Gemeinde Hasbergen

Sanierungsgutachten zum Gebäude

Tecklenburger Straße 44

49205 Hasbergen

Auftraggeber: Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen

Verfasser: GARTHAUS Architekten & Stadtplaner, Natruper Straße 15, 49076 Osnabrück

Datum: 27.11.2015

Inhalt

1. Aufgabenstellung....3
1.1 Historie....3
1.2 Auftrag....3
1.3 Vorgehensweise....3
2. Vorbemerkungen....4
3. Grundlagen....5
2.1 Ortstermine....5
2.2 Unterlagen, Gutachten, Stellungnahmen....5
2.3 Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Normen....6
2.4 Literatur....6
2.5 Planunterlagen (Anhang)....6
4. Ergebnis der Auswertung der Grundlagen....6
4.1 Gebäudekennzahlen....6
4.2 Beurteilung der Grundrisse....7
4.3 Beurteilung der Gebäudesubstanz....8
5. Beschreibung Sanierungsvorschlag....10
5.1 notwendige Funktionsanpassungen....10
5.2 Umgang mit Oberflächen (Fußböden, Innen- und Außenwände, Decken) 10
5.3 Sanierung mit bzw. ohne Wohnungen im Dachgeschoss des Hauptgebäudes....11
6. Kostenschätzung nach Gewerken gem. DIN 276....11
7. Fazit....18
Anlagen....19

1. Aufgabenstellung

1.1 Historie

Der Kauf des Grundstücks Tecklenburger Straße 44 durch die Gemeinde Hasbergen im Jahr 1991 wurde vor dem Hintergrund der Flächensicherung für die anstehende Ortskernentwicklung getätigt. Der Umgang mit der auf dem Grundstück vorhandenen Immobilie richtete sich entsprechend seit dem Erwerb an dieser Zielstellung aus.

Der Aufwand für die nach dem Kauf durchgeführten Sanierungs- bzw. Reparaturarbeiten der damals festgestellten schwerwiegendsten Baumängel wurde entsprechend für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren ausgelegt, um die Immobilie bis zu ihrem geplanten Abriss zugunsten eines neuen Ortskerns in einen verpachtungsfähigen Zustand zu versetzen (siehe Sanierungsgutachten von 1992).

Ab dem Jahr 2008 trat das Grundstück mit der Aufnahme der Gemeinde Hasbergen in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentrum“ in den Fokus der Ortskernsanierung. Ziel der Ortskernsanierung in diesem Bereich sollte die Entwicklung eines zentralen Platzes mit Aufenthaltsqualität und umgebender Bebauung sein. Diese Zielsetzung wurde 2015 durch die „Bürgerschaftlichen Empfehlungen zur Zentralen Mitte“ grundsätzlich bestätigt, wobei in der Planungswerkstatt das Meinungsbild speziell zum Erhalt der Gaststätte „Zur Holzheide“ uneinheitlich ausfiel. Ganz allgemein wurde jedoch ein Gastronomie-Angebot in der „zentralen Mitte“ als gewünschte Nutzung angesehen.

Aus diesen Überlegungen entstand der hier bearbeitete Auftrag eines Sanierungsgutachtens, mit dem Ziel, den baulichen Aufwand für einen dauerhaften Erhalt des Gebäudes und seiner Nutzungen zu ermitteln.

1.2 Auftrag

Mit dem Sanierungsgutachten sind die Sanierungskosten unter Beibehaltung aller bestehenden Nutzungen zu ermitteln: Gasthaus, zwei Wohnungen im Dachgeschoss des Hauptgebäudes (optional) und Räumlichkeiten für den Kultur- und Verkehrsverein im Anbau. Diese sind auf der Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und den heute geltenden gesetzlichen Anforderungen an ein wirtschaftlich zu betreibendes, technisch funktionsfähiges Bauwerk zu erfassen.

1.3 Vorgehensweise

In einem ersten Schritt wurde eine eingehende Inaugenscheinnahme der gesamten Immo-

bilie mit Vertretern der Gemeinde Hasbergen, des Landkreises Osnabrück und der Pächter durchgeführt und die von der Gemeinde Hasbergen zur Verfügung gestellten Unterlagen ausgewertet.

Nachfolgend wurden die aus den Unterlagen gewonnenen Erkenntnisse vor Ort durch weitere Begehungen überprüft und die Einschätzungen der Verfasser zum Gebäude unter Beteiligung von bausachverständigen Fachingenieuren (Tragwerksplaner, Holzschutzsachverständigen und TGA-Ingenieuren) diskutiert und die daraus resultierenden Aussagen und Stellungnahmen ausgewertet.

Aus den Ergebnissen dieser Grundlagenermittlung wurden die Rahmenbedingungen und Grundannahmen für die Kostenschätzung nach Gewerken (planerische und gesetzliche Mindestanforderungen, Erstellung von maßstäblichen skizzenhaften Grundrissen, grobe Ermittlung der Baukennzahlen) abgeleitet und festgelegt.

2. Vorbemerkungen

Ziel des Gutachtens ist es ausschließlich, den wirtschaftlichen Aufwand zu ermitteln, um den dauerhaften Erhalt und Betrieb des Gebäudes zu ermöglichen. Es nimmt somit keine Bewertung vor, inwieweit die Sanierungsmaßnahme dazu geeignet ist, einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten. Für eine solche Beurteilung müsste aus Sicht der Verfasser sowohl ein Konzept für den zukünftigen Betrieb der Gastronomie und der Bewirtschaftung der übrigen Mietflächen, als auch eine Planung zur städtebaulichen Einbindung des Gebäudes und seiner Nutzungen in die Entwicklung des Ortskerns vorliegen.

