



Domes Bäuml Architekten GbR
Hauptstraße 29a
89437 Haunsheim
T. 09072 - 92203 - 20
F. 09072 - 92203 - 26
info@domesbaeuml.de
www.domesbaeuml.de

Instandsetzung der Alten Dorfwirtschaft in Hollenbach



Machbarkeitsstudie

Objekt: Alte Dorfwirtschaft Hollenbach
Hauptstraße 41
86568 Hollenbach

Auftraggeber: Gemeinde Hollenbach
Hauptstraße 93
86568 Hollenbach

Bestand und Aufgabenstellung

Die alte Dorfwirtschaft in Hollenbach stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das Gebäude diente zunächst wohl der Unterbringung der Handwerker beim Bau der Kirche und wurde später als Gaststätte genutzt. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer. Die Nutzfläche beträgt pro Geschoss ca. 80m² zzgl. einer Flurfläche von ca. 13m². Das Gebäude zeigt starke Risse, insbesondere in der Süd-West-Ecke.

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist es verschiedene Nutzungsszenarien, die sich im Prozess der Dorferneuerung ergeben haben, auf Umsetzbarkeit zu untersuchen und mit einem Kostenrahmen auf Gewerke-Basis zu hinterlegen.

Schäden und Mängel

Das Gebäude wurde bereits von dem Ingenieurbüro Plöckl und durch das Büro Bergmann GmbH auf Bauschäden und statisch-konstruktive Schäden untersucht. Zusätzlich wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro „Boden und Wasser“ durchgeführt. Zusammenfassend können folgende Schäden genannt werden:

- Zahlreiche Risse aufgrund ungleichförmiger Setzungen
- Verformungen der Eingangstreppe auf der Nord- und Südseite durch die Setzungen
- Durchfeuchtetes Mauerwerk durch aufsteigende Feuchtigkeit, defekte Regenrinnen und fehlende Grundleitungen
- Durchfeuchtungen und Schäden an der Dachkonstruktion durch Löcher in der Dachdeckung auf der Südseite
- Durchfeuchtungen Decken und Mauerwerk aufgrund defekter Fenster und aufsteigender Feuchte

Es lassen sich somit zwei Hauptursachen ausfindig machen, die für den schlechten Zustand des Gebäudes verantwortlich sind – Feuchtigkeit und Setzungen.

Feuchtigkeit

Die provisorische Behebung der grundlegenden Ursachen für die Durchfeuchtungen sind mit geringen Geldmitteln zu erreichen. Wird das Gebäude nicht vor Feuchtigkeit geschützt, weiten sich die Schäden aus und die Sanierung und Instandsetzung verteuert sich unnötig.

Zum Schutz des Gebäudes müssen folgende Maßnahmen umgehend erfolgen:

- Verschließen der Löcher in den Dachflächen
- Anbringen von Dachrinnen
- Anbringen von Fallleitungen und Wegleiten des Dachwassers von der Fundamentierung
- Verschließen der defekten Fenster um Schlagregen von der Konstruktion fern zu halten

Setzungen

Die Setzungen des Gebäudes resultieren wohl aus verschiedenen Gründen:

- „...Unterspülung mit Tagwasser, das durch die defekten Dachrinnen jahrelang an bestimmten Stellen über die Wände nach unten geflossen ist und den Untergrund nachverdichtet hat.“ (Guachten Hermann Plöckl – Seite 1)
- Die nicht frosttiefe Ausführung der Gründung auf der Nord-, Ost- und Südseite
- Dem setzungsempfindlichen Baugrund

Im Gutachten des Büros „Boden und Wasser“ zum Baugrund wird auf Seite 5 erwähnt, dass das Bauwerk angesichts der schlechten Untergrundverhältnisse „... relativ geringe Schäden am Mauerwerk“ zeigt und dass sich offensichtlich „... in der langen Zeit des Bestands ein Gleichgewichtszustand zwischen Bodenpressung und erfolgten Setzungen ...“ ausgebildet hat.

Um den Sachverhalt exakter beurteilen zu können wurden von uns am 16.11.2011 Gipsmarken im Gebäude und drei Höhenfixpunkte an den Gebäudeecken gesetzt und bis zum 28.03.2012 beobachtet, um das Setzungsverhalten während einer Frostperiode zu erkunden.

Im Beobachtungszeitraum konnten keine setzungsbedingten Gebäudebewegungen festgestellt werden. Die Gipsmarken waren bis auf eine am 28.03.2012 ohne Risse. Die Marke im Obergeschoss der Süd-West-Ecke war mehrfach gerissen – auch außerhalb des eigentlichen Rissverlaufes – was darauf hindeutet, dass es sich um eine material- oder verarbeitungsbedingte Ursache handelt.

Aus den oben genannten Gründen gehen wir davon aus, dass ein Gleichgewichtszustand zwischen Bodenpressung und erfolgten Setzungen besteht. Wir schlagen vor, diesen Gleichgewichtszustand nicht durch Eingriffe zu zerstören, sondern in seiner derzeitigen Form zu erhalten. Auf eine aufwendige Bodenverbesserung oder gar Nachgründung des Gebäudes mit Injektionspfählen könnte dann bei Akzeptanz von geringen Setzungen verzichtet werden.

Diese Vorgehensweise birgt das Risiko, dass sich der Gleichgewichtszustand aufgrund externer Einflüsse – z.B. Veränderungen im Grundwasserspiegel, Baumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft etc. – verändert und dies zu erneuten Setzungen des Gebäudes führen kann. Um dieses Risiko zu minimieren bzw. besser einschätzen zu können schlagen wir folgendes Vorgehen vor:

- Anbringen von weiteren Gipsmarken – insbesondere im Bereich der defekten Marke in der Süd-Westecke
- Weiterführen der Höhenkontrolle bis zur Sanierung, wobei die Entwässerung der Dachflächen vorher saniert sein muss, um diese Ursache auszuschließen

Sollten sich widererwartend weitere Setzungen ergeben so müsste man die Nachgründung des Gebäudes vornehmen. Die Kosten der Nachgründung belaufen sich auf ca. 100.000 € brutto und sind nicht im Kostenrahmen enthalten.

