

**Eingang**

**04. März 2010**

**AH-Verw.**

**Kleeblatt**  
CONSULT GMBH

Kleeblatt Consult GmbH | Alt-Württemberg-Allee 4 | 71638 Ludwigsburg

Kleeblatt Consult GmbH  
Alt-Württemberg-Allee 4  
71638 Ludwigsburg

Telefon 07141 97206-70  
Telefax 07141 97206-77  
kontakt@kleeblatt-consult.de  
www.kleeblatt-consult.de

**Gebäudewirtschaft Fürth**  
**Technisches Rathaus**  
**Herrn Röder**  
**Hirschenstrasse 2**

**90762 FÜRTH**

**03.02.2010**

**1848er Gedächtnisstiftung Fürth**  
**Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen / Protokoll Nr. 17/2010**  
**v.01.02.2010**

Sehr geehrter Herr Röder,

wir nehmen Bezug auf das Gespräch am 28.01.2010.  
In dem Ihnen zugegangenen Besprechungsprotokoll ist das weitere Vorgehen festgelegt.

Das Planungsbüro ARP, Stuttgart hat die (teilweise modifiziert) anvisierten Maßnahmen (1 – 7) untersucht und die voraussichtlich anfallenden Kosten ermittelt.

Die Kalkulation erfolgte auf der Grundlage der Auftrags-LVZ's für die Gebäudeteile B 1 – 3, unter der Voraussetzung, dass die örtliche Bausubstanz die Maßnahmen in der vorgesehenen Art und Weise auch zulässt.  
Die Berechnungen mit jeweiligem Abgrenzungsplan sind diesem Schreiben beigelegt.

Ergänzend wird zu den einzelnen Maßnahmen sachlich folgendes festgehalten, wobei uns die Schwierigkeiten der finanziellen Umsetzung durchaus bewusst sind.

Kreissparkasse Ludwigsburg  
Konto 725  
BLZ 604 500 50  
IBAN 71333 / 01602

Sitz der Gesellschaft:  
Ludwigsburg  
Registergericht:  
Amtsgericht Stuttgart  
HRB 204679

Geschäftsführer:

Kosten laut  
Schätzung  
(brutto)

### MAßNAHME 1

#### BT A/ Zugang Treppenhaus 1.+2.OG / Einbau Brandschutzelemente

Laut Baugenehmigung muss das Treppenhaus einen in sich abgeschlossenen Brandabschnitt bilden. Dies wird erreicht durch den Einbau von T-30 Türen in den Geschossebenen zum BT 1.

Die Treppenhauszugangstüren zu den Pflegebereichen BT A erfüllen diese Anforderung jedoch nicht.

In Abstimmung mit dem Sachverständigen könnte hier zwar Bestandsschutz geltend gemacht werden, jedoch würde sich bei einer Beauftragung eines Brandschutzgutachtens für die Bauteile A + C zwangsläufig akuter Handlungsbedarf zum Austausch dieser Türen ergeben.

10.091,20€

### MAßNAHME 2

#### BT A / Sanierung Treppenhaus EG, 1. + 2. OG

Nachdem die Dienstzimmer besucherfreundlich in das Treppenhaus verlegt wurden und brandschutzrechtlich relevante Maßnahmen durchzuführen sind, sollten auch die in der Kostenermittlung aufgelisteten Maßnahmen durchgeführt werden.

Das Gebäude-Eingangselement, die Eingangshalle und die Maßnahmen 1 + 2 sollten als notwendige einheitliche Maßnahme gesehen werden.

11.266,21€

### MAßNAHME 3

#### Eingangshalle innen / ergänzende Maßnahmen

Der Einbau von Automatic-Schiebetüren im Windfang ist im Vorhaben enthalten und beauftragt, ebenso der brandschutzrechtlich zwingende Einbau von T-30 Türen in der Eingangshalle als Abgrenzung Treppenhaus / Cafe.