Die Einschätzung und Beurteilung der Gebäudesubstanz beruht auf den praktischen Erfahrungswerten der Verfasser im Umgang mit vorhandener Altbausubstanz bei Gebäudesanierungen bzw. Umnutzungen von Bestandsgebäuden, sowie auf den vorliegenden Stellungnahmen der beteiligten Bausachverständigen.

Eine möglicherweise sinnvolle Aufgabe oder der Abriss von Gebäudeteilen wird im Sanierungsgutachten nicht berücksichtigt, da dies eine vorangehende abweichende Planung erfordern würde.

3. Grundlagen

2.1 Ortstermine

- 08.09.2015 Ortstermin mit folgenden Teilnehmern: Herr Elixmann (Bürgermeister Gemeinde Hasbergen), Frau Bensmann und Herr Kastilan (beide Gemeindeverwaltung Hasbergen), Herr Klein (Stadt- und Landkreis Osnabrück), Herr Bavendiek (Pächter), Herr Thomas und Herr Hanno Garthaus (beide GARTHAUS Architekten & Stadtplaner)

- 09.10.2015 Ortstermin mit folgenden Teilnehmern: Herr Tilebein (Statiker, Tilebein beratende Ingenieure, Osnabrück), Herr Kastilan, Herr H. Garthaus

- 13.10.2015 Ortstermin mit folgenden Teilnehmern: Herr Elixmann, Frau Bensmann, Herr Kastilan, Herr Böckenförde (Bürgerinitiative), Herr Tilebein, Herr Klöcker (Prüfstatiker Landkreis Osnabrück), Herr Pellenwessel (Prüfstatiker, Ingenieurgemeinschaft Thor-Schipper-Schween, Lohne), Herr H. Garthaus

- 14.10.2015 Ortstermin mit folgenden Teilnehmern: Herr Wießner (Holzschutzsachverständiger), Herr Kastilan, Herr H. Garthaus

2.2 Unterlagen, Gutachten, Stellungnahmen

- Gutachten – BVH Gasthaus Zur Holzheide in Hasbergen, Tecklenburger Straße, 09.11.2015, Joachim Wießner, Heinrich-Heine-Straße 6, 49688 Lastrup

- Schadensaufnahme Wohn- und Geschäftshaus Tecklenburger Straße 44, 49205 Hasbergen, 09.10.2015, Tilebein beratende Ingenieure, August-Hölscher-Straße 23, 49080 Osnabrück

- Gutachten über den Verkehrswert nach dem BauGB für das Grundstück Tecklenburger Straße 44, 49205 Hasbergen (Fortschreibung des Gutachtens vom 21.02.1996), 15.08.2002, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Osnabrück, Katasteramt Osnabrück, Mercatorstraße 4 u. 6, 49080 Osnabrück

- Gutachten über den Verkehrswert nach dem BauGB für das Grundstück Tecklenburger Straße 44, 49205 Hasbergen, 21.02.1996, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für

den Bereich des Landkreises Osnabrück, Katasteramt Osnabrück, Mercatorstraße 4 u. 6, 49080 Osnabrück

- Gutachten über den baulichen Zustand und die erforderlichen Sanierungsarbeiten am Hause Tecklenburger Straße 16 (heute 44; red. Anmerkung), 4507 Hasbergen, „Gasthof Helmer“, 19.03.1992, Verfasser Dipl.-Ing. Klaus Meyer, Bergstraße 4, Hasbergen

2.3 Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- EnergieEinsparverordnung (ENEV 2014 für Bestandsgebäude)
- Technische Regeln für Arbeitsstätten (Arbeitsstättenrichtlinie ASR)
- geltende DIN-Normen
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure von 2013 (HOAI 2013)

2.4 Literatur

- BKI Baukosten, statistische Kostenkennwerte, 2014, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

2.5 Planunterlagen (Anhang)

Im Zuge der Bearbeitung des Sanierungsgutachtens wurden mithilfe der zur Verfügung gestellten Unterlagen und eines groben Aufmaßes maßstäbliche Planskizzen erstellt, die als planerische Grundlage der Kostenschätzung dienen. Diese geben im Wesentlichen den Bestand wieder und sind in geringem Maße entsprechend heutiger technischer und räumlicher Anforderungen ergänzt worden.

4. Ergebnis der Auswertung der Grundlagen

4.1 Gebäudekennzahlen

- Hauptgebäude:

  Wohn- und Gaststättengebäude mit Wohnungen in ehem. Fremdenzimmern

  Baujahr: ca. 1900

Umbauten und Sanierungen: 1965, 1981, 1989, 1994

- Anbau:

  Wohngebäude mit Garage und Nebenräumen der Gaststätte

  Baujahr: ca. 1900 -1910

  Umbau: 1965

- Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:

  ca. 3500 m³

- Bruttogeschossfläche (BGF)

  ca. 980 m² (Keller, Gaststätte, Büro, Wohnungen im Dachgeschoss Hauptgebäude)

  ca. 730 m² (Keller, Gaststätte, Büro)

  - bei dem Gebäude handelt es sich gem. NBauO um einen Sonderbau (Schankbetrieb mit mehr als 40 Sitzplätzen)

4.2 Beurteilung der Grundrisse

Der Grundriss der Gaststätte wird als grundsätzlich funktionsfähig beurteilt. Die Gasträume, der Saal und der Thekenbereich entsprechen in Größe und Anordnung einem klassischen Gasthof. Allerdings verfügen die Gasträume über keinen barrierefreien Zugang, was nach Aussage des Pächters wesentliche Probleme für den Betrieb mit sich bringt, da Veranstaltungen (Geburtstagsfeiern, Jubiläen etc.) deswegen nicht gebucht werden.

