

**Projekt Nr. 5-1804**

**Projekt Name Studie Musikschule in Bauhütte, Ravensburg - Kostengrobschätzung**

Grundlage: Planung Machbarkeitsstudie, Stand 20180813

Die Kostenermittlung stellt die zu erwartenden Kosten für eine Umnutzung der ehemaligen "Bauhütte" in Ravensburg zur Aufnahme der städtischen Musikschule unter Berücksichtigung Brand- und Denkmalschutzrechtlicher Belange dar.

Die Kosten für die Einrichtung und weitere Ausstattung sind hierbei nicht berücksichtigt.

#### **Notwendige Baumaßnahmen**

Zur Umwidmung der ehemaligen Bauhütte in ein Schulgebäude ist zur Realisierung des erforderlichen Raumprogramms eine Entkernung des Bestandes auf das Tragwerk unter Beibehaltung der historisch besonders wertvollen Bauteile wie des ehemaligen mittelalterlichen Wehrgangs und der barocken Fassade nötig.

Für die öffentlichen Nutzung als Schulgebäude muss zudem ein zweiter Fluchtweg nach DIN 18065 sowie §15 LBO neu erstellt werden. Die bestehende Erschliessung im Nordflügel erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nicht und muss deshalb ersetzt werden.

Um die zur Bewirtschaftung der Gastronomie erforderlichen Sanitär- und Lagerräume bereitstellen zu können, müssen aus Platzgründen neue Räume im Untergeschoß errichtet werden.

Unterschiedliche Nutzungsbereiche im Gebäude sind durch einen Raumabschluss in mindestens F30-Qualität voneinander zu trennen. Das Tragwerk hat mindestens den Anforderungen an F60-Qualität zu entsprechen. Auf einer Ebene liegende Nutzungsbereiche dürfen dabei die nutzbare Fläche von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im Gebäude sind deshalb alle Ebenen sowie unterschiedliche Nutzungsbereiche brandschutztechnisch in mindestens F30-Qualität voneinander zu trennen.

#### **Bauabschnitt Umbau und Ertüchtigung der ehemaligen Bauhütte zur Aufnahme der Musikschule Berechnung nach Kubatur**

Ebene	Maßnahme	Anforderung	Menge	€/m <sup>3</sup>	Kosten
U1	Neubau	-	450,00 m <sup>3</sup>	450,00	202.500,00 €
U1	Umbau	-	850,00 m <sup>3</sup>	300,00	255.000,00 €
E0	Umbau	F30/F60	2.350,00 m <sup>3</sup>	400,00	940.000,00 €
E1	Umbau	F30/F60	1.990,00 m <sup>3</sup>	400,00	796.000,00 €
D1	Umbau	F30/F60	1.960,00 m <sup>3</sup>	400,00	784.000,00 €
D2	Umbau	F30/F60	1.400,00 m <sup>3</sup>	400,00	560.000,00 €
			9.000,00 m <sup>3</sup>		3.537.500,00 €
<b>Zulagen</b>					
	Erschwerter Abbruch wegen Denkmalschutz		5,00 %		176.875,00 €
	Zuschlag für erschwerte Baustelleneinrichtung und -Abwicklung		3,00 %		106.125,00 €
	Zuschlag für Unvorhergesehenes		3,00 %		106.125,00 €
Bauwerk 300 + Technik 400					3.926.625,00 €
Nebenkosten 700 (aus 300/400 inkl. Umbauszuschlag)			psch.	30%	1.177.987,50 €
<b>Baukosten</b>	<b>Umbau Bauhütte</b>			(brutto)	<b>5.104.612,50 €</b>

Wir gehen davon aus, dass das Gebäude zu den angegebenen Kosten ertüchtigt werden kann.

Reserven für die Sanierung von unvorgesehen starken Substanzschäden sind jedoch nicht vorhanden.

Zum Vergleich:

Rückbau, Sanierung und Erweiterung eines Schulgebäudes aus den 80er Jahren, 367€/m<sup>3</sup> (300+400 nach BKI)

Sanierung eines stark geschädigten, denkmalgeschützten Gebäudes 500€/m<sup>3</sup> (300+400 eigene Werte)

Die Vergleichsgebäude besitzen annähernd die gleiche Kubatur und Fläche.

Wirklich gesicherte Kosten können erst nach genauerer Untersuchung und Aufstellung eines Entwurfsplanes mit entsprechendem Maßnahmenkatalog abgegeben werden.