

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



Unser Büro



HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



J.+J. VIETHEN
ARCHITEKTEN
LINDENWEG 10
41812 ERKELENZ
FON: 02431 806040
FAX: 02431 8060475

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



J.+J. VIETHEN
ARCHITEKTEN
LINDENWEG 10
41812 ERKELENZ
FON: 02431 806040
FAX: 02431 8060475

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



J.+J. VIETHEN
ARCHITEKTEN
LINDENWEG 10
41812 ERKELENZ
FON 02431 806040
FAX 02431 8060475

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



Grundriss Erdgeschoß

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg

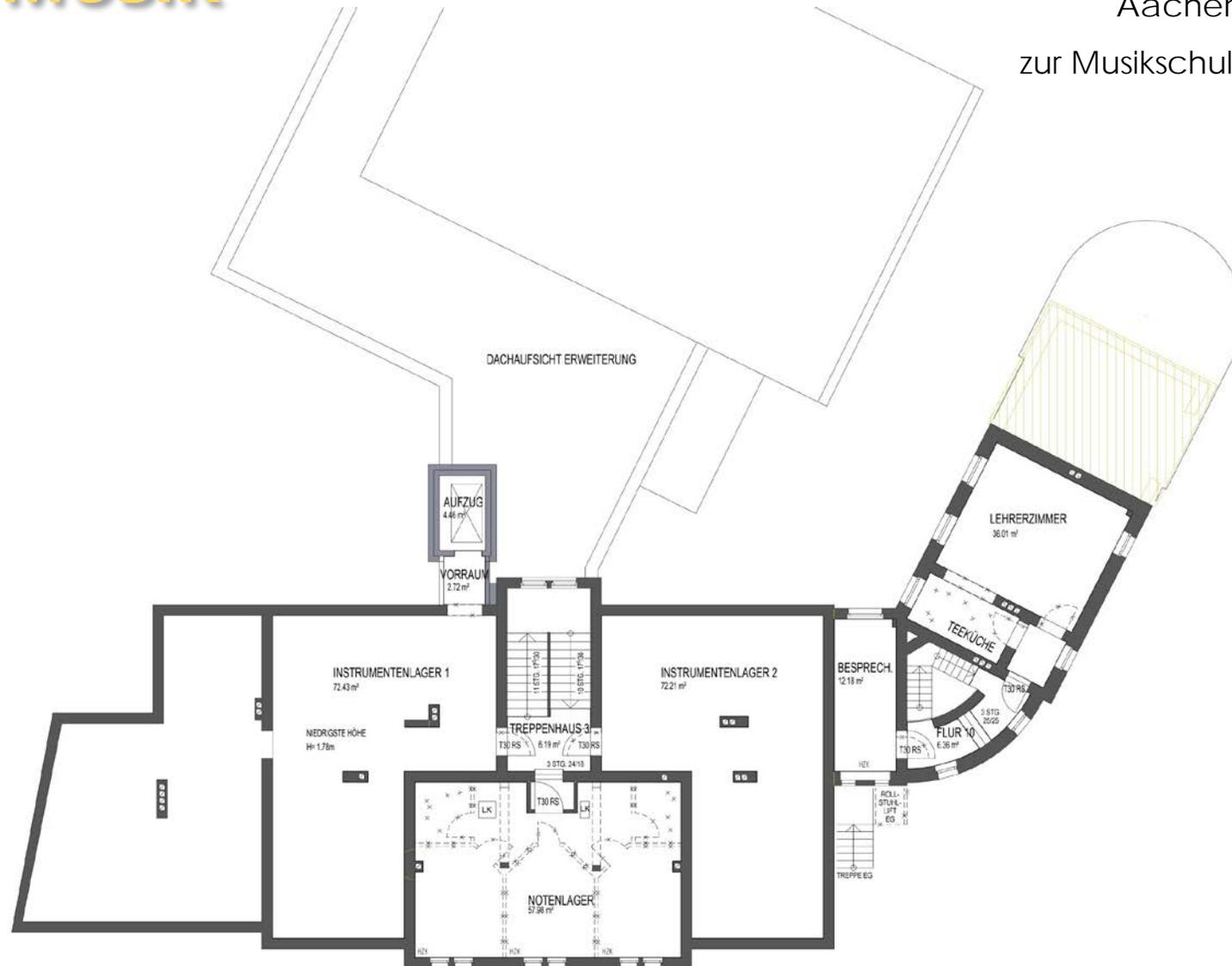


