

Oldenburgisches Jugenderholungswerk:

Siedlerstraße 40-46
26486 Wangerooge

Ferienanlage auf Wangerooge

Bestandsanalyse und Sanierungsempfehlung

Haus 3: Sanierung und Umbau



Haus 3

Sanierung
Dachaufstockung/Umbau
Modernisierung

Verfasser/in:
Dipl. Ing. Architektin Dagmar Meyer
KRISTO Dipl. Ing. Rüdiger Stolle

Anlage 2

Bestandsanalyse und Sanierungsempfehlung

Haus 3: Sanierung und Umbau

Bestand Haus 3:

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Die Fenster, Bodenbeläge und sanitären Anlagen sind nicht mehr zeitgemäß. Im vorderen Bereich befinden sich ungenutzte (alte) Duschräumen, sowie eine kleine Mitarbeiterwohnung, welche bis heute bewohnt ist.

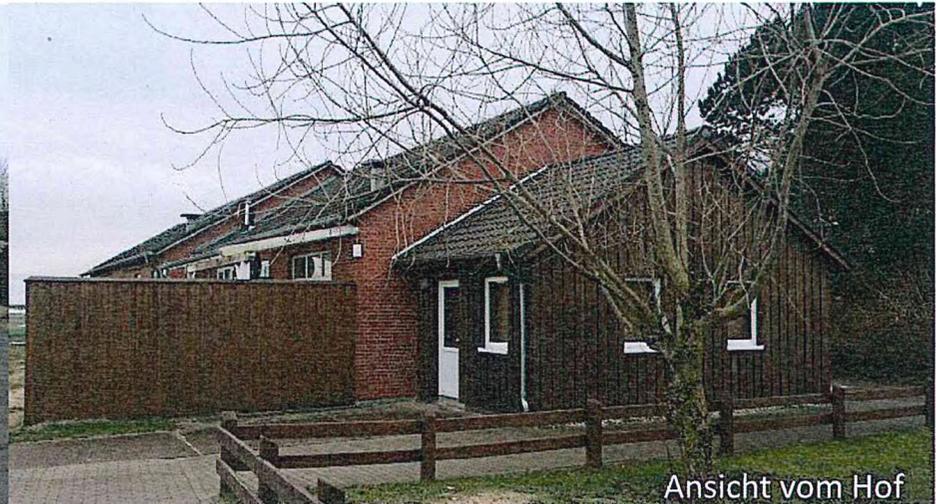
Nach umfangreicher Prüfung wird festgestellt, dass nachhaltige eine Sanierung nur sinnvoll ist, wenn auch das Dach erneuert wird. Das eröffnet die Möglichkeit, dass im Dach eine Mitarbeiterwohnung und Fläche für Feriengäste oder Ferienapartments errichtet werden können. Der Zugang zum DG soll separat gestaltet werden. Folgende Leistungen werden geplant.

- Die Grundrissaufteilung wird geändert
- Entrümpelung und Rückbau
- Es werden Rollstuhlfahrer-geeignete Schlaf und Sanitärräume eingeplant (für Schüler und Lehrer)
- Die Sanitärräume werden komplett erneuert
- Das Dach wird erneuert und ausgebaut (Wie bei Haus 1 und 2)

Der Gemeinschaftsbereich wird separat beurteilt, um ggf. die Bauphase und damit die Kosten splitten zu können



Ansicht von der Siedlerstraße



Ansicht vom Hof

Oldenburgisches Jugenderholungswerk:

Siedlerstraße 40-46
26486 Wangerooge

Ferienanlage auf Wangerooge

Bestandsanalyse und Sanierungsempfehlung

Haus 3: Sanierung und Umbau

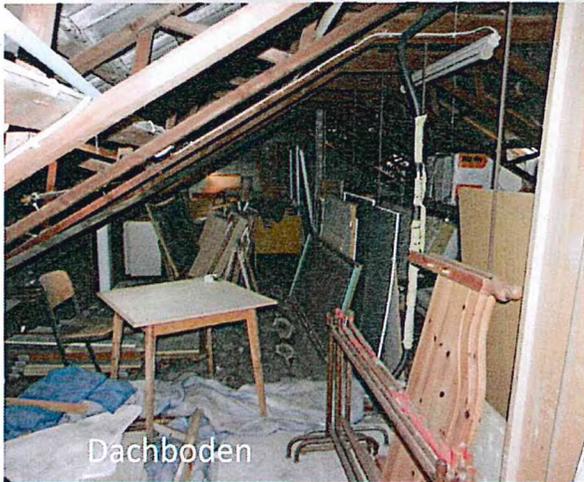
Bestand Haus 3: Außen und Erdgeschoss



Bestandsanalyse und Sanierungsempfehlung

Haus 3: Sanierung und Umbau

Bestand Haus 3: Dachgeschoss



Dachboden



Treppenhaus



Schlafraum



Schlafraum



Schlafraum



Schlafraum

Oldenburgisches Jugenderholungswerk:

Siedlerstraße 40-46
26486 Wangerooze

Erdgeschoss Haus 3 (Vorentwurf)

Kinder-Schlafräume:

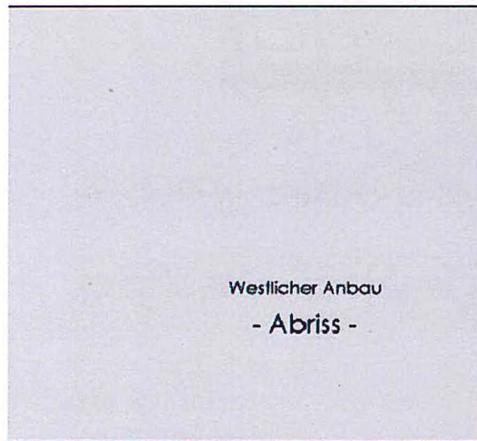
- 3 Zimmer mit je 4 Betten plus 1 Schlafsofa
- 1 Zimmer mit 4 Betten
- 1 Zimmer mit 3 Betten plus 1 Schlafsofa
- 1 Zimmer mit 2 Betten Rolli- geeignet

6 Zimmer mit 21 Betten (zzgl. 4 Schlafsofas)

(Ggf. ist es auch möglich im Rolli-geeigneten Schlafräum 3 bis 4 „normale“ Schlafplätze anzubieten)

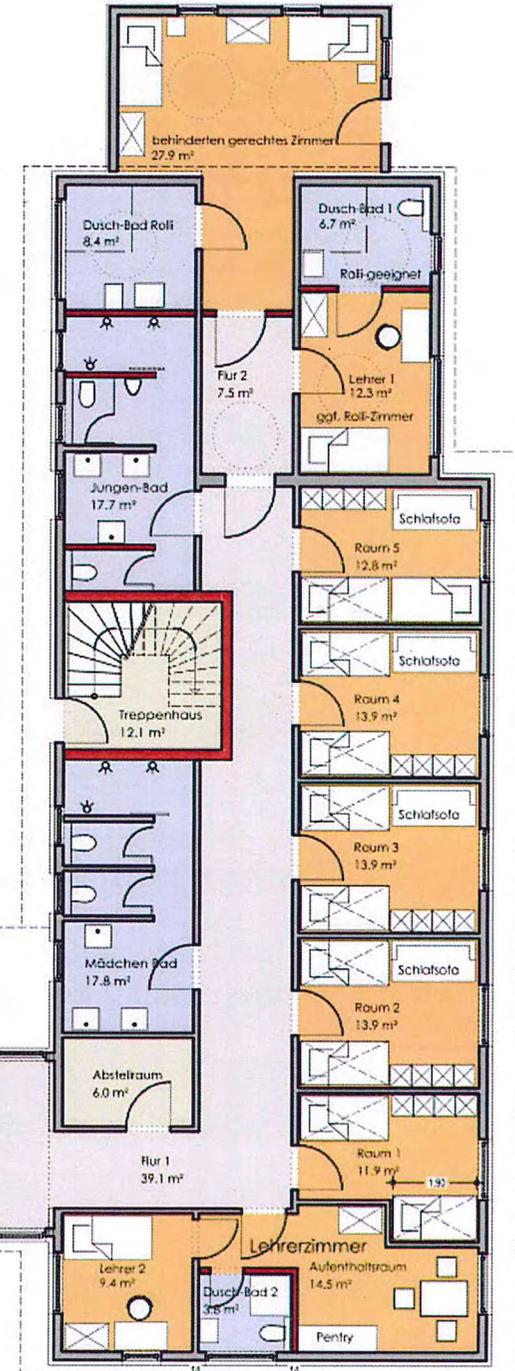
Sonstige Räume:

