

Projektbeschreibung

Lutherhaus Staßfurt

Kirchstraße 2

Vorhabensbeschreibung

Das 1883 errichtete Lutherhaus Staßfurt, welches sich in der Kirchstraße 2, befindet soll umfangreich saniert und modernisiert werden.

Das Gebäude steht seit Anfang der 90er Jahre leer und weist infolgedessen einen erheblichen Instandhaltungstau und bauliche Mängel auf.

Im Rahmen der Baumaßnahme soll eine Wiedernutzbarmachung des Objektes unter größtmöglichem Erhalt der historischen Bausubstanz bzw. deren Wiederherstellung auf Grundlage des Bestandes erfolgen.

Nach der Sanierung ist im Bereich des Souterrain- bzw. Erdgeschosses eine Nutzung für Praxisräume (Ärzte, Dienstleistungen im Gesundheitsbereich) vorgesehen. Im Ober- und Dachgeschoss ist die Errichtung von 6 barrierefreien Wohneinheiten vorgesehen.

Auf dem Hof sollen 7 Stellplätze entstehen.

Gründung

Die vorhandene Gründung des Objektes bleibt erhalten.

Außenwände

Die Außenwände des Objektes bestehen aus Ziegelmauerwerk, dieses wird gesäubert und partiell instandgesetzt/ ausgetauscht. Im Bereich des DG ist auf Grund der unzureichenden (Einhaltung des Mindestwärmeschutzes) Wandstärke eine Innendämmung vorgesehen.

Fenster/ Außentüren

Die Holzfenster werden nach historischem Vorbild neu hergestellt, die Außentür zur Kirchstraße wird aufgearbeitet, die Außentüren zum Hof werden in Anlehnung an den Bestand neu hergestellt.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion sowie die vorhandenen Holzbaalkendecken werden auf ihre Tragfähigkeit geprüft und geschädigte Teile ersetzt.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung wird vollständig erneuert, Biberschwanz-Doppeldeckung, die Dachhaut wird mit Mineralwolle gedämmt.

Die Regenentwässerung wird vollständig in Titanzink erneuert, ebenso erhalten alle Mauerwerkswände eine oberseitige Abdeckung mit entsprechenden Blechen.

Decken

Bei den Holzbaalkendecken erfolgt eine Überprüfung und ggf. ein Austausch geschädigter Teile, analog zur Dachkonstruktion.

Alle Decken werden unterseitig mit Trockenbauplatten in entsprechender Feuerwiderstandsdauer verkleidet.

Oberseitig erhalten die Decken einen Zementestrich inkl. Fußbodenheizung.

Innenwände

Die Innenwände werden, soweit möglich, im Bestand erhalten, alle anderen Innenwände werden in Trockenbauweise errichtet.

Innentüren

Verwendbare Innentüren werden Erhalten und instandgesetzt.

Innentreppe

Die vorhandene Holzterpette wird instandgesetzt und bleibt erhalten.

Bodenbelagsarbeiten

Im Objekt wird Parkett verlegt, in den Bädern Bodenfliesen.

Wandbeschichtung

Die Wände werden mit Tapete und Anstrich versehen, in den Bädern wird zargenhoch gefliest, die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation im Objekt wird inkl. Daten-/ TV-Leitung vollständig erneuert. Inkl. aller Leitungen bis zur Versorgungsleitung.

Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation wird vollständig erneuert, inkl. aller Leitungen bis zur Versorgungsleitung. Die Bäder erhalten WC-Lüfter.

Heizungsinstallation

Als Heizung wird im gesamten Gebäude eine Fußbodenheizung installiert, die Wärmeerzeugung erfolgt über eine neu zu errichtende Gas-Brennwertheizung. Das komplette Leitungsnetz wird hier ebenfalls neu erstellt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Wohn-/ Nutzungseinheiten dezentral über elektrische Durchlauferhitzer.

Aufzugsanlage

Vom Hofbereich erfolgt die barrierefreie Erschließung aller Geschosse über eine Aufzugsanlage.

Außenbereich

Im Außenbereich werden neben den Erschließungswegen Stellplätze für die Mieter/ Kunden geschaffen.

