



**Schlager**

**Architekten und Ingenieure**

Schlager Architekten und Ingenieure · Westendstraße 1 · 77963 Schwanau

Gemeindeverwaltung Rheinhausen  
Bürgermeister Hr. Dr. Louis  
Hauptstr.152  
**79365 Rheinhausen**



Dipl. Ing. Heinz Schlager  
Beratender Ingenieur  
Freier Architekt

Westendstraße 1  
77963 Schwanau  
Fon 078 24/64 95-0  
Fax 078 24/64 95-20

info@schlageronline.de  
www.schlageronline.de

UST-IdNr.: DE 142340305

23.10.2008 HS/KK

**Bauvorhaben: 08\_151**

**Modernisierung Kindergarten "Heilige Familie", Oberhausen  
79365 Rheinhausen-Oberhausen, Kirchstr. 11 A - Lgb.-Nr.**

**292**

**Bauherr: Kath. Kirchengemeinde, Kirchstr. 36,  
79365 Rheinhausen**

**Bezug: E-Mail vom 15.10.2008**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Louis,

beigefügt erhalten Sie die Flächenberechnung sowie die Berechnung des umbauten Raumes, mit Kostenschätzung und Erläuterungen hierzu jeweils vom 20.10.2008.

Außerdem erhalten Sie einen modifizierten Kellergrundriß M 1:100 vom 15.10.2008, mit Einzeichnung der geplanten Spielfläche im Außenbereich und Stützmauer auf der Grundstücksgrenze.

Einen Lageplan M 1:500 sowie einen Schnitt durch das Treppenhaus M 1:100 vom 15.10.2008 legen wir ebenfalls bei.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Schlager

Volksbank Lahr e. G.  
BLZ 682 900 00  
Konto-Nr. 23 839 008

Sparkasse  
Offenburg/Ortenau  
BLZ 664 500 50  
Konto-Nr. 76 077 976





**Bauvorhaben:** **08\_151**  
**Modernisierung Kindergarten " Heilige Familie", Oberhausen**  
**Kirchstr. 11 A-Lgb.Nr. 292, 79365 Rheinhausen**  
**hier Erweiterung Untergeschoss Einbau von zwei Gruppenräumen**

**Bauherr:** **Katholische Kirchengemeinde , Kirchstraße 36,**  
**79365 Rheinhausen**

Grundlage: Planung M. 1:100 vom 15.10.2008

### 1. Berechnung der bebauten Fläche

1.1 Bestand	16,40	x	17,40	285,36 qm	
	+	9,85	x	3,00	29,55 qm
	+	7,80	x	3,30	25,74 qm
<b>Bebaute Fläche Bestand</b>				<b>340,65 qm</b>	
1.2 Treppenhaus (Anbau)	5,20	x	3,00	15,60 qm	
1.3 Mehrzweckraum und Geräte	7,60	x	7,65	58,14 qm	
	+	5,70	x	3,10	17,67 qm
<b>Bebauten Fläche Anbau 1.2+1.3</b>				<b>91,41 qm</b>	

### 2. Berechnung des umbauten Raumes

	qm		Höhe	
2.1 Bestand	340,65	x	3,25	1.107,11 cbm
<b>Umbauter Raum Bestand</b>				<b>1.107,11 cbm</b>
2.2 Treppenhaus (Anbau)	15,60	x	6,50	101,40 cbm
2.3.1 Mehrzweckraum (Anbau)	58,14	x	4,00	232,56 cbm
2.3.2 Geräteraum (Anbau)	17,67	x	3,20	56,54 cbm
<b>Umbauter Raum Anbau</b>				<b>390,50 cbm</b>





### 3. Berechnung der Nutzfläche

#### 3.1 Bestand

Gruppenraum 1	40,00 qm
Schlafen 1	20,00 qm
Schlafen 2	20,00 qm
Gruppenraum 2	38,00 qm
Wickelraum	8,00 qm
Flur 2	5,00 qm
Werkstatt	16,00 qm
Mehrzweckraum (im Bestand)	58,00 qm
Flur 1	9,00 qm
Garderobe	10,00 qm
Windfang	6,00 qm
BH.WC/Personal	4,50 qm
Flur 3	5,00 qm
Putzraum	3,00 qm
Getränke	3,00 qm
Küche	10,00 qm
Arzt-/Therapie/Förderraum	14,00 qm
WC Kinder	5,00 qm
Duschen	4,50 qm
Speisen	3,00 qm
Essen	29,00 qm
Flur 4	4,50 qm
<b>Nutzfläche im Bestand</b>	<b>315,50 qm</b>

#### 3.2 Anbau

Mehrzweckraum	50,00 qm
Geräteraum	14,00 qm
<b>Nutzfläche im Anbau</b>	<b>64,00 qm</b>

Schlager 20.08.2008/es  
 Schlager  
Architekten und Ingenieure  
Westendstraße 1  
77963 Schwanau  
Tel. 0 78 24 - 6 49 30  
www.schlageronline.de



**Schlager**

**Architekten und Ingenieure**

**Dipl.Ing. Heinz Schlager**

Beratender Ingenieur

Freier Architekt

Westendstr. 1  
77963 Schwanau

Fon 0 78 24 / 64 95 - 0  
Fax 0 78 24 / 64 95 - 20

info@schlageronline.de  
www.schlageronline.de

---

## Erläuterungen zur Kostenschätzung vom 20.10.2008

---

**Projekt:** 08\_151 Modernisierung Kindergarten "Heilige Familie", Oberhausen  
**Bauherr:** Kath. Kirchengemeinde Oberhausen-Weisweil, Kirchstr. 36,  
79365 Rheinhausen

