

## Erläuterungsbericht

### Variante 2 „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“

Umzug des Privatgymnasiums in die Seeriederstr. 18a aufgrund notwendiger Brandschutz- und Sanierungsarbeiten im Bestandsobjekt Pariser Str. 30

Datum 25.11.2020

Inhalt Erläuterungen zur Kostenschätzung nach DIN 276 vom 12.11.2020

- 1. Grundlage dieser Kostenschätzung sind**  
Planungsauftrag vom 18.10.2019  
und Planungsbesprechungen 02/2020

- 2. Grundlagen/Ausgangssituation**

Die vorhandenen Gebäudeteile des Privatgymnasiums in der Pariser Str. 30 sind umfangreich zu sanieren. Neben dem fehlenden 2. Flucht- und Rettungsweg bestehen noch weitere erhebliche Mängel im Bereich Brandschutz sowie der Haustechnik. Gleichfalls müssen die Gebäudeteile dringend einer umfangreichen energetischen Sanierung unterzogen werden.

Die Sanierungsmaßnahmen sind so dabei so umfangreich, dass der gleichzeitige Betrieb nicht möglich ist. Gemäß Antrag aus **06/2019** wurde hier als Lösung die Herrichtung und der Umzug des Privatgymnasiums in das aktuell leerstehende ehemalige Schulgebäude in der Seeriederstraße 18a erarbeitet.

Das bestehende Altgebäude wird nach der Brandschutzertüchtigung, der Innensanierung und der Energetischen Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

- 3. Inhalte der Kostenschätzung**

Die Kostenschätzung beinhaltet die Herrichtung des ehemals als Kunstschule genutzten Gebäudes in der Seeriederstraße 18a inkl. der erforderlichen Raumanpassungen für den aktuellen Schulbetrieb des Privatgymnasiums. Das Gebäude in der Seeriederstr. 18 a wurde um ein bestehendes Sudhaus der ehem. Unionsbräu für die Kunstakademie U5 in den Jahren 1991-1995 errichtet. Das Sudhaus wurde im Zuge des Schulanbaus innerräumlich saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

Um die Barrierefreiheit für einen Großteil der Nutzflächen zu ermöglichen, ist ein neuer Aufzug herzustellen. Hierfür kann ein über 4 Etagen vorhandenen Raum als neuer Schacht hergerichtet werden.

Die bestehenden großflächigen Flure im 1.+2. Obergeschoss zwischen den Klassenräumen sollen zukünftig als sog. „Spielflure“ genutzt werden. Hierfür ist die offene Verbindung über einen Luftraum zwischen dem 2. und 3. OG aus Gründen des Brandschutzes zu trennen.

Die vorhandenen Asphaltböden können bearbeitet werden und verbleiben im Bestand. Die vorhandenen Bodenfliesen im Wegbereich werden gereinigt und verbleiben im Bestand. Der Parkettboden ist abgängig und muss komplett erneuert werden. Die notwendigen neuen Raumabtrennungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Alle Sanitäreinrichtungen werden erneuert. Im Rahmen der Herrichtung werden, wenn erforderlich, auch die Türen entsprechend den aktuellen Brandschutzbestimmungen bzw. Schallschutzanforderungen erneuert. Im Dachbereich sind neue Dachflächenfenster zur Belichtung erforderlich.

Die energetische Sanierung des Gebäudes in der Seeriederstraße ist Bestandteil dieser Kostenschätzung. Die Fassade erhält eine Aufdopplung des WDVS Systems, sämtliche Fenster werden gegen neue hochwertige Fenster mit 3 Scheiben Isolierverglasungen und Öffnungsflügeln ausgetauscht. Zusätzlich wird auf beiden Fassadenseiten neben dem inneren Blendschutz auch ein durchgehender äußerer Sonnenschutz für die Klassenräume hergestellt. Das Dach wird wegen der im Bestand nicht ausreichenden Dämmung neu gedämmt und neu eingedeckt. Zur Erfüchtigung des sommerlichen Wärmeschutzes wurde vom Bauphysiker eine Zusatzdämmung mit Holzfaserplatte empfohlen. Aufgrund der max. zulässigen Lasterhöhung Dachaufbau von 10% (ohne weitere statische Nachweise zu erbringen) ist eine Entscheidung zu treffen zwischen der nachträglichen PV-Anlage oder einer Dachdämmung entsprechend den Anforderungen der LH München Stand 2016 mit sommerlichen Wärmeschutz.