Durch diese Maßnahmen muß verschiedentlich (Decke, Boden, Elektro, Maler) in die vorhandene Substanz eingegriffen werden mit der Folge notwendiger Reparatur- und Anpassungsarbeiten.

Gerade jedoch der Eingangsbereich sollte die „Visitenkarte“ für Besucher und Gäste sein, weshalb wir eine Sanierung empfehlen.

Zwischensumme

32.249,00€

53.606,41€

Überttrag 53.606,41€

#### MAßNAHME 4

**Eingangshalle außen / energetische Maßnahmen, Austausch Fenster**

Dieser Bauteil, der als eigenständiger, hervorgehobener Eingangsbereich wahrgenommen wird, bildet in der Außenwahrnehmung gleichzeitig auch den Abschluss der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen (B3 - 2 - 1- Eingang).

Der bauliche und energetische Zustand ist bekannt, weshalb eine Sanierung so dringend wie wirtschaftlich sinnvoll wäre.

28.230,37€

#### MAßNAHME 5

**Fassade Zwischenbau BT A - B 1 / energetische Maßnahmen, Fenster**

Durch die Umbaumaßnahmen wird der Bereich des Zwischenbaus auf den beiden Etagen in den Treppenhaus / Besucherbereich nutzungsmäßig und optisch mit einbezogen.

Aus energetischen Gründen sollten zumindest die „historisch“ alten Metallfenster mit einfacher Verglasung ausgetauscht werden.

16.819,46€

#### MAßNAHME 6

**BT A - B 1 / Zwischenbau / Dachflächen, energetische Aufrüstung**

Die drei Dachbereiche sind nach äußerer Besichtigung funktional in Ordnung.

Ergänzend zu den zur Ausführung kommenden Wärmeschutzmaßnahmen an den Bauteilen B 1 - 3 (und evtl. anschließend Eingangshalle / Cafe), sollte sinnvollerweise auch eine Dach - Aufrüstung erfolgen, was jedoch nur mit einem erheblichen Kostenaufwand möglich ist.

34.168,32

Σ Nr. 1-6 132.824,56

## **MAßNAHME 7**

### **Bauteil A / Fassadensanierung (ohne Vollwärmeschutz)**

Diese Maßnahme wurde aufgrund des baulichen Zustandes und des optischen Eindrucks bei der Begehung am 28.01.2010 näher untersucht (Nord – West und Südseite) und kostenmäßig erfasst.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Entfernen der Klapppläden und Malerarbeiten alleine nicht möglich sind, da auch der Putz erhebliche Schäden aufweist.

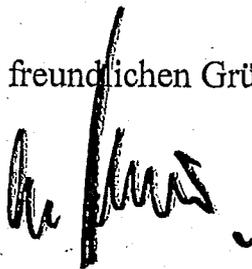
Die Durchführung dieser Maßnahme (ohne Vollwärmeschutz) mit einem Aufwand von rd. 77 000.00 € kann von uns nicht empfohlen werden.

## **FAZIT**

Um nach Abschluss der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen mit zwangsläufigen Eingriffen auch in die Bauteile A + C ein unter wirtschaftlichen, wettbewerbsmäßigen und optischen Gesichtspunkten ansprechendes Haus zu haben, sollten zumindest die Maßnahmen 1 – 5 umgesetzt werden.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Andreas Stein

MF: Herr Dr. Scharinger, Hausleitung – Frau Merk

Anlage

Architekten  
Partnerschaft GbR  
Stuttgart

ARP

S. Alsenbrey  
F. Baur  
E. Bermayer  
K. Eisenmann  
S. Früh  
N. Goerlich  
R. Horn  
B. Klebelsberg  
F. Maler  
N. Richter  
F. Schnelder  
D. Schröder  
M. Wenderoth

BV Stadt Fürth / 1848er Gedächtnisstiftung  
Umbau städt. Altenheim in Fürth

Maßnahme 1

BT A / Zugangselemente Treppenhaus 1. + 2. OG – Kostenermittlung Einbau  
Brandschutzelemente

Grundlage für die Preisermittlung bilden die LVZ-Positionen im Gewerk Bandschutztüren.

