



Landau in der Pfalz - Stadtsanierung "Landau Altstadt Süd-West"

Wohn- und Geschäftshäuser, Martin-Luther-Straße 2 / Marktstraße 95

Einleitung und Voraussetzungen der überschlägigen Kostenaufstellung

Der Ursprungsbau ist 1669 erbaut und ist seitdem mehrfach um- und angebaut worden. Die Eigentümerin Impal AG (vormals Frau Gabriela Seibel) hatte 1996 begonnen, die Gebäude durchgreifend umzubauen und zu modernisieren, um sie u.a. als Hotel, als Restaurant und für Läden zu nutzen. Es wurden im Wesentlichen Beton-, Maurer-, Zimmer-, Dachdecker- und Fensterbauarbeiten durchgeführt.

Die Baustelle steht nunmehr seit mehreren Jahren still. Teile der durchgeführten Maßnahmen sind durch die Witterung mittlerweile durchfeuchtet. Das Dach des in großen Teilen entkernten Gebäudes Marktstraße 95 ist undicht. Neben den Dachdeckerarbeiten werden Teile des Dachstuhls voraussichtlich erneuert werden müssen. Die Außenwände der Marktstraße 95 sind noch im Dezember 2013 durch Rückverankerung anstelle der fehlenden Decken gesichert worden, nachdem die Stadt unter Androhung der Ersatzvornahme zu dieser Sicherungsmaßnahme aufgefordert hatte.

Im ersten Teil der überschlägigen Kostenaufstellung werden die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz aufgeführt. Das sind im Wesentlichen die Herstellung und Sanierung des Mansarddaches der Marktstraße 95. Die Notwendigkeit weiterer Dacharbeiten an den rückwärtigen Gebäudeteilen der Martin-Luther-Straße 2 hängt davon ab, ob diese erhalten werden sollen oder im Zuge einer neuen Gesamtkonzeption rückgebaut werden können. Die hierfür gerechneten Kosten sind getrennt ausgewiesen. Schädliche Auswirkungen auf die Nachbargebäude sind in jedem Fall durch Reparaturarbeiten zu abzustellen.

Im zweiten Teil wurde die Kostenschätzung des Büros Walz von 1995 für die Gesamtmaßnahme zugrundegelegt und eine Hochrechnung für 2013 ermittelt. (Für 2014 liegt noch keine Baupreisindex vor.) Diese Berechnung setzt aber voraus, dass das Nutzungskonzept von 1995 noch Gültigkeit besitzt.

Da mittlerweile jedoch fast 20 Jahren dazwischenliegen und die Eigentümerin zwischenzeitlich die Marktstraße 99 dazu erworben hat, wird dringend empfohlen, das Nutzungs- und Baukonzept auf seine Aktualität zu prüfen. Die Marktstraße 99 ist ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude, das rückwärtig mit der Martin Luther Straße 2 zusammenliegt. Hier können sich neue Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten ergeben. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte dabei ein Teilrückbau und damit eine höhere Freiraumqualität im Blockinnenbereich mit bedacht werden. Nicht zuletzt würde dies auch zu einer Entschärfung nachbarrechtlicher und brandschutztechnischer Konflikte führen.

Die Kostenaufstellung ist eine Grobeinschätzung. Es fand eine Ortsbegehung statt. Es wurde kein Aufmaß vor Ort genommen. Die Massenermittlung wurde mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Kartengrundlagen des Katasterplans und Bestandsfotos eingeschätzt. Die Kostenaufstellung erfüllt somit nicht die Anforderungen an eine regelrechte Voruntersuchung mit Bauschadensanalyse und einem umfassenden Sanierungskonzept. Diese Leistung kann auf Anfrage gesondert durch den Sanierungsbeauftragten angeboten werden.

aufgestellt: Darmstadt, den 14.02.2014 SB - Rohleder



Landau in der Pfalz - Stadtsanierung "Landau Altstadt Süd-West"
Geschäftshäuser, Martin-Luther-Straße 2 / Marktstraße 95

