

**Matthias Gerdom, Dipl.-Ing. (FH)**

Von der Industrie - und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Matthias Gerdom | Westenseite 23 | 49152 Bad Essen

Gemeinde Bad Essen  
Lindenstraße 41-43

49152 Bad Essen

Per E-Mail vorab: claudia.mack@badessen.de  
per E-Mail vorab: pante@badessen.de

- Bauplanung für Alt- und Neubau
- Energiesparendes Bauen und Passivhausplanung
- Ausschreibung und Bauleitung
- Sachverständigengutachten über Bauschäden
- Bewertung von Feuchte- und Schimmelschäden
- Bauphysikalische Berechnung zum Wärme-, Feuchte- und Schallschutz
- Bewertung von Gebäuden

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

unser Zeichen / unsere Nachricht vom (bitte stets angeben)

Datum

Projekt-Nr.: 2020-223 MG / LR

20.04.2021

**01 Umbauvariante Kostenschätzung,  
Umbau oder Neubau der Sozialräume vom Bauhof – Gemeinde Bad Essen**

Sehr geehrte Frau Mack,  
sehr geehrter Herr Pante,

Bezugnehmend auf unsere Entwurfsplanung zum Umbau des Bauhofs gem. anliegendem Planstand vom 20.04.2021 erhalten Sie anliegend die dazugehörige Kostenschätzung der geplanten Umbauarbeiten.

Im Bestand wurden folgende wesentliche Mängel festgestellt:

- Fehlende Fluchtwegmöglichkeiten – kein 2. baulicher Fluchtweg vorhanden
- Keine -räumlich getrennten- Umkleibereiche für Damen und Herren mit Duschköglichkeiten
- Keine Heizungsanlage im Bestand – dezentrale Beheizung mittels Elektro Konvektoren im Winter werden die Räume nicht warm
- Das Gebäude der thermischen Hüllflächen wie Außenwände, Fenster und oberste Geschossdecke weisen keinen Wärmeschutz auf. Die Außenwände und die oberste Geschossdecke im Bestand bestehen aus 24 cm Mauerwerk / Beton ohne weitere Dämmschichten.

Da sich das Gebäude im Außenbereich in Alleinlage am Waldrand befindet, wird dies immer wieder von Einbrechern heimgesucht. Von daher ist im Zuge der Sanierung auch dieser Punkt zu berücksichtigen.

Der gesamte vom Umbau betroffene Bereich des Gebäudes hat Abmessungen von ca. 20 m x 5 m, zzgl. angrenzendem neu geplanten Aufenthaltsbereich. Die vom geplanten Umbau betroffenen Brutto - Grundrissfläche beträgt somit ca. 140 m<sup>2</sup>.

Pos.	Beschreibung	Menge		Kostenbudget ca.
1.1	<b>Abbruch und Entsorgung</b>  Demontage und Entsorgung der vorhandenen Bodenbeläge, Estrichflächen bis auf den Rohbeton der Sohlplatte, Sanitärbereiche Sanitärgegenstände und Fliesen, Ausbau der Türzargen, Demontage Tapeten und Wandbekleidungen,  Gebäude ausräumen etc. inkl. Entsorgung  Rückbau Möblierung im Vorweg bauseits.	1	pauschal	10.000 €