Für die Umbauarbeiten mit statischen Eingriffen und Raumnutzungsänderungen ist ein Genehmigungsverfahren zu führen.

Die vorliegende Kostenschätzung umfasst:

- Baustelleneinrichtung und Vorhaltung
- Gerüstbauarbeiten inkl. Treppenturm und Lasten/Personenaufzug
- Abbrucharbeiten, Rückbauarbeiten inkl. Entsorgung
- Baumeisterarbeiten Mauerwerk und Verputzarbeiten
- Estricharbeiten
- Aufzugsanlage
- Trockenbauarbeiten Innenwände und Raumakustik
- Metallbauarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Sonnenschutzarbeiten
- Fliesen- und Plattenbelagsarbeiten
- Malerarbeiten inkl. Fassadendämmarbeiten
- Natur- und Betonsteinarbeiten
- Zimmer- und Holzbauarbeiten
- Schreinerarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Spenglerarbeiten
- Ausstattung und Einrichtung
- Technische Gebäudeausrüstung
- Siehe gesonderte Erläuterungsberichte in der Anlage sowie Machbarkeitsstudie zur Photovoltaik-Anlage
- Baunebenkosten

**4. Die Kostenschätzung schließt ab mit einer Gesamtsumme in Höhe von ca. 10 Mio Euro brutto.**

**5. Beschreibung der Kostengruppen (nach DIN 276 gegliedert)**

- 100 Grundstück**
- 127 Genehmigungsgebühren
- 200 Herrichten und Erschließen**
- 230 Nichtöffentliche Erschließung**
- 240 Stellplatzablässe

- 300 Bauwerk und Baukonstruktior**
- 310 Baugrube**
- 311 Baugrubenherstellung**  
Erdarbeiten Ausschachtung für Unterfahrt Aufzugsanlage
- 320 Gründung**
- 323 Tiefgründungen**  
Mauerwerksinjektionen Kellerwände bei Bedarf für die Aufzugsunterfahrt abbrechen.
- 324 Unterböden und Bodenplatten**  
Sauberkeitsschichten, Bodenplatten, Haftbrücken, Dampfsperren, Abdichtungen, Abdeckungen, Estricharbeiten etc.
- 325 Bodenbeläge**  
Vorbereitende Arbeiten Schleifen und Behandlung vorh. Asphaltestrich, Parkettarbeiten, Beschichtungen, Sockelleisten, Abdichtungen, Übergangsschienen, Trennschienen, Bearbeitung der Fugen etc.
- 326 Bauwerksabdichtungen**  
Abdichtung Bodenplatte Aufzugsunterfahrt
- 330 Außenwände**
- 334 Außentüren und Fenster**  
Vorh. Fensteranlagen Rückbau/Entsorgung und Montage neue Fensterelemente und Außentüren gem. Energetische Anforderungen, Neue Acrylfugen, Neue Außenfensterbänke. Neues Eingangstürelement sowie neue Außentüre als Zugang Aufzugsanlage
- 335 Außenwandbekleidungen, außen**  
Aufdopplung des vorhandenen WDVS Systems um zusätzliche 120 mm Dämmung, neue Fassadenbeschichtung inkl. Nebenarbeiten.
- 337 Sonnenschutz**  
Vertikal- Kassettenmarkise und Verdunkelungsrollos, elektr. betrieben
- 340 Innenwände**  
Schlitze, Stemmarbeiten und Durchbrüche für neue Elektroinstallation BMA und ELT
- 341 Tragende Innenwände**  
Mauerwerksarbeiten, Wandschneidearbeiten, Kernbohrungen, Auflager und Stürze, auch Stahlträger als Stürze, inkl. Auflager

