

Erläuterungsbericht

für

Bezeichnung der Baumaßnahme

Sanierung Herrenhaus

Cromforder Allee 24

40878 Ratingen

Dienststelle/Bauvorhaben

Planung

- (1) Dienstliche Veranlassung, Beschlüsse LA + FA (Nr. und Datum), Hinweis auf Erfüllung von Richtlinien (Schulbau) und DIN-Vorschriften (Behinderte) KHG u.a.:

Dr. Ing. Karl-Josef Werker

Weißer Unterkölnweg 6 d

50999 Köln

- (2) Erfüllung des Raumbedarfs 1), Entwurfsordnung, Funktionsplan

Das Raumprogramm wird erfüllt

- (3) Öffentlich-rechtliche Anforderungen
(Ergebnis der Verhandlungen mit Behörden; (Bauvoranfragen), Einhaltung örtlicher Vorschriften, Statik ²⁾ usw.;
Stand des Verfahrens; evtl. Auflagen zur Benutzung öffentl. Straßen für Baustellenverteiler usw.

Vorbesprechung mit dem Bauaufsichtsamt

Vorbesprechung mit dem Landesdenkmalamt

Vorbesprechung mit der Feuerwehr (vorbeugender Brandschutz) und dem Ersteller des Brandschutzkonzeptes.

- (4) Erweiterungsmöglichkeiten

1 Baugrundstück

- (1) Welche Vertragsverhältnisse bestehen im Hinblick auf die geplante Bebauung, falls der Landschaftsverband Rheinland nicht Grundstückseigentümer ist (Eigentumsverh.)?

(2) Anzahl der Stellplätze für Kraftwagen

	mit Überdachung	ohne Überdachung
Forderung aufgrund öffentl.-rechtlicher Vorschriften		
laut Planung vorgesehen		
auf eigenem Grundstück		
auf öffentlichen Flächen		
Summe		

(3) Lage zum oder im Ort und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln
gute Verkehrsanbindung über ÖPNV

.....

(4) Angabe über die Bebauung der Nachbargrundstücke und dgl. 4)
allgemeines Wohngebiet

./.

.....

(5) Gelände-Höhenlage (Grundwasserstand), Notwendigkeit wesentlicher Erdbewegungen ?)

./.

.....

(6) Tragfähigkeit des Baugrundes (Ergebnis von Baugrunduntersuchungen und dgl. 3)

./.

.....

2 Erschließung (öffentliche und private)

(1) Angaben über abzutretende Flächen für den Gemeinbedarf
Erschließung über Gemeindestraße vorhanden

./.

.....

(2) Versorgung und Entsorgung; Verkehrsanlagen
Kanalanschluß vorhanden;
Strom-, Gas- und Wasserversorgung vorhanden
Telefonanbindung vorhanden

.....

(3) Angaben über rechtlich entstehende Verpflichtungen für Folgemaßnahmen
(Neubau oder Vergrößerung kommunaler Ver- u. Abwasseranlagen, öffentl. Einrichtungen usw.)

./.

.....

1) Wenn der Anteil der Nebenflächen 45 v.H. der Hauptflächen übersteigt -vgl. 04-, ist dies zubegründen
 2) Gegebenenfalls sind abgelichtete Auszüge beizufügen.
 3) Soweit diese Angaben in dem baufachlichen Gutachten hinreichend erwähnt sind, ist darauf zu verweisen.
 4) Ggfs. sind Lichtbilder beizufügen, wenn sie für die Gesamtbeurteilung des Neubaues von Bedeutung sind.