Leistungen / Maßnahmen	Masse	EP	Summe €
1. Abbruch / Ausbau	2,0	90,00	180,00 €
2. T-30 Stahlglaselmente	2,0	2.800,00	5.600,00 €
3. Einbau Freilauf, Anschluss Brandmeldeanlage	2,0	550,00	1.100,00 €
4. Elektro-Anschlüsse	2,0	300,00	600,00 €
5. Sonstiges - Anschlussarbeiten, Wände, Decke + Böden	psch.		1.000,00 €
Summe + 19 % MWST		netto	8.480,00 € 1.611,20 €
<b>Summe</b>		<b>brutto</b>	<b>10.091,20 €</b>

Aufgestellt: Stuttgart, 25.02.2010

i.A: Schwarz

BV Stadt Fürth / 1848er Gedächtnisstiftung  
Umbau städt. Altenheim in Fürth

Maßnahme 2

BT A-/ Treppenhaus EG, 1. + 2. OG – Kostenermittlung Sanierung Treppenhaus

Grundlage für die Preisermittlung bilden die LVZ-Positionen im Gewerk Bodenbeläge

Leistungen	Massen	EP	Summe
<b>1. Bodenbeläge</b>			
Pos. 31.10.10 vorh. Bodenbelag entfernen	ca. 120,0 qm	2,50	300,00 €
Pos. 31.10.60 Boden schleifen + vorbereiten	ca. 120,0 qm	0,90	108,00 €
Pos. 31.10.70 Voranstrich	ca. 120,0 qm	0,80	96,00 €
Pos. 31.10.80 Spachtelung	ca. 120,0 qm	3,60	432,00 €
NA 2 Gerflor Mipolan Elegance 290 Vollkunststoffbelag	ca. 120,0 qm	29,82	3.578,40 €
Pos. 31.10.220 PVC-Sockel	ca. 130,0 m	2,10	273,00 €
<b>2. Malerarbeiten</b>			
Pos. 31.10.90 Dispersionsanstrich Wände + Decken	ca. 580,0 m	2,00	1.160,00 €
Pos. 31.10.130 Scheuerbeständige Oberflä- che	ca. 320,0 m	1,00	320,00 €
Pos. 31.10.380 Geländer streichen	ca. 40,0 m	15,00	600,00 €
<b>3. Elektro</b>			
- Leuchten austauschen	ca. 16 Stck.	125,00	2.000,00 €
- Schaltermaterial austauschen	ca. 20 Stck.	30,00	600,00 €
Summe + 19 % MWST		netto	9.467,40 € 1.798,81 €
<b>Summe</b>		<b>brutto</b>	<b>11.266,21 €</b>

Aufgestellt: Stuttgart, 25.01.2010

i.A. Schwarz

H:\P\0729\Kosten\Kostenermittlung Treppenhaus\_100125.doc

- \_\_\_\_\_ S. Aisenbrey
- \_\_\_\_\_ F. Baur
- \_\_\_\_\_ E. Bermayer
- \_\_\_\_\_ K. Eckenmann
- \_\_\_\_\_ S. Fröh
- \_\_\_\_\_ N. Goerlich
- \_\_\_\_\_ R. Hom
- \_\_\_\_\_ B. Klebelsberg
- \_\_\_\_\_ F. Maler
- \_\_\_\_\_ N. Richter
- \_\_\_\_\_ F. Schnekler
- \_\_\_\_\_ D. Schröder
- \_\_\_\_\_ M. Wenderoth

**BV Stadt Fürth / 1848er Gedächtnisstiftung  
Umbau städt. Altenheim in Fürth**

**Maßnahme 3**

**BT A / Eingangshalle Innen – Kostenermittlung ergänzende Maßnahmen**

Grundlage für die Preisermittlung bilden die LVZ-Positionen der vorliegenden Ausschreibungen.

