



- Planung, Bauleitung und Beratung in der Altbausanierung
- Bauhistorische Gutachten, Bestandsaufnahme und Schadenskartierung
- Städtebauliche Beratung in der Stadt- und Dorferneuerung

Aktualisierte Kostenschätzung

Objekt: Altes Bauamt
Fachwerkhaus Peter-Paul-Straße 39/41

Umfang:

- Innenrenovierung
- Fassadeninstandsetzung



Allgemeine Vorbemerkungen

Die Kostenschätzung erfolgte anhand einer überschlägigen Massenermittlung, wobei hierfür die Erfahrungswerte der Baukosten vergleichbarer und abgerechneter Objekte aus den Jahren 2020 und 2021 herangezogen wurden.

Ziel der Kostenschätzung ist es, dem Bauherrn in etwa die Höhe des Finanzierungsrahmens bekannt zu geben. Sofern Gewerke spezifiziert aufgeführt werden, sind diese Kosten lediglich als Kostenmodul der Gesamtkostenschätzung zu bewerten. Dies bedeutet, dass nur die Kostengruppen-Endsumme als Finanzierungsrahmenwert zu betrachten ist, die Einzelkosten können sich indessen relativieren.

Objektbezogene Vorbemerkungen

Für die Aufstellung eines verlässlichen und belastbaren Kostenrahmens für die Grundsanierung der Fassade wurde im Oktober 2015 in Zusammenarbeit mit dem Zimmererbetrieb Hermann Birkenfeld eine Untersuchung des Wandaufbaus vor Ort vorgenommen.

Die übrigen Positionen der Kostenschätzung wurden anhand einer überschlägigen Massenermittlung erstellt. Als Grundlage wurden die detaillierten Bauantragspläne von 1986 herangezogen.

Die Kostenschätzung beinhaltet nur die reinen Baukosten. Die Kosten für die Einrichtung (zum Beispiel Einbauküchen) sowie die Kosten für die Entrümpelung und Räumung des Gebäudes bleiben unberücksichtigt.

Während der Sanierungsarbeiten in 1987 wurden beim Austausch der geschädigten Hölzer der Fachwerkkonstruktion neue Balken eingebaut. Dadurch entstanden durch Schrumpfung der Hölzer im Anschlussbereich der Gefachausmauerungen zum Teil klaffende Fugen bis zu 15 mm Breite, in die ungehindert Regenwasser eindringen kann.

Die Gefachausmauerungen sind daher dort, wo neue Hölzer eingebaut wurden, vorsichtig auszubauen, ohne dass der Innenraum geschädigt wird. Diese bestehen nach Norden aus Ziegelstein und an den übrigen Wandbauteilen aus Bimsstein.

Ein Abstemmen nur des Putzes ist nicht möglich, da sich beim Lösen des sehr festen Zement-Oberputzes die gesamte Ausfachung lockert und dadurch ihre Stabilität verliert.

Unter dem Zementputz befindet sich ein weicher, mit PU-Schaumstoff vergüteter Wärmedämmputz. Die Obergeschosse sind innen mit GK-Platten abgestellt. Im EG ist nach Norden eine Ziegelsteinwand und nach Osten und Westen eine Bruchsteinwand vorgeblendet, sodass ein Ausbau der Ausfachung ohne Schäden im Innenausbau möglich ist. Lediglich eine kleine Fläche im EG hinter dem Heizkörper würde beim Gefachausbau in Mitleidenschaft gezogen.



Abb. oben: Kennzeichnung der auszutauschenden Gefachausmauerungen

Im Inneren beschränken sich die Schäden auf die üblichen Gebrauchspuren. Daher ist lediglich eine oberflächige Renovierung von Wänden, Decken und Fußböden erforderlich. Das Bad im 1. Dachgeschoss entspricht dem damaligen Zeitgeschmack der 1980er-Jahre und ist funktional noch in Ordnung. Hierfür wurde dennoch eine grundlegende Renovierung in die Kostenschätzung eingestellt. Das 2. Dachgeschoss dient lediglich Abstellzwecken. Eine Beibehaltung der genehmigten Wohnnutzung wäre aufgrund der geringen Dämmstärken mit erheblichen Investitionen verbunden. Bezüglich der überalterten Einzeltagenheizungen (Gasthermen) ist eine Erneuerung angeraten.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde mittlerweile renoviert, sodass diese Maßnahmen von der Kostenschätzung ausgenommen sind.

Teil 1 – Fassadeninstandsetzung

psch	Baustelleneinrichtung Baustrom 32 Amp., Bauwasser, Miete und Wartung WC-Kabine		1.000,00 €
185 m ²	Arbeits- und Schutzgerüst Vorhaltdauer 12 Wochen	15,00 €	2.775,00 €
120 Std.	Vorsichtiger Ausbau der Gefachfüllungen in den Bereichen mit neu eingebauten Hölzern	62,00 €	7.440,00 €
1 Stk	Schuttcontainer Schuttcontainer 7 cbm für mineralische Bauabfälle	300,00 €	300,00 €
50 Std.	Ausspänen Auskeilen und Ausspänen der Fugen mit eingeleimten Eichenholzstückchen	62,00 €	3.100,00 €
60 m ²	Neuausfachung Neuausfachung mit Dreikantleisten und NF-Lehmsteinen, 2,5 cm zurück liegend	185,00 €	11.100,00 €
60 m ²	Putzträger in Gefache einbauen Verzinkten Armanet® -Draht mit Tellerdübeln und integrierten Abstandshaltern einbauen	35,00 €	2.100,00 €
60 m ²	Zweilagiger Kalkputz als Gefachputz Auftragen eines Kalkgrundputzes und eines Kalkoberputzes in gefilterter Oberfläche	150,00 €	9.000,00 €
190 m ²	Fachwerk streichen - Balken anschleifen - Fachwerk zweimalig mit Alkydfarbe streichen	60,00 €	11.400,00 €
40 lfm	Profilierungen von Schwellen und Rähmen mit Leinölfarbe farbig absetzen	15,00 €	600,00 €
190 m ²	Gefache vorgrundieren Putzgefache mit Ätzflüssigkeit grundieren	8,00 €	1.520,00 €
190 m ²	Gefache streichen Gefache mit reiner Silikatfarbe zweimalig streichen	25,00 €	4.750,00 €
31 Stk.	Wiederholungsanstrich Fenster	80,00 €	2.480,00 €
1 Stk.	Wiederholungsanstrich Hauseingangstür	150,00 €	150,00 €
Summe netto Teil 1 – Fassadeninstandsetzung			57.715,00 €
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer			10.965,85 €
Summe brutto Teil 1 – Fassadeninstandsetzung			68.680,85 €

