

Bauvorhaben : **Umbau Bauhof Jänschwalde**
Kirchstraße 8 c, 03197 Jänschwalde

Auftraggeber: **Amt Peitz für die Gemeinde Jänschwalde**
Schulstraße 6
03185 Peitz

ERLÄUTERUNGEN zur Grundlagenermittlung und Vorplanung

Bauwerk und Nutzung

Die Gemeinde Jänschwalde nutzt einen Gebäudekomplex auf dem Grundstück Kirchstraße 8 C in Jänschwalde zur Unterbringung der Gerätschaften für ihren Bauhof.

Dieser Gebäudekomplex besteht aus drei aneinander gebauten Baukörpern.

Der dominierende Hauptbaukörper, der ursprünglich als Scheunen- und Stallgebäude errichtet wurde, hat einen rechteckigen Grundriss mit Kantenlängen von 20,55 m Länge und 11,05 m Breite. Das Gebäude besitzt ein Satteldach mit einer Firsthöhe von ca. 10,30 m und einer Traufhöhe von ca. 4,80 m.

Im weiteren Verlauf der Nutzung dieses Gebäudes wurde auf der Ostseite, rechtwinklig zum Hauptbaukörper, ein Schleppdach mit einer Breite von ca. 6,50 m und einer Länge von 11,50 m errichtet. Dieses Schleppdach ist mit einem Pultdach überdeckt und wird als Materiallage genutzt. Die südlich gelegene Traufe besitzt eine Höhe von ca. 2,20 m und der First eine Höhe von 3,50 m über der Geländeoberkante.

Auf der Westseite, parallel zur Gebäudelängsseite des Hauptgebäudes erfolgte ein weiterer Anbau mit den Abmessungen von 5,25 m Breite und 16,38 m Länge. Der Anbau besitzt ein Pultdach, dessen Traufe parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verläuft und durch das leicht geneigte Gelände eine Höhe von ca. 3,70 m im Mittel hat. Die Firsthöhe, die am Hauptgebäude angrenzt, besitzt eine Höhe von ca. 4,00 m über der Geländeoberkante.

Die Gemeinde Jänschwalde beabsichtigt diesen Gebäudekomplex dauerhaft als Bauhof zu nutzen.

Zu diesem Zweck sollen für die Gerätschaften des Bauhofes Lager, Garagen und Werkstatträume sowie für die am Bauhof beschäftigten Arbeitskräfte Umkleide- und Sozialräume nach den gesetzlich geltenden Anforderungen an Arbeitsstätten geschaffen werden.

Grundlagenermittlung, Untersuchung von Umbauvarianten

Auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung und einem Grobmaß wurde eine Konzeptplanung durchgeführt. In Rahmen dieser Konzeptplanung wurden 3 Varianten für eine zukünftige Nutzung des Gebäudes untersucht und deren Kostenverhältnisse zu einander ermittelt.

Die Variante 1 ging von einer Nutzung des Hauptgebäudes im Erd- und Dachgeschoss für die Zwecke der Gemeinde Jänschwalde aus.

Im Rahmen der Variante 2 sollte geprüft werden, ob eine ausschließliche Nutzung des Erdgeschosses ohne einen weiteren Ausbau am Dachgeschoss den zukünftigen Platzbedarf für den Bauhof decken kann. Diese Variante ging von einer Einbeziehung des Schleppdachbereiches unter Nutzung der vorhandenen Gebäudehülle des Schleppdaches aus.

In der dritten Variante wurde von einem Rückbau des gesamten Gebäudekomplexes und einem Ersatzneubau für einen Bauhof ausgegangen.

Mit der Variante 1 und 2 konnte nachgewiesen werden, dass die Räumlichkeiten des westlichen Anbaus für die geplante Nutzung nach den Vorgaben des Auftraggebers nicht mehr erforderlich ist. Da die bisher sichtbaren Bauschäden am westlichen Anbau die veranschlagten Kosten weiter erhöhen werden, wurde ein Rückbau im Rahmen aller drei untersuchten Varianten in Betracht gezogen.

Im Ergebnis dieser Grobkostenschätzung wurde die Variante 1 mit dem höchsten und die Variante 3 mit dem geringsten Finanzbedarf ermittelt.

Das die Nutzung des Gebäudebestandes, wie sie in der Variante 2 untersucht wurde, die Kosten für einen Ersatzneubau übersteigt, liegt an dem Aufwand zur Sanierung der Gebäudehülle des Hauptgebäudes, der zunächst, unter Berücksichtigung des zur Zeit zu Grunde liegenden Nutzungskonzeptes, mehr Flächen zur Verfügung stellt als benötigt werden.

Zur weiteren Kostenreduzierung wurden zu den untersuchten Varianten 2 und 3 weitere Überlegungen seitens der Gemeindevertretung diskutiert.