Bei der Sanierung des Gebäudes ist folgendes zu beachten:

- Einbringen eines Lehmschlages, ringsum das Gebäude, um die bindigen Baugrundsichten vor schnellen Veränderungen des Wassergehaltes zu schützen
- Gründung von eventuellen Anbauten durch Mikropfähle im Injektionsverfahren, die in die tragfähigen Schichten einbinden

Maßnahmen zur Gebäudesanierung:

Bei der statisch-konstruktiven Instandsetzung schlagen wir folgende Maßnahmen vor:

- Einbau einer Stahlbeton-Bodenplatte mit Verschlauderung der Außenwände
- Verpressen der Risse
- Reparatur schadhafter Deckenbalken über EG und Zerrbalken über OG
- Ausbildung der Decke über EG und OG als aussteifende Scheibe mit Verschlauderung der Außenwände
- Reparatur und Austausch schadhafter Sparren und Konstruktionshölzer im Dachstuhl
- Erneuerung der Dachdeckung und -entwässerung

Nutzungskonzept

Aus dem moderierten Prozess der Dorferneuerung wurden die folgenden Nutzungsideen entwickelt:

- Historische Dauerausstellung mit Teil-Archiv, ggf. Leseraum oder -ecke
- Seniorentreff
- Generationenstüberl
- Veranstaltungsraum nutzergruppenunabhängig für bis zu 40 Personen (ggf. abteilbar)
- Einfache Übernachtungsmöglichkeit als Station auf dem Jakobsweg

Analyse:

Die Nutzung des Dachgeschosses, insbesondere zu Versammlungszwecken, ist aus unserer Sicht nur mit sehr hohem Aufwand für die Erschließung (separates Treppenhaus mit Aufzug) möglich. Die geringe Höhe der Kehlbalkenlage schränkt die Nutzung zusätzlich ein. Für die Belichtung müssten Dachgauben aufgebracht werden, die das Erscheinungsbild und die Konstruktion des Dachstuhls des denkmalgeschützten Gebäudes stark verändern würden.

Die bestehende Gebäudestruktur besitzt weder im Erd- noch im Obergeschoss Nebenräume für Sanitärinstallationen. Die Grundstruktur des Gebäudes ist nahezu vollständig im Originalzustand erhalten und sollte möglichst unverändert beibehalten werden.

Fazit:

Wir schlagen eine sanfte, denkmalgerechte Sanierung des Bestandsgebäudes vor. Das Erdgeschoss könnte als Generationen-Treff bzw. Generationen-Cafe genutzt werden. Die hierfür benötigten Nebenräume sollten aus unserer Sicht in einem Anbau untergebracht werden, um die Eingriffe in den Bestand so gering wie möglich zu halten.

Das Obergeschoss sollte zukunftsfähig und flexibel ausgestaltet werden, so dass die Nutzung auch zu einem späteren Zeitpunkt ohne großen Aufwand geändert werden könnte. Als mögliche Nutzungen sind denkbar:

- Fremdenzimmer mit niedrigem Standard für Touristen und Besucher des „Wittelsbacher Lands“
- Nutzung als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Gäste-WC.
- Ausstellungs- und Galerieräume oder als Gemeindearchiv für die Gemeinde Hollenbach
- Multiples Haus in dem sich verschiedene Dienstleister einmieten und ein- bzw. mehrmals wöchentlich ihre Dienste anbieten können. Denkbar wären Ärzte, Krankengymnasten, Friseure, Versicherungsbüros, Beratungseinrichtungen etc.

Von einem hochwertigen Dachausbau, insbesondere zu Versammlungszwecken, würden wir absehen.

Anbau:

Der Anbau sollte möglichst alle Installationen und Entwässerungen enthalten und sich sowohl gestalterisch als auch von der Höhenentwicklung dem Bestand unterordnen. Im Keller könnte eine Heizungsanlage (Gas, Öl oder Pellet) installiert werden. Das Erdgeschoss könnte alle Nebenräume (WC-Anlagen, Kühl- und Lagerräume) des Generationen-Cafes enthalten. Die Gründung erfolgt durch Injektionspfähle.

Anlagentechnik:

Wir schlagen vor das Gebäude mit möglichst wenigen Eingriffen an heutige Nutzungsansprüche anzupassen. Die Beheizung könnte über eine Grundtemperierung nach Großeschmidt mit Heizkörperergänzung erfolgen. Durch diese Heizungsart würden automatisch eine Trockenlegung der Wände erfolgen.

Die Sanitärinstallation ist ausschließlich im Anbau bzw. in der Nord-West-Ecke des Obergeschosses mit geringen Leitungswegen geplant.

Die Elektroinstallation könnte in einer denkmalgerechten, reduzierten Aufputz-Variante ausgeführt werden.

Ermittlung Kostenrahmen nach Gewerken

Auf Grundlage des oben beschriebenen Nutzungskonzeptes wurden die beiliegende Kostenrahmen für die Sanierung und Instandsetzung der Alten Dorfwirtschaft und einen möglichen Anbau erstellt. Die Kostenrahmen wurden auf Basis von Massenermittlungen und Einzelpreisen für jedes Gewerk ermittelt. Es handelt sich um Brutto-Kosten inklusive der derzeit gültigen Umsatzsteuer von 19%.

		Hauptbau	Anbau
KG	100	k.A.	k.A.
KG	200	10.000 €	k.A.
KG	300	492.687 €	76.584 €
KG	400	62.082 €	8.175 €
KG	500	24.098 €	k.A.
KG	600	k.A.	k.A.
KG	700	100.300 €	10.500 €
Summe		689.166 €	95.259 €

Die Gesamtkosten des Bauvorhabens belaufen sich laut obiger Aufstellung auf ca. 784.425 €.

Bei abweichender Bauausführung (Qualitäten, Konstruktionen, Standards etc.) können deutliche Abweichungen zu den bei Projektdurchführung tatsächlich anfallenden Kosten bestehen. Die Kostenermittlung ist daher während der Planungsphase ständig fortzuschreiben.