Abbildung: funktionsfähiger Saal mit Bestuhlung

Die Gasträume verfügen nur über jeweils einen Ausgang ins Freie (fehlende Notausgänge).

Aufgrund der Lage im Hochparterre ergeben sich für das Servicepersonal unverhältnismäßig weite Wege zur Außenterrasse. Die Küchenfunktionsbereiche liegen zum Teil ungünstig auf unterschiedlichen Ebenen und sind nur über Treppenverbindungen zu erreichen (Koch- und Spülküche). Vor allem die Kochküche ist räumlich verhältnismäßig begrenzt.

Die Wohnungsgrundrisse im Dachgeschoss werden als nicht mehr zeitgemäß angesehen (kleine Bäder, ungünstig gelegene Durchgangszimmer). Es ist erkennbar, dass die Wohnungen im wesentlichen aus ehemals als Fremdenzimmern genutzten Räumen bestehen und entsprechend heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Die Abschirmung der Wohnungen vor der Schallbelastung durch den Gasthaus- und Saalbetrieb ist nach heutigen Ansprüchen als unzureichend einzustufen.

Das Büro des Kultur- und Verkehrsvereins im Anbau nutzt einen Wohnungsgrundriss. Aufgrund des Raums, den die Garage im Erdgeschoss einnimmt, hat diese Nutzungseinheit nur einen Aufenthaltsraum im Erdgeschoss. Die erste Etage ist ebenfalls nicht barrierefrei zu erreichen.

4.3 Beurteilung der Gebäudesubstanz

Die Grundkonstruktion des Gebäudes (Gründung, Außenwände, tragende Innenwände) wird gemäß der Inaugenscheinnahme als weiterhin verwendbar angesehen. An der Nord-Westecke des Gebäudes kommt es allerdings offensichtlich schon seit Jahrzehnten zu leichten Setzungsrissen. Diese wurden bereits im Gutachten von 1992 angesprochen und im Zuge der Fassadenarbeiten repariert. Da sie geringfügig auch heute wieder sichtbar sind und sich bis in die Kellerwände nachverfolgen lassen, ist davon auszugehen, dass nach wie vor leichte Setzungen erfolgen. Die Verfasser gehen davon aus, dass es im Falle einer umfassenden Sanierung in Teilbereichen zu möglichen Ertüchtigungen kommen kann.

Die im Gutachten von 1992 beschriebenen erheblichen Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerwände sind heute nicht mehr wahrnehmbar. Ob dies auf die Durchführung der damals vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen ist, oder ob eine Nutzungsänderung (es bestand 1992 noch eine Wohneinheit im Keller) zu diesen Verbesserungen geführt hat, konnte nicht festgestellt werden.

Die Dachkonstruktionen werden als wirtschaftlich abgängig angesehen. Aufgrund der voraussichtlich notwendigen Anpassungen der Dachkonstruktionen (z.B. Erneuerung der Dachüberstände, Einbau von Dämmung (Lasterhöhung), Abdichtungsarbeiten) beurteilen die Verfasser die Neuerrichtung des Dachstuhls als die wirtschaftlichere Lösung, da eine bauliche Berücksichtigung der vorhandenen Schäden durch den ehemals massiven Hausbockbefall und die festgestellten chemischen Verunreinigungen durch Holzschutzmittel im Falle einer umfassenden Sanierung unkalkulierbare Mehrkosten mit sich bringen würden.

Abbildung: vom Holzbock befallener Dachstuhl

Laut Holzschutzgutachten ist eine abschließende Beurteilung des Zustands der Deckenebenen (Kehlbalkenlage und Erdgeschossdecke im Hauptgebäude) erst im Zuge einer umfassenden Öffnung der Bauteile im Zuge einer Baumaßnahme möglich. Erhebliche Querschnittsminderungen in der Kehlbalkenlage wurden im Zuge der Untersuchungen zum Holzschutzgutachten bereits festgestellt.

Die Erdgeschossdecke wird gemäß den Gutachteruntersuchungen zwar im wesentlichen als unbeschädigt eingestuft, es wird jedoch die Öffnung der Konstruktion empfohlen, um auch mögliche Schäden, die sich über die jahrzehntelange Nutzung voraussichtlich ergeben haben, lokalisieren und beseitigen zu können.

Die Haustechnik wird aufgrund des hohen Alters und den jahrzehntelangen Reparatur- und Ergänzungsarbeiten als wirtschaftlich abgängig eingestuft. Der bisher praktizierte Umgang des Reparierens und Instandhaltens würde aus Sicht der Verfasser dauerhaft auch hier zu einem unkalkulierbaren Unterhaltungsaufwand führen.

Abbildung: Haustechnik aus ca. sechs Jahrzehnten im Keller

5. Beschreibung Sanierungsvorschlag

5.1 notwendige Funktionsanpassungen

- Herstellen eines barrierefreien Zugangs und einer behindertengerechten Toilette für die Gasthausnutzung
- zusätzliche Notausgänge (baulicher zweiter Rettungsweg) für die Gasträume
- Minimierung der Betriebskosten durch energetische Sanierung (Fenster, Dach, Außenfassade)
- Austausch der Haustechnik (Heizung und Elektrik)
- Rückbau des überdachten Außenflures am Nebengebäude und damit eine geänderte innere Erschließung zum Raum 1 im Erdgeschoss (siehe Planskizze Grundriss Erdgeschoss)

5.2 Umgang mit Oberflächen (Fußböden, Innen- und Außenwände, Decken)

Durch die vollständiger Neuinstallation der Haustechnik werden nahezu alle Oberflächen im Falle einer Sanierung mehr oder weniger bearbeitet, dies wird in der Kostenschätzung entsprechend berücksichtigt.

