

Gutachterliche Stellungnahme

Projektnr.:	22037
Stand:	25.07.2024
Bauherr:	Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti Walkenbrückenstrasse 8 48653 Coesfeld
Bauvorhaben:	Umbau und Erweiterung St. Jakobi Kindergarten Franz-Darpe-Strasse 7 48653 Coesfeld

1. Inhaltsverzeichnis

2. Allgemeine Erläuterung	3
2.1 Allgemeines	3
3. Beschreibung der Massnahmen	3
3.1 Allgemeines	3
3.2 Vorhandene Bausubstanz.....	3
3.2.1 Gründung	3
3.2.2 Außenwände / Öffnungen	3
3.2.3 Geschossdecken / Dach	4
3.2.4 Wand-/ Boden-/ Deckenbekleidungen.....	4
3.2.5 Heizungstechnik:	4
3.2.6 Elektrotechnik:.....	4
3.3 Maßnahmenbeschreibung:.....	4
4. Kostenvergleich	5
4.1 Umbau und Erweiterung	5
4.2 Neubau eines Kindergartens.....	6
4.3 Kostenvergleich.....	6
5. Schlussformel.....	6

2. Allgemeine Erläuterung

2.1 Allgemeines

Das Büro KRS Architekten wurde durch den Bauherrn, die katholische Kirchengemeinde St. Lamberti, Walkenbrückenstrasse 8 in 48653 Coesfeld mit den Leistungsphasen 1-3 der HOAI für den Umbau und die Erweiterung des Jakobi-Kindergartens in Coesfeld beauftragt. Diese beinhaltet auch die Erstellung einer gewerkeorientierten Kostenberechnung nach DIN 276.

Ebenfalls wurde das Büro krs architekten mit der Ausarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Erläuterung des Umbaumumfangs beauftragt.

Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme ist die Kostenberechnung vom 17.07.2023, sowie die der Kostenberechnung zugrunde liegende Entwurfsplanung.

3. Beschreibung der Massnahmen

3.1 Allgemeines

Zur Erfüllung des Raumprogramms des LWL ist der Kindergarten grundlegend in seiner Raumaufteilung anzupassen.

Der Entwurf zur Schaffung der erforderlichen zusätzlichen 4. Gruppe sieht die Neustrukturierung des vorhandenen Grundrisses, sowie die Erweiterung des Kindergartens vor.

Für die Schaffung der 4. Gruppe erfolgt eine Aufstockung des Gebäudes. Hierzu ist der Einbau eines Treppenhauses, sowie eines Aufzuges zur Erfüllung der Barrierefreiheit erforderlich.

3.2 Vorhandene Bausubstanz

Die vorhandenen Bausubstanz ist im Wesentlichen aus dem Errichtungszeitraum des Gebäudes. Gleiches gilt für die technische Gebäudeausstattung.

3.2.1 Gründung

Das Gebäude verfügt über eine Teilunterkellerung, in welcher sich Abstellräume und der Heizungsraum befinden. Bereits in der Vergangenheit ist es zu Wassereintritt in den Keller gekommen. Es ist von einem Mauerwerkskeller auszugehen. Inwieweit eine äußere, intakte Abdichtung des Kellermauerwerks vorhanden ist, kann nicht ohne zusätzliche Maßnahmen geprüft werden.

Der nicht unterkellerte Gebäudebereich ist mit einer ungedämmten, bzw. nur mit einer Minimaldämmung ausgestatteten Bodenplatte ausgeführt.

Die heutigen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz können mit der vorhandenen Dämmung nicht erfüllt werden.

3.2.2 Außenwände / Öffnungen

Bei den Außenwänden handelt es sich um ein 2-schaliges Mauerwerk, welches mit einer Luftschicht ausgeführt wurde. Ob eine Dämmung vorhanden ist, lässt sich ohne eine Bauteilöffnung nicht feststellen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhandenen Dämmstärke nicht ausreichend ist, um die Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz zu erfüllen.

Bei den Außentüren und -fenstern handelt es sich um Kunststofffenster mit einer 2-Scheiben-Isolierverglasung.

Aufgrund des Alters der Fenster- und Türelemente sind diese abgängig und zu ersetzen.

3.2.3 Geschossdecken / Dach

Bei den Geschossdecken handelt es sich um Stahlbeton, bzw. Holzbalkendecken, welche ungedämmt gegen den kalten Dachraum ausgeführt wurde. Die Satteldachkonstruktion mit Ziegeldeckung ist ebenfalls ungedämmt ausgeführt.

3.2.4 Wand-/ Boden-/ Deckenbekleidungen

Die vorhandenen Bodenbeläge, insbesondere in den Gruppenbereichen weisen die übliche Abnutzung auf und sind zu ersetzen.

Die Decken bestehen aus einer auf Abstand montierten Holzschalung, um ein gewisses Maß an Raumakustik und Schallabsorption zu erreichen.

Die Anforderungen der DIN 18041- Hörsamkeit in Räumen, welche für Kindergärten, insbesondere mit Inklusion anzuwenden ist, werden durch die vorhandenen Maßnahmen nicht erfüllt.

Die vorhandenen Wandbeläge (Tapete / Putz / Anstrich) sind zu erneuern.

3.2.5 Heizungstechnik:

Die Gebäudetechnik ist im Wesentlichen aus dem Errichtungszeitraum des Gebäudes.

Insbesondere das Heizungsverteilernetz, sowie die Wärmeübertragung über Heizkörper.