Kostengruppen die nicht bepreist sind können in der Projektdurchführung trotzdem benötigt werden. Die Kosten hierfür sind dem Kostenrahmen hinzuzufügen.



Grundlagen – Verwendete Unterlagen

Der Bearbeitung durch Domes Bäuml Architekten wurden folgende Unterlagen zugrunde gelegt:

- mehrere Höhen- und Gipsmarkenkontrollen vor Ort
- Statisch-konstruktive Voruntersuchung Büro Bergmann GmbH – 02. November 2009
- Teilaufmaß Büro Bergmann GmbH – September 2009
- Schadenserfassung Büro Bergmann GmbH – 30. September 2009
- Kurzgutachten zu den Baugrundverhältnissen und zu den Möglichkeiten einer Stabilisierung der Gründung Büro Boden und Wasser – 06.07.2008
- Gebäudevoruntersuchung – Statisch erforderliche Sicherungsmaßnahmen Büro Hermann Plöckl – 29. Juli 2008

Haunsheim, den 13.04.2012

Elmar Bäuml
Domes Bäuml Architekten GbR

Anlagen:

Plan VE 01 – 13.04.2012

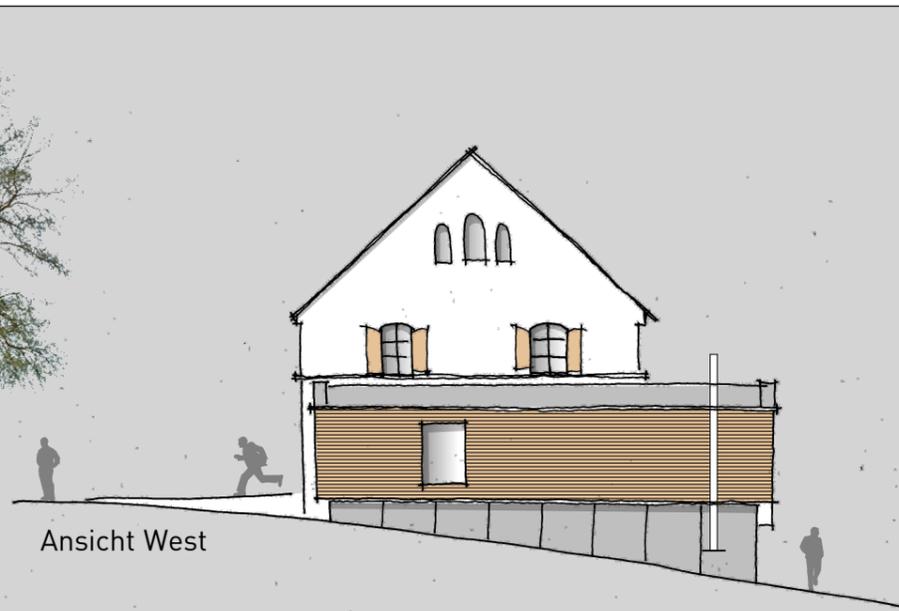
Plan VE 02 – 13.04.2012

Kostenrahmen - Sanierung und Instandsetzung Alte Dorfwirtschaft – 13.04.2012

Kostenrahmen – Anbau mit Terrasse – 13.04.2012



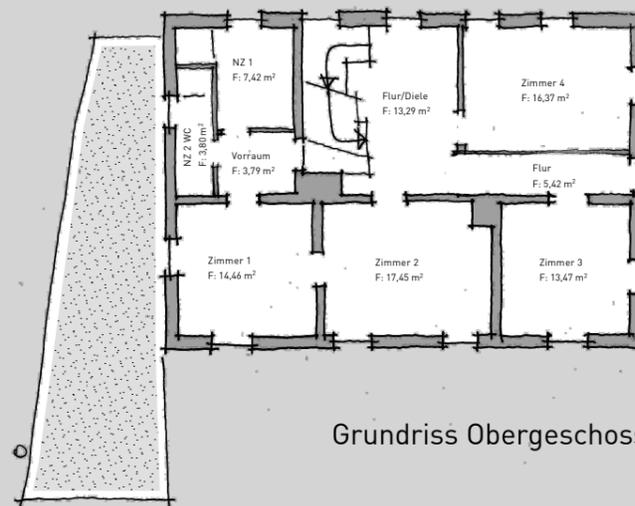
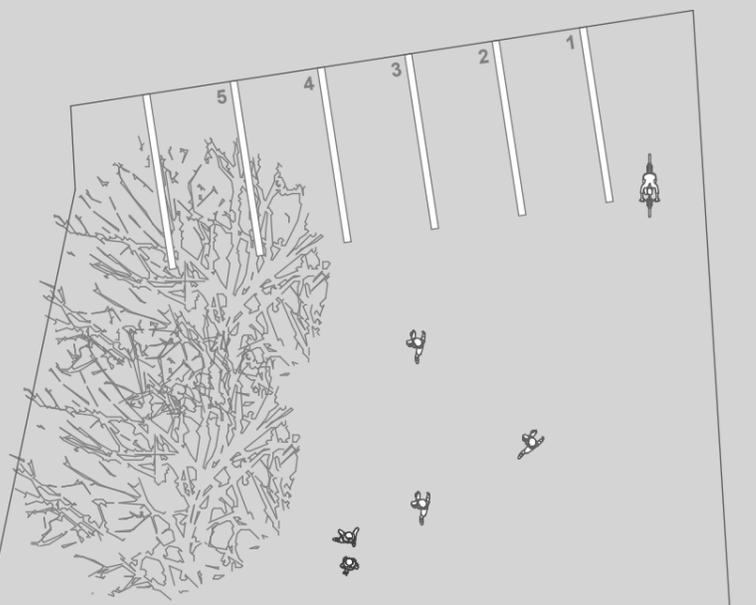
Ansicht Nord



