zu klären ist, ob im Zuge der Baumaßnahmen eine energetische Sanierung, beispielsweise durch Austausch der Fenster oder dämmen der Hohlschicht, gewünscht ist. Aus den einschlägigen Regelwerken ergibt sich indes keine dahingehende Anforderung.

Kostenschätzung: 0.000,-

## **D) Zusammenfassung**

Im Ergebnis stellt sich die Kostenkalkulation wie folgt dar.

Die Einrichtung eines Fahrstuhls, optische Sanierung aller Räumlichkeiten, einschließlich der Entfernen von zwei Abseitenwände sowie die behindertengerechte Herstellung des Sanitärbereichs belaufen sich auf  $(65.000+15.000+12.000)$  **92.000,00 €** Sollte das Anheben des gesamten Fußbodens der Nutzräume erforderlich wäre, erhöht sich dieser Betrag um 4.000,00 € auf **96.000,00 €**

Soweit die vorhandene Holzterrappe als nicht genehmigungsfähig angesehen werden sollte, ist diese entweder anzupassen oder durch Installation einer zusätzlichen Außenterrappe zu ersetzen. Damit erhöhen sich die Gesamtkosten um weitere **8.000,00 €**

Die Höhe der Sanierungskosten streut damit, in Abhängigkeit der behördlich angesehenen Erfordernisse, in einer Bandbreite von **92.000,00 €** bis **104.000,00 €**

Dipl.-Ing. G. Jeltsch

Varel, 07. Juni 2018