

Landkreis Nienburg/Weser - FD Liegenschaften - Am Schloßplatz - 31582 Nienburg

Kostenschätzung zur Umstrukturierung der innenliegenden Räume im C-Trakt BBS und zur Sanierung der Lüftungs- u. Elektroinstallation des genannten Bereiches.

Kostenschätzung	Gesamt Netto	1.263.028,50 €
	19 % MwSt	239.975,42 €
	Gesamt Brutto	1.503.003,92 €

Nr.	Bezeichnung	Eh.-Preis	Gesamt
technische Gewerke			
0	Demontearbeiten Lüftungsanlage		44.630,00 €
1	RLT-Gerät Trakt C		197.000,00 €
2	Lüftungskanäle-/Rohre und Zubehör		45.258,50 €
3	Einbauteile und Zubehör		17.910,00 €
4	Lüftungsgitter u. Zubehör		25.320,00 €
5	Wärmedämmung		22.820,00 €
6	Brandschutz/Lüftung		9.520,00 €
7	Heizkörper		18.000,00 €
8	Klimatisierung Server Raum		14.350,00 €
9	Umbau Heizverteiler		35.000,00 €
10	Nebenarbeiten		22.220,00 €

11	Elektroinstallation	180.000,00 €
12	Honorar Haustechnik	130.000,00 €
	bauliche Maßnahmen	
13	Trockenbauarbeiten Unterdecken und Abbruch der vorh. Wände in EG u. OG	230.000,00 €
14	Maurerarbeiten Abbruch u. Umbauarbeiten	50.000,00 €
15	Malerarbeiten der Wände im EG u. OG	75.000,00 €
16	Bodenbelagsarbeiten der Wände im EG u. OG	25.000,00 €
17	Honorar baulich	41.000,00 €
18	Unvorhersehbares aller Gewerke	30.000,00 €
19	Brandschutztechnische Ertüchtigung C-Trakt	50.000,00 €

Konzept Sanierung Fensterelemente Kreishaus B

Thema:

Im Verlauf der Standzeit des Kreishauses B, nach umfangreicher Sanierung des Altbaus (ehemalige Friedrich – Ebert - Schule) und Neubau des Zwischentrakts (Treppenhaus und Foyergebäude) und des Verwaltungstrakts neu im Jahr 1984, sind die vorhandenen Fassaden- und Fensterflächen nicht nachhaltig instand gehalten worden, so dass nun eine nachhaltige Bearbeitung erforderlich wird.

Aufgrund der Größe des zu bearbeitenden Gebäudekomplexes, der Haushaltslage und der Beeinträchtigung der Mitarbeiter ist eine Aufteilung der Maßnahmen auf einzelne Bauabschnitte erforderlich.

Die Aufteilung der Bauabschnitte und Zuordnung der erforderlichen Maßnahmen wird im Folgenden konzeptionell erarbeitet:

Der gesamte Gebäudekomplex erstreckt sich auf drei Bauteile, den Altbautrakt, den Zwischentrakt und den Neubautrakt. Diese Trakte sollen, auch aufgrund Ihrer unterschiedlichen Bauweisen und anhand Ihres differenzierenden Beeinträchtigungsgrades als Bauabschnitte gelten.

Beschreibung der Trakte / Bauabschnitte:

Altbau / Friedrich – Ebert – Schule

Die Fassade dieses Traktes besteht zum Großteil aus historischem Ziegelmauerwerk, es befinden sich jedoch auch geputzte Intarsien an Giebeln. Im Bereich des Dachaufbaus existieren Holzrahmenkonstruktionen als Gauben mit geputzten Gefachen und größeren Fensterelementen. Die in der übrigen Fassade enthaltenen Fenster bestehen ausnahmslos aus Holzrahmen mit Sprossenteilung, zusätzlich existieren noch historische Holzportaltüren an den Gebäudequerseiten. Dieser Gebäudetrakt steht unter Denkmalschutz.

Neubau

Die Fassade ist dem Altbau entsprechend ebenfalls mit Ziegelsteinen ausgeführt, sämtliche vorhandene Fensterelemente sind in Holz ausgeführt. Im Erdgeschoß befinden sich an der Süd – und Westseite ausgestellte Erkerfenster, im Dachgeschoß aufwendige Giebelfensterelemente aus Holz. Der Hauptanteil der Fenster besteht aus bodentiefen Elementen, die im Brüstungsbereich aus Zementfaserpaneelen bestehen.

Zwischenbau

Dieser Gebäudetrakt verbindet Alt – und Neubau und beinhaltet das zentrale Treppenhaus. Die äußere Gebäudehülle wird aus einer kaskadierenden Aluminiumrahmenkonstruktion gebildet, mit zahlreichen runden Elementen. Die Fassade ist zum größten Teil mit transparenten Elementen ausgeführt, die tragende Konstruktion besteht aus einem Stahlbetonrahmenskelett. Der eigentliche Treppenraum wird aus einer massiven Stahlbetonkonstruktion mit Ziegelverblendung gebildet.