- 2 Lehrer-Zimmer mit Duschbad
- 1 Mädchen-Bad
- 1 Jungen-Bad
- 1 Duschbad Rolli-geeignet
- 1 Aufenthaltsraum
- 1 Abstellraum



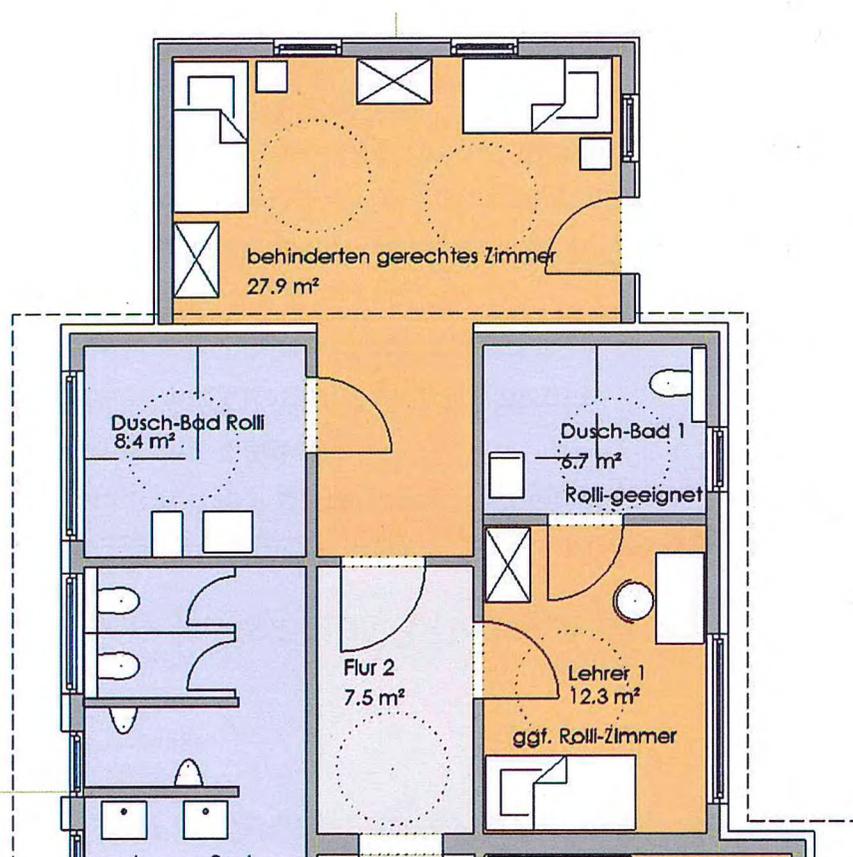
4. Bauschnitt

Grundriss Erdgeschoss gesamt

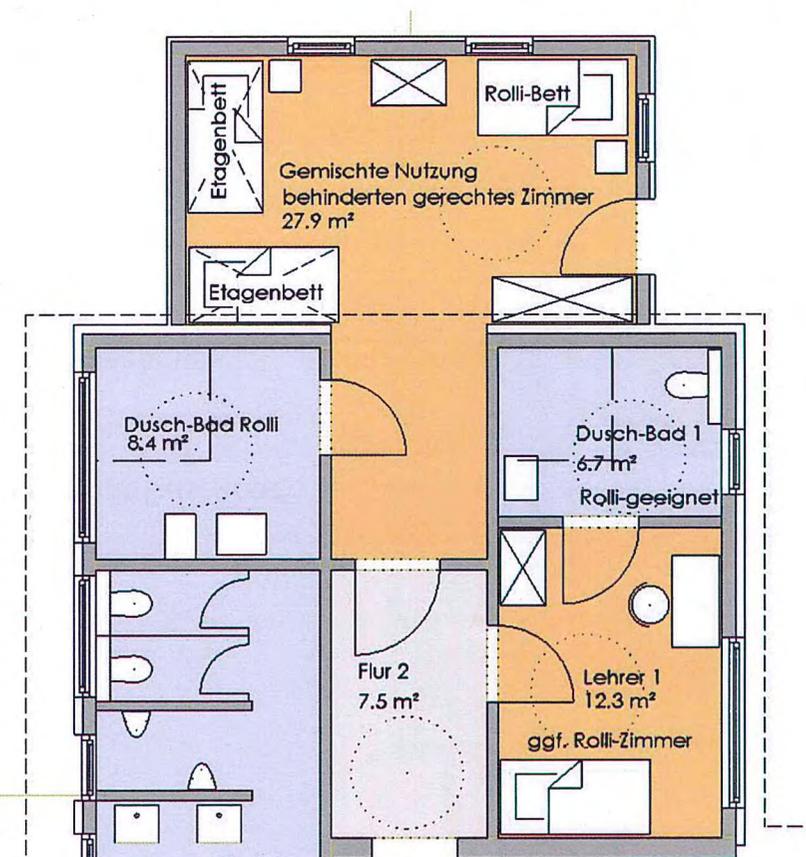


