

Umbaumaßnahmen Rathaus Bad Wurzach

SICK & FISCHBACH
architekten
PartGmbB

Poststraße 52
88416 Ochsenhausen
T: +49 7352 51010
F: +49 7352 51051
www.sufox.de



- Bestandsaufnahme
- Umbaumaßnahmen Variante 01
- Umbaumaßnahmen Variante 02

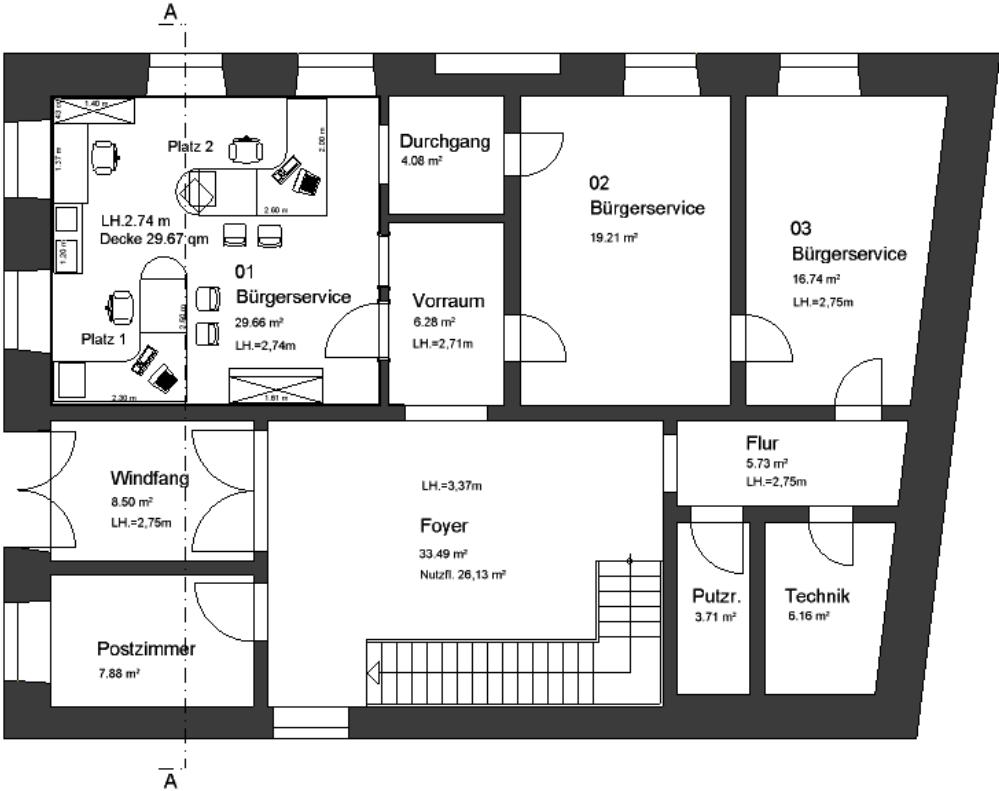
Bestandsaufnahme - Wasserschäden



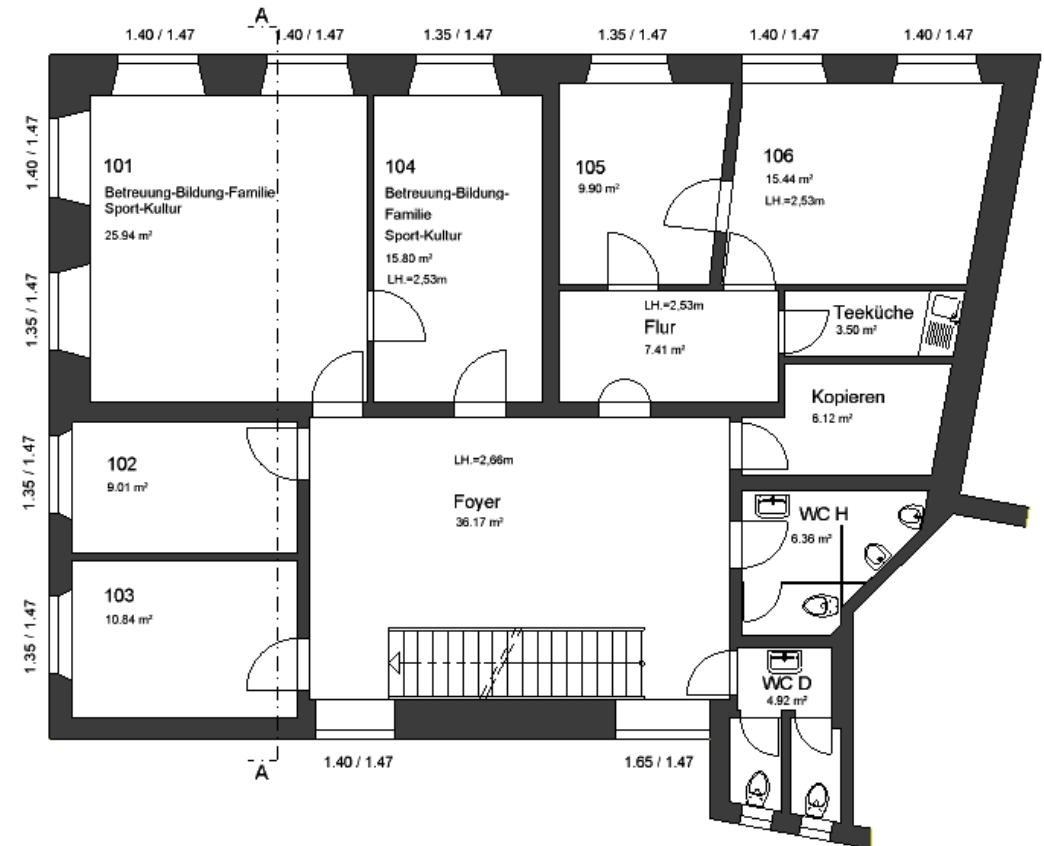
Bestandsaufnahme – Sozialraum, Brandschutz, Heizung