So wurde in einer Verfeinerung der Variante 2 (Variante 2.1) die bisherig geplante Fläche der Werkstatt reduziert und der Ausbau des Schleppdaches und die Erneuerung des Fußbodens im Dachgeschoss fallen gelassen.

Dieser nun vorliegenden Umbauvariante wurde grundsätzlich zu gestimmt. Damit hat sich die Auffassung durchgesetzt, die von einer Erhaltung des ortsbildprägenden Backsteingebäudes ausgeht.

Vorplanung

Im weiteren Verlauf der planerischen Vorbereitung der Baumaßnahme wurde das Aufmaß des Gebäudes erstellt. Dabei wurden Bauschäden an der Gebäudehülle und an der Holzkonstruktion festgestellt.

Der Gebäudebestand wurde aus statisch konstruktiver wie auch holzschutztechnischer Sicht in Augenschein genommen. Im Rahmen einer ersten Einschätzung konnte die Sanierungsfähigkeit des Bestandes bestätigt werden. Hinweise zur Bestanderhaltung bzw. Wiederherstellung der Nutzungsfähigkeit wurden in die Vorplanung aufgenommen. Vertiefende Untersuchungen sind in den weiteren Planungsphasen vorgesehen.

Die nun vorliegende Vorplanung hat weitere Festlegungen und Anregungen aus den Reihen der Gemeindevertretung in die Planung aufgenommen. So wurden der Umbau des Schleppdachbereiches mit dem Rückbau und der Erneuerung der Dachkonstruktion sowie die Erneuerung des Fußbodens im Dachgeschoss des Hauptgebäudes in die Vorplanung aufgenommen.

In der weiteren Durcharbeitung der Planung konnte nach Rücksprache mit dem zukünftigen Nutzern auf die Anordnung einer Außentreppe am Gebäude als Zugang zum Dachgeschoss verzichtet werden, weil durch den nun gewollten Umbau des Schlapdachbereiches weitere Räumlichkeiten gegenüber der Variante 2.1 zur Verfügung standen. Somit war auch der Zugang zum Dachgeschoss innerhalb der bestehenden Gebäudehülle möglich.

aufgestellt:

Cottbus, 28.07.2014

Ralf Otto
Dipl.-Ing.
- Architekt -

29.07.2014

Kostenschätzung KG 200, 300, 400, 500 und 700

Seite 1 von 1

Kostenermittlung

Bauhof Jänschwalde V2-1.1

Kostenschätzung

Alle Währungsangaben Brutto in EUR

Kostengruppe	Stichwort	Menge	Einh	EP	GP	Gesamt	%
220	Öffentliche Erschließung						
221	Abwasserentsorgung				6.545,00		1,4
223	Gasversorgung				4.224,50		0,9
220	Öffentliche Erschließung					10.769,50	2,3
300	Bauwerk - Baukonstruktionen						
310	Baugrube	295,13	BAF	42,06	12.411,90		2,6
320	Gründung	295,13	GRF	129,16	38.119,09		8
330	Außenwände	391,39	AWF	327,62	128.225,40		27,1
340	Innenwände	92	IWF	471,62	43.388,58		9,2
350	Decken	208	DEF	285,61	59.406,18		12,5
360	Dächer	408	DAF	159,45	65.056,98		13,7
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion				65.877,21		13,9
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	537	BGF	768,13		412.485,34	87
400	Bauwerk - Technische Anlagen						
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	537	BGF	32,22	17.302,60		3,7
420	Wärmeversorgungsanlagen	537	BGF	27,70	14.875,00		3,1
430	Lufttechnische Anlagen	537	BGF	13,10	7.032,90		1,5
440	Starkstromanlagen	537	BGF	37,73	20.259,75		4,3
470	Nutzungsspezifische Anlagen	537	BGF	0,58	309,40		0,1
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	537	BGF	2,99	1.606,50		0,3
400	Bauwerk - Technische Anlagen	537	BGF	114,31		61.386,15	13
500	Außenanlagen						
510	Geländeflächen	450	AUF	8,81	3.966,05		0,8
520	Befestigte Flächen	450	AUF	25,91	11.659,69		2,5
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	450	AUF	10,52	4.736,20		1
550	Einbauten in Außenanlagen	450	AUF	7,14	3.213,00		0,7
570	Pflanz- und Saatflächen	450	AUF	15,93	7.169,75		1,5
590	Sonstige Außenanlagen	450	AUF	2,31	1.041,25		0,2
500	Außenanlagen	450	AUF	70,64		31.785,94	6,7
700	Baunebenkosten						
720	Vorbereitung der Objektplanung				3.543,52		0,7
730	Architekten- und Ingenieurleistung				125.140,40		26,4
740	Gutachten und Beratung				5.117,00		1,1
770	Allgemeine Baunebenkosten				4.641,00		1
700	Baunebenkosten					138.441,92	29,2
	Brutto					654.868,85	