Ansicht West



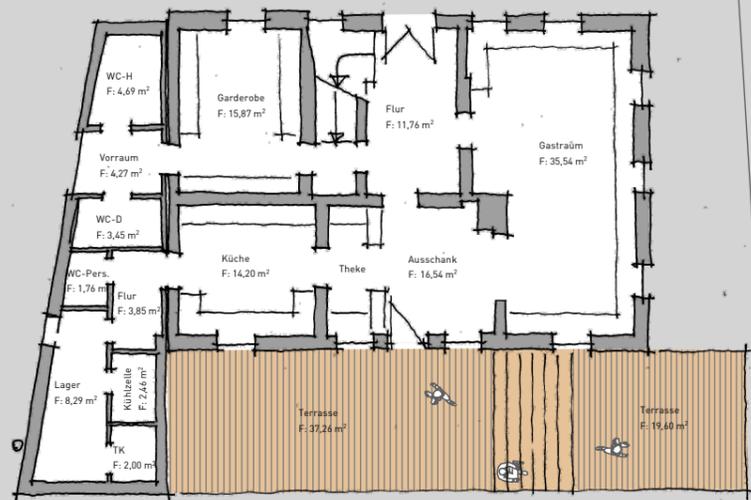
Ansicht Süd



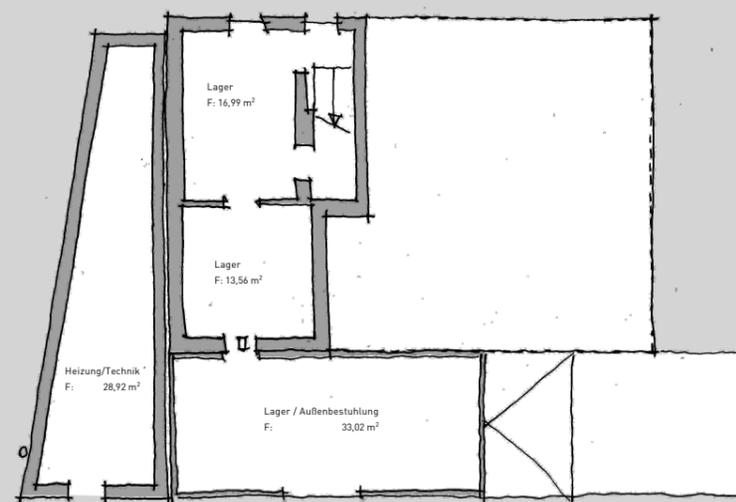
Grundriss Obergeschoss



Perspektive von Straße



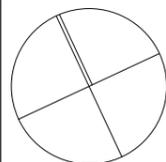
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Perspektive von Sportplatz



BAUHERR:
GEMEINDE HOLLENBACH
 VERTR. D. BGM HERRN RIß
 HAUPTSTRASSE 93
 86568 HOLLENBACH

BAUVORHABEN:
ALTE DORFWIRTSCHAFT HOLLENBACH

BAUORT:
86568 HOLLENBACH
 HAUPTSTRASSE 41
 FLURNR. 68/2

HINWEIS:
 Die Zeichnung, die dazugehörigen Anlagen, Beschriftungen und ihr Inhalt sind geistiges Eigentum von Domes Bäuml Architekten. Sie dürfen nicht ohne unsere Genehmigung vervielfältigt, unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen werden, oder sonstwie mitgeteilt, oder zu anderen Zwecken als dem Empfänger anvertraut sind, benutzt werden.

HINWEIS:
HAUNSHEIM, DEN 13.04.2012

INHALT:
 VE 01
 KG, OG, Ansicht West,
 Ansicht Süd, Ansicht Nord,
 Perspektiven, Grundriss EG
 1:200,

**Domes
 Bäuml**
 ARCHITECTEN

Hauptstrasse 29a
 89437 Haunsheim
 T 09072-92203-20
 F 09072-92203-26
 info@domesbaeuml.de
 www.domesbaeuml.de



Alte Dorfwirtschaft Hollenbach - Entwurfsgedanken zur Sanierung

Bestand

Die alte Dorfwirtschaft in Hollenbach stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das Gebäude diente zunächst wohl der Unterbringung der Handwerker beim Bau der Kirche und wurde später als Gaststätte genutzt. Die Nutzfläche beträgt pro Geschoss ca. 80m² zzgl. einer Flurfläche von ca. 13m². Das Gebäude zeigt starke Risse, insbesondere in der Süd-Westecke, die wohl von Baugrundsetzungen her rühren.

Analyse:

Die Nutzung des Dachgeschosses, insbesondere zu Versammlungszwecken, ist nur mit sehr hohem Aufwand für die Erschließung (Treppe und Aufzug) möglich. Die Kehlbalckenlage schränkt die Nutzung zusätzlich ein. Die bestehende Gebäudestruktur besitzt keine Nebenräume für Sanitärinstalltionen. Die Grundstruktur des Gebäudes ist nahezu vollständig im Originalzustand erhalten.

Aufgrund von Gründungsproblemen weist das Gebäude Risse auf, die bereits seit Jahren bestehen. Folglich zu unseren Untersuchungen gehen wir davon aus, dass ein Gleichgewichtszustand zwischen Bodenpressung und erfolgten Setzungen besteht. Die Höhenlage des Gebäudes und die Veränderungen der Risse sollten vortwährend bis zur Gebäudesanierung beobachtet werden.

Fazit:

Wir schlagen eine sanfte, denkmalgerechte Sanierung des Bestandsgebäudes vor. Das Erdgeschoss könnte als Generationen-Treff bzw. Generationen-Cafe genutzt werden. Die hierfür benötigten Nebenräume sollten aus unserer Sicht in einem Anbau untergebracht werden, um die Eingriffe in den Bestand so gering wie möglich zu halten.