1 Sicherung der Bausubstanz					
Pos.	Bezeichnung (in Reihenfolge der Arbeiten)	Menge	Einh.	EP	GP Anmerkungen
1.1 Gerüstbauarbeiten, Baustelleneinrichtung					5.377 €
1.1.1	Dach auf Marktstraße 95				
	Baustelleneinrichtung	1,0	psch	1000	1.000 €
	Arbeitsgerüst für Dachdeckerarbeiten, mit Fangerüst	209,3	qm	13,20	2.762 €
	Grundstandzeit 4 Wochen				
	Standzeitverlängerung 4 Wochen	209,3	qm	3,30	691 €
1.1.2	Notdach auf Rückgebäude Martin-Luther-Straße 2				
	Arbeitsgerüst für Dachdeckerarbeiten, mit Fangerüst	32,0	qm	13,20	422 €
	Grundstandzeit 4 Wochen				
	Standzeitverlängerung 4 Wochen	32,0	qm	3,30	106 €
1.1.3	Dachreparatur Martin-Luther-Straße 2				
	Arbeitsgerüst für Dachdeckerarbeiten, mit Fangerüst	24,0	qm	13,20	317 €
	Grundstandzeit 4 Wochen				
	Standzeitverlängerung 4 Wochen	24,0	qm	3,30	79 €
1.2 Zimmerarbeiten					16.493 €
1.2.1	Dach auf Marktstraße 95				
	Reparaturarbeiten an Sparren und konstruktiven Hölzern, ca. 30% der Dachfläche	27,5	qm	142,00	- falls geringerer Aufwand
	Reparaturarbeiten an Sparren und konstruktiven Hölzern, ca. 50% der Dachfläche	45,8	qm	142,00	- falls geringerer Aufwand
	Mansarddach komplett neu errichten	91,5	qm	142,00	12.993 €
1.2.2	Notdach auf Rückgebäude Martin-Luther-Straße 2				
	flach geneigtes Dach herstellen	50,0	qm	70,00	3.500 €
1.3 Dachdeckerarbeiten					13.952 €
1.3.1	Notdeckung auf Marktstraße 95				
	Schalung erneuern	91,5	qm	13,00	1.190 €
	zweilagige Bitumendachdeckung	91,5	qm	75,00	6.863 €
1.3.2	Notdach auf Rückgebäude Martin-Luther-Straße 2				
	zweilagige Bitumendachdeckung	50,0	qm	75,00	3.750 €
1.3.3	Dachreparatur Martin-Luther-Straße 2				
	zweilagige Bitumendachdeckung, inkl. Aufnahmen der alten Deckung	20,0	qm	85,00	1.700 €
	Wandanschluss herstellen	5,0	lfm	90,00	450 €
1.4 Spenglerarbeiten					5.264 €
1.4.1	Dach auf Marktstraße 95				
	Dachrinnen mit Traufflech etc. einbauen, inkl. Abbau alter Rinnen	13,5	lfm	51,00	689 €
	Ablaufstutzen und Rohrbögen	4,0	Stk	72,00	288 €
	Fallrohre, inkl. Abbau alter Rohre	54,0	lfm	45,00	2.430 €
1.4.2	Notdach auf Rückgebäude Martin-Luther-Straße 2				
	Dachrinnen mit Traufflech etc. einbauen, inkl. Abbau alter Rinnen	4,0	lfm	51,00	204 €
	Ablaufstutzen und Rohrbögen	1,0	Stk	72,00	72 €
	Fallrohre, inkl. Abbau alter Rohre	8,0	lfm	45,00	360 €
1.4.3	Dachreparatur Martin-Luther-Straße 2				
	Dachrinnen mit Traufflech etc. einbauen, inkl. Abbau alter Rinnen	7,0	lfm	51,00	357 €
	Ablaufstutzen und Rohrbögen	2,0	Stk	72,00	144 €
	Fallrohre, inkl. Abbau alter Rohre	16,0	lfm	45,00	720 €
Summen der Teilbereiche					
Dach auf Marktstraße 95					28.904 €
Notdach auf Rückgebäude Martin-Luther-Straße 2					8.414 €
Dachreparatur Martin-Luther-Straße 2					3.767 €
Gesamtsumme					41.085 €

alle Beträge in EUR inkl. 19% MWSt.



Landau in der Pfalz - Stadtsanierung "Landau Altstadt Süd-West"
Geschäftshäuser, Martin-Luther-Straße 2 / Marktstraße 95

2 Fertigstellung der Gesamtmaßnahme

		Baukostenindex		
		Basis: 1995	2010	
Kostenschätzung bei Maßnahmenbeginn 1995				3.139.332 €
davon KG 331 Rohbau				1.375.375 €
50% davon durchgeführt				-687.688 €
verbleibende Kosten 1995 100,0%				2.451.645 €
		2000 100,3%	82,2%	2.459.000 €
		2010	100,0%	
Hochrechnung der Baukosten für 4.Quartal 2013			108,3%	3.239.777 €
zuzüglich 10% Mehraufwand durch Bauschadensbehebung und Teilrückbau				323.978 €
Gesamtsumme bis Fertigstellung				3.563.754 €

alle Beträge in EUR inkl. 19% MWSt.

aufgestellt: Darmstadt, den 24.01.2014 SB - Rohleder

Stand: 14.02.2014

Martin-Luther-Straße

Instandsetzung
Mansarddach
ca. 91,5 m²

Marktstraße

95

2

143.84 143.84

143.83 143.83

4

143.94

143.96

97

82

73

Dachreparatur
erforderlich

Verkauf ?

72

144.01

144.02

99

Sanierung dringlich

83

144.04

144.05

101

Notdach
ca. 50 m²

Landau Stadtsanierung
Marktstraße 95 /
Martin Luther Straße 2
(Impal AG)
Kataster M 1:100
14.02.2014 Rittmannsperger Architekten / IR

144.12

144.13

74