Art der Ausführung

3.1 Baukonstruktion/Bauelemente		Beschreibung in Stichworten
Rohbau		
(1)	Gründung	Streifenfundamente im Treppenbereich neu einbauen
(2)	Außenwände/Elemente (Stützen/Pfeiler)	Ziegelmauerwerk erneuern
(3)	Innenwände/Elemente (Stützen/Pfeiler)	ern. Ziegelmauerwerk; teilw. Fachwerkwände
(4)	Geschoßdecken	Holzbalkendecken, teilw. Stahlträger Kappendecken neu
(5)	Treppen/Podeste (innen und außen)	Holz/Stahlbeton einbauen
(6)	Abdichtung gegen nichtdrückende Feuchtigkeit	
(7)	Dach einschl. Entwässerung	vorh. Pfannen, teilweise Schiefereindeckung neu
(8)	Schornsteine, Zu- und Abluftschächte	abtragen gemauerter Schornsteine
(9)	Sonnenschutz (sofern nicht <21>)	
(10)		
(11)	Putzarbeiten	Gipswandputz erneuern
Ausbau		
(12)	Nichttragende Innenwände unter 11,5 cm/Wände	Bimswände, teilweise Fachwerkwände neueinbauen
(13)	Decken- und Wandbehandlung	Anstrich, teilw. Stuck und Bemalung neu
(14)	Bodenbeläge	Holzdielenbeläge, teilw. Teppich- und Linoleumboden neu
(15)	Schall- und Wärmeschutz	
(16)	Fassadenbehandlung (Verkleidung)	Putz ergänzen
(17)	Außen- und Innentüren, Tore (einschl. Beschläge Schließanlagen)	Türen aus Holz, teilw. Brandschutztüren neu einbauen ergänzen
(18)	Fenster (einschl. Verglasung), Lichtkuppeln	Holzfenster mit Sprossenaufteilung neu
(19)	Fensterbänke	Holz erneuern
(20)	Treppengeländer	Holz erneuern
(21)	Rolläden/Wetter- u. Sonnenschutz (sofern nicht <	
(22)	Gitterabschlüsse	
(23)	Verdunkelungseinrichtungen	
(24)	Besondere Vorkehrungen für kranke oder behind. Angehörige des Nutzers bzw. Besucher	
(25)		
(26)		
3.2 Installation		
3.2.1.	Abwässer	gem. DIN 12056, DIN 1986-100 neu
3.2.2.	Wasser	gem. DIN 1988, neu
3.2.3.	Heizung	
3.2.4.	Gase (außer für Heizungszwecke) und Flüssigkeit	
3.2.5.	Elektrischer Strom (außer für Heizzwecke)	E-Inst. erneuern
3.2.6.	Fernmeldetechnik	Erweiterung der bestehenden Fernmeldeanlage
3.2.7.	Lüftung und Klimatisierung	
3.2.8.	Blitzschutz	Erdung u. Blitzschutzanl. N. Zonenkonzept
3.2.9.	Sonstige Installationen	
3.3 Betriebstechnische Anlagen		
3.3.1.	Zentrale Abwasseraufbereitung und -beseitigung	Schmutz- und Regenwasser in den öffentl. Kanal anschl.
3.3.2.	Zentrale Wasserversorgung	zentr. Wasserversorgung vorhanden
3.3.3.	Zentrale Anlagen f. Heizung u. Brauchwassererwi	
3.3.4.	Zentrale Anlagen f. den Betrieb m. Gasen u. Flüs	
3.3.5.	Zentrale Anlagen für elektrische Stromversorgung	
3.3.6.	Zentrale Anlagen für Fernmeldetechnik einschl. Vermittlungs- u. Schaltstationen	
3.3.7.	Zentrale Anlagen für Lüftung, Klimatisierung und Kälteerzeugung	
3.3.8.	Aufzugs- und Förderanlagen	
3.3.9.	Sonstige betriebstechnische Anlagen	

3.4 Betriebliche Einbauten

Beschreibung in Stichworten

3.4.1. Wohnen, Aufenthalt, Versammlung	Einbauten durch Bauherrn
3.4.2. Beköstigung, Kleidungspflege	
3.4.3. Lehre, Forschung, Information	
3.4.4. Produktion, Lagerung, Verteilung (ohne Tierzucht)	
3.4.5. Hygiene, Gesundheitspflege, Sport	
3.4.6. Medizin	
3.4.7. Tierhaltung	
3.4.8. Kulturelle Zwecke	
3.4.9. Sonstige betriebliche Einbauten	

3.5 Besondere Bauausführungen/Bauteile

3.5.1. Besondere Konstruktionen	Statische Verstärkung der Decke über dem 2. OG
3.5.2. Besondere Installationen	
3.5.3. Besondere betriebstechnische Anlagen	
3.5.4. Besondere betriebliche Einbauten	
3.5.5. Kunstwerke oder künstlerisch gestaltete Bauteile	

4. Gerät

4.1 Allgemeines Gerät

4.1.1. Schutzgerät	
4.1.2. Beschriftung und Schilder	
4.1.3. Hygienegerät	

4.2 Bewegliches Mobiliar*)

4.3 Textilien*)

4.4 Arbeitsgerät*)

4.4.1. Wirtschafts- und Hausgerät	
4.4.2. Sportgerät	
4.4.3. Wissenschaftliches Gerät	

4.5 Beleuchtung

4.5.1. Allgemeine Beleuchtung	Beleuchtung gem. Vorplanung neu
4.5.2. Besondere Beleuchtung	
4.5.3. Notbeleuchtung	Anlehnung an VDE 0108 mit Einzelbatterieleuchten einb.