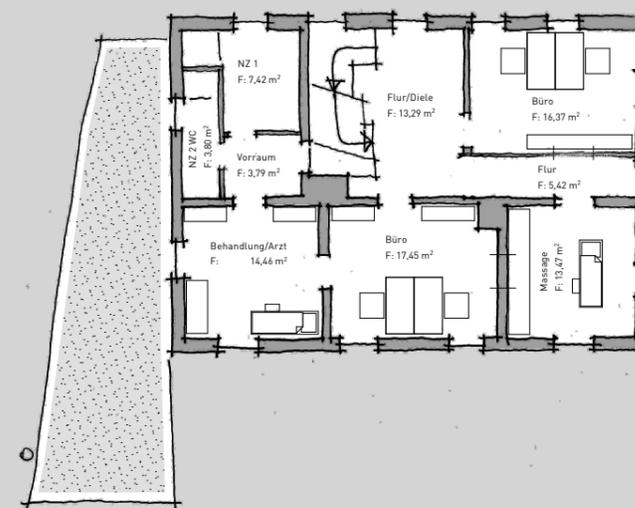
Das Obergeschoss sollte zukunftsfähig und flexibel ausgestaltet werden. Als mögliche Nutzungen sind Fremdenzimmer für Pilger auf dem Jakobsweg, eine Wohnung oder eine historische Dauerausstellung mit Teil-Archiv und ggf. Leseraum oder -ecke angedacht. Alternativ möchten wir die Einrichtung eines Multiplen Hauses anregen, in dem sich verschiedene Dienstleister (Ärzte, Krankengymnasten, Friseure, Versicherungsbüros etc.) einmieten können, und ihre Leistungen ein- oder mehrmals wöchentlich anbieten könnten.

Anbau:

Der Anbau sollte möglichst alle Installationen und Entwässerungen enthalten und sich sowohl gestalterisch als auch von der Höhenentwicklung dem Bestand unterordnen. Im Keller könnte eine Heizungsanlage (Gas, Öl oder Pellet) installiert werden. Das Erdgeschoss könnte alle Nebenräume (WC-Anlagen, Kühl- und Lagerräume) des Generationen-Cafes enthalten.

Anlagentechnik:

Wir schlagen vor das Gebäude mit möglichst wenigen Eingriffen an heutige Nutzungsansprüche anzupassen. Die Beheizung könnte über eine Grundtemperierung nach Großschmidt mit Heizkörperergänzung erfolgen. Die Sanitärinstallation ist ausschließlich im Anbau bzw. in der Nord-Westecke des Obergeschosses mit geringen Leitungswegen geplant. Die Elektroinstallation könnte in einer denkmalgerechten, reduzierten Aufputzvariante ausgeführt werden.



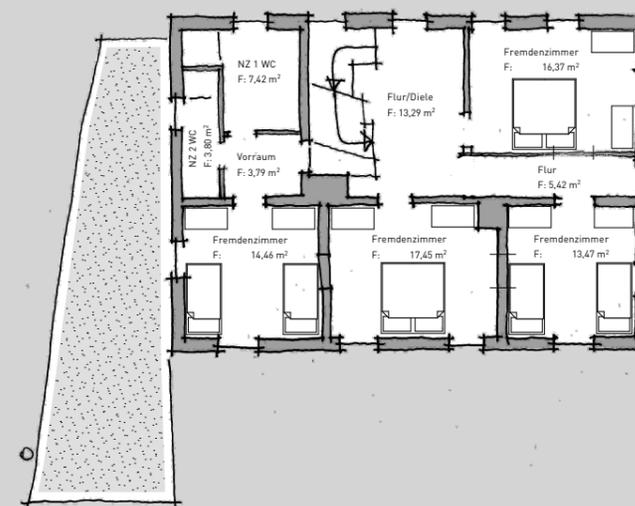
Dienstleistungshaus

Nutzung als multiples Haus in dem sich verschiedene Dienstleister einmieten und ein- bzw. mehrmals wöchentlich Ihre Dienste anbieten können. Denkbar wären Ärzte, Krankengymnasten, Friseure, Versicherungsbüros, Beratungseinrichtungen etc.



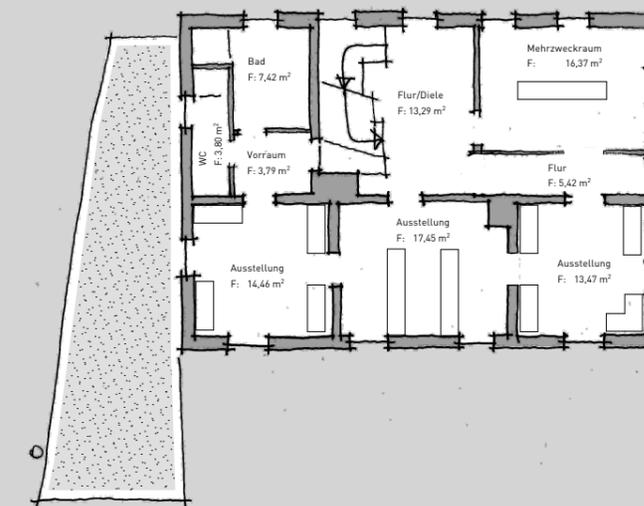
Wohnen

Nutzung als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Gäste-WC.



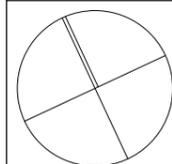
Fremdenzimmer

Nutzung als Fremdenzimmer mit niedrigem Standard für Touristen und Besucher des „Wittelsbacher Lands“. Es wären bis zu 4 Fremdenzimmer mit 2 gemeinschaftlich genutzten Nasszellen denkbar.



Ausstellung

Nutzung als Ausstellungs- und Galerieräume oder als öffentlich zugängliches Gemeindearchiv für die Gemeinde Hollenbach



BAUHERR:
GEMEINDE HOLLENBACH
VERTR. D. BGM HERRN RIß
HAUPTSTRASSE 93
86568 HOLLENBACH

BAUVORHABEN:
ALTE DORFWIRTSCHAFT HOLLENBACH

BAUORT:
86568 HOLLENBACH
HAUPTSTRASSE 41
FLURNR. 68/2

HINWEIS:
Die Zeichnung, die dazugehörigen Anlagen, Beschriftungen und ihr Inhalt sind geistiges Eigentum von Domes Bäuml Architekten. Sie dürfen nicht ohne unsere Genehmigung vervielfältigt, unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen werden, oder sonstwie mitgeteilt, oder zu anderen Zwecken als dem Empfänger anvertraut sind, benutzt werden.

