

# Kindergarten Pliksburg,

Kosten- und Risikoeinschätzung Übernahme ins Eigentum  
der Stadt Rottenburg a. N.

**BAUDEZERNAT**  
Rottenburg am Neckar  
**Hochbauamt**



Rottenburg, den 04.12.2013

Grunddaten:								
Flurstück			6018					
Neckarhalde Hsnr. 26								
Grundstücksfläche	ca.		3.300	m <sup>2</sup>				
Gebäude			Denkmalgeschützte Villa/ Garage					
verwilderte Grundstücksfläche			1.030	m <sup>2</sup>				
Nutzung			2 Kindergartengruppen					

## Zusammenstellung der Mängel des Gebäudes und der Außenanlagen

Szenario 1	Generalsanierung Bauwerk+Haustechnik + energetische Sanierung + Brandschutz komplett + Außenanlagen							
Szenario 2	wie S1, jedoch ohne Generalsanierung, ohne energetische Maßnahmen, ohne Aussenanlagen							
Szenario 3	Nur die vom Brandschutzgutachter (Stellungnahme) dargestellten Maßnahmen							

						Szenario			Risiko bei S2 bzw. 3
						1	2	3	
<b>1 Brandschutz kurzfristig</b>									
Sofortmaßnahmen (GR Beschluß 23.07.2013)						154.000	154.000	154.000	
zum Erhalt der derzeitigen Nutzung									
- ohne Nutzung Dachgeschoss									
- ohne Schlafräume (keine Ganztageseinrichtung)									
- ohne Änderung der heutigen Nutzung (2 Gruppen a 25 Kinder)									
- keine Kinder unter 3-Jahren									
Risiko:									
- wenn die Brandschutzgesetzgebung geändert wird,									
oder									
- wenn im Zuge von Sanierungsmaßnahmen Erkenntnisse über									
Wand- oder Deckenaufbau neue Beurteilungen notwendig machen,									
oder									
- wenn Nutzungsänderungen notwendig sind,									
<b>2 Brandschutzmaßnahmen mittelfristig:</b>						siehe unter Zulage Brandschutz			
- Decken und Böden brandschutztechnisch anpassen F60									
- Wände brandschutztechnisch anpassen F60									
- 2. baulicher Rettungsweg herstellen/ ausbauen - Steglösung									
- neuer aussenstehender baulicher Rettungsweg (Denkmalschutz!)									
- Bestand Treppenhaus ertüchtigen (Treppenlauf, Treppenhauswände, Flure)									

# Kindergarten Pliksburg,

Kosten- und Risikoeinschätzung Übernahme ins Eigentum  
der Stadt Rottenburg a. N.



				Szenario			Risiko bei
				1	2	3	S2 bzw. 3
<b>3</b>	<b>Gebäudesanierung (Brandschutz inkl. energetische)</b>						
	Steinmetzarbeiten/ Sockel und Backsteinmauerwerk			15.000			
	Gebäudesetzungen/ Unterfangung der Gebäudeecke?			25.000	Risiko	Risiko	25.000
	Abbrucharbeiten	u.a. Glasbausteine	(alle Geschosse)	25.000	15.000	Risiko	10.000
	Außentüren und -fenster	u.a. Treppenhaus	(alle Geschosse)	20.000	20.000		
	Zimmer- und Holzbauarbeiten						
	- Zimmerarbeiten im Bestand			(Dachgeschoss)	11.000		
	- Dachaufbau/ Zwischensparrendämmung			(Dachgeschoss)	13.000		
	- Unterböden			(Dachgeschoss)	12.000		
	- Dachfenster/ Ausstiege			(Dachgeschoss)	7.000		
	- Vorsatzschale innen an den Aussenwänden			(alle Geschosse)	60.000	(ener.San./Risiko Denkmalschutz)	
	- Holzschindeln ersetzen/ Fachwerk überarbeiten			(Fassade)	40.000		
	- davon Hagelschaden Holzschindeln			-30.000			
	Ausbau						
	- Trockenbau	Teek./ Toilette	(Dachgeschoss)	15.000			
	- Putz- und Stuckarbeiten			(alle Geschosse)	21.000	15.000	Risiko 6.000
	- Fliesen- und Plattenarbeiten			(Sanitärräume)	13.000	13.000	
	- Verglasungsarbeiten				4.500		
	- Schreinerarbeiten			(alle Geschosse)	50.000	25.000	Risiko 25.000
	- Malerarbeiten			(alle Geschosse)	60.000	30.000	Risiko 30.000
	- Bodenbelagsarbeiten			(alle Geschosse)	35.000	35.000	Risiko 35.000
	Zulage Brandschutz						
	Zulage Brandschutz: Innenwände F60			Bauteilöffnung notw. Risiko Kosten	30.000	30.000	Risiko 30.000
	Zulage Brandschutz: Decken			Bauteilöffnung notw. Risiko Kosten	40.000	40.000	Risiko 40.000
	Zulage Brandschutz: Treppenhaus			Bauteilöffnung notw. Risiko Kosten	50.000	50.000	Risiko 50.000
	Zulage Brandschutz: neuer 2. baulicher Rettungsweg (Gaube/Steg/ Treppe)			Risiko Denkmalamt	50.000	50.000	Risiko 50.000
	Zimmermann und Dachdeckerarbeiten						
	- Bodentiefe Gaube als Ausstieg 2. Fluchtweg			(Dachgeschoss)	15.000	15.000	Risiko
	- Dämmung und Blecheindeckung (harte Bedachung)			(Dachgeschoss)	80.000	Risiko	Risiko 80.000
	- Altern. Zustand mit Bitumenschindeln bleibt			0			
	Küche		(Ersatz)	15.000	15.000	Risiko	15.000
	Einrichtung fest mit Gebäude/ Garderoben/ Schränke			(Ersatz)	20.000	10.000	Risiko 10.000
	Lose Einrichtung			(Ersatz)	7.500		
	Sanierung bzw. Rückbau und Neubau Garage				18.000	8.000	Risiko 8.000
<b>4</b>	<b>Sanierung der Haustechnik</b>						
	- Demontage				15.000	15.000	
	- Wasser/ Abwasser				30.000	15.000	
	- Heizung Kessel (Bj. 2002)				10.000	Risiko	10.000
	- MSR, Pumpen, Ausdehnung, Speicher, Rohrnetz, Heizkörper				32.000		
	- Lüftung				14.000		