Bestandsaufnahme – Grundrisse EG, 1.OG



Grundriss Bestand EG

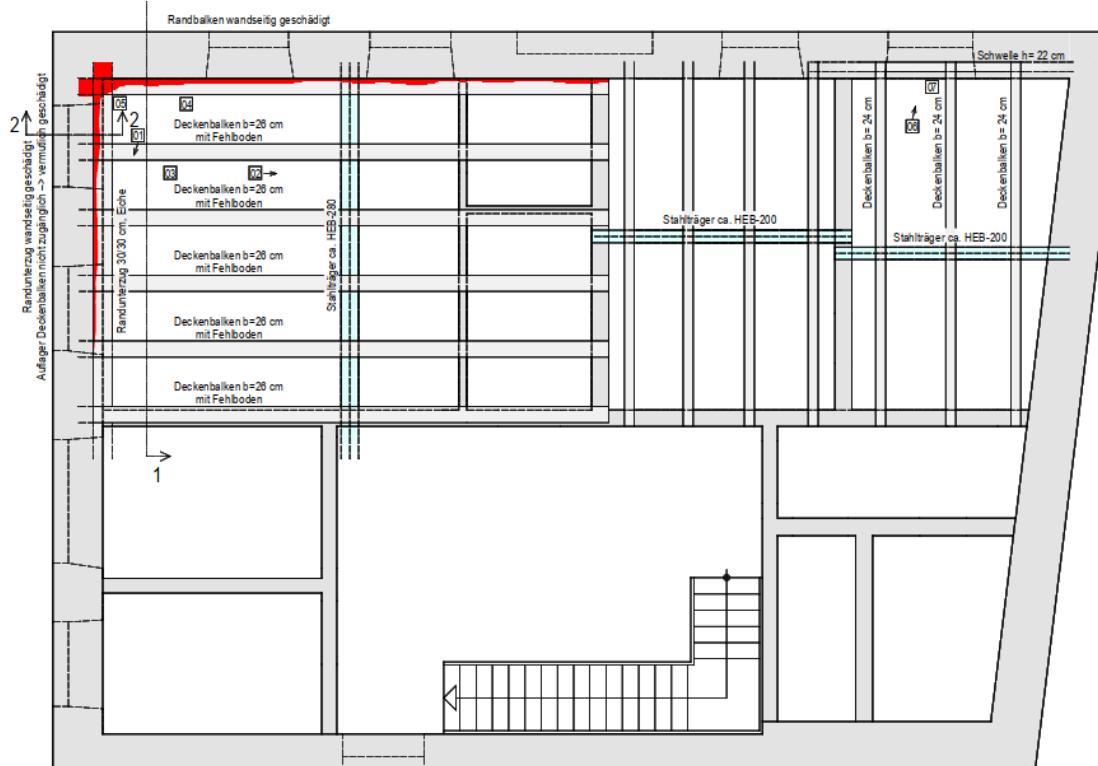


Grundriss Bestand 1.OG

- Bestandsaufnahme
- Umbaumaßnahmen Variante 01
- Umbaumaßnahmen Variante 02

Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

- Statische Ertüchtigung der Decke über EG (Austausch morscher Holzteile)
- Bodenbelag Büros (Teppich erneuern - OG Bereich Ertüchtigung Statik)
- Malerarbeiten



Grundriss Deckenbalkenlage über EG

Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

- Bestandsaufnahme Putz



Putzaufbau Innenseite

- Ziegelmauerwerk
- Zementputzlage mit schimmliger Oberfläche
- Ca. 2 cm dicke Styroporschicht als Innendämmung
- 4 cm Innenputzschicht Kalkgipsputz
- Trockenbaugipsplatte mit Tapete