HINWEIS:
HAUNSHEIM, DEN 13.04.2012

INHALT:
VE Nutzungsvarianten OG
OG, Perspektiven

1:200,
1:398,86,
1:287,38



Hauptstrasse 29a
89437 Haunsheim
T 09072-92203-20
F 09072-92203-26
info@domesbaeuml.de
www.domesbaeuml.de

Kostenrahmen nach DIN 276

Bauvorhaben:	Sanierung und Instandsetzung der alten Dorfwirtschaft - Bestandsgebäude	
Baugrundstück:	Hauptstrasse 41, 86568 Hollenbach, FINr: 68/2	
Bauherr:	Gemeinde Hollenbach, Hauptstrasse 93, 86568 Hollenbach	
Entwurfsverfasser:	Domes Bäuml Architekten Hauptstrasse 29a, 89437 Haunsheim	
Baubeschreibung:	Baugrund + Grundwasser:	Durch Bodengutachten festgestellt
	Fundamente:	Bestand
	Bodenplatten:	Neue Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen
	Kellerwände:	Mischmauerwerk
	Decke KG:	Ziegelgewölbe
	Außenwände EG:	Ziegelmauerwerk
	Innenwände EG:	Ziegelmauerwerk, verputzt
	Decke EG:	Holzbalkendecke - Ausbidlung als Scheibe
	Außenwände 1.OG:	Ziegelmauerwerk
	Innenwände 1.OG:	Ziegelmauerwerk verputzt
	Decke OG	Holzbalkendecke - Ausbidlung als Scheibe
	Dächer:	Holzdachstuhl mit Ziegeldeckung
	Treppen:	Holztreppen Bestand
	Fenster:	Holzfenster
	Türen:	Holztüren, Zargen
	Brandwände	Entfallen
	Heizung:	Pelletsheizung
	Lüftungsanlage	Keine
	Brauchwasser:	Zentralversorgung
	Kamine:	Edelstahlkamin
		Bestandsgebäude
	BGF:	258,58 m ²
	BRI:	1092,27 m ³
	WFL:	
	NF:	276,06 m ²
Grundlagen:	- Ergebnisse der bisherigen Besprechungen, Bestandspläne Machbarkeitsstudie vom 13.04.2012 - Berechnung der Mengen von Einzelpreisen (Positionstiefe)	
Kostenstand:	Kostenstand der Ermittlung I/2012 Indexstand 106,1 (2000=100) Zu-/Abschlag aufgrund konjunkturellem Ausblick	
Umsatzsteuer:	In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer in Höhe von 19% enthalten	
Anlagen:	Machbarkeitsstudie vom 13.04.2012 Grundrisse, Ansichten	
Aufgestellt:	Haunsheim, den	13.04.2012

Domes Bäuml Architekten

Übersicht	
Nr. Kostengruppe	Gesamtbetrag €
100 Grundstück	
200 Herrichten und Erschließen	10.000
300 Bauwerk - Baukonstruktion	492.687
400 Bauwerk - Technische Anlagen	62.082
500 Außenanlagen	24.098
600 Ausstattung und Kunstwerke	
700 Baunebenkosten	100.300
Gesamtkosten	689.166

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kostenansatz	Hinweis
100	Grundstück		
110	Grundstückswert		
120	Grundstücksnebenkosten		
	211 Vermessungsgebühren		nur für Grundstückskauf
	212 Gerichtsgebühren		
	213 Notariatsgebühren		
	214 Maklerprovisionen		
	215 Grunderwerbsteuer		
	216 Wertermittlungen, Untersuchungen		z.B. Untersuchung Altlasten, Bebaubarkeit
	217 Genehmigungsgebühren		
	218 Bodenordnung, Grenzregulierung		
130	Freimachen		
	131 Abfindungen		Entschädigungen bestehender Rechte
	132 Ablösen diglicher Rechte		Ablösen von Lasten (z.B. Wegerecht)
200	Herrichten und Erschliessen	10.000	
210	Herrichten		
	211 Sicherungsmaßnahmen		Schutz vorhandener Bauwerke, Leitungen etc.
	212 Abbruchmaßnahmen		Abbruch vorhandener Bauwerke, etc.
	213 Altlastenbeseitigung		
	214 Herrichten der Geländeoberfläche		Roden von Bewuchs, Bodenbewegungen
220	Öffentliche Erschließung	5.000	öffentliche Erschließungsbeiträge
230	Nichtöffentliche Erschließung	5.000	für spätere Übertragung an die Allgemeinheit
240	Ausgleichsabgaben		Ablösen Stellplätze, Baumbestand etc.
300	Bauwerk - Baukonstruktion	492.687	
000	Baustelleneinrichtung	6.533	
002	Erdarbeiten	5.358	
009	Entwässerungskanalarbeiten	5.581	
010	Dränarbeiten		
012	Mauerarbeiten	40.237	
013	Beton- und Stahlbetonarbeiten	72.025	
014	Natur- und Betonwerksteinarbeiten	6.819	
016	Zimmer- und Holzarbeiten	53.792	
018	Abdichtung gegen Wasser	1.904	
020	Dachdeckungsarbeiten	15.763	
021	Dachabdichtungsarbeiten		
022	Klempnerarbeiten	11.015	
	Gerüstarbeiten	5.154	
	Abbrucharbeiten	26.716	
023	Putz- und Stuckarbeiten innen	34.772	
023	Putz- und Stuckarbeiten außen		
024	Fliesen- und Plattenarbeiten	14.106	
025	Estricharbeiten	13.269	
027	Fenster außen (Tischlerarbeiten)	45.756	
027	Innentüren (Tischlerarbeiten)	33.463	
	Haustüren	7.735	
	Garagentore		
	Holztreppe/-beläge		
028	Parkettarbeiten		
030	Rolladenarbeiten		
031	Metallbau- + Schlosserarbeiten	9.401	
032	Verglasungsarbeiten		
034	Maler- und Lackierarbeiten	5.413	
036	Bodenbelagsarbeiten	17.735	
039	Trockenbauarbeiten	3.140	
	Einbauküchen, Einbauschränke, etc.		
	Baureinigung	3.000	
	Briefkastenanlage	2.000	
	Schließanlage	2.000	
	Mehraufwand Gründung	50.000	