Erdgeschoss Haus 3 (Vorentwurf Rolli-geeignete Räume)

Variante A: 2 Betten Rolli- geeignet



Variante B: 1 Rolli-Bett und 2 Etagenbetten
(Mischzimmer mit insgesamt 5 Schlafplätzen)

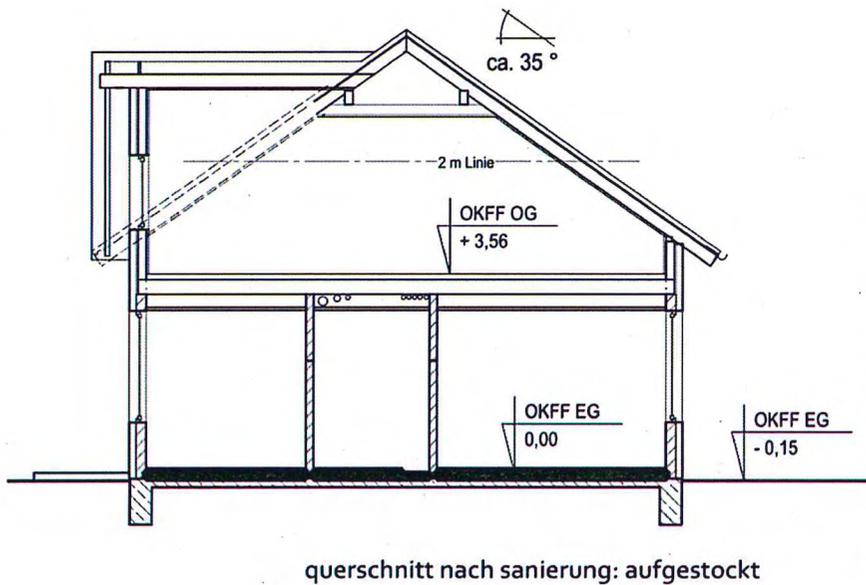


Oldenburgisches Jugenderholungswerk:

