

TOP 5: **Beratungen über die Trockenlegung des UG Lehrerwohnheim**

Architekt Rainer Wolf wurde mit der Aufstellung einer Kostenschätzung zur Trockenlegung (Drainage) Lehrer-WH beauftragt.

Bei den Vorortterminen wurde ein möglicher Sanierungsumfang festgelegt. Es zeigte sich, dass eine ordentliche Trockenlegung des Gebäudes – die den derzeitigen technischen Anforderungen entspricht – nicht einfach ist.

In der beiliegenden Kostenrechnung hat Herr Wolf alle notwendigen Arbeiten und benötigten Materialien detailliert aufgestellt. Große Probleme macht uns der Treppenaufgang im nördlichen Gebäudeteil. Hierzu wird Herr Wolf in der Sitzung näher darauf eingehen.

Die Sanierungskosten belaufen sich gem. vorliegender Kostenschätzung auf 93.000 € - viel mehr als die Verwaltung gedacht hatte.

Bei den Vorortterminen wurde seitens Herrn Wolf die Frage gestellt: Warum die Gemeinde unbedingt das Gebäude „trockenlegen“ will.

Aus seiner Sicht würde er von einer Sanierung bzw. Trockenlegung aus den folgenden Gründen **abraten**:

- Gesamtkosten zu hoch und wirtschaftlich nicht darstellbar
- Gebäude steht schon seit 60 Jahren „im Dreck“ und bis auf feuchte Wände im Keller gibt es keine Mängel. Wenn dies als Mangel bezeichnet werden kann. Elektrische Geräte wie Waschmaschinen, Trockner und Heizung funktionieren trotz der „feuchten Wände und Fußboden“ einwandfrei
- Die Wände im EG oder OG haben KEINE Feuchte nach oben gezogen was zu einer Schimmelbildung führen könnte (Juze war jahrelang im Gebäude und hat keinen Schimmel angezeigt)
- Keller in einem 60-jährigen Haus sind immer feucht
- Wenn wir nun die Außenwände trockenlegen, haben wir immer noch das Problem, dass die Bodenplatte (wenn man das so bezeichnen kann) Feuchte zieht und der Fußboden immer feucht bleiben wird. Eine Abdichtung der Bodenplatte ist technisch NICHT möglich. Das bedeutet, dass die trockengelegten Außenwände trotzdem von der Bodenplatte Nässe ziehen könnten

Aufgrund der Tatsache, dass eine Trockenlegung nur eine geringfügige Verbesserung bringen würde und in Anbetracht der Umstände, dass das Mauerwerk im EG und OG keinen Schimmel ausgebildet hat, würde die Verwaltung aus den genannten Gründen von einer Trockenlegung absehen.

Man könnte sich überlegen, ob man die Umfassungswände auf 50cm abgräbt, einen Bitumenanstrich aufträgt und eine Noppenbahn anbringt, damit das Gebäude vom Regenwasser etwas geschützter ist. Zudem sollten alle Lichtschächte ausgetauscht werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat sieht von einer Trockenlegung im vorgestellten Umfang ab – es werden lediglich notwendige Sanierungen bzw. Verbesserungen an den Wänden und der Austausch der Lichtschächte vorgenommen.

Gemeinde Eschach
Drainage Lehrerwohnhaus

Kostenermittlung für Kostenrahmen

			EP	Basis Angebot	Fa. Knödler	GP
Baustelleneinrichtung	1,00	psch		5.000,00 €		5.000,00 €
Bauzaun	75,00	m		7,00 €		525,00 €
Freilegen UG Umfassungswände	180,00	m ³		28,70 €		5.166,00 €
Säubern der UG Wände mit Hochdruckreiniger	150,00	m ²		10,70 € /m ²		1.605,00 €
Vorgrunderung mit Tiefengrund	150,00	m ²		9,80 € /m ²		1.470,00 €
Zementputz mehrlagig aufbringen	150,00	m ²		37,50 € /m ²		5.625,00 €
Hohlkehle Herstellen	55,00	m		17,20 €		946,00 €
Bitumendickbeschichtung anbringen	150,00	m ²		26,70 €		4.005,00 €
Zulage Gewebeeinlage	150,00	m ²		5,20 €		780,00 €
Noppenbahn	150,00	m ²		45,00 € /m ²		6.750,00 €
Fundamentränder VA erneuern	60,00	m		14,70 €		882,00 €
Dokumentation Blitzschutz	1,00	psch		550,00 €		550,00 €
Drainage-Spülschächte	4,00	St		348,00 €		1.392,00 €
Drainageleitung DN 100	60,00	m		27,90 €		1.674,00 €
Anschluss an best. Entwässerungsrohr	1,00	psch		410,00 €		410,00 €
gelagertes Erdmaterial wieder einbauen	-	m ³		24,30 €		- €
Absieb Schotter / Vorsieb	335,00	to		35,50 €		11.892,50 €
Abfuhr und Entsorgung Aushubmaterial "Erde"	180,00	m ³	255,55	50,40 €		9.072,00 €
Abbruch und Entsorgung vorh. WC-Grube	1,00	St		1.260,00 € /St		1.260,00 €
Ersatzneubau Treppe Kämmerle	1,00	St		730,00 € /St		730,00 €
Humus Ab- und Auftrag incl. Ansaat	150,00	m ²		6,00 €		900,00 €

Zwischensumme netto

60.634,50 €

	1,00 to	58,30 € /to	- €
Abfuhr u. Entsorgung Aushub Bauschutt			
Perimeterdämmung 120 mm einbauen	-	44,70 € /m ²	nicht erf.
PP DN 160 incl. Splitt	30,00 m	32,50 €	nicht erf.
Zulage Formstück DN 160	25,00 St	28,00 €	nicht erf.
Schachtdurchbruch DN 160	1,00 St	318,00 €	nicht erf.
Anschlussstutzen	1,00 St	260,00 €	nicht erf.
Stundenlohnarbeiten			- €
Vorarbeiter	5,00	64,20 €	321,00 €
Facharbeiter	20,00	59,80 €	1.196,00 €
Bauhelfer	20,00	54,40 €	1.088,00 €
Bagger mit Bedienung	10,00	102,00 €	1.020,00 €
			3.625,00 €

Summe netto **64.259,50 €**

Ergänzende Arbeiten ca. 10% 6.425,95 €

z.B. ergänzende Treppe Süd-West EG; Rasenansaat; Asphalt Kleinfläche

Baunebenkosten ca. 10%	70.685,45 €
Kostenrahmen gesamt netto ca.	77.754,00 €

MwSt. 19% 14.773,26 €

Kostenrahmen Brutto **92.527,25 €**

gerundet ca. **93.000,00 €**

Zusammengestellt: 15.01.2024

Dipl.-Ing. FH Rainer Wolf

Freier Architekt

Teichstraße 27

73557 Mutlangen - Pfersbach