5. Außenanlagen

5.1 Einfriedungen	
5.2 Geländebearbeitung und -gestaltung	
5.3 Versorgungsanlagen	
5.4 Wirtschaftsgegenstände	
5.5 Kunstwerke und künstlerisch gestaltete Bauteile	
5.6 Anlagen für Sonderzwecke	
5.7 Verkehrsanlagen	
5.8 Grünflächen	
5.9 Sonstige Außenanlagen	

*) Angaben nicht erforderlich, da die Beschaffung dem Nutznießer obliegt.

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**1. Kostenzusammenstellung Externer Leistungen, Unvorhergesehenes****1.1 Kostenzusammenstellung Externer Leistungen**

1000 SUMME BAUGRUNDSTÜCK		J.
2000 SUMME ERSCHLIESSUNG		J.
3000 SUMME BAUWERK		519.520,00
4000 SUMME GERÄT		56.280,00
5000 SUMME AUSSENANLAGEN		J.
6000 SUMME ZUSÄTZLICHE MASSNAHMEN		J.
7000 SUMME BAUNEBEKOSTEN		112.650,00
	NETTO - Summe	688.450,00
falls noch nicht in KG 1000 bis KG 7000 enthalten, hier + 19% Mehrwertsteuer		130.805,50
	BRUTTO - Summe	819.255,50
	Rundungsbetrag	244,50
1.1 Externe Leistungen ohne Bauherren und Projektsteuerleistung		819.500,00

1.2 Kostenzusammenstellung für Unvorhergesehenes

Bei Bauen im Bestand, Umbauten und Sanierungen werden für Unvorhergesehenes 10% der Herstellungskosten (KG 1000-6000 aus 1.1) von Netto in Ansatz zu bringen. Höhere Ansätze sind zu begründen.	575.800,00	10 %	57.580,00
Ausnahme bei Fördermaßnahmen, hier bleibt es beim alten Verfahren !			
	19 % Mehrwertsteuer		10.940,20
	BRUTTO - Summe		68.520,20
	Rundungsbetrag		-20,20
	Unvorhergesehenes, Brutto		68.500,00
Auszahlung für Baumaßnahme aus 1.1 + 1.2 HU - Bau			888.000,00

2. Kostenzusammenstellung Interner Leistungen**2.1 Berechnung der Baunebenkosten**

der ausgabewirksamen Baunebenkosten (KG 7000 aus 1.1) von Netto	112.650,00
19 % Mehrwertsteuer	21.403,50
der ausgabewirksamen Baunebenkosten (KG 7000 aus 1.1) von Brutto	134.053,50
evtl. angefallene EPL = Eigenplanung (gem. HOAI) der Verwaltung, Netto	
Summe der Baunebenkosten	134.053,50

2.2 Berechnung der Bauherren- und Projektleistungen = BPS

von den ausgabewirksamen Baunebenkosten (Summe aus 2.1) von	134.053,50
werden 40% für Bauherren- und Projektleistungen in Ansatz gebracht	40 %
	53.621,40

