

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/21/037-2

öffentlich

Sanierung von 8 städtischen Mehrfamilienhäusern, Lindenring 47-54 in Klütz

Hier: Vorstellung des Planungsbüros der Zielplanung zur energetischen Sanierung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Kathrin Senckpiel	<i>Datum</i> 09.04.2024 <i>Verfasser:</i> Kathrin Senckpiel
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	25.04.2024	Ö
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	27.05.2024	Ö

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt am 22.06.2020,

1. Die Baumaßnahme wird von der Verwaltung durchgeführt und nicht vom Verwalter OSSEBO.
2. Seitens der Verwaltung ist eine Vorgehensweise vorzuschlagen, unter Einbeziehung von Planungsbüros, insbesondere auch Bauphysik, die dann einen Sanierungsvorschlag erarbeiten. Parallel dazu soll die energetische Sanierung der Gebäude durchgeführt werden und entsprechende Fördermittel beantragt werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt am 14.06.2021, die Wohnungen nicht zu verkaufen und die Sanierung der Häuser vorzunehmen.

Das Planungsbüro Bolze und Hellerung aus Wismar wurde mit der Erarbeitung eines energetischen Konzeptes mit den Leistungsphasen 1 und 2 beauftragt und wird in der Bauausschusssitzung der Stadt Klütz am 25.04.2024 ihre Zielstellung zur energetischen Sanierung vorstellen.

Die finanziellen Mittel sind auf dem Konto der OSSEBO mit 300.00,00€ eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz folgt der Empfehlung des Bauausschusses und beschließt:

Die Zielstellung für die Schaffung baulicher Voraussetzungen für ein behagliches und gesundes Wohnklima, sowie die Schadensfreiheit und Gebrauchstauglichkeit der Baukonstruktion in den vorgetragenen Punkten, zu bestätigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)

Finanz. Mittel sind auf dem Konto des Verwalters OSSEBO mit 300.000,00€ für 2024 eingestellt	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2024-03-25 Stadt Klütz_Zielplanung Sanierung_Lindenring 47-54_25.03.2024 öffentlich
---	--

Zielplanung

Grundlage der Zielplanung bildet die Planungsaufgabe aus der Leistungsbeschreibung der Stadt Klütz in folgender Definition:

„Ziel ist die Schaffung baulicher Voraussetzungen für ein behagliches und gesundes Wohnklima. Weiterhin soll die Schadensfreiheit und Gebrauchstauglichkeit der Baukonstruktion sichergestellt werden.“

1. Energetische Ertüchtigung

Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen des GEG, Fördermöglichkeiten und vorhandenen Gebäudeschäden, insbesondere:

1. Putzfassade – mit Wärmedämm-Verbundsystem aufdoppeln
2. Klinkerfassade – Einblasdämmung in die Luftschicht
3. Dämmung in der Dachebene

Kosten pro Gebäude:

165.520,00 €/brutto

(Einzelauflistung siehe Kostenschätzung Anlage 2)

2. Schäden

Sanierung der vorhandenen Schäden an der Gebäudehülle, insbesondere Dach, der Versorgungsleitungen unter der Gebäudesohle, insbesondere:

1. Komplette Erneuerung der Dacheindeckung, Unterdach, Luftdichtheitsschicht
2. Erweiterung der Dachüberstände an den Giebeln
3. Erneuerung der Regenentwässerung
4. Sanierung der Flachdachabdichtung Garagen
5. Sanierung der Klinkerfassaden
6. Erneuerung der Hauseingangstüren
7. Erneuerung der Aussenfensterbänke mit erf. Überstand zur Fassade
8. Neuverlegung der Abwasserleitung im Schacht
9. Rückbau der WW-Leitung aus dem Schacht, Neuverlegung der KW-Leitung ausserhalb der Gebäude
10. notwendige Leistungen in den Wohnungen zu Pkt.8/9 vorwiegend Bäder (Estrich, Fliese, Elektro, Trockenbau, Maler)

Kosten pro Gebäude:

294.343,60 €/brutto

(Einzelauflistung siehe Kostenschätzung Anlage 2)

3. Wärmeversorgung

Erneuerung der zentralen Erzeugeranlage und Warmwasserversorgung, Neubau Nahwärmenetz, Zweirohrsystem, insbesondere:

1. Rückbau vorh. Wärmeerzeuger einschl. WW-Unterstation
2. Neubau zentraler Wärmeerzeuger und dezentrale Warmwasserbereitung (je Haus)
3. Demontage der vorh. Heizleitungen aus dem Schacht
4. Neubau Nahwärmenetz ausserhalb der Gebäude
5. Umstellung von Einrohr- auf Zweirohrsystem in allen Wohnungen
6. Erneuerung aller Heizkörper in den Wohnungen