400	Bauwerk - Technische Anlagen	62.082	
040	Heizungsinstallation	36.296	
052	Sanitärinstallation	8.639	
045	Sanitär Einrichtungsgegenstände	3.154	
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	1.200	
053	Elektro Installation	12.793	
053	Elektro Sonderausstattung (Bus, etc.)		
058	Elektro Leuchten und Lampen		
070	Regelung, Steuerung HLS-Anlagen		
074	Raumluftechnische Anlagen		
	Offene Kamine, Einzelöfen etc.		
500	Außenanlagen	24.098	
	Außenanlagen + Gartenbau	24.098	Terrasse Südseite
	Gartenzaun, Türen, Tore		
	Bepflanzungen, Rasen		
	Technische Anlagen (Leuchten, Wasser, etc.)		
600	Ausstattung und Kunstwerke		
611	Möbel, Vorhänge, lose Teppiche, etc.		
611	Wirtschaftsgeräte, Gartengeräte, Reinigungsgeräte		
620	Kunstwerke		
700	Baunebenkosten	100.300	
710	Bauherrenaufgaben (Projektleitung, -steuerung, Inbetriebnahme)		
720	Vorbereitung der Objektplanung (Bestandsaufnahme, Aufmaß, etc.)		
730	Architekten- und Ingenieurleistungen		
	731 Gebäude (Architekt)	60.500	
	732 Freianlagen (Landschaftsarchitekt)		
	735 Tragwerksplanung (Statik)	20.000	für Baugenehmigung vorgeschrieben
	736 Technische Ausrüstung (Heizung,Lüftung,Sanitär)	15.000	wird grundsätzlich empfohlen
740	Gutachten und Beratung		
	741 Bauphysik		
	Energieberatung + EnEV Nachweis		für Baugenehmigung vorgeschrieben
	742 Schallschutz und Raumakustik		für Baugenehmigung vorgeschrieben
	743 Bodenmechanik		grundsätzlich empfohlen
	744 Vermessung		
	745 Lichttechnik + Tageslichttechnik		
	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator	3.000	gesetzlich vorgeschrieben
750	Kunst Brandschutz	1.800	
760	Finanzierung		
770	Allgemeine Baunebenkosten		
	771 Baugenehmigung		Gebühren für die Baugenehmigung
	771 Vermessungsgebühren		
	774 Betriebskosten während der Bauzeit		Kosten für Heizung,Wasser,Strom bis Bezug
	779 Planpausen		Vervielfältigungskosten Pläne, LV's etc.
	Versicherungen (Haftpflicht, Bauwesen etc.)		
	Berufsgenossenschaft		Pflichtbeitrag für Eigenleistungen
	Grundsteinlegung / Richtfest		

Hinweise

Der Kostenrahmen wurde aufgrund der im Deckblatt genannten Grundlagen ermittelt.

Der Kostenrahmen ist lt. DIN 276 eine angenäherte Ermittlung der Kosten und Grundlage für die Entscheidung über die Entwurfsplanung.

Bei abweichender Bauausführung (Qualitäten, Konstruktionen, Standards etc.) können deutliche Abweichungen zu den bei Projektdurchführung tatsächlich anfallenden Kosten bestehen!

Kostenrahmen nach DIN 276

Bauvorhaben:	Sanierung und Instandsetzung der alten Dorfwirtschaft - Anbau	
Baugrundstück:	Hauptstrasse 41, 86568 Hollenbach, FINr: 68/2	
Bauherr:	Gemeinde Hollenbach, Hauptstrasse 93, 86568 Hollenbach	
Entwurfsverfasser:	Domes Bäuml Architekten Hauptstrasse 29a, 89437 Haunsheim	
Baubeschreibung:	Baugrund + Grundwasser:	Durch Bodengutachten festgestellt
	Fundamente:	Fundamentunterfangung/Phalgründung
	Bodenplatten:	Neue Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen
	Kellerwände:	Stahlbeton mit Perimeterdämmung
	Decke KG:	Stahlbeton
	Außenwände EG:	Ziegelmauerwerk, verputzt
	Innenwände EG:	Ziegelmauerwerk, verputzt
	Decke EG:	
	Außenwände 1.OG:	
	Innenwände 1.OG:	
	Decke OG	
	Dächer:	flach geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion
	Treppen:	
	Fenster:	Holzfenster
	Türen:	Holztüren
	Brandwände	Entfallen
	Heizung:	Pelletsheizung
	Lüftungsanlage	Keine
	Brauchwasser:	Zentralversorgung
	Kamine:	Edelstahlkamin
		Anbau
	BGF:	121,26 m ²
	BRI:	319,40 m ³
	WFL:	
	NF:	92,71 m ²
Grundlagen:	- Ergebnisse der bisherigen Besprechungen, Bestandspläne Machbarkeitsstudie vom 13.04.2012 - Berechnung der Mengen von Einzelpreisen (Positionstiefe)	
Kostenstand:	Kostenstand der Ermittlung I/2012 Indexstand 106,1 (2000=100) Zu-/Abschlag aufgrund konjunkturellem Ausblick	
Umsatzsteuer:	In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer in Höhe von 19% enthalten	
Anlagen:	Machbarkeitsstudie vom 13.04.2012 Grundrisse, Ansichten	
Aufgestellt:	Haunsheim, den	13.04.2012

Domes Bäuml Architekten

Übersicht		
Nr.	Kostengruppe	Gesamtbetrag €
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	76.584
400	Bauwerk - Technische Anlagen	8.175
500	Außenanlagen	
600	Ausstattung und Kunstwerke	
700	Baunebenkosten	10.500
	Gesamtkosten	95.259