Schäden an den Gebäudetrakten

Altbau / Friedrich – Ebert – Schule

Die historische Ziegelsteinfassade weist vor allem an den stark beanspruchten Wetterseiten unterschiedliche Beeinträchtigungen auf. Es handelt sich dabei insbesondere um Fugenauswaschungen, Putzabplatzungen und unterschiedlich stark ausgeprägte Algen- / Moosbildung. Sämtliche Holzfenster weisen erhebliche Farbabbliätterungen auf, bereichsweise faulen bereits die äußeren Glasleisten. Die im Dachgeschoß an den Gauben angeordneten Fensterelemente weisen starke Erosionsspuren auf, die umgebenden Putzflächen sind veralgt und rissig.

Neubau

An diesem Gebäudetrakt stehen die Fensterelemente im Focus, die Beeinträchtigungen an der Ziegelfassade sind rudimentär. Besonders beeinträchtigt sind hier die herausgestellten Erkerfenster im Erdgeschoß, da diese eine exponierte Montageposition aufweisen. Bei diesen Fenstern ist es in zahlreichen Bereichen zur kompletten Materialauflösung gekommen, Ungeziefer konnte eintreten und die Standsicherheit ist partiell gefährdet. An zahlreichen bodentiefen Fensterelementen sind die Brüstungselemente stark verspakt, die Fenster selber weisen erhebliche Farbabplatzungen auf. Die im Dachgeschoß installierten und stark exponiert gelegenen Giebelfenster weisen ebenfalls einen erheblichen Materialzerstörungsgrad auf, es sind Beeinträchtigungen der Standsicherheit zu befürchten.

Zwischentrakt

Insbesondere die Verglasungen in der Aluminiumkonstruktion weisen bedingt durch starke thermische Beanspruchungen zunehmend Undichtigkeiten auf. Die Bedachung über der Aluminiumfassade wird aus halbrunden Plexiglas-elementen dargestellt, die, wie auch im Bereich der Treppe bereits erblinden. Die Anschlüsse der massiven Bauteile an die Aluminiumfassade sind porös und weisen Undichtigkeiten auf.

Wertung der Schädigungen und Konzeptionierung der Sanierung

Aufgrund der bisher erkannten Fassadenschädigungen und deren Umfang ist eine Bearbeitungsabfolge festzulegen. Die im Bereich des Neubaus im Erdgeschoß erkannten Substanzauflösungen an den Erkerfenstern stellen eine akute Beeinträchtigung dar, so dass diese Maßnahme umgehend umgesetzt werden muss, um die Nutzbarkeit der betroffenen Büroräumlichkeiten in Zukunft sicherstellen zu können. Die im Neubautrakt zum Fensterbau verwendeten Hölzer scheinen von geringerer Festigkeit zu sein, als im Altbau, so dass auch die Fenstersanierung im Neubautrakt anschließen sollte.

Die Sanierung der Fassade im Altbau wird als zweitrangig angesehen, da sich die hauptsächlichsten Schädigungen auf die Fassadenflächen und äußeren Fensterrahmenflächen beschränken und somit keine Beeinträchtigung der Nutzung von Büroräumen zu erwarten ist. Maßnahmen sind jedoch umgehend nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts (Sanierung Neubau) zu treffen, um einem etwaigen Substanzverlust vorzubeugen.

Als drittrangig wird die Sanierung des Zwischentrakts angesehen, da die Probleme hier an einem relativ resistenten Material vorliegen und es außer dem Eintritt von Niederschlagswasser in überschaubaren Mengen bislang zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Arbeitsprozesse gekommen ist.

Zeitlicher Ablauf der Fassadensanierung

- | | |
|-----------|---|
| 2012-2013 | Austausch der Erkerfenster im Neubau Erdgeschoß |
| 2013 | Sanierung der übrigen Fenster im Erd- und den Obergeschossen (inkl. Gerüstgestellung, Überarbeitung der Fensterelemente, partieller Austausch von Fensterteilen) |
| 2014 | Sanierung der Fassade des Altbaus (inkl. Gerüsterstellung, Sanierung der Fenster, Anstrich der Fenster von innen und außen, Instandsetzung von Fenstern, ggf. Austausch von einzelnen Elementen, Ergänzung von Putzflächen und anschließender Anstrich der Putzflächen, Reinigung veralgter Mauerwerksbereiche, Ergänzung von Fugen, Hydrophobierung des historischen Mauerwerks) |
| 2015 | Sanierung des Zwischenbaus (inkl. Gerüsterstellung, Austausch von Dichtungen, Ersatz von blinden Glasflächen, Reinigung von kaskardierenden Dachbereichen, Erneuerung der Flachdachabdichtung, Überarbeitung der Fassadenanschlüsse) |