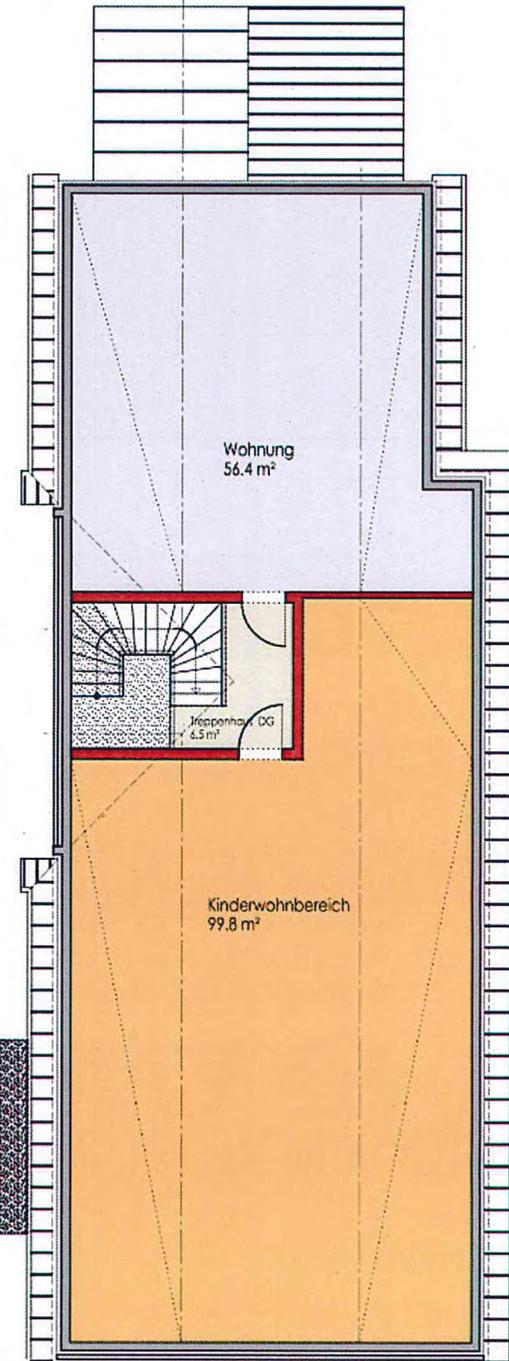
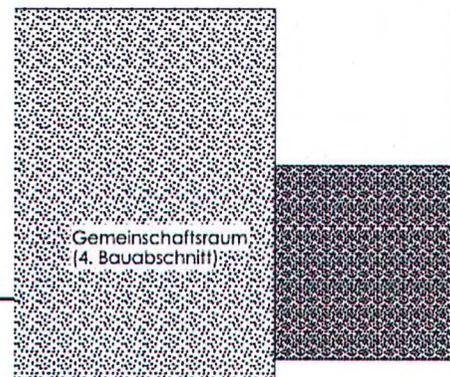
Siedlerstraße 40-46
26486 Wangerooge

Dachgeschoss + Querschnitt Haus 3 (Vorentwurf)

Separates Treppenhaus als Zugang zur Mitarbeiterwohnung oder zum Kinderwohnbereich. Dieser könnte auch für den Einbau von Ferienapartments genutzt werden.



Grundriss Dachgeschoss gesamt



Oldenburgisches Jugenderholungswerk:

Siedlerstraße 40-46
26486 Wangerooge

Ferienanlage auf Wangerooge

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Erdgeschoss			
Flure			
OJE Haus 3 EG	Entre	19,0	19,0
OJE Haus 3 EG	Flur 1	39,1	39,1
OJE Haus 3 EG	Flur 2	7,5	7,5
Summe Flure		65,6	65,6
Gemeinschaftsraum			
OJE Haus 3 EG	Gemeinschaftsraum	45,0	45,0
OJE Haus 3 EG	Gemeinschaftsraum	45,0	44,9
Summe Gemeinschaftsraum		89,9	89,9
Lehrerzimmer			
OJE Haus 3 EG	Aufenthaltsraum	14,5	14,5
OJE Haus 3 EG	Dusch-Bad 1 (Rolli-geeignet)	6,7	6,7
OJE Haus 3 EG	Dusch-Bad 2	3,8	3,8
OJE Haus 3 EG	Lehrer 1 (Rolli-geeignet)	12,3	12,3
OJE Haus 3 EG	Lehrer 2	9,4	9,4
Summe Lehrerzimmer		46,7	46,7