Leistungen / Maßnahmen	Masse	EP	Summe €
1. Abbrucharbeiten	ca. 160,0 qm	45,00	7.200,00 €
2. Elektroinstallation / Leuchten	ca. psch.		7.800,00 €
3. GK-Decken	ca. 160,0 m	48,75	7.800,00 €
4. Wände / Innenputz	ca. psch.		2.500,00 €
5. Malerarbeiten	ca. psch.		1.800,00 €
Summe + 19 % MWST		netto	27.100,00 € 5.149,00 €
<b>Summe</b>		<b>brutto</b>	<b>32.249,00 €</b>

Die Erneuerung des Bodenbelags ( Estrich / Fliesen ) würde zusätzliche Kosten in Höhe von ca. brutto 14.000,00 € verursachen.

Aufgestellt: Stuttgart, 25.02.2010

I.A: Schwarz

**BV Stadt Fürth / 1848er Gedächtnisstiftung  
Umbau städt. Altenheim in Fürth**

**Maßnahme 4**

**BT A / Eingangshalle außen – Kostenermittlung für energetische Maßnahmen,  
Austausch Fenster, VS-Putz Fassade**

Grundlage für die Preisermittlung bilden die LVZ-Positionen im Gewerk Außenputz und Kunststofffenster.

Leistungen / Maßnahmen	Masse	EP	Summe €
<b>1. Austausch Fenster</b>			
- Abbruch / Ausbau Fenster	ca. 31,0 qm	31,00	961,00 €
- Einbau Kunststoff - Fensterelemente (kein Sonnenschutz kalkuliert)	ca. 31,0 qm	220,00	6.820,00 €
<b>2. VS-Außenputz</b>			
- Auffütterung Vertiefungen zwischen den Wänden	ca. 54,0 qm	37,00	1.998,00 €
- Vollwärmeschutz – Wände incl. Anschlussarbeiten, Verdübelung	ca. 117,0 qm	92,00	10.764,00 €
- Frostschürzen im Erdreich herstellen- Erdarbeiten	ca. 30,0 m	50,00	1.500,00 €
<b>3. Gerüststellung</b>	ca. 140,0 qm	12,00	1.680,00
Summe + 19 % MWST		netto	23.723,00 € 4507,37 €
<b>Summe</b>		<b>brutto</b>	<b>28.230,37 €</b>

Hinweis: Bei Ausführung der Fenster in Aluminium erhöhen sich die Kosten um ca. brutto 4.800,00 €

Aufgestellt: Stuttgart, 25.02.2010

i.A: Schwarz

**BV Stadt Fürth / 1848er Gedächtnisstiftung  
Umbau städt. Altenheim in Fürth**

**Maßnahme 5**

**BT A – B1 / Fassade Zwischenbau Nord/Süd – Kostenermittlung für energetische  
Maßnahmen, Austausch Fenster, VS-Putz Fassade.**

EG - 2. OG

Grundlage für die Preisermittlung bilden die LVZ-Positionen im Gewerk Außenputz und Kunststofffenster..