**BV: Energetische Sanierung von 8 städtischen Mehrfamilienhäusern
Lindenring 47-54, 23948 Klütz**

Bauherr: Stadt Klütz über Amt Klützer Winkel

Seite 2/2

Gesamtkosten: **540.840,00 €/brutto**
(Einzelauflistung siehe Kostenschätzung Anlage 1)

4. Wohnwertverbesserung

Neubau Vorstellbalkone und Sonnenschutz

1. Einbau neuer Balkontüren im 2.OG, Veränderung der Öffnung
2. Neue Vorstellbalkone für 1. und 2.OG
3. Montage Sonnenschutz für die Aufenthaltsräume

Kosten pro Gebäude: **88.485,00 €/brutto**
(Einzelauflistung siehe Kostenschätzung Anlage 2)

Bauabschnitte und Zeitplanung

Vorschlag: Gesamtprojekt in 5 Bauabschnitte aufteilen

- | | |
|---|--|
| 1. BA – Erneuerung Erzeugeranlage, Neubau Nahwärmenetz und Versorgungsleitungen | Ausführung ab Mai 2025
(nach der Heizperiode) |
| 2. BA – Häuser Lindenring 51 und 52 | Ausführung 2026 |
| 3. BA – Häuser Lindenring 53 und 54 | Ausführung 2027 |
| 4. BA – Häuser Lindenring 49 und 50 | Ausführung 2028 |
| 5. BA – Häuser Lindenring 47 und 48 | Ausführung 2029 |

Planungsbeginn 1.BA (nach Klärung Beauftragung): Juli 2024
AU-Planung bis Nov. 2024
Vergabe Februar 2025

Planungsbeginn der restlichen Bauabschnitte: Juli des Vorjahres
AU-Planung bis November
Vergabe Februar

Auswirkungen auf den Betrieb der Gebäude

1.BA

Kein Auszug der Mieter erforderlich, geringe Einschränkungen möglich, z.B. kurzzeitige Unterbrechnungen der Warmwasserversorgung, Baulärm, eingeschränkte Nutzung der Terrassen im EG

2. bis 5. BA

Ausweichwohnungen für die Mieter im Erdgeschoss zwingend (jeweils 4)
Mieter in den Obergeschossen sollte ein Wahlrecht (Auszug ja/nein) eingeräumt werden, intensive Aufklärung der zu erwartenden Einschränkungen nötig (Badnutzung, Verschmutzungen, Lärm)

**BV: Energetische Sanierung von 8 städtischen Mehrfamilienhäusern
Lindenring 47-54, 23948 Klütz**

Bauherr: Stadt Klütz über Amt Klützer Winkel

Seite 3/2

Planerbeauftragung

- Grundlage: bestehender Ingenieurvertrag vom 17.12.2020 für die Leistungsbereiche B 5 Bauphysik und B 9 Gebäudeplanung
- Integration der Fachplaner HLS und Elektro möglich, jedoch nur in Verbindung mit einer separaten Objektversicherung
- Klärung: a) Integration der Kosten für die Versicherung
b) Übernahme der Konditionen für die Honorarzone (II – geringe Anforderungen), Festlegung der anrechenbaren Kosten und dem Umbauschlag aus dem bestehenden Vertrag durch die Fachplaner



Manuela Bolze
Dipl.- Bauingenieur

Wismar, 25.03.2024

Anlage 1 und 2 - Kostenschätzungen

Stadt Klütz
 Energetische Sanierung von 8 Mehrfamilienhäusern
 23948 Klütz, Lindenring 47-54
 Kosten für 1.BA