---

Trotz der von uns vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen müssen wir auf folgende negativen Faktoren hinweisen:

### **1. Grundwasserproblematik**

- 1.1 Die Auswirkungen der geplanten Polder auf die Grundwassersituation Vorort kann von uns nicht beurteilt werden. Es ist von einem ansteigenden Grundwasserpegel auszugehen.
- 1.2 Das Gebäude wurde im August 1968 erstellt (Alter 40 Jahre). Zum damaligen Zeitpunkt war die Verwendung von wasserundurchlässigem Beton nicht Stand der Technik, ebenso wenig Abdichtungsmaßnahmen wie Dichtungsbänder, Außenwandbeschichtung, Rissebewehrung, Abdichtung von Rohrdurchführungen in der Kellersole bzw. den Außenwänden. Eine nachträgliche Abdichtung ist nur bedingt möglich:
  - a) Stahlbetonbodenplatten:  
Diese kann gegen aufsteigendes Grundwasser nicht abgedichtet werden bzw. nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand (Verkieselung/Verpressung)
  - b) Außenwände:  
Die Abdichtung der Außenwände im überbauten Bereich ist nur von innen bedingt möglich. (Verpressung mit Epoxidharz)
- 1.3 Vorhandene Grundwasserhebeanlage im UG:  
Es sind zwei Tauchpumpen installiert. Die 1. Pumpe ist an die Mischkanalisation angeschlossen – ausreichend für „normalen“ Grundwasseranstieg.  
Die 2. Pumpe wurde nach einem Hochwasser installiert und pumpt bei max. Grundwasseranstieg das Wasser auf das benachbarten Grundstück. Nach Angabe des Sanitärmeisters Witt(sen.) war dies notwendig, weil die Kanalisation im Hochwasserfall ausgelastet ist und kein zusätzliches Wasser aufnehmen kann.  
Dieser Zustand ist u.E. auf Dauer nicht tragbar.



Schlager

---

**Architekten und Ingenieure**

**Dipl.Ing. Heinz Schlager**

Beratender Ingenieur

Freier Architekt

Westendstr. 1  
77963 Schwanau

Fon 0 78 24 / 64 95 - 0  
Fax 0 78 24 / 64 95 - 20

info@schlageronline.de  
www.schlageronline.de

- 1.4 Grundleitungen:  
Erfahrungsgemäß sind Grundleitungen (Alter 40 Jahre) erneuerungsbedürftig, da das Material altersbedingt porös und damit undicht wird. Die Dichtungen in den Stoßbereichen sind in der Regel kaum noch vorhanden.  
Nach Aussage von Herrn Pfarrer Mair wurden die Leitungen vor 4-5 Jahren mit der Kamera befahren (Firma Förster) hierüber liegt jedoch kein Bericht vor. Wir empfehlen daher dringend eine Befahrung und Begutachtung der Rohre. Diese Kosten (Befahren, Begutachten und Sanierung der Rohre) sind in unsere Kostenschätzung nicht enthalten.

**2. Tagesbelichtung**

Aufgrund der ca. 3,00 m unter Geländeniveau liegenden Räume, kann durch die Fenster nur begrenzt Tageslicht einfallen.  
Erschwerend kommt hinzu, dass die Räume Richtung Norden bzw. Westen ausgerichtet sind und somit eine Besonnung nur bedingt gegeben ist.

**3. Fehlender Außenbezug**

Ein relativ kleiner Außen- bzw. Spielbereich (ca. 60 qm) kann nur durch einen unverhältnismäßig großen Aufwand, z.B. durch eine Stützmauer auf der nördlichen Grundstücksgrenze, Höhe ca. 3,00 m geschaffen werden.  
Negativ zu bewerten ist, dass die unter 3-jährigen Kinder die Stützmauer als wesentlich höher empfinden.

**Fazit:**

Trotz einer aufwendigen Modernisierung ist die Nutzung des Untergeschosses nur als eingeschränkt zu bewerten.

Selbst nach Ausführung der aufwendigen Abdichtungsarbeiten ist eine Schimmel bzw. Sporenbildung in den geplanten Räumlichkeiten nicht auszuschließen.

Generell stellt sich die Frage, ob Eltern, bei einer freien Kindergartenwahl, sich trotz der negativen Faktoren für diese Einrichtung auf Dauer entscheiden werden.

Schwanau, 23.10.2008/es

  
Heinz Schlager



**Bauvorhaben:** 08\_151  
**Modernisierung Kindergarten " Heilige Familie", Oberhausen**  
**Kirchstr. 11 A-Lgb.Nr. 292, 79365 Rheinhausen**  
**hier Erweiterung Untergeschoss Einbau von zwei Gruppenräumen**

**Bauherr:** Katholische Kirchengemeinde , Kirchstraße 36,  
79365 Rheinhausen

## Kostenschätzung

**KGR 3 und 4 Bauwerk: Konstruktion und Technischer Ausbau**

Umbaubereich  
1.107,00 cbm

Anbauten

390,00 cbm			
<hr/>			
1.497,00 cbm	x	305,00 €/cbm	456.585,00

<b>KGR 5</b>	<b>Außenanlagen</b>	geschätzt	25.000,00
--------------	---------------------	-----------	-----------

<b>KGR 6</b>	<b>Mobiliar</b>	geschätzt	25.000,00
--------------	-----------------	-----------	-----------

<b>KGR 7</b>	<b>Nebenkosten</b>		
	und zur Aufrundung		<hr/>
			93.415,00

<b>Gesamtbaukosten</b>			<hr/>
			<b>600.000,00</b>

Schwanau, 20.10.2008/es



Heinz Schlager

