

Zielstellung:

Sanierung eines ortsbildprägenden, zentral gelegenen Gebäudes zur Umnutzung als Dorfgemeinschaftshaus/ Multifunktionshaus zur Stärkung des Gemeinschaftslebens und neuen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung als öffentlich zugängliches Gebäude mit barrierefreier Zugänglichkeit und Nutzung gemäß BbgBO § 50/ WTB sowie DIN 18040 (wie z. B.: Rettungswege Öffnungen Umwehrungen/ Nutzungsbedingte Anforderungen: Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen)

und

als geförderte Infrastrukturmaßnahme des Landes Brandenburg i. V. m. LEADER-Ansatz/ ENLR

Vor einer Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit zukünftig barrierefreier Zugänglichkeit und Nutzung sowie energetischer und brandschutztechnischer Ertüchtigung ist eine grundlegende Sanierung der Gebäudesubstanz notwendig.

Spätestens wenn das Gebäude baulich verändert wird, muss es an den Stand der Technik, die aktuell geltenden Regelwerke sowie die energetischen und brandschutztechnischen Standards angepasst werden.

Das Gebäude verliert seinen Bestandsschutz!

Die teilweise Beseitigung baulicher Anlagen fällt unter den Begriff der baulichen Änderung. In diesem Fall ist ein Änderungsantrag zur Baugenehmigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

https://vv.potsdam.de/vv/bauliche_Anlagen_Abrbruch_Rueckbau_oder_Sanierung_-_Merkblatt.pdf

Als Abfallerzeuger bleibt der Bauherr von der Abfallentstehung bis zur endgültigen Entsorgung der Abfälle in der Verantwortung, auch wenn er sich eines Dritten, z. B. des Abbruchunternehmens zur Erfüllung seiner Entsorgungspflichten bedient.

Die vorhandene Dachkonstruktion einschließlich der Deckenbalkenlage ist laut Aussage des Holzschutzgutachtens des Sachverständigen M. Böhm aus 08.2020 so stark geschädigt und nicht mehr erhaltenswert.

Dies deckt sich mit den Bewertungen der Tragwerksplanerin A. Barthelme sowie meinen Einschätzungen bei den umfangreichen Nach-Besichtigungen in 2021 und 2022.

Nach Aussage der Tragwerksplanerin A. Barthelme in 08.2020 ist eine vorläufige Sicherung der Dach- und Deckenkonstruktion abzulehnen, da dies bedeuten würde, jeden Sparren und Deckenbalken aufwändig zu verstärken, insbesondere am Fußlagerbereich müssten alle Hölzer und Verbindung erneuert und verstärkt werden, ganz abgesehen von dem starken Schadensbefall der in der gesamten Holzkonstruktion verbauten Hölzer.

Die Annahmen für eine Kostenschätzung können insofern keine substanzerhaltenden Planungen (wie z. B.: Gebäude/ Tragwerk/ Entsorgungskonzept) ersetzen!

Grundlagen: Holzschutzgutachten Nr.: 2020-590 v. 29.04.2020 Ing. Meinhard Böhm

ZITAT:

"6.2 Objektspezifische Sanierungsempfehlungen

Während des Neubaus der Dachkonstruktion und der Holzbalkendecke müssen die Vorgaben in DIN 68800 Teil 2 eingehalten werden.

*Dazu gehören Maßnahmen des organisatorischen Holzschutzes und grundsätzliche bauliche Maßnahmen (z.B. Lieferung des Holzes im abgedeckten LKW), **Maßnahmen des Wetterschutzes***

***(Wetterschutzdach)** und der geschützten Lagerung (z.B. Witterungsgeschützter Lagerplatz mit genügend Luftumspülung) und besondere bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Insekten- und Pilzbefällen (z. B. insektendichte Abdeckung).*

Es wird empfohlen, in den Ausschreibungsunterlagen Höchstwerte der Auslieferungsholzfeuchte sowie die anzuwendenden Meßverfahren zur Kontrolle zu definieren.

"In den berichtsgegenständlichen, einsehbaren und zugänglichen Bereichen wurden Befälle durch holzerstörende Insekten und Pilze festgestellt. Die Holzbauteile sind zum Teil erheblich geschädigt und können nicht erhalten werden; es wird ein Neubau der Dachkonstruktion und der Geschossdecke zwischen dem EG und dem DG empfohlen. Im Rahmen der Sanierung müssen die Schadensursachen dauerhaft beseitigt werden. Es besteht kurzfristiger Bekämpfungs-, Sanierungs- und Ertüchtigungsbedarf."

"Die Beschreibung des Zustandes im vorliegenden Bericht (v. 29.04.2020 Ing. Meinhard Böhm) gilt für den Zeitraum der Untersuchungen und für die untersuchten Bereiche.

Fortschreitende und/ oder verdeckte Schädigungen sind nicht ausgeschlossen."

Für eine grobe Kostenschätzung für eine Instandsetzung & **objektspezifische Sanierung** haben wir die Massen überschlägig ermittelt. Die Massenansätze für die einzelnen Leistungspositionen sind ca.-Werte.