Im Gegensatz zu den Oberflächen der Gasträume, die hauptsächlich repariert, ergänzt und instandgesetzt werden müssen, sind die Oberflächen in den Arbeitsbereichen der Gaststätte entsprechend den geltenden Normen reinigungsfähig und trittsicher herzustellen. Unter dem Gesichtspunkt, dass gerade hier auch der wesentliche Teil der Haustechnik (Zu- und Abwasser, Gas, Elektrik) neu erstellt werden sollte, führt dies zu einer vollständigen Erneuerung der vorhandene Oberflächen. Dies gilt auch für die vorhandenen Sanitäranlagen.

Die Verfasser gehen davon aus, dass die Außenfassade vollständig energetisch ertüchtigt werden muss (Anbringung Außendämmung mit Putzsystem und Fenster- bzw. Türenaustausch), um dauerhaft einen wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes mit angemessenen Betriebskosten zu ermöglichen.

5.3 Sanierung mit bzw. ohne Wohnungen im Dachgeschoss des Hauptgebäudes

Die optionalen Kostenschätzungen mit bzw. ohne Wohnungen im Dachgeschoss des Hauptgebäudes führen zu wesentlichen Abweichungen im baulichen Aufwand vor allem bezüglich der Ertüchtigung / Herstellung der Geschossdecken im Hinblick auf die Anforderungen an Tragfähigkeit, Schall- und Brandschutz.

Außerdem ergibt sich ohne Wohnungsausbau ein deutlich geringerer Aufwand für die Gebäudedämmung, den Ausbau (z.B. Trockenbau, Dachflächenfenster) und die Gebäudetechnik (Heizung, Elektrik, Lüftung, Sanitäranlagen).

6. Kostenschätzung nach Gewerken gem. DIN 276

In der Kostenschätzung sind nicht enthalten:

- verdeckte Schäden und Schäden, die durch die bisherige Inaugenscheinnahme und die durchgeführten Untersuchungen nicht erkannt wurden
- Kücheneinrichtung und Küchengeräte, Arbeitsflächen, Kühlraumtechnik, Zu- und Abluftanlagen für den Küchenbetrieb
- Einrichtungsgegenstände, Möbel (Bestuhlung und Tische, Einbauten)
- Thekenausstattung (Zapfanlage, Kühlschränke, Arbeitsflächen)
- Lampen, Spiegel, Soundsystem
- Restaurantausstattung (Gläser, Porzellan etc.)
- Entsorgung von belasteten Materialien, die zum Zeitpunkt des Gutachtens noch nicht erfasst sind

KG	Gewerk		Kosten (netto) mit Wohnungen im Hauptgebäude		Kosten (netto) ohne Wohnungen im Hauptgebäude
300	**Bauwerk – Baukonstruktion**				
300.1	Abbrucharbeiten und Herrichten	ca.	35.000 €	ca.	35.000 €
	- Rückbau aller technischen Anlagen (Elektroleitungen und Unterverteilungen, Sanitäranlagen, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasinstallationen, Heizungssystem) - Rückbau von beschädigten und für die geplante Nutzung nicht mehr verwendbaren Oberflächen (Dachinnenverkleidung, abgehängte Decken etc.) - Rückbau des gesamten Dachstuhls und Entsorgung des teilweise stark belasteten Materials gem. Holzgutachten (J. Wießner) - Ausbau und Entsorgung der Fenster - Sicherung der Giebel - Rückbau beschädigter oder abgängiger Anbauten - entfernen von beschädigten Fassadenflächen - Gerüstbau - Baustelleneinrichtung - Reinigung und Schutz von weiterhin verwendbaren Oberflächen (Böden, Wände, Decken) und Bauteilen - Öffnen von Fensterbrüstungen und Mauerdurchbrüche für Notausgänge - Einlagerung von Inventar - Reinigung aller Oberflächen im Keller, entfernen von losem Putz - Entsorgung von Abbruchmaterial				
300.2	Erdarbeiten	ca.	4.000 €	ca.	4.000 €
	- für Leitungsdurchführungen				

	- für die Gründung von notwendigen Anbauten (Zugangs- und Fluchttreppen, Rollstuhlhebebühne) - Ausbesserungen am Kellermauerwerk				
300.3	Entwässerungskanalarbeiten	ca.	3.000 €	ca.	3.000 €
	- Anschlüsse an die Regen- und Abwasserkanalisation außerhalb des Gebäudes bis zum Übergabeschacht				
300.4	Maurerarbeiten	ca.	3.000 €	ca.	3.000 €
	- Schließen von Maueröffnungen - einzelne Anpassungen von Fensteröffnungen				
300.5	Betonarbeiten	ca.	3.000 €	ca.	3.000 €
	- Fundamente für Nebenanlagen				
	- ggf. optional konstruktive Ertüchtigung (z.B. notwendiger Ringbalken), nicht im Ergebnis der Schätzung enthalten	ca.	[10.000 €]	ca.	[8.000 €]
300.6	Zimmerarbeiten	ca.	40.000 €	ca.	35.000 €
	- Dachstuhl Hauptgebäude - Dachstuhl Nebengebäude				
300.7	Stahlbauarbeiten	ca.	5.000 €	ca.	5.000 €
	- Verbesserung Tragfähigkeit der Decken - Teile Dachkonstruktion				
	- ggf. Verstärkung Konstruktion (optional), nicht im Ergebnis der Schätzung enthalten	ca.	[10.000 €]	ca.	[10.000 €]
300.8	Abdichtungsarbeiten	ca.	5.000 €	ca.	5.000 €
	- Abklebungen gegen Erdfeuchte - Kellerwände in Teilbereichen beschichten				