Haus 3 Flächenberechnung Teil 1

Oldenburgisches Jugenderholungswerk:

Siedlerstraße 40-46
26486 Wangerooge

Ferienanlage auf Wangerooge

Rolli geeignet

OJE Haus 3 EG	behinderten gerechtes Zimmer	27,9	27,9
OJE Haus 3 EG	Dusch-Bad Rolli	8,4	8,4
Summe Rolli geeignet		36,3	36,3

Sanitärräume Kinder

OJE Haus 3 EG	Jungen-Bad	17,7	17,7
OJE Haus 3 EG	Mädchen-Bad	17,8	17,8
Summe Sanitärräume Kinder		35,5	35,5

Schlafräume

OJE Haus 3 EG	Raum 1	11,9	11,9
OJE Haus 3 EG	Raum 2	13,9	13,9
OJE Haus 3 EG	Raum 3	13,9	13,9
OJE Haus 3 EG	Raum 4	13,9	13,9
OJE Haus 3 EG	Raum 5	12,8	12,8
Summe Schlafräume		66,5	66,5

Gesamtsumme Erdgeschoss		345,0	345,0
--------------------------------	--	--------------	--------------

Dachgeschoss

OJE Haus 3 DG	Mitarbeiterwohnung	56,4	47,9
OJE Haus 3 EG	Kinderwohnbereich	99,8	84,8

Gesamtsumme Dachgeschoss		156,2	132,8
---------------------------------	--	--------------	--------------

Gesamtflächen Haus 3 inkl. Gemeinschaftsbereich		501,2	477,8
--	--	--------------	--------------

Haus 3 Flächenberechnung Teil 2

Oldenburgisches Jugenderholungswerk:

Siedlerstraße 40-46
26486 Wangerooge

Ferienanlage auf Wangerooge

Geschätzte Baukosten Haus 3: Sanierung / Dachaufstockung / Umbau / Modernisierung :

Erste Kostenschätzung, Bauleistung gesamt **brutto 806.000,-€**

Planungsleistungen sind in diesem Angebot nicht enthalten!

Fazit:

- Die Umgestaltung des Erdgeschoss Grundrisses ermöglicht die Nutzung der Jugendeinrichtung für Menschen mit Behinderung.
- Das Gebäude wird aufgewertet und an den Standard der bereits sanierten Gebäude Haus 1 und Haus 2 angepasst.
- Das Dachgeschoss wird optimal genutzt und bekommt einen eigenen Zugang.



Bestandsanalyse und Sanierungsempfehlung

Haus 3: Sanierung Erweiterung Umbau Modernisierung

Kostenschätzung:

Möblierung:

Die in der Planung dargestellten Einrichtungsgegenstände sind in der Kostenschätzung nicht enthalten.

Planungsleistungen:

In der Kostenschätzung sind die notwendigen Planungsleistungen, Bauleitungs- und Koordinationsleistungen nicht enthalten. Diese müssen mit ca. 160.000,- € brutto für die Leistungen gem. HOAI Leistungsphase 1-9, für Tragwerksplanung, Brandschutz und TGA-Planung angesetzt werden.

Sonstiges: Die konkretere Ermittlung der zu erwartenden Baukosten ist nur über eine Ausschreibung der einzelnen Leistungen möglich.

Zur Vorlage eines Gesamtangebotes ist der anliegende Planungsvorschlag sowie der gewünschte Gebäudestandard mit dem Nutzer abzustimmen.