Die Kostenschätzung ersetzt keine substanzerhaltenden Planungen (wie z. B.: Gebäude/ Tragwerk/ Entsorgungskonzept)!

Um die folgenden Baumaßnahmen durchführen zu können, sind tragwerkplanerische Nachweise und Arbeitsanweisungen zu entwickeln, mit dem Ziel, dass das Bestandsgebäude während **einer objektspezifischen Sanierung** in seiner Grundsubstanz nicht in sich zusammenfällt.

1. Tragwerkplanerische Planung für eine **objektspezifische Sanierung** mit Sicherungsmaßnahmen der tragenden Bausubstanz Fassaden Nachweise und Arbeitsanweisungen, einschl. Baubegleitung & Prüfstatik KGR 741

ca. 41.650,00 € brutto

Genehmigungsplanung Sanierung im Bestand L.-ph. 1-4

inkl. Mod.-/ Inst.-Zuschlag KGR 730

ca. 35.700,00 € brutto

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
KGR 714

ca. 7.500,00 € brutto

Bauphysik KGR 743

ca. 2.975,00 € brutto

Brandschutz KGR 747

ca. 4.760,00 € brutto

Sonstige Baunebenkosten
Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen
KGR 762

ca. 6.000,00 € brutto

1A. Objektbezogene Unterfangung
der vorhandenen Fundamentgründungen
KGR 395 Instandsetzung

ca. 54.000,00 € brutto

- Unterfangungen aus unbewehrtem Beton C25/30 X0, XA1,
abschnittsweise unter einfachen Einbaubedingungen, jedoch
widerstandsfähig gegen schwache chemische Angriffe
70,000 cbm 37.500,00 € brutto
- Erdaushub, Verfüllen im Umfeld von Einzelfundamenten,
in Handschachtung, mit seitlich gelagerten Aushubmaterial.
inkl. Verdichten 7.500,00 € brutto
- Schalung der Unterfangung aus unbewehrtem Beton,
2-seitig, im Erdreich, abschnittsweise. Höhe : bis 1,00 m
Anzahl: ca. 40 - 45 Stück 4.500,00 € brutto
- Baustelleneinrichtung 4.500,00 € brutto
inkl. Baustrom/ Bauwasser; Bautoilette mit HW
Einrichten der Baustelle in dem für die Ausführung
erforderlichen Umfang einschl. Abtransport und
aufstellen aller zur Bauausführung erforderlichen
Geräte und Maschinen und sonstige Hilfsmittel.
Vorhalten der Baustelleneinrichtung und der
eingesetzten Maschinen für die Dauer der Bauzeit

1B. Objektbezogene Fassadensicherung
KGR 393 Sicherungsmaßnahmen

ca. 52.000,00 € brutto

Stahlkonstruktion zur Abstützung und Sicherung der
Bestandsfassaden und Giebel
unter Berücksichtigung der individuellen Gründungssituation

- 1C. **Einrüstung & Wetterschutzdach (Sondergerüst)**
KGR 392 Gerüste
ca. 13.000,00 € brutto

ca. 589,00 qm Gerüst, 8 W. 8.500,00 € brutto
ca. 244,00 qm Wetterschutzdach, 8 W. 4.500,00 € brutto

- 2A. **Demontage Dachstuhl, Kubatur: ca. 310,0 cbm**
Dacheindeckung (ca. 240,0 qm),
Schornstein und Sirene/ Blitzschutz
KGR 394 Abbruchmaßnahmen
ca. 44.000,00 € brutto

inkl. Schutzmaßnahmen (S/W) gem. Gefahrstoffverordnung/ LAVG.
Gefährdungspotentiale sind vor Ausführung zu ermitteln,
um diese dann durch geeignete Schutzmaßnahmen zu minimieren.
Für Abbruch-/ Sanierungsarbeiten mit Asbest/ PAK etc. gelten die
Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS).

Anforderungen an die Entsorgung in Abhängigkeit zu
Probeentnahmen und Analytik, zur Sicherheit und
objektbezogene Anzeige LAVG Brandenburg

- 2B. **Erneuerung Dachstuhl Abbund (Kubatur: ca. 310,0 cbm)**
mit Dacheindeckung (ca. 240,0 qm),
KGR 351 Deckenkonstruktionen
ca. 66.000,00 € brutto

- 3A. **Demontage Holzbalkendecke über EG im Bestand**
KGR 394 Abbruchmaßnahmen
ca. 14.000,00 € brutto

inkl. Schutzmaßnahmen (S/W) gem. Gefahrstoffverordnung/ LAVG.
Gefährdungspotentiale sind vor Ausführung zu ermitteln,
um diese dann durch geeignete Schutzmaßnahmen zu minimieren.
Für Abbruch-/ Sanierungsarbeiten mit Asbest/ PAK etc. gelten die
Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS).