300.9	Dachdecker- und Klempnerarbeiten	ca.	35.000 €	ca.	30.000 €
	- Dacheindeckung - Regenrinnen und Fallrohre - Dachflächenfenster				
300.10	Innen- und Außenputzarbeiten	ca.	50.000 €	ca.	45.000 €
	- WDVS mit Außenanstrich - Innenputzflächen anarbeiten oder wieder herstellen - Fensterlaibungen herstellen				
300.11	Fliesen- und Plattenarbeiten	ca.	30.000 €	ca.	20.000 €
	- Küchenräume der Gastronomie - Wand und Bodenfliesen in WC-Anlagen - Fensterbänke - Wand und Bodenfliesen in Bädern - Thekenbereich - Treppenhaus				
300.12	Estricharbeiten	ca.	10.000 €	ca.	5.000 €
	- Anpassungen Küchenräume - Böden Bäder - WC-Anlagen - Teile Keller (Personal WC, Umkleiden) - Reparaturen beschädigter Stellen				
300.13	Fenster und Außentüren	ca.	49.000 €	ca.	45.000 €
	- Kunststoff- oder Holzfenster (Sprossen) - Eingangstüren als Sicherheitstüren - Kellertür				

300.14	Tischlerarbeiten	ca.	30.000 €	ca.	15.000 €
	- Treppengeländer - Türen - Aufarbeitung/Anpassung Windfang - Trennwände WCs				
300.15	Parkettarbeiten (Saal)	ca.	3.000 €	ca.	3.000 €
	- Aufarbeitung Schleifen, Ölen, Finish - Anpassungen und Reparaturen von beschädigten Teilbereichen				
300.16	Metallbauarbeiten	ca.	7.000 €	ca.	7.000 €
	- Fluchttreppe (Saal) - Absturzsicherungen - Treppengeländer außen				
300.17	Maler- Lackiererarbeiten	ca.	30.000 €	ca.	20.000 €
	- Wände und Decken streichen - Ausbesserungen - Anarbeitungen alte und neue Bausubstanz - lackieren bestehender Holzeinbauten				
300.18	Bodenbelagsarbeiten	ca.	15.000 €	ca.	5.000 €
	- Wohnungsböden (PVC oder Teppich) - Ausbesserungen im Keller - Sauberlaufzone Gastronomie				
300.19	Fassadenarbeiten		10.000 €		10.000 €
	- Verkleidungen der Dachgaube				

300.20	Trockenbauarbeiten		55.000 €		20.000 €
	- Abgehängte Decken - Dachdämmung und Verkleidung der Dachschrägen - Trockenbauwände Wohnungen - Installationsabkastungen				
Summe 300:		ca.	422.000 €	ca.	318.000 €
400	**Bauwerk – technische Anlagen**				
400.1	Heizungsinstallationen	ca.	30.000 €	ca.	20.000 €
	- Zentralheizung und Abgasanlage - Heizleitungen				
400.2	Sanitärinstallation (Gas, Wasser, Abwasser)	ca.	25.000 €	ca.	20.000 €
	- Küche Herren und Damen WC - WC-Anlagen - Ausstattung - Bodeneinläufe durch die Kellerdecke - Grundleitungen				
400.3	Blitzschutz und Löscheinrichtungen	ca.	12.000 €	ca.	12.000 €
	- Blitzschutzeinrichtung - Feuerlöscher				
400.4	Elektroinstallation	ca.	50.000 €	ca.	40.000 €
	- Verlegen von Elektroleitungen - neue Unterverteilungen - Schalterprogramm - Anpassen der Schaltkreise				

400.5	Kommunikationssysteme, Meldeanlagen	ca.	5.000 €		3.000 €
	- Verteilungsnetz Telefon - Türöffner				
400.6	Aufzüge	ca.	7.000 €		7.000 €
	- Hebeanlage für Rollstühle				
400.7	Raumlufttechnische Anlagen - Lüftungsanlage Gasträume - Vorbereitung Abluft/Zuluft Küche	ca.	20.000 €	ca.	20.000 €
Summe 400:		ca.	149.000 €	ca.	122.000 €
	Summe Kostengruppen 300 + 400	**ca.**	**571.000 €**	**ca.**	**440.000 €**
500	**Außenanlagen**	ca.	30.000 €	ca.	30.000 €
	- Stellplätze - Beleuchtung				
Summe 500:		ca.	30.000 €	ca.	30.000 €
700	**Baunebenkosten** (ca. 20 % der Netto-Baukosten) - Architekenleistungen - Tragwerksplanung - TGA-Planung - Genehmigungskosten - Rechtsberatung	ca.	120.200 €	ca.	94.000 €

Zusammenstellung:

300	Bauwerk – Baukonstruktion	ca.	422.000 €	ca.	318.000 €
400	Bauwerk – technische Anlagen	ca.	149.000 €	ca.	122.000 €
500	Außenanlagen	ca.	30.000 €	ca.	30.000 €
700	Baunebenkosten	ca.	120.200 €	ca.	94.000 €
	Gesamtkosten (netto)	**ca.**	**721.200 €**	**ca.**	**564.000 €**
	Mehrwertsteuer 19 %		137.028 €		107.160 €
	Gesamtkosten (brutto)	**ca.**	**860.000 €**	**ca.**	**670.000 €**