Hochbauplanung Lehmann
Wolkestraße 14
39399 Guxten
Tel.: 039262/ 953-845
Fax.: 039262/ 953-847

Objekte: Sanierung Lutherhaus - Kirchstraße 2, Staßfurt -**Kostenschätzung nach Gewerken - Variante 3 - 50% Wohnen, 50% Praxisräume**

Achtung aufgeführt sind die Bruttopreise in EURO! (KGR 300/ 400/ 500 resultieren prozentual aus den geschätzten Kosten), als Bauzeitraum wurde 03/2021-02/2023 angenommen.

KG	Los	Gewerk	Kosten		Anteil Sicherung	
			[%]	[€]	[%]	[€]
100		Grundstück (inkl. Notar und Grunderwerbssteuer)		190.000,00	0%	0,00
		Zwischensumme KG 100		190.000,00		0,00
200		Erschließung		20.000,00	0%	0,00
		Zwischensumme KG 200		20.000,00		0,00
300	1	Erd-Kanal- u. Abdichtungsarbeiten	1,00	12.631,07	50%	6.315,54
	2	Maurer- und Betonarbeiten (Rohbau)	5,00	63.155,37	70%	44.208,76
	3	Gerüstbauarbeiten	3,10	39.156,33	100%	39.156,33
	4	Dachdecker/Klempner	12,00	151.572,89	70%	106.101,03
	5	Zimmerer und Holzbau incl. Holzbaikendecken/ Holzschutz	5,75	72.628,68	80%	58.102,94
	6	Außenputz/Fassadensanierung	3,60	45.471,87	0%	0,00
	7	Innenputz incl. Dämmung der Außenwände mit Klimaplatzen	10,75	135.784,05	0%	0,00
	8	Estricharbeiten	2,00	25.262,15	0%	0,00
	9	Fenster und Außentüren inkl. Innenfensterbänke	11,25	142.099,59	20%	28.419,92
	10	Trockenbauarbeiten (inkl. Dämmarbeiten)	7,75	97.890,83	0%	0,00
	11	Fliesen und Plattenarbeiten	2,60	32.840,79	0%	0,00
	12	Malerarbeiten	2,60	32.840,79	0%	0,00
	13	Tischler Treppenhaus inkl. Anstrich Treppe	1,75	22.104,38	0%	0,00
	14	Bodenbelagsarbeiten	5,00	63.155,37	0%	0,00
	15	Innentüren und Beschläge (inkl. Aufarbeitung/ Sondertüren)	4,75	59.997,60	0%	0,00
	16	Schlosser (Balkonanlagen, Zaunanlage)	0,20	2.526,21	0%	0,00
	17	Briefkasten- Klingel- und Schließanlage	0,40	5.052,43	0%	0,00
	18	Gebäudereinigung	0,40	5.052,43	0%	0,00
	19	Bauschild/Baustellenaushang	0,10	1.263,11	0%	0,00
		Zwischensumme KG 300	80,00	1.010.485,96		282.304,52
400	20	Heizung	9,75	123.152,98	0%	0,00
	21	Sanitärinstallation	4,75	59.997,60	0%	0,00
	22	Elektroinstallation	5,50	69.470,91	0%	0,00
	23	Aufzug		80.000,00	0%	0,00
		Zwischensumme KG 400	20,00	332.621,49		0,00
500	24	Freianlage		25.000,00	0%	0,00
		Zwischensumme KG 500		25.000,00		0,00
600				0,00		0,00
		Zwischensumme KG 600		0,00		0,00
		Zwischensumme KG 300 - 600		1.368.107,45		282.304,52
700		Objektplanung LP 1-4 inkl. Bestandsaufmaß (Genehmigungsplanung)		35.248,93		7.273,50
		Objektplanung LP 5 (Ausführungsplanung)		29.746,65		6.138,12
		Objektplanung LP 6-7 (Ausschreibung/ Vergabe)		19.989,67		4.124,80
		Objektplanung LP 8-9 (Bauüberwachung/ Objektbetreuung)		40.456,19		8.348,00
		Freiraumplaner		2.380,00		0,00
		Statiker LP 1-4 (Genehmigungsplanung)		27.668,34		5.709,27
		TGA LP 1-4 (Genehmigungsplanung)		18.281,78		0,00
		Vermesser		2.000,00		0,00
		Gutachter - Boden oder Holz		2.380,00		2.300,00
		Gebühren BOA		6.000,00		0,00
		Gebühren Prüfstatiker		6.000,00		0,00
		SiGeKo		4.000,00		825,39
		Zwischensumme KG 700		194.131,56		34.719,09
		Gesamtsumme KG 100 - 700		1.772.239,02		317.023,61