**342 Nichttragende Innenwände**

Mauerwerkswände, Schachtwände, Vorsatzschalen, Leichtbauwände, Abkofferungen, Sanitärwände inkl. der Anschlüsse sowie Schachtwände, Schließen vorh. Türöffnungen, Festverglasungen als Wandscheiben, F 90 Abkofferungen, Rückbauarbeiten MW

**344 Innentüren und Fenster**

Türanlagen, Brandschutztüren, Zargen, Türblätter, Beschläge, automatische Türantriebe zur barrierefreien Nutzung, Schallschutztüren, Rückbau vorh. Türanlagen etc.

**345 Innenwandbekleidungen**

Wandfliesen, Abdichtungsarbeiten, Absorber Akustik, Vorsatzschalen zur Verbesserung der Akustik, Putzarbeiten, Schließen von Schlitzen, Spachtelarbeiten, Acrylfugen der Türen.

**349 Innenwände, Sonstiges**

Maler und Lackierarbeiten.

**350 Decken**

**351 Deckenkonstruktionen**

Abbruch Deckenplatten, Betonschneidearbeiten, Betondecken und deren Durchdringungen wie Kernbohrungen, Schalungen und Anschlüsse etc. Schließen von Öffnungen und Kernbohrungen, Schutzmaßnahmen Decken

**352 Deckenläge**

Deckenbekleidungen Feinsteinzeug, Bodenfliesen der Sanitärbereiche, Feuchtigkeitsabdichtungen, Durchdringungen und deren Anpassarbeiten. Reparaturarbeiten im Bestand. Estricharbeiten, Trittschalldämmung, Randstreifen und Durchdringungen sowie das Anarbeiten an die Durchdringungen. Schleifen und Aufarbeiten des vorh. Asphaltsestrichs. Erneuerung der Randfugen. Sockelleisten, Übergangsschienen, Ausbesserungen von Fehlstellen. Abdecken des Bodenbelages für Folgegewerke. Bodenbelagsarbeiten Linoleum und Kautschukbeläge und deren Sockelleisten inkl. Nebenarbeiten. Erneuerung Treppenbelag DG. Abbrucharbeiten alter Bodenbeläge, Linoleum, Parkettboden, Laminat, Teppichboden und Fliesenbeläge.

**353 Deckenbekleidungen**

GK-Deckenbekleidungen, Schallschutzdecken, Brandschutzdecken, Revisionsklappen, Abschottungen, Anarbeiten an Fachwerkträger der Dachkonstruktion, Sonderkonstruktion Weitspannträger, Ausbesserung vorh. Deckenbekleidungen, zugehörige Abbrucharbeiten und Malerarbeiten. Neue Dämmung Decke zur Außenluft Laubengang und Dämmung Decke zum Keller Sudhaus nach Angabe der Energetischen Anforderung.

**359 Decken, sonstiges**

Schlosserarbeiten Absturzsicherungen/Durchsturzsicherung Treppenaus  
sowie Geländererhöhungen

**360 Dächer**

**361 Dachkonstruktionen**

Rückbau Dachtragwerk, Auswechslung der Sparren für die neuen Dachflächenfenster  
im DG. Prüfung und Erneuerung Brandschutzanstrich Stahltragwerk Sudhaus.

**362 Dachfenster, Dachöffnungen**

Abbruch vorhandener Dachflächenfenster, Einbau neue Dachflächenfenster und RWA  
Anlage, sowie anteiliger Sonnenschutz und Verdunkelung sowie der erforderlichen  
Anschlussarbeiten, Wartung der bestehenden Dachflächenfenster. Neue  
Schachtrauchung der Aufzugsanlage sowie Einbau Aufdachventilatoren inkl.  
Dachausstieg für Nutzung Chemie/Physikraum im DG.