7. Fazit

Die heute bestehende Gebäudesubstanz erfordert in jedem Fall aufgrund des Gebäudealters und -zustandes in wesentlichen Teilen eine vollständige Überarbeitung. Dies ist mit erheblichen Kosten verbunden. Vor dem Hintergrund, dass die Sanierungsüberlegungen zum Gebäude insbesondere auf der Überlegung des Erhalts der Gastronomienutzung fußen, muss darauf hingewiesen werden, dass diese im Verhältnis zum gesamten Gebäudevolumen nur etwas mehr die Hälfte in Anspruch nimmt.

Bei einer Bewertung der Wirtschaftlichkeit einer möglichen Sanierung ist deshalb zu berücksichtigen, dass wesentliche Gebäudeteile aufgrund ihres Zustandes saniert werden müssten, obwohl sie für die gewünschte Hauptnutzung nicht oder nur untergeordnet von Bedeutung sind.

Alternative Konzepte zum Erhalt des Gebäudes können deshalb durch Verringerung des notwendigen Gebäudevolumens auch zu wesentlich abweichenden Kosten im Rahmen der jeweiligen Kalkulation des Investitionsaufwandes führen.

Abschließend ist zu bemerken, dass aus Sicht der Verfasser der dauerhafte Erhalt und der erfolgreiche Betrieb des Gebäudes mindestens voraussetzt, dass die Funktionen (insbesondere die Gastronomie mit ihren Außenbereichen) sinnvoll in den städtebaulichen Kontext des Ortskerns eingebunden werden müssen, um so ihre Aufgabe als Treffpunkt für die Bürger, unabhängig von möglichen Betreibern, über einen langen Zeitraum erfüllen zu können.

Dieses Sanierungsgutachten bildet dabei eine Grundlage, um Anforderungen für den Erhalt des Gebäudes zu formulieren und mögliche alternative Konzepte prüfen und bewerten zu können.

Dieses Gutachten umfasst 19 Seiten DIN A4 und 5 Planskizzen DIN A3

Hanno Garthaus und Thomas Garthaus

Osnabrück, im November 2015

GARTHAUS
Architekten & Stadtplaner
Natruper Straße 15
49076 Osnabrück
T 05 41. 44 11 01
F 05 41. 44 11 03
E info@garthaus.com
W www.garthaus.com

Anlagen

Planunterlagen Maßstab 1:100 (Grundrisse und Ansichten)