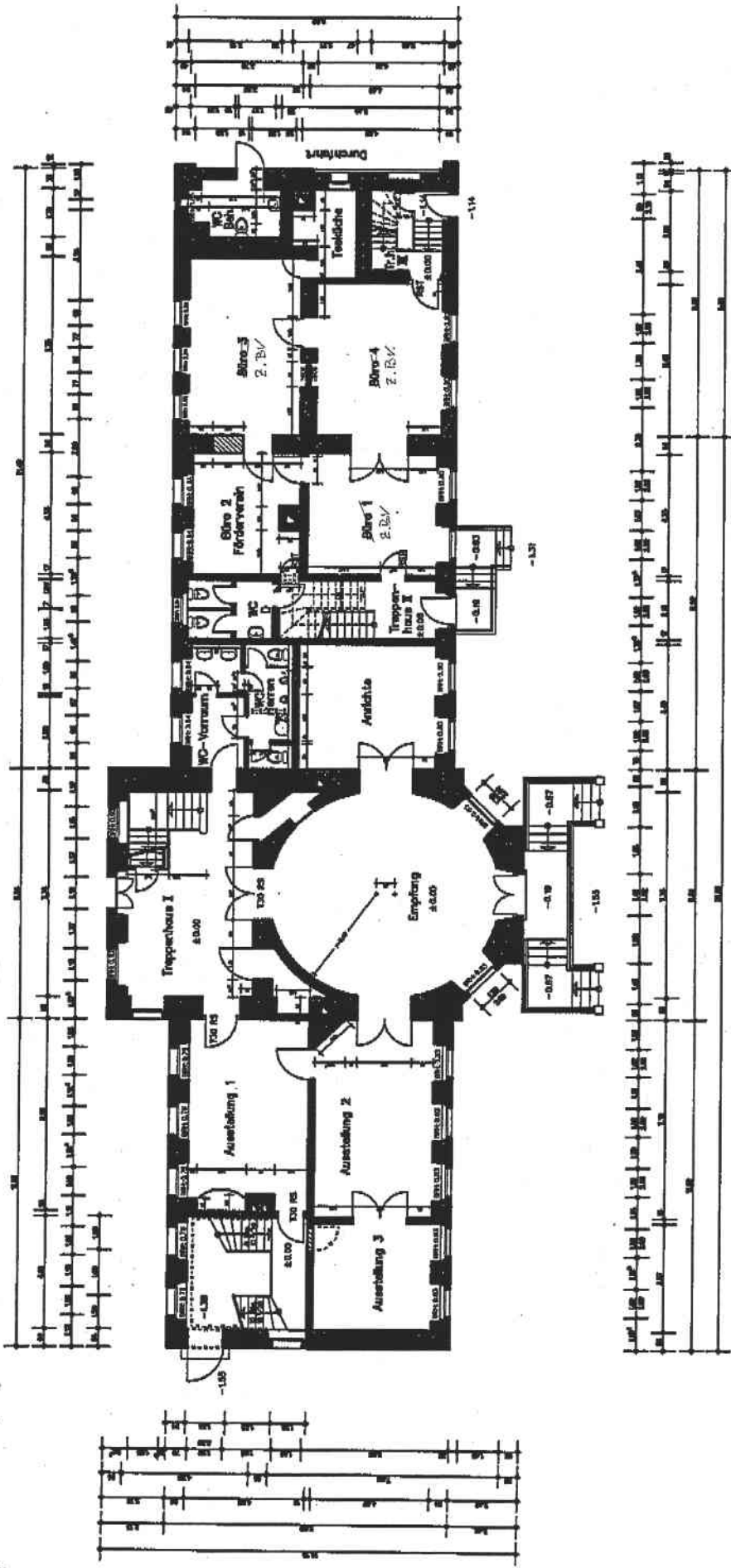
Zusammenstellung der Gesamtbaukosten der HU-Bau

Auszahlung Baumaßnahme aus 1.1 und 1.2, Brutto	888.000,00
evtl. aus 2.1 angefallene EPL = Eigenplanung (gem. HOAI) der Verwaltung, Netto	
aus 2.2 BPS = Bauherren- und Projektleistungen Netto	53.621,40
Rundungsbetrag	-21,40
Eigenleistungen aus 2.1 und 2.2, Netto	53.600,00
Gesamtbaukosten	941.600,00

Aufteilung der Kosten in Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen

888.000	Auszahlung f. Baumaßnahme = Kosten aus 1.1 und 1.2 unterteilen in :	Investitionsmaßnahmen	Instandhaltungsmaßnahme
Auszahlung für Baumaßnahmen in %	40	€ 355.200	60 € 532.800
53.600	Eigenleistungen = Kosten aus 2.1 und 2.2, unterteilt in % :	aktivierbare Eigenleistungen	nicht aktivierbare Eigenleistungen
	40	€ 21.440	60 € 32.160
941.600	Gesamtbaukosten :	€ 376.640	€ 564.960