Leistungen / Maßnahmen	Masse	EP	Summe €
<b>1. Austausch Fenster</b>			
- Abbruch Kunststofffenster	ca. 34,0 qm	31,00	1.054,00 €
- Einbau Kunststofffenster	ca. 34,0 qm	220,00	7.480,00 €
<b>2. VS-Putz - Wände</b>	ca. 50,0 qm	80,00	4.000,0 €
<b>3. Frostschrüzen im Erdreich herstellen, Belag aufnehmen, wieder einbauen</b>	ca. 8,0 m	50,00	400,00 €
<b>4. Gerüst</b>	ca. 100,0 qm	12,00	1.200,00 €
Summe + 19 % MWST		netto	14.134,00 € 2.685,46 €
<b>Summe</b>		<b>brutto</b>	<b>16.819,46 €</b>

Aufgestellt: Stuttgart, 25.02.2010

i.A: Schwarz

Architekten  
Partnerschaft GbR  
Stuttgart

**ARP**

S. Aisenbrey  
F. Baur  
E. Bermayer  
K. Eisenmann  
S. Früh  
N. Goerlich  
R. Horn  
B. Klebelsberg  
F. Maler  
N. Richter  
F. Schnelder  
D. Schröder  
M. Wenderoth

**BV Stadt Fürth / 1848er Gedächtnisstiftung  
Umbau städt. Altenheim in Fürth**

**Maßnahme 6**

**BT A – B1 / Zwischenbau – Kostenermittlung für energetische Aufrüstung  
der Dachbereiche über UG, EG + 2. OG**

Grundlage für die Preisermittlung bilden die LVZ-Positionen im Gewerk  
Zimmererarbeiten, Klempnerarbeiten

Leistungen / Maßnahmen	Masse	EP	Summe €
1. Abbruch vorhandene Dachaufbauten	ca. 216,0 qm	5,00	1080,00 €
2. Unterkonstruktion Holz mit Dämmung	ca. 216,0 qm	30,0	6.480,00 €
3. Titanzink-Deckung	ca. 216,0 qm	98,00	21.168,00 €
4. Gerüste	nicht kalkuliert		in Maßnahme 5 enthalten
Summe + 19 % MWST		netto	28.728,00 € 5.458,32 €
<b>Summe</b>		<b>brutto</b>	<b>34.168,32 €</b>

Aufgestellt: Stuttgart, 25.02.2010

i.A: Schwarza

- \_\_\_\_\_ S. Alsenbrey
- \_\_\_\_\_ F. Baur
- \_\_\_\_\_ E. Bernayer
- \_\_\_\_\_ K. Eisenmann
- \_\_\_\_\_ S. Fröh
- \_\_\_\_\_ N. Goerlich
- \_\_\_\_\_ R. Horn
- \_\_\_\_\_ B. Klebelsberg
- \_\_\_\_\_ F. Maler
- \_\_\_\_\_ N. Richter
- \_\_\_\_\_ F. Schneider
- \_\_\_\_\_ D. Schröder
- \_\_\_\_\_ M. Wenderoth

**BV Stadt Fürth / 1848er Gedächtnisstiftung  
Umbau städt. Altenheim in Fürth**

**Maßnahme 7**

**BT A / Fassade Nord, West + Süd – Kostenermittlung Fassadensanierung  
( ohne Vollwärmeschutz )**

Grundlage für die Preisermittlung bilden die LVZ-Positionen im Gewerk Außenputz.

Leistungen / Maßnahmen	Masse	EP	Summe €
1. vorhandene Klapppläden entfernen, Löcher schließen	ca. 45,0 Stck.	20,00	900,00 €
2. Untergrund vorbereiten, grundieren	ca. 1100,0 qm	4,80	5.280,00 €
3. Lose Stellen, abbrechen, verputzen	ca. 100,0 qm	32,00	3.200,00 €
4. Putz, Armierung + Anstrich Achtung – nur Anstrich ist nicht möglich!	ca. 1100,0 m	37,00	40.700,00 €
5. Dachvorsprünge, abschleifen + streichen	ca. 100,0 qm	12,00	1.200,00 €
6. Gerüststellung	ca. 1100,0 qm	12,00	13.200,00 €
Summe + 19 % MWST		netto	64.480,00 € 12.251,20 €
<b>Summe</b>		<b>brutto</b>	<b>76.731,20 €</b>

Aufgestellt Stuttgart, 25.02.2010

i.A: Schwärz