**363 Dachbeläge**

Abbruch Dacheindeckung und Rückbau der alten Dämmung. Herstellung der neuen  
Dämmung nach Angabe der Energetischen Anforderung und neue Dacheindeckung.

**364 Dachbekleidungen**

Teilabbruch und Teileerneuerung, Wartung der vorh. Dachbekleidung,  
Ergänzung Entrauchung Promatbekleidungen, Anpassungen an den Brandschutz.

**369 Dächer, Sonstiges**

Überarbeitung Regenrinnen und Regenfallrohre, Blendschutz innenseitig an  
Oberlichtern erneuern, Innenrollo, Außenjalousie, Steuerung.

**370 Baukonstruktive Einbauten**

**371 Allgemeine Einbauten**

Schreinerarbeiten der fest mit dem Gebäude verbundenen Elemente, wie  
Schrammboarde der Klassenzimmer, Anpassen und Überarbeiten der Einbauschränke  
Lehrerzimmer, sonstige Einbauschränke der Spielflure, Küche Lehrerzimmer sowie  
Küchenpantry Verwaltung.

**390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion**

**391 Baustelleneinrichtung**

Baustelleneinrichtung, Vorhaltung und Unterhaltung, Bauzaun, Baustromverteiler,  
Verschließen und Wetterschutz von Bauteilöffnungen im laufenden Betrieb,  
Bauwasseranschluss, Bautoiletten inkl. Unterhaltung, Anmietung öffentliche Fläche.  
Erschwerniszulage wg. Handtransport von den öffentlichen Flächen zur Baustelle

aufgrund geringer Verkehrslasten der gesamten Innenhofbereiche aufgrund einer Gewölbekeller. Berücksichtigung der durch die Energetischen Sanierung erforderlichen längeren Bauzeit.

**392 Gerüste**

Baugerüste, Schachtgerüst Treppenhaus, Montagegerüst Aufzugsschacht, Fassadengerüste und Dachfanggerüst, inkl. Höhenausgleich, erforderlicher Ausleger, Treppenturm und Material/Personenaufzug, Aufgänge, und der erforderlichen Umsetzung nach Bauverlauf, Überbrückungen in den Türbereichen, Sicherung des Gerüsts sowie der im Bauverlauf erforderlichen Anpassungsarbeiten. Bereitstellung, Vorhaltung und Unterhaltung Rollgerüst. Hebebühne anliefern, vorhalten, unterhalten und abfahren. Provisorische Zuwegung des Nachbargebäudes während Aufstellung des Treppenturms.

**393 Sicherungsmaßnahmen**

Sicherungsmaßnahmen, Passantenschutz, Absturzsicherungen etc. vorhalten, unterhalten und nach Abschluss demontieren und abfahren, Abdeck.- und Schutzmaßnahmen, Baumschutzzaun aufstellen, vorhalten, unterhalten und nach Abschluss abfahren.

**394 Abbruchmaßnahmen**

Herstellen von Durchbrüchen, Kernbohrungen, Abbruch Bodeneinläufe, Kabelkanäle und Einbauleuchten sowie Abhängeleuchten

**395 Instandsetzungen**

Aufnehmen Außenpflaster für Anpassarbeiten Eingangstür Aufzug

**397 zusätzliche Maßnahmen**

Baureinigung, Fensterreinigung

**399 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion, sonstiges**

Schließanlage  
Erschwernisse Materialtransport

**400 Bauwerk – Technische Anlagen**

Siehe Anlagen Erläuterungsberichte der Fachplaner HLS (mit Kompletterneuerung der Wärmeverteilnetze und neuer dezentraler Lüftungsanlage für die Klassenräume) und ELT sowie Machbarkeitsstudie Photovoltaik-Anlage

**700 Baunebenkosten**

Nach Angabe der Kostenschätzung