Ansichten Altbau

Nordostansicht Altbau



Südostansicht Altbau



Südansicht

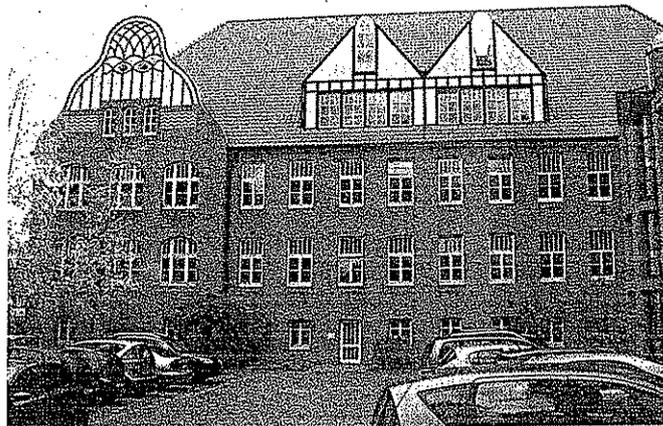


Ansichten Altbau

Nordwestansicht Altbau



Südwestansicht Altbau



Ansichten Neubau

Südostansicht Neubau



Nordwestansicht Neubau

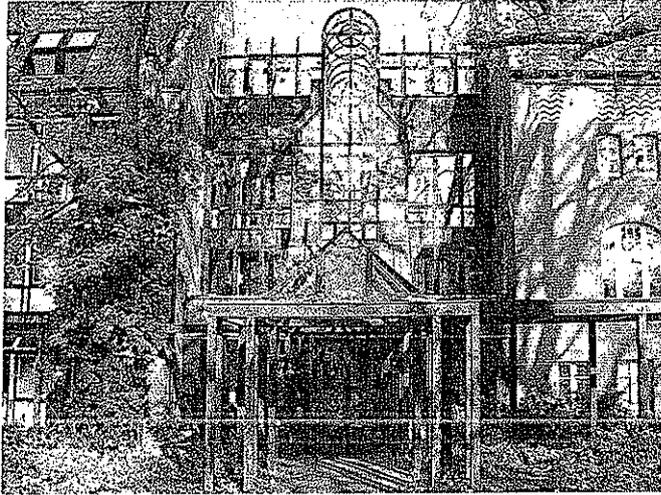


Südwestansicht Neubau

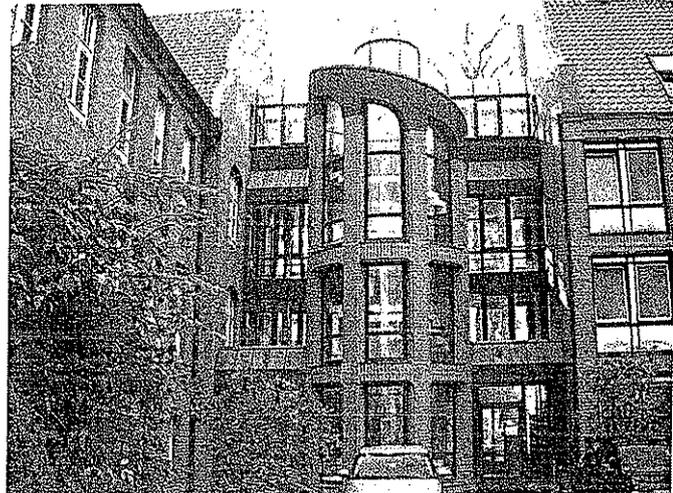


Ansichten Zwischenbau:

Südostansicht Zwischenbau



Nordwestansicht Zwischenbau



Konzept Sanierung Fensterelemente Kreishaus B

Jahresangabe	Betrag	Bezeichnung/ Erklärung
Ansatz 2011	217.000 €	Kreishaus B, Anstrich und Fensterdichtungen Mit der Maßnahme war geplant, für das gesamte Kreishaus B beschädigte Fensterdichtungen zu ersetzen und nötige Anstricharbeiten an den Fenstern vorzunehmen. Die weitere Planung hat jedoch ergeben, dass die Maßnahme auch die ggf. nötige Fassadenerüchtigung und -reinigung beinhalten sollte. Ferner sind in dem Kontext auch im Glaszwischenbau defekte Dichtungen zu ersetzen und aufgetretene Wasserschäden zu beseitigen.
Nachtrag 2011	-132.000 € = 85.000 €	Der Fachdienst beabsichtigt daher, die Maßnahme neu zu beplanen und in mehreren Bauabschnitten zu realisieren. In 2011 sollen in einem ersten Schritt zunächst acht herausstehende Fensterelemente im Erdgeschoss des Anbaues (Innenhofseite) ersetzt werden. Die dort 1987 verbauten Holzelemente sind stark beschädigt. Außerdem greift eindringendes Wasser dort bereits Mauerelemente an.
Rückstellung 2011 zu 2012	85.000 €	
-Ansatz 2012	100.000 €	zusätzlich zu den 85.000 € wurden im Ansatz 2012 100.000 € bereit gestellt
1. Nachtrag 2012	-50.000 € =135.000 €	Im 1. Nachtrag 2012 wurde 50.000 € zurück genommen. Aufgrund dessen ergibt sich ein Gesamtvolumen von 135.000 € (50.000 € Ansatz HH 2012 + 85.000 € Rückstellung)
		Im Jahr 2012 sind Aufträge in Höhe von rund 100.000 € erteilt.