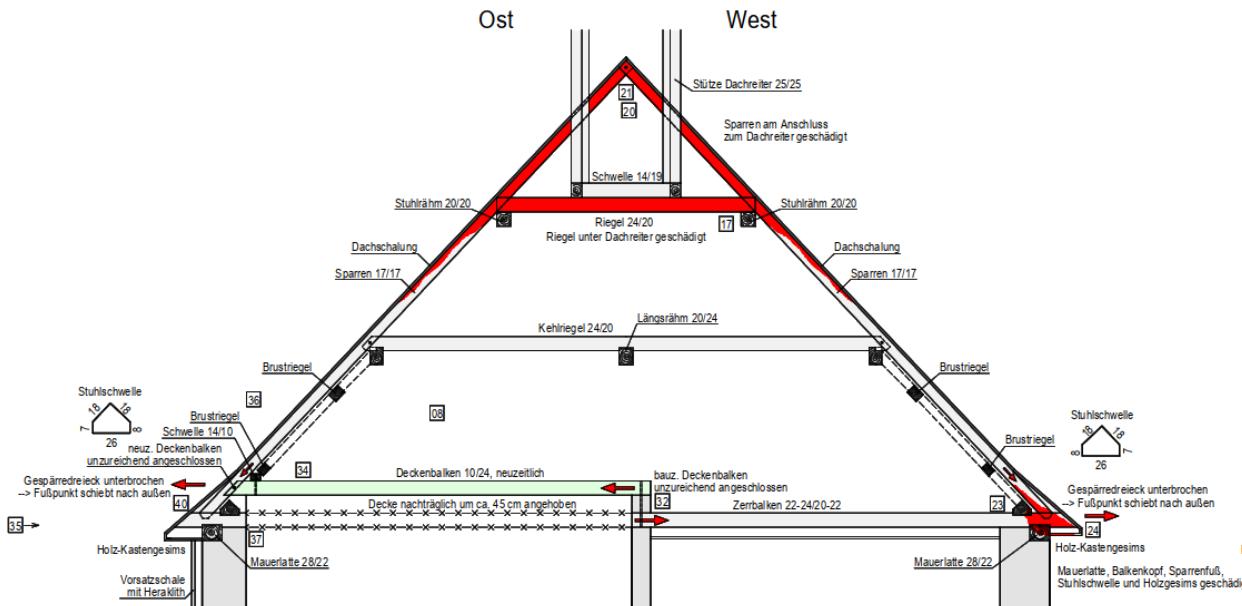


Putzaufbau Außenseite

- Vollziegelmauerwerk wobei keine extreme Feuchtigkeit feststellbar ist
- Dunkelgrauer/schwarzer Zementputz (Sockeldichputz)
- Außenputzschicht ca. 5 cm Kalkzementputz
- Anstrich

Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

- Statische Ertüchtigung des Daches (Austausch morscher Holzteile/ Anschluss Uhrenturm erneuern/Ertüchtigung der Höhersetzung)
- Schutzdach, Gerüst, Bauzaun, Verkehrssicherung



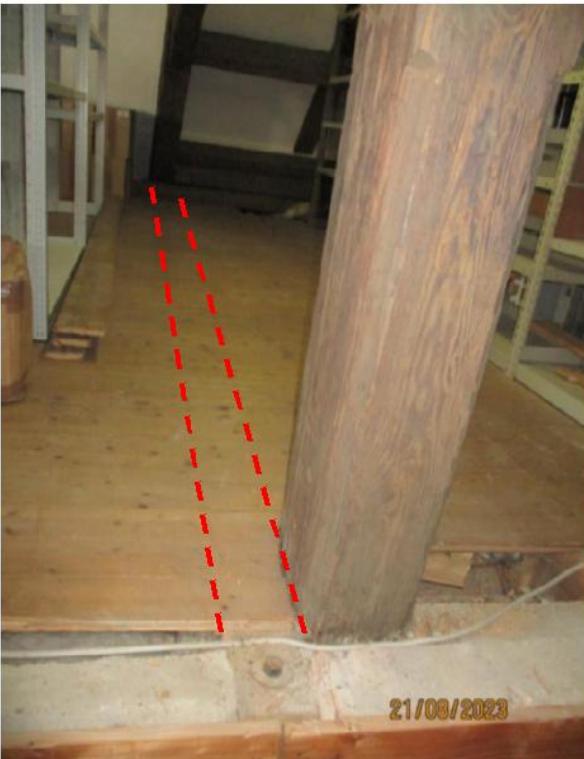
Schnitt Dachstuhl Schadenskartierung Leergespärre Achse 3



Tragbalken unter Dachreiter in Achse 3 massiv geschädigt

Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

- Statische Ertüchtigung des Daches (Austausch morscher Holzteile/ Anschluss Uhrenturm erneuern/Ertüchtigung der Höhersetzung)
- Schutzdach, Gerüst, Bauzaun, Verkehrssicherung



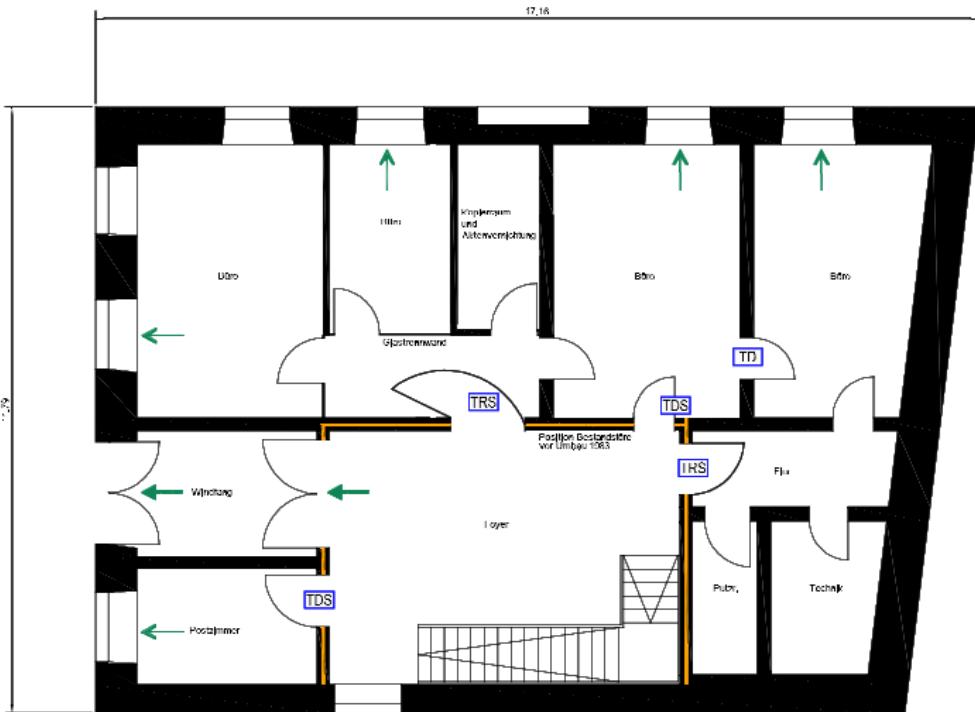
Höher liegende Deckenbalken sind mit den unteren verschraubt