Stand: 25.03.2024

Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12 - FÜR 1. BA

Zusammenstellung der Gesamtkosten

KG		Gesamtkosten (1. Ebene) in Euro (brutto)
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	265.000,00
500	Außenanlagen	190.840,00
600	Ausstattungen und Kunstwerke	
700	Baunebenkosten	85.000,00
	Gesamtkosten (€/brutto)	540.840,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
100	GRUNDSTÜCK			
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTION			
400	BAUWERK-TECHNISCHE ANLAGEN			265.000,00
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			
411	Abwasseranlage innerhalb der Heizzentrale			2.000,00
412	Wasseranlage - Trinkwasserinstallation innerhalb der Heizzentrale			3.500,00
413	Gasanlagen in der Heizzentrale			7.000,00
419	Sonstiges			1.500,00
420	Wärmeversorgungsanlagen			
421	Wärmeerzeugungsanlagen- Heizkessel und Zubehör in der Heizzentrale			87.000,00
422	Wärmeverteilnetz - Heizzentrale und Zweite Verteilung im Kopfbau			70.000,00
429	Sonstiges			12.000,00
490	Sonstige Maßnahmen			
491	Baustelleneinrichtung			5.000,00
494	Abbruchmaßnahmen			15.000,00
495	Provisorische Maßnahmen			12.000,00
499	Sonstiges			50.000,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
500	AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN			190.840,00
510	Erdbau			
511	Herstellung- Graben für die Verlegung der Versorgungsleitungen herstellen	250,00 m	89,00	22.250,00
512	Umschließung - Verbau und	pauschal		10.000,00
520	Gründung, Unterbau			
521	Bodenaustausch, Verdichtung im Graben	400,00 m³	76,00	30.400,00
530	Oberbau, Deckschichten			
531	Wege	100,00 m²AF	20,00	2.000,00
533	Plätze, Höfe	100,00 m²AF	18,00	1.800,00
550	Technische Anlagen			
552	Wasseranlagen	250,00 m	93,00	23.250,00
554	Wärmeversorgungsanlagen	250,00 m	156,00	39.000,00
556	Elektrische Anlagen	pauschal		4.000,00
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	pauschal	5.000,00	5.000,00
570	Vegetationsflächen	2460,00 m²AF	9,00	22.140,00
590	Sonstige Maßnahmen			
591	Baustelleneinrichtung			6.000,00
596	Materialentsorgung			12.000,00
597	Zusätzliche Maßnahmen - Sicherungsmaßnahmen			8.000,00
599	Sonstiges			5.000,00
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE			
700	BAUNEKENKOSTEN			85.000,00
740	Fachplanung			
742	Technische Ausrüstung			85.000,00
	Kostengruppe 400-500	€/brutto		455.840,00
		€/netto		383.058,82

Stadt Klütz
 Energetische Sanierung von 8 Mehrfamilienhäusern
 23948 Klütz, Lindenring 47-54
 Kosten für ein Gebäude 2.-5.BA

Stand: 25.03.2024

Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12 - FÜR EIN GEBÄUDE 2.-5.BA

Brutto-Rauminhalt (BRI m³)	1.559,70
Brutto-Grundfläche (BGF m²)	559,07
Nutzfläche (NUF m²)	364,80

Zusammenstellung der Gesamtkosten

KG		Gesamtkosten (1. Ebene) in Euro (brutto)
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	357.468,30
400	Bauwerk - Technische Anlagen	190.880,30
500	Außenanlagen	14.420,00
600	Ausstattungen und Kunstwerke	
700	Baunebenkosten	117.730,00
	Gesamtkosten (€/brutto)	680.498,60