Verfasser/in:

Dipl. Ing. Architektin Dagmar Meyer
Eichenallee 32
26203 Wardenburg/Hundsmühlen
MOB: 0176 567 07 339

K R I S T O Dipl. Ing. Rüdiger Stolle
Auf dem Hohenborn 57 A
27777 Ganderkesee
MOB: 0176 345 55 178

Oldenburgisches Jugenderholungswerk:

Ferienanlage auf
Wangerooge
Siedlerstraße 40-46
26486 Wangerooge

Herleitung
Kostenschätzung mit
Einzelpositionen:

Zusammenstellung				
OZ	Bezeichnung	Sanierungskosten Haus 3		
		Netto ges.	Inselzuschlag 20%	Gesamtwert brutto
00	Baustelleneinrichtung	12.500,00	15.000,00	17.850,00
01	Gerüste: Fassadengerüst, Dachfangerüst, Rollgerüst im Innenbereich	15.000,00	18.000,00	21.420,00
12	Maurer- und Betonarbeiten: Innenmauerwerk anteilig neu, Ausbesserung Bestandswände, Grundleitungen im Gebäude anteilig neu, Ergänzung der Bodenplatte, Aussparungen schließen usw.	25.000,00	30.000,00	35.700,00
16	Zimmer- und Holzbauarbeiten: Dachstuhl komplett neu, Giebelausbildung beim Treppenhaus, inkl. Gesimse und Ortgänge neu.	30.000,00	36.000,00	42.840,00
17	Stahlbauarbeiten: Stützen im DG, Winkelausbildung Drempel	5.000,00	6.000,00	7.140,00
20	Dachdeckungsarbeiten: Dacheindeckung gesamt neu, Dachflächenfenster anteilig.	35.000,00	42.000,00	49.980,00
22	Klempnerarbeiten: Dachrinnen, Fallrohre, Dachkehlen neu.	12.500,00	15.000,00	17.850,00
23	Putz- und Stuckarbeiten: Weitestgehend neu, in Teilflächen Instandsetzung des Bestandputzes.	15.000,00	18.000,00	21.420,00
24	Fliesenarbeiten incl. Abdichtung, Eckschutzschienen etc.	22.500,00	27.000,00	32.130,00
25	Estricharbeiten: Erdgeschoss komplett neu, teilw. Mit Gefälleausbildung.	10.000,00	12.000,00	14.280,00
26	Fenster: Fenster neu, Außentüren ebenfalls neu, Teilweise neue Fassadenaufteilung.	30.000,00	36.000,00	42.840,00
27	Tischlerarbeiten: Innentüren neu, WC-Trennwände	22.500,00	27.000,00	32.130,00
31	Metallbauarbeiten: Treppengeländer, Brandschutztüren, u.U. Absturzsicherungen.	12.500,00	15.000,00	17.850,00
33	Gebäudereinigung	2.500,00	3.000,00	3.570,00
34	Malerarbeiten: Wand und Deckenanstriche komplett neu.	32.000,00	38.400,00	45.696,00
36	Bodenbelagsarbeiten: Klickvinyl in allen Wohnbereichen.	20.000,00	24.000,00	28.560,00
38	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden: HPL-Fassade in Teilbereichen.	25.000,00	30.000,00	35.700,00
39	Trockenbauarbeiten: EG abgehangene Decken, DG Trockenbauwände und Verkleidung der Dachschrägen und Decken.	42.500,00	51.000,00	60.690,00
40	Heizung: Komplett neue Anlage für Heizung und Warmwasser.	45.000,00	54.000,00	64.260,00
45	Sanitär: Komplett neu inkl. der notwendigen neuen Grundleitungen	40.000,00	48.000,00	57.120,00
60	Elektroarbeiten: Komplett neu, inkl. Rauchmelder.	55.000,00	66.000,00	78.540,00
84	Abbruchmaßnahmen: Rückbau analog zu Haus 1+2, plus Treppenhaus komplett neu.	35.000,00	42.000,00	49.980,00
98	Stundenlohnarbeiten	10.000,00	12.000,00	14.280,00
99	Sonstiges	10.000,00	12.000,00	14.280,00
				806.106,00
97	Planungsleitungen: HOAI Leistungsphasen 1-8, Tragwerksplaner, TGA Planer usw.			160.000,00