Schadhafter Tragbalken unter Dachreiter notdürftig abgestützt

Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

- Einbau Brandmeldeanlage/Kennzeichnung Rettungswege/Erdung
- Ertüchtigung Tausch Türen entspr. Brandschutzvorgaben
- Ertüchtigung Decken entspr. Brandschutzvorgaben (F30)



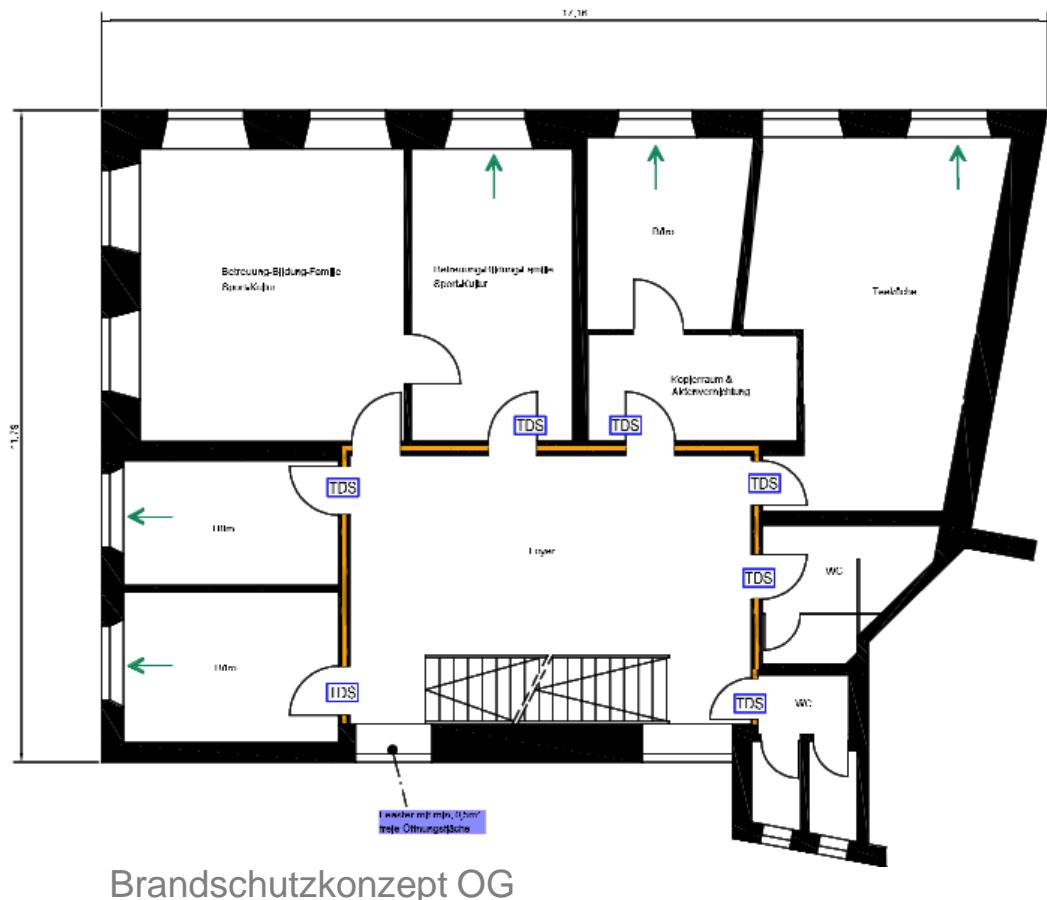
Brandschutzkonzept EG



Bestandsdeckendurchbrüche

Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

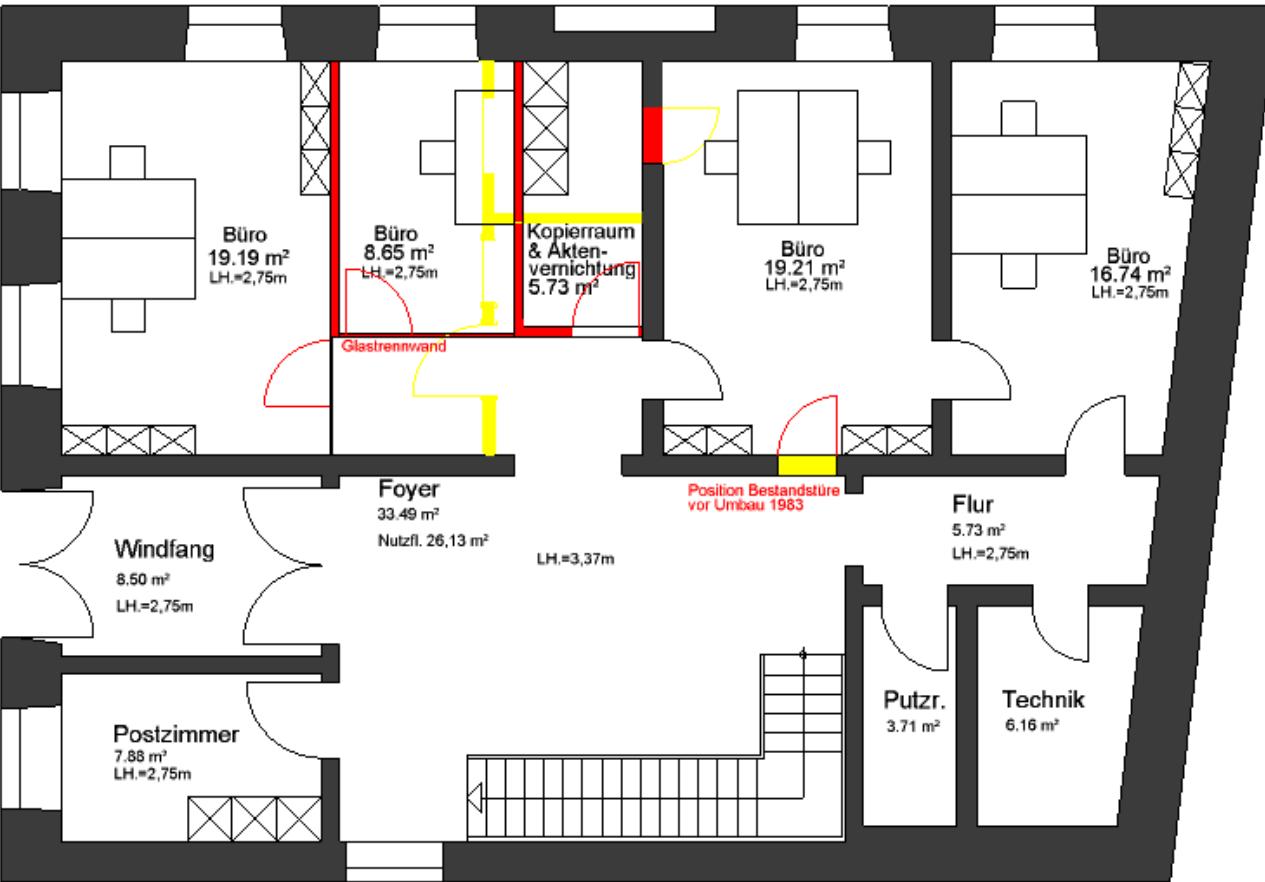
- Einbau Brandmeldeanlage/Kennzeichnung Rettungswege/Erdung
 - Ertüchtigung Tausch Türen entspr. Brandschutzvorgaben
 - Ertüchtigung Decken entspr. Brandschutzvorgaben (F30)



Holzbalkendecke über EG mit Stahlträger verstärkt

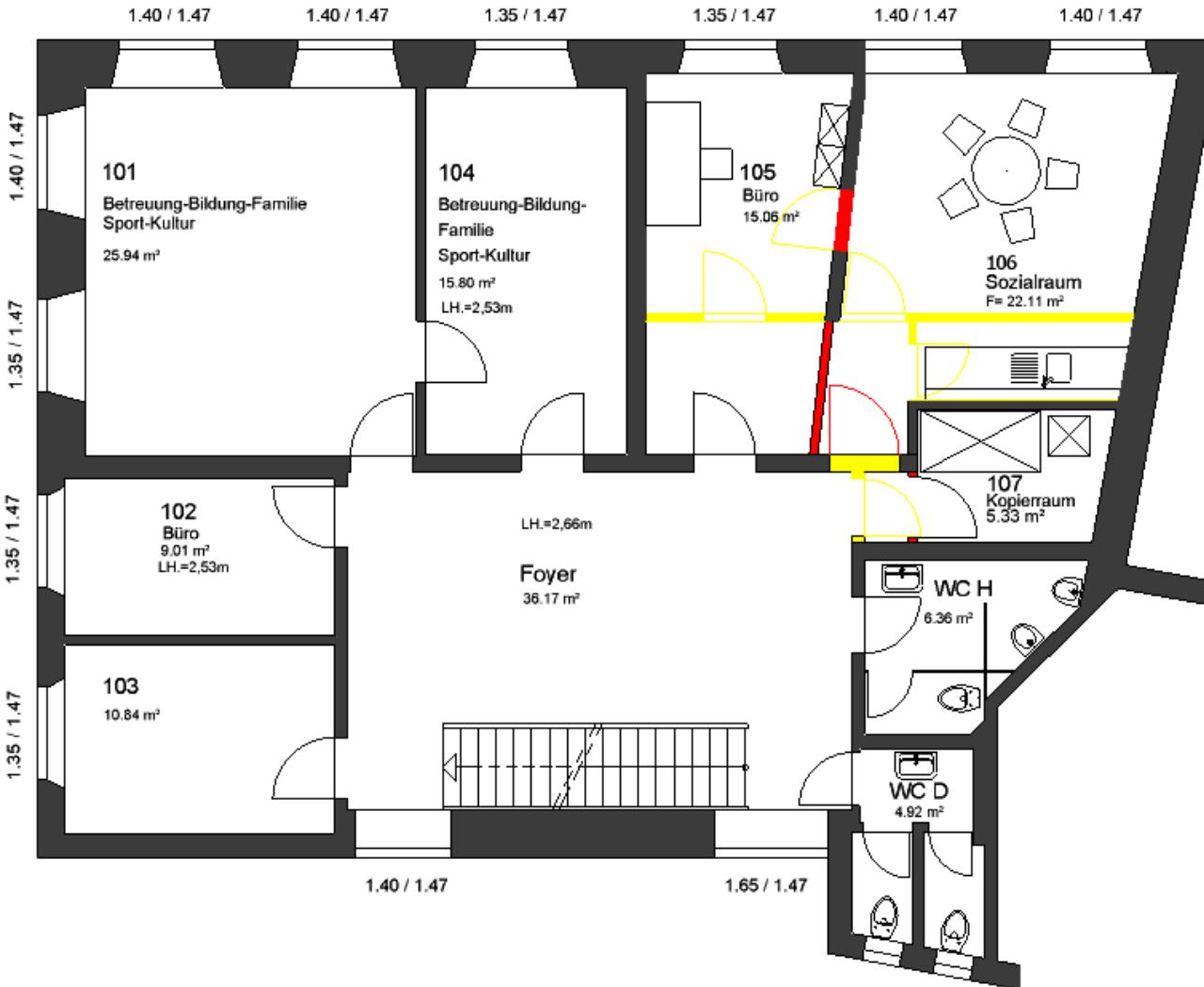
Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