15026/2.AN.SA.NA

0 1 2 3 5 10 m

Gemeinde Hasbergen
Sanierungsgutachten Tecklenburger Straße 44, Hasbergen

Tecklenburger Straße

Niedersachsenstraße

GARTHAUS
Architekten & Stadtplaner

Natruper Straße 15
49076 Osnabrück

E info@garthaus.com
W www.garthaus.com

T 05 41. 44 11 01
F 05 41. 44 11 03

Ansicht von Süden und von Norden

Gemeinde Hasbergen
Sanierungsgutachten Tecklenburger Straße 44, Hasbergen

15026/2.AN.WA.OA

0 1 2 3 5 10 m

Niedersachsenstraße

Tecklenburger Straße

Tecklenburger Straße

Niedersachsenstraße

GARTHAUS
Architekten & Stadtplaner

Natruper Straße 15
49076 Osnabrück

E info@garthaus.com
W www.garthaus.com

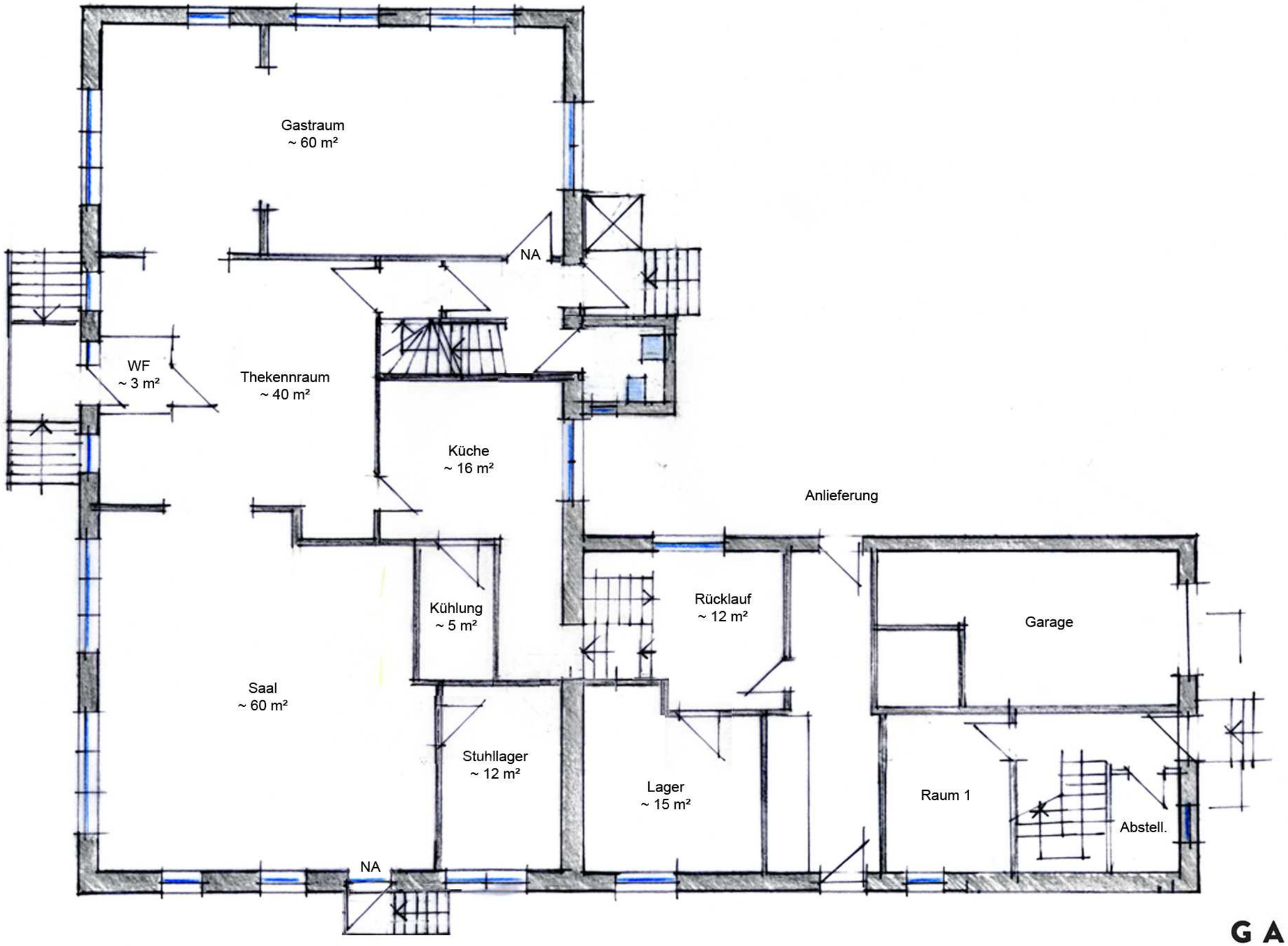
T 05 41. 44 11 01
F 05 41. 44 11 03

Ansicht von Westen und von Osten

Gemeinde Hasbergen
Sanierungsgutachten Tecklenburger Straße 44, Hasbergen