aufgestellt, Amt 24: *UWA M.G.*



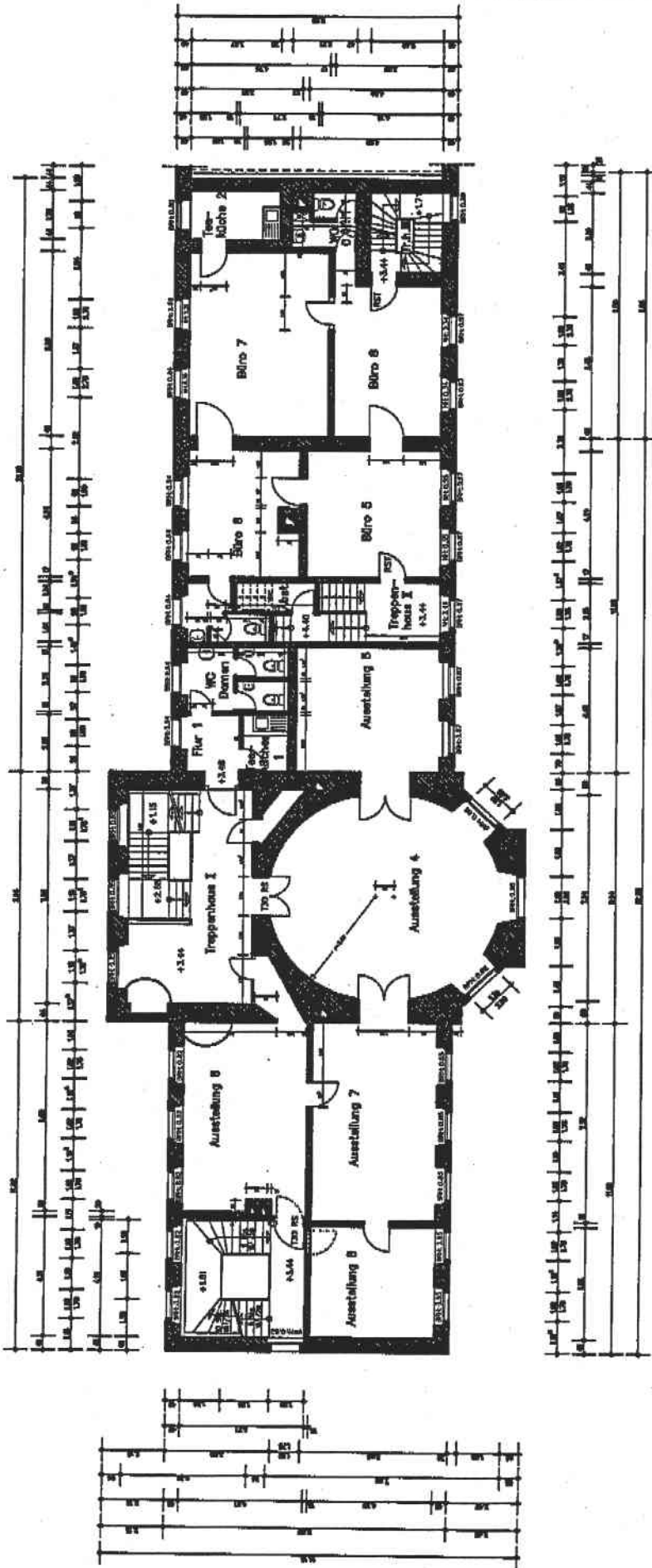
ERDGESCHOSS



Der Bauherr:

Der Architekt:

Bauherr	Landschaftsverband Rheinland Kennedy Ufer 2, 50683 Köln	
Projekt	Sanierung Herrenhaus Cromford Cromford Allee 24, 40678 Ratingen	
Architekt	Entwurfplanung Erdgeschoss	
Architekt Dr.-Ing.	Karl-Josef Werker	Telefon: 02236 - 82494
Telefon	02236 - 87536	Fax: 02236 - 87536
Webseite	www.werker-architektur.de	
Projektbeginn	04.08	1:100
Blatt	1.01	SE
gezeichnet	03.03.05	17.03.05
geprüft	25.04.05	09.05.05
		19.07.05