- Umbauarbeiten EG (neue Raumaufteilung)



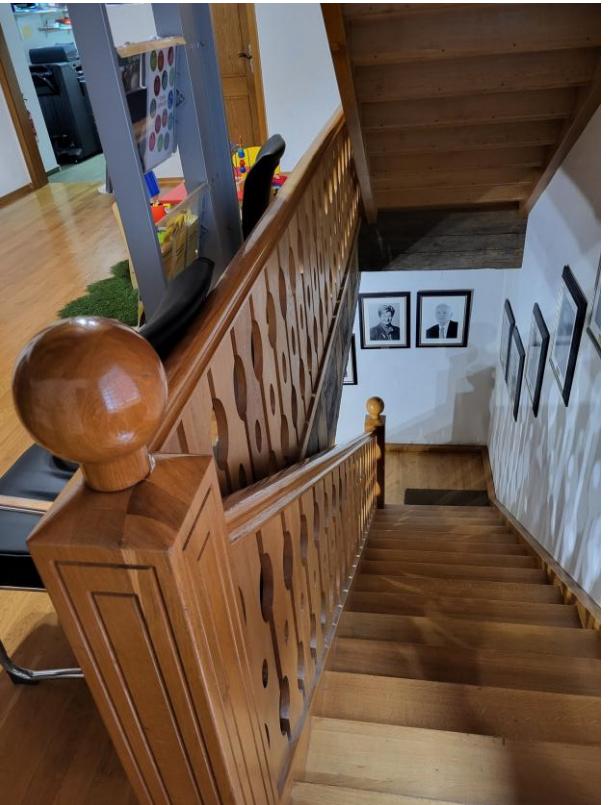
Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

- Umbauarbeiten OG (Einbau Sozialraum)



Variante 01 – Notwendige Maßnahmen

- Austausch Treppengeländer (ASR-Bestandsgeländer zu niedrig)
- Restaurierung/Konservierung Sgraffito



Variante 01 – Sinnvolle Maßnahmen

- Neueindeckung Dach (Frostschäden an Dachziegel)
 - Umsetzung wird in den nächsten Jahren empfohlen
- PV-Anlage (Umsetzung PV-Pflicht bei Neueindeckung)
 - Umsetzung ist mit Denkmalamt abzustimmen
- Beleuchtung auf LED umrüsten/Installationen erneuern
- Alte Nachtspeicheröfen ersetzen (Alternativ Infrarot-Heizplatten)
- Fassade streichen



Frostschäden in Form von
abmehlenden Kanten an den Ziegeln



Frostschäden in Form von
abmehlenden Kanten an den Ziegeln

Variante 01 Kosteneinschätzung

	Maßnahmenkatalog	Kosten brutto
Notwendige Maßnahmen		
	Statische Ertüchtigung des Daches (Austausch morscher Holzteile/ Anschluss Uhrenturm erneuern/Ertüchtigung der Höhersetzung)	132.601,70 €
	Schutzdach, Gerüst, Bauzaun, Verkehrsicherung	39.139,10 €
	Statische Ertüchtigung der Decke über EG (Austausch morscher Holzteile)	49.480,20 €
	Bodenbelag Büros (Teppich erneuern- OG Bereich Ertüchtigung Statik)	17.318,07 €
	Einbau Brandmeldeanlage/Kennzeichnung Rettungswege/Erdung	71.995,00 €
	Ertüchtigung/Tausch Türen entspr. Brandschutzvorgaben	7.854,00 €
	Ertüchtigung Decken entspr. Brandschutzvorgaben (F30)	140.193,90 €
	Umbauarbeiten EG (neue Raumaufteilung)/ OG (Einbau Sozialraum)	328.775,29 €
	Austausch Treppengeländer (ASR -> Bestandsgeländer zu niedrig)	30.405,38 €
	Restaurierung/Konservierung Graffiti	25.316,06 €
	Malerarbeiten	27.500,00 €
		870.578,69 €
Sinnvolle Maßnahmen		
	Neueindeckung Dach (Frostschäden an Dachziegel) -> Umsetzung wird in den nächsten Jahren empfohlen	83.776,00 €
	PV-Anlage (Umsetzung PV-Pflicht bei Neueindeckung) -> Umsetzung ist mit Denkmalamt abzustimmen	58.905,00 €
	Beleuchtung auf LED umrüsten/Installationen erneuern	62.177,50 €
	Alte Nachspeicheröfen ersetzen {Alternativ Infrarot-Heizplatten}	23.562,00 €
	Fassade streichen	22.000,00 €
		250.420,50 €
	Kosten 300+400	1.120.999,19 €
	Kosten 700 Anteilig 23%	257.829,81 €
	Kosten gesamt	1.378.829,01 €

