



# Maßnahmenkatalog

**Datum:** 14. April 2016  
**Bauvorhaben:** **Gemeindehaus der Evangelischen Auferstehungs-  
Kirchengemeinde Kleinmachnow  
Jägerstieg 2, 14532 Kleinmachnow  
Umbau- und Sanierungsmaßnahmen**

## **1 Veranlassung**

- 1.1 Bertsch Architekten wurden am 16.03.2016 beauftragt, den Sanierungsbedarf des Gebäudes einzuschätzen und eine Grobkostenschätzung zu erstellen.
- 1.2 Am 22.03.2016 fand eine Ortsbesichtigung statt, bei der auch Bestandspläne und sonstige Unterlagen übergeben wurden.

## **2 Aufgabenstellung**

- 2.1 Das bisher als Kirche und Gemeindehaus genutzte Gebäude soll umgenutzt werden und künftig als Museum und Vereinstreffpunkt dienen. Im Zuge der Umnutzung sind baurechtliche und brandschutztechnische Auflagen zu erfüllen sowie dringende Instandsetzungsarbeiten auszuführen.

## **3 Bestand**

- 3.1 Das Gebäude wurde 1930 errichtet und 1955 um den Kirchenraum erweitert. Es ist als Baudenkmal geschützt. Es gliedert sich in
  - ein zweigeschossiges Vorderhaus mit Teilunterkellerung, teilausgebautem Dach und nicht ausgebautem Spitzboden
  - einen eingeschossigen, an das Vorderhaus angebauten Saal
  - einen rückwärtig am Saal angebauten Glockenturm
- 3.2 Die Fassade des gesamten Gebäudes besteht aus rotem Sichtmauerwerk. Das Dach des Vorderhauses ist mit roten Biberschwanzziegeln gedeckt. Die Fenster des Vorderhauses und des Turms sind aus Holz. Der Saalbau verfügt über ein bogenförmiges Dach mit Bitumenabdichtung. Die Fenster des Saalbaus sind Aluminiumkonstruktionen.
- 3.3 Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen straßenseitigen Eingang und ein straßenseitig angeordnetes Treppenhaus. Der Saal ist über das Foyer im Erdgeschoss erreichbar, er verfügt aber auch über zwei Zugänge von außen.

## **4 Anforderungen**

- 4.1 Das Gebäude ist brandschutztechnisch zu ertüchtigen. Für die notwendigen Maßnahmen liegt bereits eine Planung aus dem Jahr 2011 vor. Sie umfasst im Wesentlichen

- die Herstellung des zweiten Rettungsweges für das 1. Obergeschoss durch den Anbau einer Außentreppe
  - den Einbau von Rauchschutztüren zwischen Treppenraum und Aufenthaltsräumen
  - die Nachrüstung der Treppenraumfenster mit Entrauchungsöffnungen an oberster Stelle
  - den Einbau einer Brandmeldeanlage (Hausalarmanlage ohne Aufschaltung zur Feuerwehr)
- 4.2 Für die geplante Nutzung ist das Gebäude barrierefrei herzurichten. Hierfür sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- Einbau eines Aufzugs (Vorschlag: außen, in Verbindung mit der neuen Außentreppe)
  - Anbau einer Rampe am Haupteingang
  - Überprüfung von Türbreiten, Schwellen etc. im Inneren, Beseitigung von Hindernissen
- Ein behindertengerechtes WC ist vorhanden.
- Das 2. OG wird nicht behindertengerecht angebunden. Dort sind keine Räume mit öffentlich zugänglicher Nutzung vorhanden.
- 4.3 Für die geplante Nutzung des Gebäudes sind ausreichend Stellplätze nachzuweisen. Im Vorgartenbereich können ca. 6 Stellplätze für Behinderte sowie für die Mitarbeiter hergestellt werden. Weitere Stellplätze, die für die Saalnutzung ggf. gefordert werden, müssen an anderer Stelle nachgewiesen werden.
- 4.4 Die Dachkonstruktion des Saalbaus ist nach heutigen Anforderungen statisch nicht ausreichend dimensioniert. Derzeit sind im Saal provisorische Stützen eingebaut, die jedoch unschön aussehen und die Sicht behindern. Die Dachkonstruktion sollte daher konstruktiv ertüchtigt werden, um auf die Stützen verzichten zu können. Nach dem geplanten Ausbau des Glasmosaikfensters durch die Kirchengemeinde sind die beiden Pfeiler in der Fassade unter den Dachbindern wiederherzustellen und Ersatzfenster einzubauen.
- 4.5 Das Gebäude kann als Baudenkmal von den Anforderungen der EnEV 2016 befreit werden. Eine Dämmung der Fassade von außen oder von innen ist nicht sinnvoll herzustellen. Es wird jedoch empfohlen, die oberste Decke zum Spitzboden und die Wände zu den Abseiten im 2. OG zu dämmen. Im Zuge der Ertüchtigung der Dachkonstruktion des Saalbaus ist das Dach zu dämmen. Mittelfristig sollte bei Erneuerung der Fenster eine zeitgemäße Isolierverglasung eingebaut werden.
- 4.6 Die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen betreffen vor allem die Klinkerfassade, die zahlreiche Schäden aufweist. Das Mauerwerk muss überarbeitet und nachverfugt werden, einige Risse sind zu schließen. Die unzureichende Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit ist durch den Einbau einer Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu ergänzen. Mittelfristig sollten die Fenster sukzessive ausgetauscht werden, vorrangig die Alu-Fenster des Saals, die Kellerfenster und die Treppenhausfenster. Aufgrund der Umbaumaßnahmen ist zudem eine Grundrenovierung des Gebäudes innen erforderlich.
- 4.7 Bei den Außenanlagen sind vorrangig die Stellplätze herzustellen und die Zuwegungen zur neuen Außentreppe und zum Aufzug sicherzustellen. Mittelfristig sollten die Außenanlagen insgesamt überarbeitet, die Schuppen entfernt und die Grünflächen verschönert werden.