Zur Erzielung eines Gebäudes, welches den energetischen Standard eines Neubaus erfüllt, ist die gesamte vorhandene Heizungstechnik, bestehend aus Wärmeerzeuger, Wärmeverteilernetz und Wärmeübertragung zu erneuern. Ausgehend von einem regenerativen Heizkonzept (z.B. Luftwärmepumpe) ist der Einbau einer Flächenheizung aufgrund der geringen Vorlauftemperaturen der Heizungsanlage erforderlich.

3.2.6 Elektrotechnik:

Die vorhandene Elektrotechnik ist im Wesentlichen aus dem Errichtungszeitraum des Gebäudes und wurde nur in Teilbereichen angepasst / modernisiert.

Insbesondere die vorhandene Beleuchtung erfüllt nicht die Anforderungen der ASR an die Ausleuchtung von Arbeitsplätzen.

Die vorhandene Beleuchtung ist abgängig zu ersetzen.

Auch ist die vorhandene Elektroinstallation zu erneuern.

Zur Verbesserung der Nachhaltigkeit ist die Montage einer PV-Anlage empfehlenswert.

3.3 Maßnahmenbeschreibung:

Um den Kindergarten so umzubauen, dass er den Anforderungen des Raumprogrammes des LWL entspricht, sind weitgehende Eingriffe in die Gebäudestruktur erforderlich.

Vorhandene Wände sind zu entfernen, teilweise betrifft dies auch statisch tragende Wände, welche durch Stahlabfangkonstruktionen ersetzt werden müssen, ggf. sind Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Da im Zuge der Sanierungsmaßnahme auch die Erneuerung der Heizverteilernetzes von bisher statischen Heizflächen auf eine Flächenheizung erfolgt, ist der gesamte Fussbodenaufbau zurückzubauen und durch einen neuen Fussbodenaufbau mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung und einer Fußbodenheizung zu ersetzen.

Zur Verlegung der neuen Elektroinstallationen und den Rückbau der vorhandenen abgängigen Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, etc.) ist die Wandbeschichtungen und der Wandputz zu entfernen. Zur Verlegung der neuen Elektroinstallationen und ggf. Brandmeldeinstallationen ist die vorhandene Abhangdecke zurückzubauen.

Nach erfolgter Neuinstallation werden die Decken mit einem akustisch wirksamen Deckensystem verkleidet. Die Wandflächen werden neu verputzt und erhalten eine Wandbeschichtung (Tapete und Anstrich / Fliesen).

Zur Erfüllung der energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle sind die Außenwände dämmtechnisch zu ertüchtigen. Die vorhandene Luftschicht ist hierfür nicht ausreichend. Somit ist der vorhandenen Verblender zurückzubauen. Für den Verblendaufstand ist ein neues Streifenfundament umlaufend um das Gebäude einzubauen. Im Anschluss daran erfolgt der Einbau einer Wärmedämmung und eines neuen Verblendmauerwerks. Ebenfalls sind die Außenfenster- und Türen gem. Gebäudeenergiegesetz zu ersetzen.

Die Ausführung der Erweiterung und Aufstockung erfolgt unter Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes.

Die Dachflächen, welche nicht von der Erweiterung betroffen sind, sind als wärmegeämmte Dachfläche neu herzustellen. Hierfür ist die vorhandene, abgängige Dacheindeckung einschl. Trag- und Konterlattung aufzunehmen. Die vorhandenen Sparren sind soweit aufzudoppeln, dass die Wärmedämmung gem. Gebäudeenergiegesetz eingebaut werden kann. Im Anschluss daran ist die Dachfläche wieder neu einzudecken.

Aufgrund des oben beschriebenen Umfangs ist davon auszugehen, dass das Gebäude für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahme in den Rohbauzustand versetzt wird.

4. Kostenvergleich

4.1 Umbau und Erweiterung

Die Gesamtkosten für die Umbau- und Erweiterung des Jakobi Kindergartens wurden mit Datum vom 17.07.2023 ermittelt.

Demnach belaufen sich die Gesamtkosten der Kostengruppen 100-800 der DIN 276 auf:

Gesamtkosten in Höhe von netto:	2.358.560,04 €
<u>Anpassung Baupreisindex 02/24: 2%</u>	<u>47.171,20 €</u>
Gesamtkosten netto:	2.405.731,24 €
<u>Zzgl. 19% MwSt.:</u>	<u>457.088,94 €</u>
Gesamtkosten brutto:	2.862.820,18 €

4.2 Neubau eines Kindergartens

Die Kosten für den Neubau eines Kindergartens in vergleichbarer Größe wurden anhand der BKI Baukosten – Gebäude Neubau, Kostenstand: 02/2023 ermittelt.

Es wurde der Gebäudetyp: Kindergarten, nicht unterkellert, mittlerer Standard zugrunde gelegt.

Die Gesamtkosten für den Neubau eines Kindergartens belaufen sich gem. dem Kostenrahmen nach DIN 276 in der Anlage auf:

Gesamtkosten brutto:	2.853.356,54 €
<u>Anpassung Baupreisindex 02/24: 2%</u>	<u>57.067,13 €</u>
Gesamtkosten brutto:	2.910.423,67 €

4.3 Kostenvergleich

Unter Berücksichtigung der o.g. Kostenberechnungen belaufen sich die Gesamtkosten für den Umbau und die Erweiterung der St. Jakobi Kindergarten auf

98,34%.

Somit belaufen sich die Kosten für den Umbau und die Erweiterung auf vergleichbare Neubaukosten.

5. Schlussformel

Die gutachterliche Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen, sowie unter Berücksichtigung der Ortskenntnisse gefertigt. Bauteilöffnungen zur Feststellung der vorhandenen Bausubstanz wurden nicht durchgeführt.

Aufgestellt am 25.07.2024



Die Architekten