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
100	GRUNDSTÜCK			
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTION			357.468,30
310	Baugrube/Erdbau			2.360,00
311	Herstellung Aushub Baugrube für neuen Versorgungskanal und Übergabeschächte	20,00 m³	42,00	840,00
311	Herstellung Hinterfüllung Baugrube mit Lieferkies	20,00 m³	76,00	1.520,00
320	Gründung, Unterbau			4.430,00
329	Sonstiges zur KG 320 neuer Versorgungsschacht aus Betonfertigteilen ausserhalb des Gebäudes	5,00 m	268,00	1.340,00
329	Sonstiges zur KG 320 neuer Übergabeschacht vor Hauseinspeisung	1,00 Stck	3.090,00	3.090,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
330	Außenwände/vertikale Baukonstruktionen außen			176.025,00
334	Außenwandöffnungen Fenstertüren für Balkonzugänge OG und DG, Fensterelement TRH	25,00 m²FFL	430,00	10.750,00
334	Außenwandöffnungen Hauseingangselement (EG) erneuern einschl. Demontage	1,00 Stck	5.250,00	5.250,00
335	Außenwandbekleidungen, außen WDVS, mineralisch d = 12 cm einschl. Armierung, Oberputz und Anstrich	350,00 m²AWF	240,00	84.000,00
335	Außenwandbekleidungen, außen Einblasdämmung (Zellulite, Holzfaser, mineralisch) d= 4 cm im Bereich der Klinkerflächen (HE-Seiten)	100,00 m²AWF	68,00	6.800,00
336	Außenwandbekleidungen, innen Malerarbeiten Aussenwandflächen Wohnungen	350,00 m²AWF	15,00	5.250,00
337	Elementierte Aussenwandkonstruktionen Vorstellbalkone für Ober- und Dachgeschoss einschl. Erdarbeiten und Fundamente	4,00 Stck	10.200,00	40.800,00
338	Lichtschutz Vorbaurollläden Fenster Aufenthaltsräume	25,00 Stck	675,00	16.875,00
339	Sonstiges zur KG 330 Klinkerfassade - beschädigte Klinkersteine Austauschen, Fugenflächen überarbeiten, Hinterlüftungen verschließen, Flächen reinigen	100,00 m²AWF	63,00	6.300,00
340	Innenwände/vertikale Baukonstruktionen innen			30.675,00
342	Nichttragende Innenwände Schacht- und Vorwandbekleidungen Bäder einschl. Reviklappen	30,00 m²IWF	97,50	2.925,00
345	Innenwandbekleidungen Malerarbeiten Wände (alle Wohnungen)	1000,00 m²IWF	18,00	18.000,00
345	Innenwandbekleidungen Wandfliesen Bäder neu	100,00 m²IWF	97,50	9.750,00
350	Decken/horizontale Baukonstruktionen			10.267,50
353	Deckenbeläge Bodenbeläge, Fliesen erneuern, teilweise Estricherneuerung in Bädern	25,00 m²DEF	126,00	3.150,00
354	Deckenbekleidungen Malerarbeiten Decken - Wohnungen	365,00 m²DEF	19,50	7.117,50
360	Dächer			78.288,00
361	Dachkonstruktionen Erweiterung der Dachüberstände an den Giebeln	40,00 m	56,00	2.240,00
363	Dachbeläge regensicheres Unterdach, Dämmung, Dacheindeckung	250,00 m²DAF	127,00	31.750,00
363	Dachbeläge Luftdichtheitsschicht einschl. Anschlüsse	250,00 m²DAF	36,00	9.000,00
363	Zulage First, Ortgang und Traufaubildung, Formziegel	80,00 m	102,00	8.160,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
363	Regenentwässerung einschl. Fallrohre (auch Garagen)	60,00 m	127,80	7.668,00
363	Dachbeläge Erneuerung Flachdachabdichtung Garagen einschl. Anschlüsse	45,00 m²DAF	155,00	6.975,00
364	Dachbekleidungen Ortgang- und Traufbereich mit Schichtstoffplatten	25,00 m²	203,00	5.075,00
369	Sonstiges zur KG 360 Erneuerung aller Aussenfensterbänke, Abdeckungen in Titanzink (auch Garagen)	70,00 m	106,00	7.420,00
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen			55.422,80
391	Baustelleneinrichtung 3% der Gesamtkosten	pauschal		17.400,00
392	Auf- und Abbauen sowie Vorhalten von Fassadengerüsten für Arbeiten an Dach und Fassade	400,00 m²	39,30	15.720,00
394	Abbrucharbeiten Rückbau der Versorgungsleitungen im Schacht unterhalb der Bodenplatte	20,00 m	46,50	930,00
394	Abbrucharbeiten Brüstungen für Balkone abbrechen	4,00 Stck	410,00	1.640,00
394	Abbrucharbeiten Attikaaufmauerung Längsseite Garage	6,00 m	56,30	337,80
394	Abbrucharbeiten Schacht- und Vorwandbekleidungen einschl. Fliesen in Bädern	30,00 m²	36,50	1.095,00
394	Abbrucharbeiten Bodenfliesen einschl. Estrich in Bädern	25,00 m²	48,00	1.200,00
394	Abbrucharbeiten gesamte Dacheindeckung Steildächer einschl. Dämmung	300,00 m²DAF	52,50	15.750,00
394	Dachabdichtung Garagendächer einschl. Dämmung	45,00 m²DAF	30,00	1.350,00
400	BAUWERK-TECHNISCHE ANLAGEN			190.880,30
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen Strangsanierung Wohnungen, Einrichtungsgegenstände Bäder neu	559,07 m²BGF	173,00	96.719,11
420	Wärmeversorgungsanlagen Umrüstung von Einrohr auf Zweirohrsystem einschl. neuer Heizkörper	559,07 m²BGF	90,00	50.316,30
421	Wärmeerzeugungsanlagen Hausanschlussstation mit WW-Bereitung	1,00 Stck	28.750,00	28.750,00
440	E-Check in den Wohnungen, Anpassungen in Bädern	559,07 m²BGF	27,00	15.094,89

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
500	AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN			14.420,00
530	Oberbau, Deckschichten	600,00 m²AF	10,00	6.000,00
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	pauschal	5.000,00	5.000,00
570	Vegetationsflächen	600,00 m²AF	5,70	3.420,00
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE			
700	BAUNESENKOSTEN			117.730,00
730	Objektplanung (unter Vorbehalt - Anpassung der vereinbarten Konditionen erforderlich)	LPH 2-9		56.000,00
740	Fachplanung	LPH 2-9		58.730,00
760	Allgemeine Baunebenkosten	pauschal		3.000,00
		Kostengruppe 300-400	€/brutto	548.348,60
			€/netto	460.797,14