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kostenansatz	Hinweis
100	Grundstück		
110	Grundstückswert		
120	Grundstücksnebenkosten		
	211 Vermessungsgebühren		nur für Grundstückskauf
	212 Gerichtsgebühren		
	213 Notariatsgebühren		
	214 Maklerprovisionen		
	215 Grunderwerbsteuer		
	216 Wertermittlungen, Untersuchungen		z.B. Untersuchung Altlasten, Bebaubarkeit
	217 Genehmigungsgebühren		
	218 Bodenordnung, Grenzregulierung		
130	Freimachen		
	131 Abfindungen		Entschädigungen bestehender Rechte
	132 Ablösen diglicher Rechte		Ablösen von Lasten (z.B. Wegerecht)
200	Herrichten und Erschliessen		
210	Herrichten		
	211 Sicherungsmaßnahmen		Schutz vorhandener Bauwerke, Leitungen etc.
	212 Abbruchmaßnahmen		Abbruch vorhandener Bauwerke, etc.
	213 Altlastenbeseitigung		
	214 Herrichten der Geländeoberfläche		Roden von Bewuchs, Bodenbewegungen
220	Öffentliche Erschließung		öffentliche Erschließungsbeiträge
230	Nichtöffentliche Erschließung		für spätere Übertragung an die Allgemeinheit
240	Ausgleichsabgaben		Ablösen Stellplätze, Baumbestand etc.
300	Bauwerk - Baukonstruktion	76.584	
000	Baustelleneinrichtung		
002	Erdarbeiten	893	
009	Entwässerungskanalarbeiten	937	
010	Dränarbeiten	982	
012	Mauerarbeiten	7.947	
013	Beton- und Stahlbetonarbeiten	23.636	
014	Natur- und Betonwerksteinarbeiten		
016	Zimmer- und Holzarbeiten	9.800	
018	Abdichtung gegen Wasser	562	
020	Dachdeckungsarbeiten		
021	Dachabdichtungsarbeiten		
022	Klempnerarbeiten	7.533	
	Gerüstarbeiten	1.185	
	Regiearbeiten		
023	Putz- und Stuckarbeiten innen	5.695	
023	Putz- und Stuckarbeiten außen		
024	Fliesen- und Plattenarbeiten	6.700	
025	Estricharbeiten		
027	Fenster außen (Tischlerarbeiten)	1.999	
027	Innentüren (Tischlerarbeiten)	4.641	
	Haustüren	1.012	
	Garagentore		
	Holztreppe/-beläge		
028	Parkettarbeiten		
030	Rolladenarbeiten		
031	Metallbau- + Schlosserarbeiten	1.190	
032	Verglasungsarbeiten		
034	Maler- und Lackierarbeiten	1.374	
036	Bodenbelagsarbeiten		
039	Trockenbauarbeiten		
	Einbauküchen, Einbauschränke, etc.		
	Baureinigung	500	
	Briefkastenanlage		
	Schließanlage		
	Ausstattung (Spachteltechnik etc.)		

400	Bauwerk - Technische Anlagen	8.175	
040	Heizungsinstallation		
052	Sanitärinstallation	2.582	
045	Sanitär Einrichtungsgegenstände	3.213	
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen		
053	Elektro Installation	2.380	
053	Elektro Sonderausstattung (Bus, etc.)		
058	Elektro Leuchten und Lampen		
070	Regelung, Steuerung HLS-Anlagen		
074	Raumluftechnische Anlagen		
	Offene Kamine, Einzelöfen etc.		
500	Außenanlagen		
	Außenanlagen + Gartenbau		
	Gartenzaun, Türen, Tore		
	Bepflanzungen, Rasen		
	Technische Anlagen (Leuchten, Wasser, etc.)		
600	Ausstattung und Kunstwerke		
611	Möbel, Vorhänge, lose Teppiche, etc.		
611	Wirtschaftsgeräte, Gartengeräte, Reinigungsgeräte		
620	Kunstwerke		
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben (Projektleitung, -steuerung, Inbetriebnahme)		
720	Vorbereitung der Objektplanung (Bestandsaufnahme, Aufmaß, etc.)		
730	Architekten- und Ingenieurlösungen		
	731 Gebäude (Architekt)	10.500	
	732 Freianlagen (Landschaftsarchitekt)		
	735 Tragwerksplanung (Statik)		für Baugenehmigung vorgeschrieben
	736 Technische Ausrüstung (Heizung,Lüftung,Sanitär)		wird grundsätzlich empfohlen
740	Gutachten und Beratung		
	741 Bauphysik		
	Energieberatung + EnEV Nachweis		für Baugenehmigung vorgeschrieben
	742 Schallschutz und Raumakustik		für Baugenehmigung vorgeschrieben
	743 Bodenmechanik		grundsätzlich empfohlen
	744 Vermessung		
	745 Lichttechnik + Tageslichttechnik		
	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator		gesetzlich vorgeschrieben
750	Kunst Brandschutz		
760	Finanzierung		
770	Allgemeine Baunebenkosten		
	771 Baugenehmigung		Gebühren für die Baugenehmigung
	771 Vermessungsgebühren		
	774 Betriebskosten während der Bauzeit		Kosten für Heizung,Wasser,Strom bis Bezug
	779 Planpausen		Vervielfältigungskosten Pläne, LV's etc.
	Versicherungen (Haftpflicht, Bauwesen etc.)		
	Berufsgenossenschaft		Pflichtbeitrag für Eigenleistungen
	Grundsteinlegung / Richtfest		

Hinweise

Der Kostenrahmen wurde aufgrund der im Deckblatt genannten Grundlagen ermittelt.
Der Kostenrahmen ist lt. DIN 276 eine angenäherte Ermittlung der Kosten und Grundlage für die Entscheidung über die Vorentwurfsplanung.

Bei abweichender Bauausführung (Qualitäten, Konstruktionen, Standards etc.) können deutliche Abweichungen zu den bei Projektdurchführung tatsächlich anfallenden Kosten bestehen!