- Bestandsaufnahme
- Umbaumaßnahmen Variante 01
- Umbaumaßnahmen Variante 02

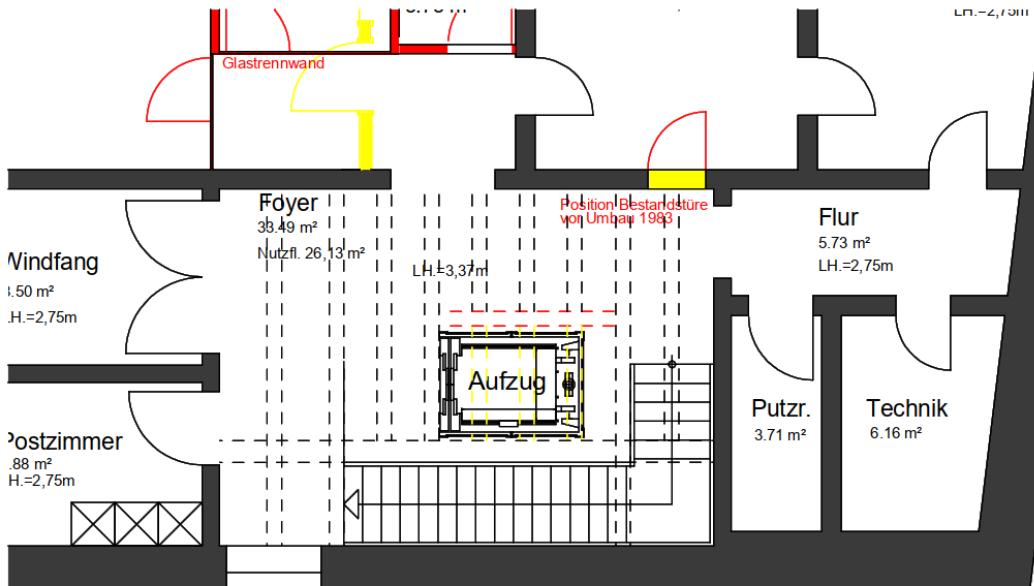
Variante 02

- Notwendige Maßnahmen, wie bereits vorgestellt (rot)
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit (orange)
- Zusätzliche sinnvolle Maßnahmen (grün)



Variante 02 – Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit

- Einbau Aufzug – alternativ Einbau Lift



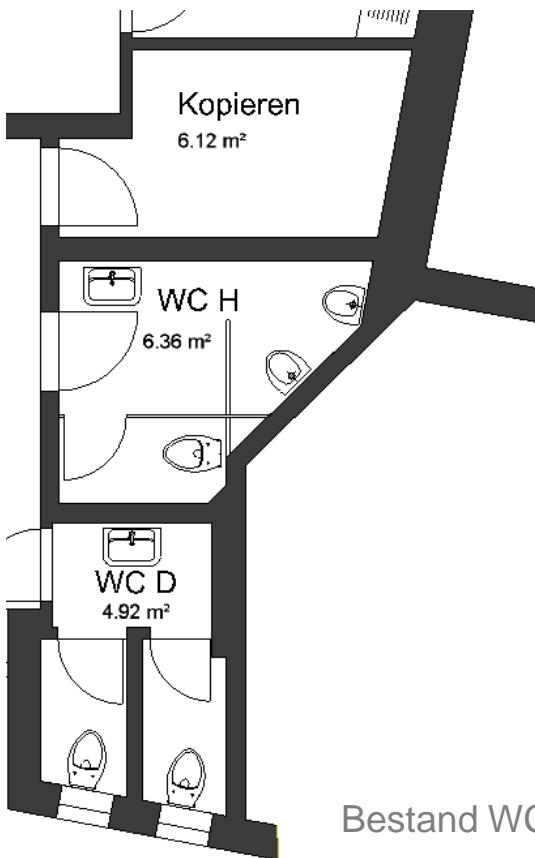
Grundriss EG



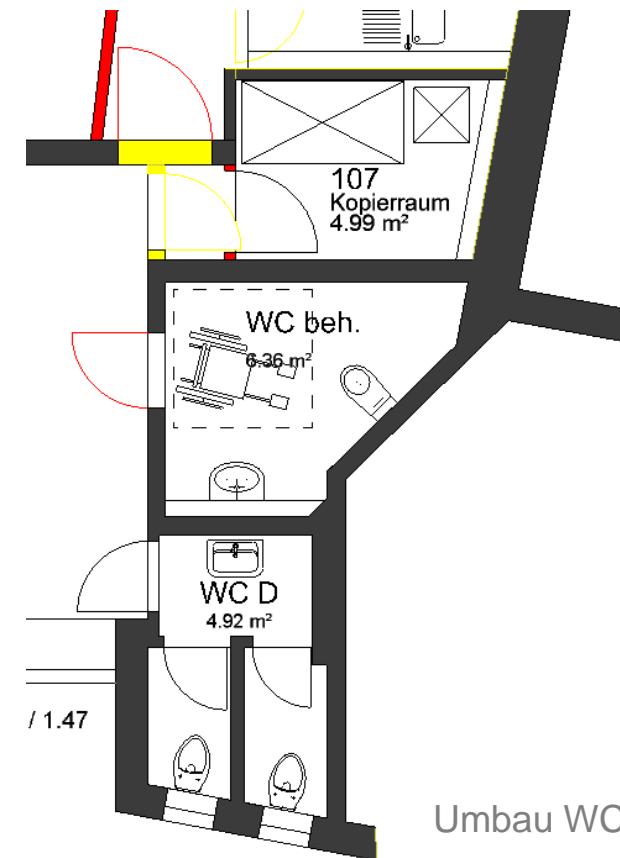
Stahlträger in Decke über EG

Variante 02 – Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit

- Barrierefreies WC (1.OG Umbau Herren WC)
- Barrierefreier Zugang (Eingangstüre/Windfang umbauen)