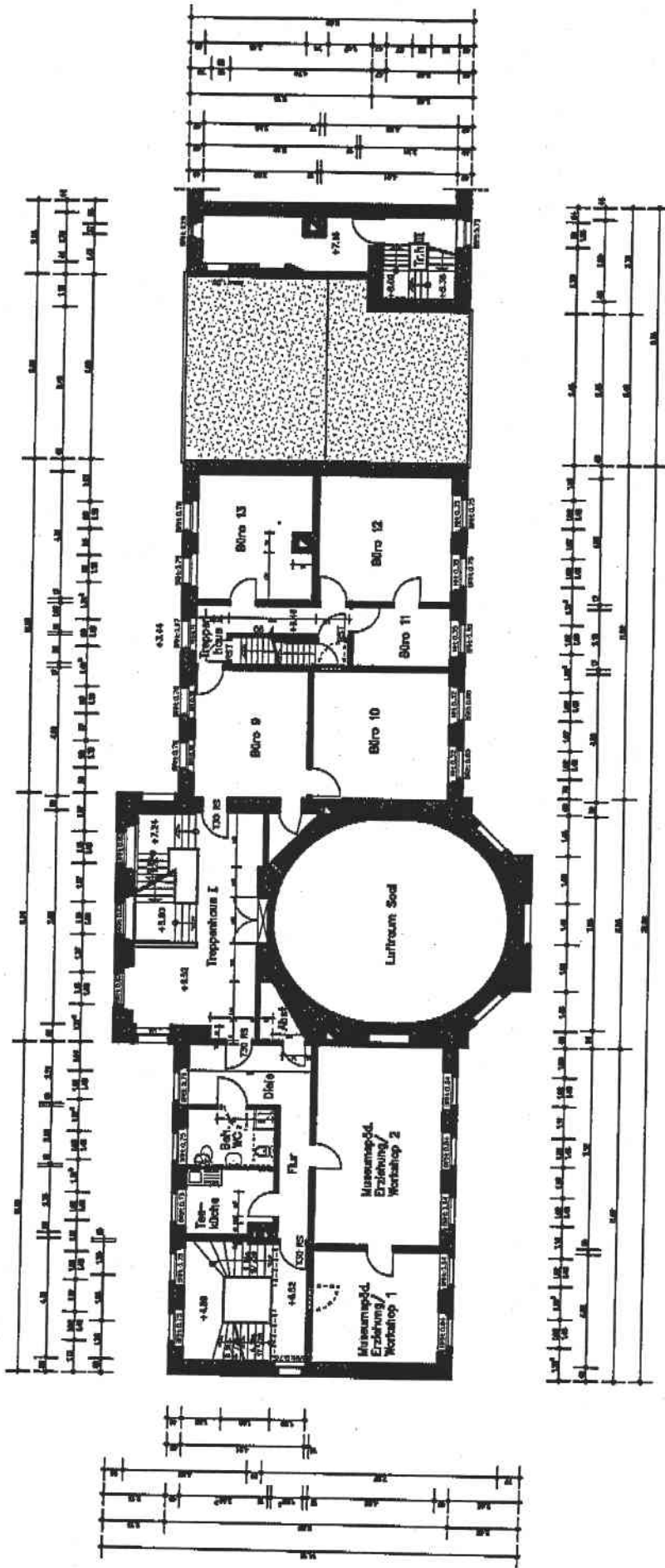
1. OBERGESCHOSS



Der Bauherr:

Der Architekt:

Landschaftsverband Rheinland Kennedy Ufer 2, 50663 Köln	
Sanierung Herrenhaus Cromford Cromford Allee 24, 40878 Ratingen	
Entwurfsplanung 1. Obergeschoss	
Architekt Dr.-Ing. Karl-Josef Werker Weißer Untersteinweg 6 d 50999 Köln (Weiß)	Telefon 02236 - 82494 Mobil 02236 - 87538 E-Mail no-werkar@netcologne.de
Projektion 04.08 Blatt 1.02	Maßstab 1 : 100 gezeichnet SE Datum 08.12.04
gezeichnet 21.02.05 25.04.05	03.03.05 09.05.05 17.03.05 19.07.05