Teil 2 – Innenrenovierung EG und Treppenhaus

psch	Wiederherstellung Außenwand EG (Kellerabgang) - Schutzmaßnahmen und Abklebearbeiten - Ausbauen und Wiederanschließen Heizkörper - Verlegung Elektroinstallation - Verputz und Anstrich	psch	2.500,00 €
psch.	Baustelleneinrichtung - Abklebe- und Schutzmaßnahmen - Innengerüste	psch	2.000,00 €
7 Stk.	Neuverleistung Festverglasungen EG Diele - Demontage und Entsorgung der alten Leisten - Herstellen und Anbringen der neuen Leisten - Farbliche Angleichung an Altbestand	95,00 €	665,00 €
90 m ²	Wiederholungsanstrich Treppenhaus komplett	20,00 €	1.800,00 €
10 m ²	Wiederholungsanstrich Deckengefache Treppenhaus komplett	25,00 €	250,00 €
Summe netto Teil 2 – Innenrenovierung EG und Treppenhaus			7.715,00 €
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer			1.465,85 €
Summe brutto Teil 2 – Innenrenovierung EG und Treppenhaus			9.180,85 €

Teil 3 – Austausch Gasthermen

3 Stk	Austausch Gasthermen Austausch der Etagenheizungsthermen durch neue Brennwertgeräte einschließlich Entsorgung der alten Geräte und aller Anschlussarbeiten	5.000,00 €	15.000,00 €
Summe netto Teil 3 – Austausch Gasthermen			15.000,00 €
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer			2.850,00 €
Summe brutto Teil 3 – Austausch Gasthermen			17.850,00 €

Teil 4 – Innenrenovierung 1. DG

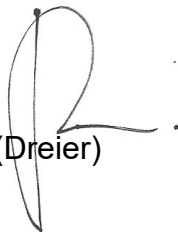
60 lfm	Demontage und Entsorgung Sockelleisten	2,50 €	150,00 €
35 m ²	Lösen Tapeten Zimmer Nordwest	6,00 €	210,00 €
1 Stk	GK-Verkleidung mit Tür Gastherme 1. DG	2.500,00 €	2.500,00 €
psch.	Rückbau und Entsorgung Bad - Ausbau und Entsorgung Sanitärobjekte - Rückbau Installationen und Vorwände - Abschlagen und Entsorgung Fliesen	psch	2.000,00 €
3 m ²	Bodenfliesen und Abdichtung Bad	250,00 €	750,00 €
20 m ²	Wandfliesen Bad	120,00 €	2.400,00 €
psch	Elektroinstallation Bad		800,00 €
psch	Heizungs- und Sanitärinstallation Bad		2.500,00 €
psch	Sanitärobjekte		3.500,00 €
psch.	Wiederherstellung Oberflächen - Spachtel- und Beiputzarbeiten - Entfernen von Nägeln und Schrauben - Anarbeiten von Tapeten oder Vliestapeten	psch	500,00 €
145 m ²	Wiederholungsanstrich Wände	20,00 €	2.900,00 €
45 m ²	Wiederholungsanstrich Deckengefache	20,00 €	900,00 €
40 m ²	Schleifen von Dielenböden 1. DG - Versenken der Nägel - Anschleifen und Lösen der Versiegelung - zweimalige Ölung mit Zwischenschliff	60,00 €	2.400,00 €
60 lfm	Neumontage Sockelleisten	20,00 €	1.200,00 €
psch	Gebäudereinigung	psch	500,00 €
Summe netto Teil 2 – Innenrenovierung			23.210,00 €
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer			4.409,90 €
Summe brutto Teil 2 – Innenrenovierung			27.619,90 €

Das 2. Dachgeschoss ist nur unzureichend gedämmt und bleibt Kaltraum zur Nutzung als Speicher und Lagerfläche. Die Entrümpelung erfolgt bauseits !

Zusammenstellung der Baukosten (brutto)

Teil 1 – Fassadeninstandsetzung	68.680,85 €
Teil 2 – Innenrenovierung EG und Treppenhaus	9.180,85 €
Teil 3 – Austausch Gasthermen	17.850,00 €
Teil 4 – Innenrenovierung 1. DG	27.619,90 €
<hr/>	
Summe Reine Baukosten (brutto)	123.331,60 €
Summe Reine Baukosten, gerundet	<u>125.000,00 €</u>

Aufgestellt
Niederbrechen, den 16.11.2015
Geändert und aktualisiert, den 23.11.2021


(Dreier)