# Kindergarten Pliksburg,

Kosten- und Risikoeinschätzung Übernahme ins Eigentum  
der Stadt Rottenburg a. N.

**BAUDEZERNAT**  
Rottenburg am Neckar  
**Hochbauamt**



				Szenario			Risiko bei S3
				1	2	3	
- Elektroleitungen/ Elektroverteilung				50.000	50.000	Risiko	50.000
- Blitzschutz				7.000	7.000	Risiko	7.000
- Teeküche und Toilette Dachgeschoss				8.000			
Auflagen des Denkmalschutzes				35.000	20.000	Risiko	15.000
<b>5 Summe Baukonstruktion und Haustechnik</b>				<b>1.047.000</b>	<b>602.000</b>	<b>154.000</b>	<b>471.000</b>
<b>6 Außenanlagen</b>							
- Rodung von 1.030 m <sup>2</sup> verwilderter Hangfläche und freilegen der Stützmauern, Treppen, und Wege (25 €/m <sup>2</sup> ), Abfuhr				26.000	Risiko	Risiko	26.000
- Stützmauern				35.000	Risiko	Risiko	35.000
- Treppen und Wege sanieren				25.000	Risiko	Risiko	
- Zäune erneuern				20.000	Risiko	Risiko	
- Brunnen??				2.500	Risiko	Risiko	
<b>6 Summe Außenanlagen</b>				<b>108.500</b>			<b>61.000</b>
<b>7 Baunebenkosten</b>							
Brandschutzgutachten				4.500	4.500	Risiko	4.500
Beprobungen, MPA, Öffnungen				10.000	10.000	Risiko	10.000
Honorare Architekt und SiGe				172.000	89.000	Risiko	83.000
Honorar Statik				20.000	10.000	Risiko	10.000
Honorar Bauphysik				8.000	5.000	Risiko	3.000
<b>7 Summe Baunebenkosten</b>				<b>214.500</b>	<b>118.500</b>		<b>110.500</b>
<b>9 Sonstiges</b>					6		
Umzug				5.000	5.000	Risiko	5.000
Provisorische Unterbringung 2-KiGa Gruppen (z.B. zur Miete 15 €/ m <sup>2</sup> )				36.000	27.000	Risiko	27-36T€
Bauzeit				8 Mo	6 Mo	Risiko	
<b>9 Summe Sonstiges</b>				<b>41.000</b>	<b>32.000</b>		<b>5.000</b>
zusätzliche städtische Finanzierung				1.257.000	598.500	0	
<b>Projektkosten Gesamt</b>				<b>1.411.000</b>	<b>752.500</b>	<b>154.000</b>	<b>682.250</b>
8 Gebäude -und Grundstückskauf				320.000	320.000	320.000	0
<b>Gesamtinvestition</b>				<b>1.731.000</b>	<b>1.072.500</b>	<b>474.000</b>	
<b>Nicht behebbare Mängel</b>							
*1 keine Barrierefreiheit		*4 Betreiberverantwortung bei Teilsanierung (Strafrecht bei Unfall, etc.)					
*2 keine Parkplätze		*5 keine U3, keine GT, keine Schlafräume, nicht f.Menschen mit Behinderung					
*3 verkehrliche Situation							
<b>!!!Sanierungsmaßnahmen stehen gegen das Interessen des Denkmalschutzes (Genehmigungsfähigkeit?) !!!</b>							