1.2	<p><b>Durchführung von Umbauarbeiten- Rohbauarbeiten</b>  Umbauarbeiten im Erdgeschoss gem. vorliegender Entwurfsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweise Ausbau vorhandener Innenwände</li> <li>- Einbau von Tür- und Fensteröffnungen</li> <li>- Ausbau Lagerbereich als Aufenthaltsraum / Teeküche inkl. Deckenkonstruktion</li> <li>- Einbau von Innenwänden zur Abtrennung von Sozialräumen Mann / Frau getrennt</li> </ul> <p>Es wird unterstellt das die bestehenden Innenwände aufgrund der kurzen Stützweiten der Betondecke alle nichttragend sind und dementsprechend keine aufwendigen Abfangungen auszuführen sind.</p>	1	pauschal	30.000 €
1.3	<p><b>Verlegen der Schmutzwasser – Grundleitungen in der Sohlplatte inkl. Betonschneidearbeiten, Entsorgung und wieder verschließen</b></p> <p>Aufgrund Umordnung der Sanitäranschlüsse für WC, Duschen etc. sind die Grundleitungen im Bereich der Sohlplatte zu verziehen.</p>	25	m	5.000 €
1.4	<p><b>Erstellen von Sanitärbereichen Dusche und WC für Männer und Frauen</b></p> <p>Hierzu sind die Installationsführungen für Wasser und Abwasser umzulegen.</p> <p>Zusätzlich müssen die vorhandenen Fliesen demontiert und neue Fliesen verbaut werden.</p> <p>Inkl. Einbau von Sanitärgegenständen, Duschrinne, Waschbecken, Handtuchhalter etc., und Ausführung der Fliesenarbeiten in fix und fertiger Arbeit.</p>	2	Stück	12.000 €
1.5	<p><b>Oberlichter und Fenster mit Notausgang inkl. Vergitterung zum Einbruchschutz inkl. herstellen der Rohbauöffnung mit statischer Abfangungsmaßnahmen</b></p> <p>Raum: Sozialbereiche  Raum: Aufenthaltsraum</p>	9	Stück	12.000 €
1.6	<b>T-30 Brandschutz- Stahlblechtüren</b>	3	Stück	3.000 €
1.7	<b>Brandschutzfenster – Sichtfenster Aufenthaltsraum / Halle</b>	1	Stück	2.500 €
1.8	<p><b>Einbau neuer Innentüren mit Stahl- Umfassungszargen</b></p> <p>Im Zuge der Umbauarbeiten sind auch neue Innentüren mit Stahlzargen inklusive Beschläge einzubauen.</p>	8	Stück	3.500 €
1.9	<p><b>Innenputzarbeiten inkl. Schlitz schließen der Versorgungsleitungen</b></p> <p>Ausführung als Kalkzementputz inkl. schließen von Installationsschlitz für die technischen Gewerke Heizung, Elektro und Sanitär.</p>	1	pauschal	5.000 €

1.10	<b>Estricharbeiten inkl. Dämmung, vorab vorhandenen Estrich ausbauen und entsorgen</b> Klärung Fussbodenaufbauhöhe (derzeit wohl 10 cm). Auch wegen Verlauf der Installationsleitungen für Brauchwasser und Heizung auf der Rohdecke.	100	m <sup>2</sup>	5.000 €
1.11	<b>Malerarbeiten innen</b> Im Zuge der Umbauarbeiten im EG werden auch Malerarbeiten ausgeführt wie bekleiden der Wand- und Deckenflächen mit Rauhfaser.	1	pauschal	5.000 €
1.12	<b>Bodenbelagsarbeiten inkl. Sockelleisten</b> Verlegen von Fliesen im EG inkl. Sockelleisten und elastischer Versiegelung	Ca. 100 m <sup>2</sup>	ca.50 – 70 €/ m <sup>2</sup> inkl. Sockel	7.000 €
1.13	<b>Dämmung oberseitig Betondecke – mit Holzkonstruktion und Zwischendämmung und stabilem Oberbelag zu Lagerzwecken</b> Hier ist die Ausführung noch festzulegen der thermischen Hülle und des Dämmniveaus. Inkl. Beräumen der Lagerflächen	Ca. 140 m <sup>2</sup>	Ca. 70 €/m <sup>2</sup>	7.000 €
1.14	<b>Dämmung Fassade – Rückbau Trapezbleche</b> Ausführung als vorgehängte und gedämmte Fassade mit Trapezblechverkleidung	100	m <sup>2</sup>	15.000 €
1.15	<b>Elektroarbeiten inkl. Putzarbeiten, neue Unterverteilung</b> Erneuerung der Elektroinstallationen entsprechend dem geänderten Raumprogramm und den heutigen Anforderungen; Einbau eines FI-Schutzschalters und neue Unterverteilung.	1	pauschal	10.000 €
1.16	<b>Maßnahmen zum Einbruchschutz</b> Fensterkontakte zur Überwachung offen / geschlossen Alarmanlage mit externer Anzeige	1	pauschal	5.000 €
1.17	<b>Heizungsarbeiten inkl. Heizkörper</b> Lieferung und Montage neues Gastherme inkl. Heizkörper. Im Zuge der weiteren Planungen ist das Konzept zur Wärmeversorgung festzulegen – vorbehaltlich konkreter Ausführung Kostenbudget einkalkuliert. Planung derzeit Gastherme ohne regenerative Anteile.	1	pauschal	20.000 €
1.18	<b>Gasanschluss</b> Derzeit in Klärung ob Grundstück schon mit Gasanschluss erschlossen. Derzeit noch ohne Ansatz – Klärung mit Versorger. Alternativ Beheizung mit Strom – Elektroheizung wie im Bestand.	1	pauschal	EP