Bestand WC



Umbau WC

Variante 01 – Sinnvolle Maßnahmen

- Neueindeckung Dach (Frostschäden an Dachziegel)
 - Umsetzung wird in den nächsten Jahren empfohlen
- PV-Anlage (Umsetzung PV-Pflicht bei Neueindeckung)
 - Umsetzung ist mit Denkmalamt abzustimmen
- Beleuchtung auf LED umrüsten/Installationen erneuern
- Alte Nachtspeicheröfen ersetzen (Alternativ Infrarot-Heizplatten)
- Fassade streichen



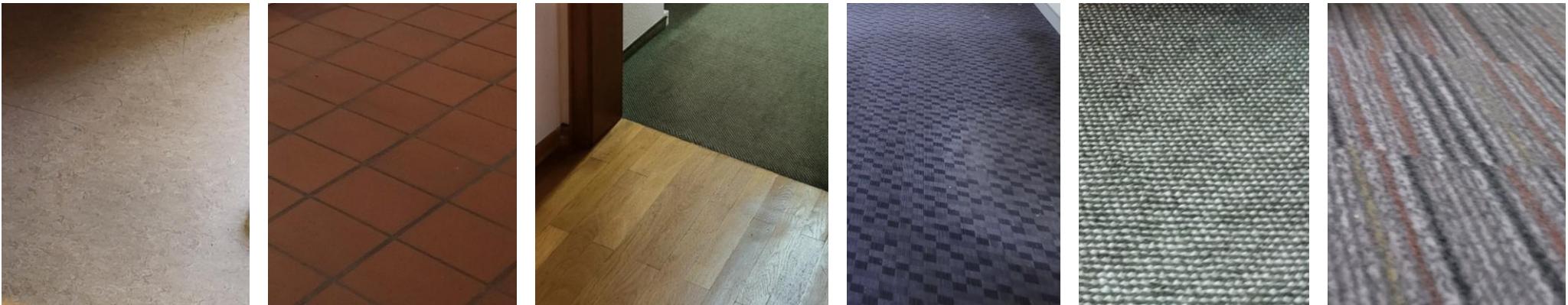
Frostschäden in Form von
abmehlenden Kanten an den Ziegeln



Frostschäden in Form von
abmehlenden Kanten an den Ziegeln

Variante 02 – zusätzliche sinnvolle Maßnahmen

- Decke über 2.OG dämmen (vorhandene Mineralwolle entsorgen)
- Heizung tauschen (Wärmepumpe LW mit Heiz-/Kühldecke)
- WC sanieren (Fliesen neu/Einrichtung neu)
- Estrich EG
- Bodenbelag Büros/Foyer/Treppenhaus
- Zargen und Türen erneuern



Bestandsaufnahme Bodenbeläge

Variante 02 Kosteneinschätzung

Maßnahmenkatalog	Kosten brutto
Notwendige Maßnahmen	
Statische Ertüchtigung des Daches (Austausch morscher Holzteile/ Anschluss Uhrenturm erneuern/Ertüchtigung der Höhersetzung)	132.601,70 €
Schutzdach, Gerüst, Bauzaun, Verkehrssicherung	39.139,10 €
Statische Ertüchtigung der Decke über EG (Austausch morscher Holzteile)	49.480,20 €
Bodenbelag Büros (Teppich erneuern- OG Bereich Ertüchtigung Statik)	17.318,07 €
Einbau Brandmeldeanlage/Kennzeichnung Rettungswege/Erdung/Ertüchtigung Installation	71.995,00 €
Ertüchtigung/Tausch Türen entspr. Brandschutzvorgaben	7.854,00 €
Ertüchtigung Decken entspr. Brandschutzvorgaben (F30)	140.193,90 €
Malerarbeiten (Decken und Wände streichen)	27.500,00 €
Umbauarbeiten EG (neue Raumaufteilung)/ OG (Einbau Sozialraum)	328.775,29 €
Austausch Treppe (EG-2.OG)	74.955,38 €
Restaurierung/Konservierung Sgraffito	25.316,06 €
	915.128,69 €
Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit	
Einbau Aufzug	215.985,00 €
Alternativ Einbau Lift	(93.5000,00 €)
Barrierefreier Zugang (Eingangstüre/Windfang umbauen)	26.180,00 €
barrierefreies WC (1.OG Umbau Herren WC)	19.635,00 €
	261.800,00 €
Sinnvolle Maßnahmen	
Neueindeckung Dach (Frostschäden an Dachziegel) -> Umsetzung wird in den nächsten Jahren empfohlen	83.776,00 €
PV-Anlage (Umsetzung PV-Pflicht bei Neueindeckung) -> Umsetzung ist mit Denkmalamt abzustimmen	58.905,00 €
Beleuchtung auf LED umrüsten/Installationen erneuern	62.177,50 €
Decke über 2.OG dämmen (vorhandene Mineralwolle entsorgen)	9.163,00 €
Alte Nachtspeicheröfen ersetzen (Alternativ Infrarot-Heizplatten}	(23.500,00€)
Heizung tauschen (Wärmepumpe LW mit HK)	(240.000,00€)
Heizung tauschen (Wärmepumpe LW mit Heiz-/Kühldecke)	310.000,00 €
WCs sanieren (Fliesen neu/Einrichtung neu)	31.236,01 €
Estrich EG	10.079,30 €
Bodenbelag Büros/Foyer/Treppenhaus	105.505,40 €
Zargen und Türen erneuern	49.414,75 €
Fassade streichen	22.000,00 €
	742.256,96 €
Umzug/ Bürocontainer	
Umzug	11.126,50 €
Bürocontainer während der Bauzeit	55.000,00 €
Kosten 300+400	1.985.312,16 €
Kosten 700 Anteil 23%	456.621,80 €
Kosten gesamt	2.441.933,95 €