15026/2.GR.EG

0 1 2 3 5 10 m



GARTHAUS
Architekten & Stadtplaner

Natruper Straße 15
49076 Osnabrück

E info@garthaus.com
W www.garthaus.com

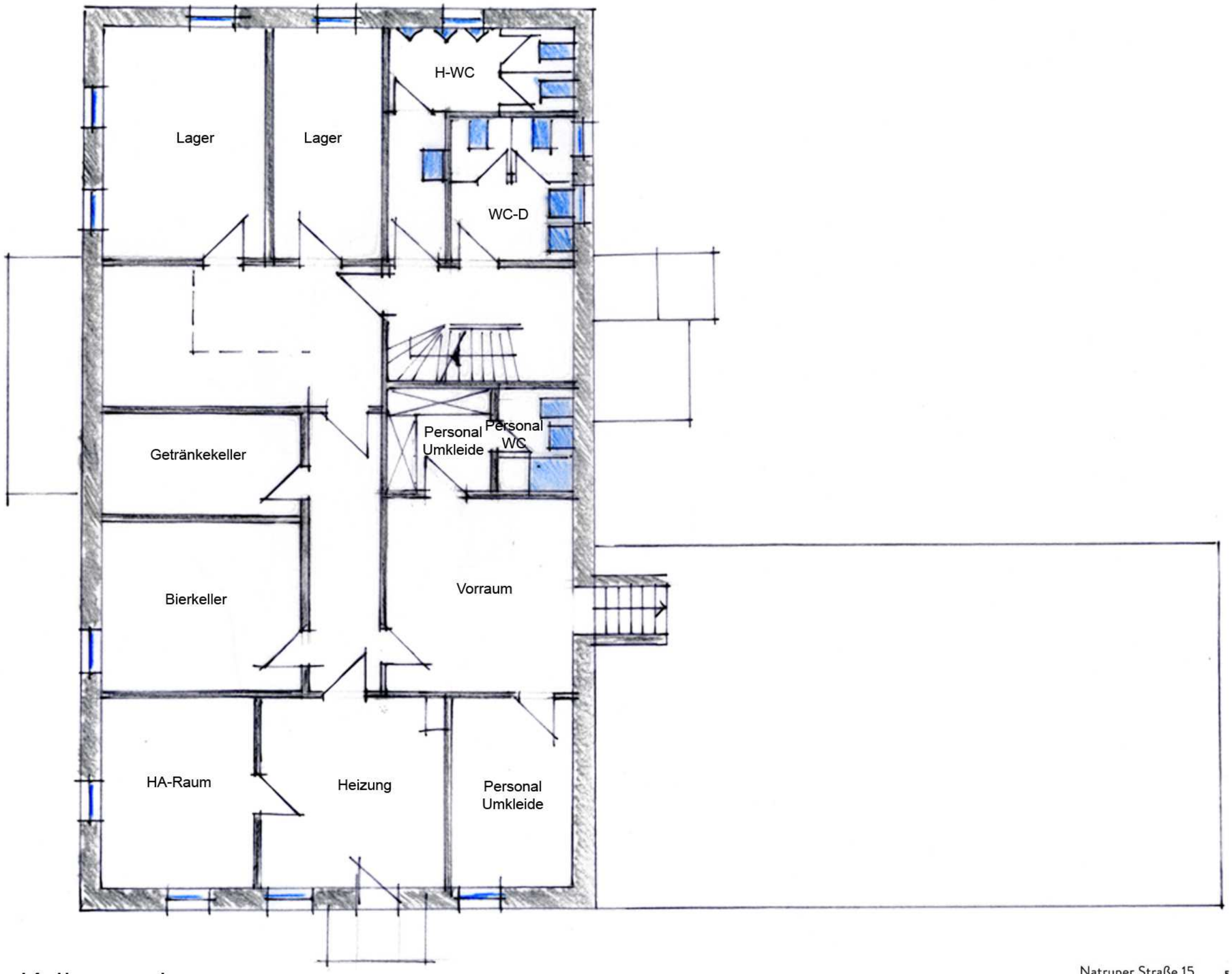
T 05 41. 44 11 01
F 05 41. 44 11 03

Grundriss Erdgeschoss

Gemeinde Hasbergen
Sanierungsgutachten Tecklenburger Straße 44, Hasbergen

15026/2.GR.KG

0 1 2 3 5 10 m



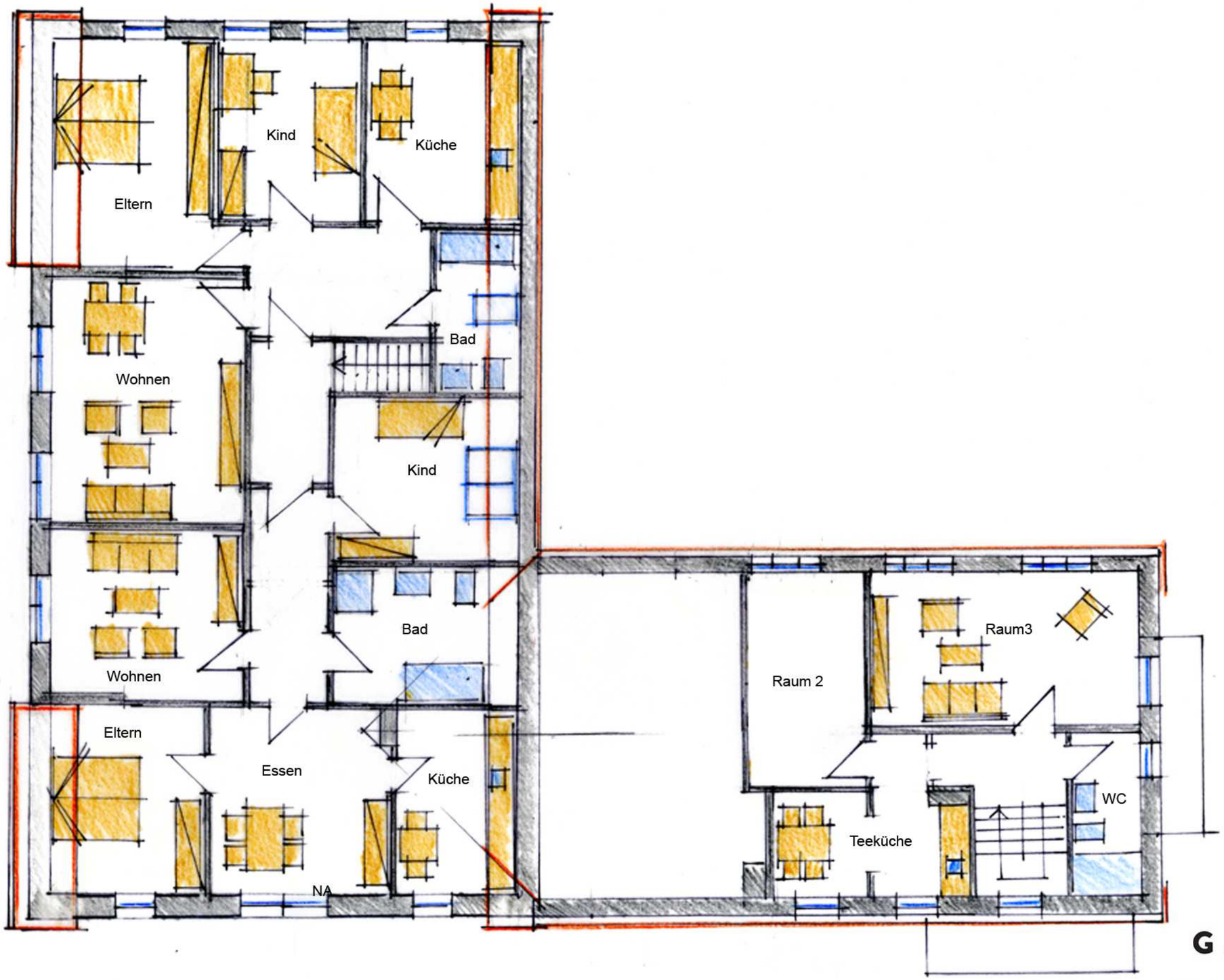
Grundriss Kellergeschoss

GARTHAUS
Architekten & Stadtplaner
Natruper Straße 15
49076 Osnabrück
E info@garthaus.com
W www.garthaus.com
T 05 41. 44 11 01
F 05 41. 44 11 03

Gemeinde Hasbergen
Sanierungsgutachten Tecklenburger Straße 44, Hasbergen

15026/2.GR.DG

0 1 2 3 5 10 m



Grundriss Dachgeschoss

GARTHAUS
Architekten & Stadtplaner
Natruper Straße 15
49076 Osnabrück
E info@garthaus.com
W www.garthaus.com
T 05 41. 44 11 01
F 05 41. 44 11 03