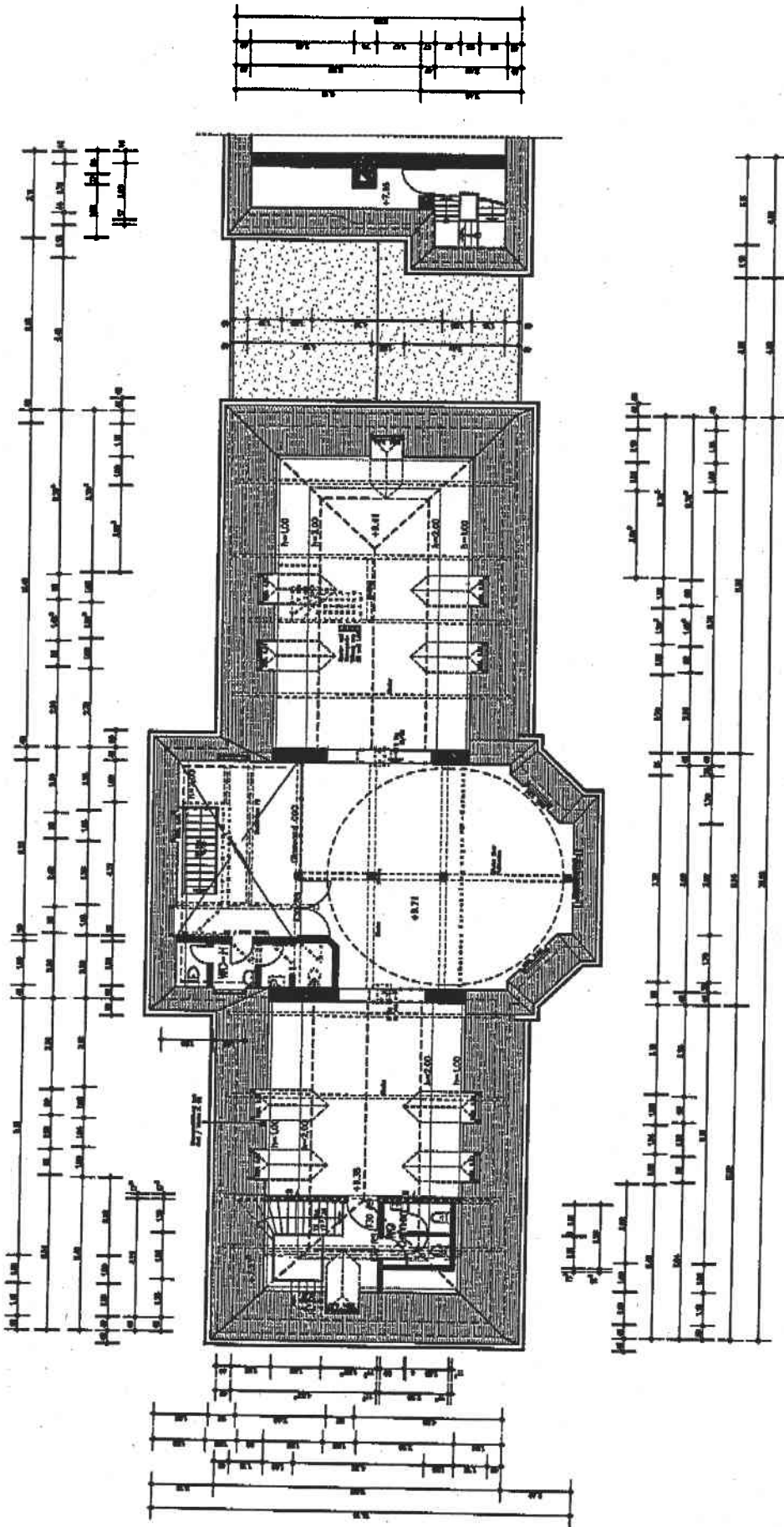
2. OBERGESCHOSS

Der Bauherr:

Der Architekt:

Landschaftsverband Rheinland Kennedy Ufer 2, 50663 Köln	
Sanierung Herrenhaus Cromford Cromford Allee 24, 40878 Ratingen	
Entwurfsplanung 2. Obergeschoss	
Architekt: Karl-Josef Werker Weber Unterfeldweg 8 d 50999 Köln (WeB)	Telefon: 02236 - 82494 Telefax: 02236 - 87536 E-Mail: karl-werker@rlr-bldg.rhin-land.de
Projektion: 04.08 Maßstab: 1 : 100 Blatt: 1.03	Datum: 08.12.04 SE
Datum: 21.02.05 25.04.05	Datum: 03.03.05 09.05.05
Datum: 17.03.05	Datum: 19.07.05





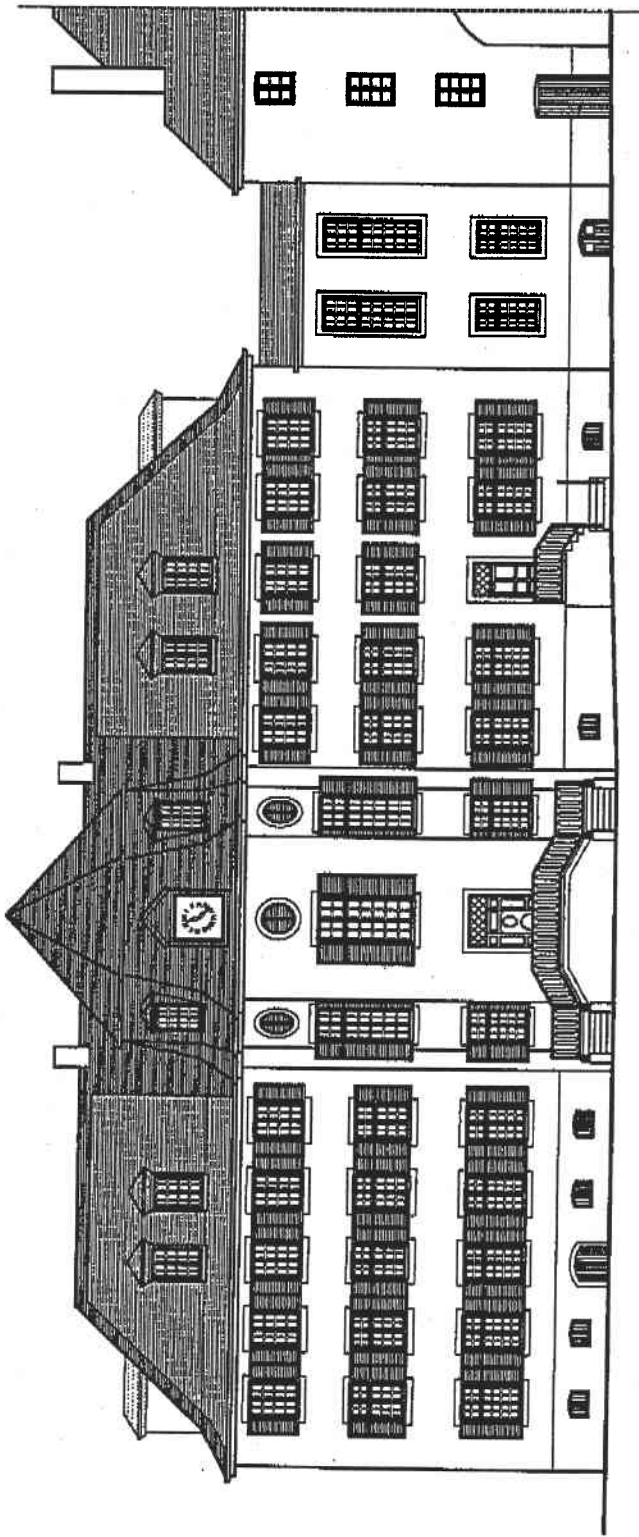
DACHGESCHOSS



Der Bauherr:

Der Architekt:

Klient Landschaftsverband Rheinland Kennedy Ufer 2, 50863 Köln	
Projekt Sanierung Herrenhaus Cromford Cromford Allee 24, 40878 Ratingen	
Ausfertigung Entwurfsplanung Dachgeschoss	
Architekt Dr.-Ing. Karl-Josef Werker Weißer Unterdenweg 6 d 50989 Köln (Weiß)	Telefon 02236 - 52494 02236 - 87536 fax: 02236 - 87536 E-Mail: k-j.werker@mf-photogram.de
Produktion 04.08.05 Maßstab 1 : 100	Blatt 1.04 geschneitten SE
Blatt 21.02.05	Blatt 08.12.04
gezeichnet 25.04.05	gezeichnet 09.05.05
gezeichnet 03.03.05	gezeichnet 17.03.05
gezeichnet 19.07.05	gezeichnet 19.07.05



VORDERANSICHT

Der Bauherr:

Der Architekt:

Projekt	Landschaftsverband Rheinland Kennedy Ufer 2, 50663 Köln	
Projekt	Sanierung Herrenhaus Cromford Cromford Allee 24, 40878 Ratingen	
Entwurf	Entwurfsplanung Vorderansicht	
Architekt	Dr.-Ing. Karl-Josef Werker Weißer Unterkölnweg 6 d 50999 Köln (Weiß)	Telefon 02236 - 62494 Fax 02236 - 67536 E-Mail karl-werker@netlogon.de
Projekt	04.08	Maßstab 1 : 100
Maßstab	gezeichnet	SE
gezeichnet	21.02.05	03.03.05
gezeichnet	25.04.05	09.05.05
gezeichnet		17.03.05
gezeichnet		19.07.05

Jan. 06- Fr. Carwolo

Projekt-Nr.: I.014.81068	Projektbezeichnung: Sanierung des RIM Ratingen Zweite Herrenhaus Hälfte	Projektleitung HB: Utzel Projektleitung HT: FM:
------------------------------------	--	--

Kostenkennwerte zur Kostenberechnung

Basisdaten für Kostenkennwerte		
Summe Baukosten Gebäude -brutto-	376.640	€
Summe Folgekosten -brutto-	29.125	€/a
Summe Nutzungskosten -brutto-	19.709	€/a
Art ¹⁾ /Anzahl Nutzeinheiten (NE)	1	NE
Nutzfläche (NF)	1.092,00	m ² _{NF}
Brutto-Grundfläche (BGF)	440,00	m ² _{BGF}
Brutto-Rauminhalt (BRI)	4.898,00	m ³ _{BRI}

Kostenkennwerte zu den Baukosten		
Baukosten Gebäude / Nutzeinheit	entfällt	€/NE
Baukosten Gebäude / Nutzfläche (NF)	344,91	€/m ² _{NF}
Baukosten Gebäude / Brutto-Grundfläche (BGF)	856,00	€/m ² _{BGF}
Baukosten Gebäude / Brutto-Rauminhalt (BRI)	76,90	€/m ³ _{BRI}
Kostenkennwerte zu den Folgekosten		
Folgekosten / Nutzeinheit	entfällt	€/(NE•a)
Folgekosten / Nutzfläche (NF)	26,67	€/(m ² _{NF} •a)
Folgekosten / Brutto-Grundfläche (BGF)	66,19	€/(m ² _{BGF} •a)
Folgekosten / Brutto-Rauminhalt (BRI)	5,95	€/(m ³ _{BRI} •a)
Kostenkennwerte zu den Nutzungskosten		
Nutzungskosten / Nutzeinheit	entfällt	€/(NE•a)
Nutzungskosten / Nutzfläche (NF)	18,05	€/(m ² _{NF} •a)
Nutzungskosten / Brutto-Grundfläche (BGF)	44,79	€/(m ² _{BGF} •a)
Nutzungskosten / Brutto-Rauminhalt (BRI)	4,02	€/(m ³ _{BRI} •a)

1) Art Nutzeinheiten sind z.B. Schüler, Tagesklinikplatz etc.

14.9.14

Datum und Unterschrift Projektleitung

Mitzeichnung Facility-Management