## 5 Kostenschätzung

- 5.1 Die Grobkostenschätzung für die oben beschriebenen Maßnahmen gliedert sich in
- zwingend erforderliche, baurechtlich geforderte Sofortmaßnahmen
  - kurzfristig sinnvolle Maßnahmen (z.B. die Dachertüchtigung des Saalbaus)
  - mittelfristig einzukalkulierende Instandsetzungsmaßnahmen

**Kostenschätzung**

Kgr.	Maßnahme		sofort	2-5 Jahre	5-10 Jahre
100	Grundstück	k.A.			
200	Herrichten/ Erschließen	entfällt			
	<b>Summe Grundstück</b>	<b>Kostengr. 100 + 200</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>				
	Baustelleneinrichtung	incl. Gerüst	30.000,00	30.000,00	20.000,00
	Außenwände	Trockenlegung horizontal	40.000,00	0,00	0,00
		Klinkermauerwerk überarb.	50.000,00	0,00	0,00
		Risssanierung	10.000,00	0,00	0,00
	Fenster/ Außentüren	Holzfenster KG/ VH/ Turm	5.000,00	25.000,00	10.000,00
		TH-Fenster Umbau/ Neubau	12.000,00	0,00	0,00
		Türen an Außentreppe	10.000,00	0,00	0,00
		Alufenster Saalbau	0,00	15.000,00	0,00
		Umbau Glasmosaikfenster	9.000,00	0,00	0,00
		Abwässerungen Fenster	2.000,00	0,00	0,00
		Eingangstüren	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	Aufzugsschacht	neu, außen neben Treppe	25.000,00	0,00	0,00
		Fundament, Unterfahrt	5.000,00	0,00	0,00
	Innenwände/ Innentüren	Brandschutztüren Öffnungen	20.000,00	0,00	0,00
		Trennwände 1. OG	5.000,00	0,00	0,00
		Risssanierung Büro 2. OG	1.000,00	0,00	0,00
		Dämmung Abseiten Dach	2.000,00	0,00	0,00
	Decken	Dämmung Decke zum Dach	4.000,00	0,00	0,00
	Treppen	Außentreppe 2. Rettungsw.	12.000,00	0,00	0,00
		Fundament, Zuwegung	5.000,00	0,00	0,00
	Dach Haupthaus	Dachdeckung überarbeiten	5.000,00	0,00	40.000,00
		Gaubenverkleidung	0,00	0,00	10.000,00
		Dachentwässerung	0,00	0,00	5.000,00
	Dach Saalbau	konstruktive Ertüchtigung	0,00	150.000,00	0,00
		Dachdämmung	0,00	30.000,00	0,00
	allgemeine Renovierung	Spachtel-, Malerarbeiten	30.000,00	20.000,00	10.000,00
		Bodenbeläge Haupthaus	20.000,00	0,00	0,00
		Fliesenbeläge Nassräume	5.000,00	0,00	0,00
		Feuerlöscher, Beschilderung	5.000,00	0,00	0,00
	<b>Übertrag</b>		<b>317.000,00</b>	<b>275.000,00</b>	<b>100.000,00</b>

Kgr.	Maßnahme		sofort	2-5 Jahre	5-10 Jahre
	<i>Übertrag</i>		317.000,00	275.000,00	100.000,00
<b>400</b>	<b>Technische Anlagen</b>				
	Sanitär	keine Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
	Heizung	keine Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
	Lüftung	Neuinstallation, im Saal	0,00	0,00	30.000,00
	Elektro	partielle Erneuerung	20.000,00	0,00	0,00
	Brandmeldeanlage	Neuinstallation, Funk	10.000,00	0,00	0,00
	Blitzschutzanlage	Neuinstallation auf Dach	0,00	0,00	10.000,00
	Aufzug	Neuinstallation außen	30.000,00	0,00	0,00
	<b>Summe Bauwerk</b>	<b>Kostengr. 300 + 400</b>	<b>377.000,00</b>	<b>275.000,00</b>	<b>140.000,00</b>
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>				
	Bewuchs entfernen		3.000,00	0,00	0,00
	PKW-Stellplätze	Beh.-Stpl. + Mitarbeiter (6)	18.000,00	0,00	0,00
	Fahrradstellplätze		8.000,00	0,00	0,00
	Rampe Haupteingang		4.000,00	0,00	0,00
	Sanierung Treppenstufen		6.000,00	0,00	0,00
	Kellerlichtschächte		5.000,00	0,00	0,00
	Einfriedungen	Anstrich Zaun Straße	2.000,00	0,00	0,00
	Wege		20.000,00	0,00	0,00
	Grünflächen		0,00	0,00	30.000,00
	Regenwasser-Versickerung		2.000,00	0,00	20.000,00
	Außenbeleuchtung		0,00	0,00	10.000,00
	<b>Summe Außenanlagen</b>	<b>Kostengr. 500</b>	<b>68.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60.000,00</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung</b>		20.000,00	0,00	0,00
<b>700</b>	<b>Nebenkosten</b>		100.000,00	60.000,00	40.000,00
	<b>Unvorhergesehenes</b>		35.000,00	20.000,00	20.000,00
	<b>Summe sonstige Kosten</b>	<b>Kostengr. 600, 700</b>	<b>155.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>60.000,00</b>
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Kostengr. 100 - 700</b>	<b>600.000,00</b>	<b>355.000,00</b>	<b>260.000,00</b>

incl. 19% MWSt

Berlin, den 11.04.2016, gez. S. Bertsch