1.19	<b>Lüftungsarbeiten - Sanitärbereich</b> Im Zuge der weiteren Planungen ist das Konzept zur Lüftung der Dusch- und WC-Anlagen festzulegen.  Umkleidebereiche und Aufenthaltsraum mit Fensterlüftung geplant.	1	pauschal	7.000 €
1.20	<b>Einrichtung Allgemein</b> - Tische, Stühle, Spinde, etc. - Budget	1	pauschal	15.000 €
1.21	<b>Einrichtung – Teeküche</b> Teeküche im Bereich Aufenthaltsraum	1	pauschal	5.000 €
1.22	<b>Baucontainer für Übergangszeit, mit Auf- und Abbau sowie provisorischer Versorgungsanschlüsse – ohne Verbrauchskosten</b> - Sanitärcontainer für Mitarbeiter - Doppelcontainer als Aufenthaltsraum  Vorhaltung 6 Monate geschätzt.  Die detaillierten Kosten sind vom Bauherrn anzufragen anhand der spezifischen Anforderungen.	1	pauschal	20.000 €
1.23	<b>Baunebenkosten</b> Kosten für Statik, Bauplanung, Detailplanung, Versicherungen, Bauteiluntersuchungen, etc.  Der genaue Leistungsumfang ist noch festzulegen.	1	pauschal	20.000 €
1.24	<b>Sicherheiten für Unvorhergesehenes und Sonderwünsche</b>  Aufgrund vorhandener Altbausubstanz und noch nicht endgültig abgestimmter Planung ist ein Sicherheitsbudget in Höhe von ca. 5-10 % der voraussichtlichen Baukosten einzuplanen.	1	pauschal	10.000 €
1.25	<b>Zwischensumme</b>			<b>ca. 234.000 €</b>
1.26	<b>19 % MwSt.</b>			44.460,00 €
1.27	<b>Summe Kostenschätzung</b>			<b>278.460,00 €</b>
1.28	<b>Summe Kostenschätzung gerundet</b>			<b>278.000 €</b>

**Hinweis:** Es handelt sich hierbei um eine grobe Kostenschätzung. Nach Vorliegen einer detaillierten Ausführungsplanung können sich die Kosten verändern. Es haben noch keine Abstimmungen mit AG und den Nutzern stattgefunden. Alle Preise sind inkl. Material und Montage.

Derzeit liegen folgende Unterlagen noch nicht vor:

- Statische Berechnung
- Wärmeschutznachweis
- Grundleistungsplanung Schmutz- und Regenwasser
- Abstimmungen mit Nutzer
- Bestandsuntersuchungen haben noch nicht stattgefunden
- Angebot Zuleitung Gasanschluss

Für weitere Fragen sind wir gern für Sie da und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



**Matthias Gerdom**  
Dipl.- Ing. (FH)



**Lars Reitmeier**  
Dipl.- Ing. Architekt (FH)

Anlagen:

- 01-Umbaivariante\_Plan-301
- 01-Umbaivariante\_Raumprogramm