Anforderungen an die Entsorgung in Abhängigkeit zu
Probeentnahmen und Analytik, zur Sicherheit und
objektbezogene Anzeige LAVG Brandenburg

- 3B. **Einbau eines neuen Ringbalkens aus U-Schalen**
einschl. Betonfüllung u. Bewehrung gem. Statik
inklusive diverser Mauerarbeiten
KGR 330 Tragende Außenwände
ca. 24.500,00 € brutto
ca. 55,0 lfd. Meter

- 3C. **Erneuerung Holzbalkendecke über EG**

einschl. energetischer Dämmung
als obere Geschoßdecke (gegen unbeheiztes Dach)
KGR 351 Deckenkonstruktionen

ca. 11.000,00 € brutto

sowie Freilegung schadhaftes Tragwerk

4. Fußboden-Egalisierung inkl. energetischer Wärmedämmung
und Abdichtung gg. Erdreich, ca. 166,0 qm
Ausgleich unterschiedlicher Höhen der
vorhandenen Fußböden für eine barrierefreie Nutzung

KGR 394 Abbruchmaßnahmen/ KGR 352 Deckenbeläge

ca. 22.500,00 € brutto

5. Komplettabriss Anbau, Kubatur ca. 111,0 cbm
KGR 212 Abbruchmaßnahmen

ca. 11.500,00 € brutto

Anforderungen an die Entsorgung in Abhängigkeit zu
Probeentnahmen und Analytik, zur Sicherheit und
objektbezogene Anzeige LAVG Brandenburg

6. Unvorhersehbares zur Substanzerhaltung
Empfohlener Aufschlag: $\geq 20\%$ v. geschätzt 411.085,00 €

ca. 82.217,00 € brutto

Wegen der augenblicklichen Situation auf dem Beschaffungsmarkt
sowie möglicher pandemischer Einschränkungen sind nach wie vor
größere Preisschwankungen von ca. plus 20 % bis 25 % möglich.
Es empfiehlt sich insofern, auf die saldierte Kostenschätzung für
Unvorhersehbares einen Zuschlag von mind. 20% einzustellen.

***Summe Kostenschätzung substanzerhaltende Ertüchtigung ca. 493.000,00 €
brutto für eine grundlegende Sanierung der Gebäudesubstanz als Grundlage
für eine energetische, brandschutztechnische sowie einer barrierefreien Mo-
dernisierung***

Ergänzend zu der Kosteneinschätzung einer substanzerhaltenden Ertüchtigung des
Dorfgemeinschaftshauses in Gadsdorf kommen im Zusatz zu den geschätzten Neu-
baukosten noch die Ausbau-Kosten hinzu:

Neue Fenster- und Türanlagen
angenommen U-Wert 1,0; in Bestandsöffnungen
inkl. Fensterbänke innen/ außen
- ohne Herstellung neuer Fensteröffnungen -

ca. 24.000,00 € brutto

Wärmedämmung Bestandsfassaden
geschätzt ca. 240,0 qm Fassadenfläche à 145,00 € brutto

ca. 35.000,00 € brutto

Wärmedämmung auf Tragwand, Armierungsschicht
eingefärbter mineralischer Außenputz, Egalisierungsanstrich

Bodenbeläge & Malerarbeiten ca. 25.900,00 € brutto
geschätzt ca. 140,0 m² Nutzfläche à 185,00 € brutto

Herrichtung geschlechtsgetrennter ca. 16.000,00 € brutto
sowie barrierefreier Sanitäranlagen

GK-Innenausbau Versamlungs-/ Büro- ca. 25.000,00 € brutto
und sonstige Nebenräume - ohne Ausstattung KGR 600 -

Geschlechtergetrennte Umkleide-/ Dusch- ca. 30.000,00 € brutto
& Sanitärräume FFW
vergleichbar zu Neubaukonzept

Schulungsraum im Dachraum ca. 35.000,00 € brutto
mit Treppenerschließung
vergleichbar zu Neubaukonzept

Unvorhersehbares zu den Ausbau-Kosten ca. 38.180,00 € brutto
Empfohlener Aufschlag: $\geq 20\%$ v. geschätzt 190.900,00 €

***Summe Kostenschätzung Ausbau nach substanzerhaltender Ertüchtigung
ca. 229.000,00 € brutto.***

Summe Kostenschätzung Sanierung insgesamt ca. 722.000,00 € brutto.

Weitere zu berücksichtigenden Kosten, die aber in gleicher Höhe veranschlagt werden können (und nur aufgrund Ausstattungsminderungen geringfügig variieren):

Haustechnik

Heizung / Warmwasser / Elektro
Wärmepumpe / Solaranlage

Fachingenieurleistungen

Wärmebedarfsberechnung
Energieberatung
Tragwerksplanung/ Brand-, Schall- u. Wärmeschutznachweis

Freundliche Grüße

CONCEPTPLAN
Andreas R. Graeff

Altvaterstraße 2
14129 Berlin

phone +49 30 84 50 70 - 84
fax +49 30 84 50 70 - 49

www.concept-plan-berlin.com