Grundriss Obergeschoß

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg

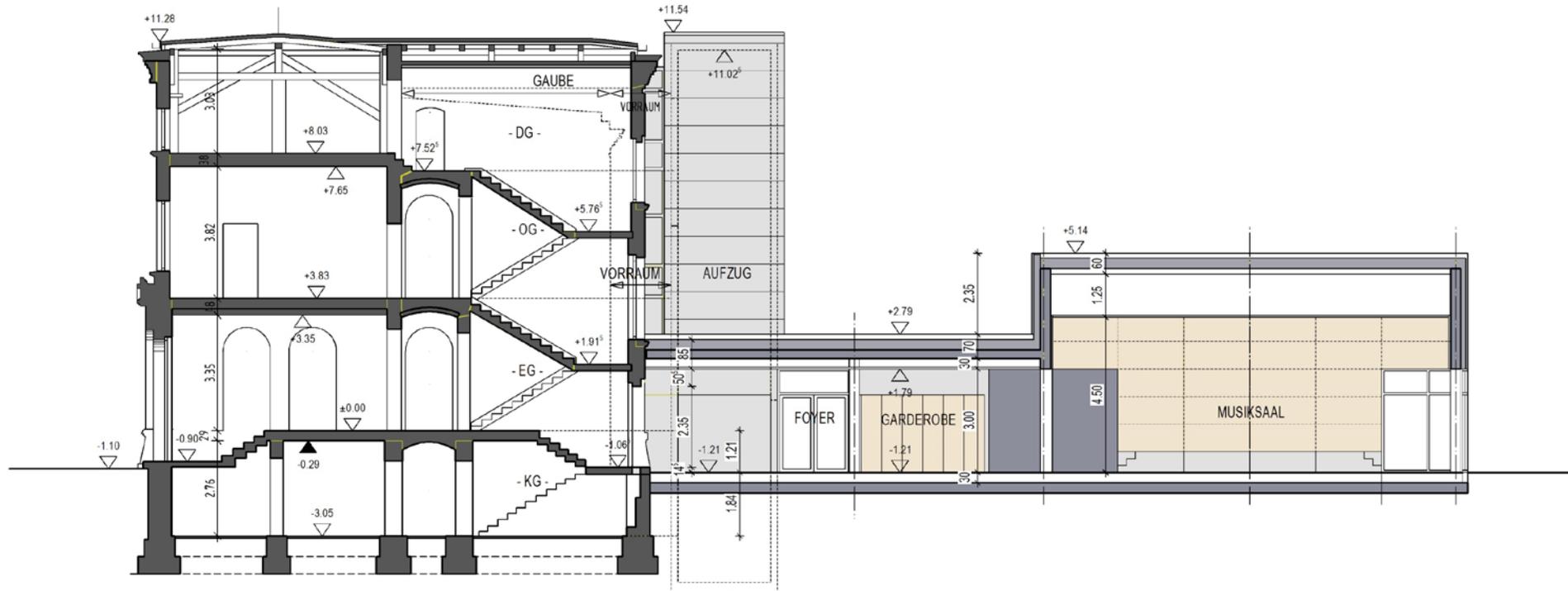
Grundriss Dachgeschoß



J.+J. VIETHEN
ARCHITEKTEN
LINDENWEG 10
41812 ERKELENZ
FON 02431 806040
FAX 02431 8060475

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



SCHNITT C-C

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



ANSICHT VON NORD - WESTEN

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg

Musikschule:

Kostenberechnung brutto

Stand: 23.04.2019

Bestand

Grundlagen:	- Architektenentwurf J. + J. Viethen vom 10.04.2019	
	- Aufmaß des Bodenaufbaus Sommer Baustatik vom 29.01.2019	
	- Schalltechnisches Gutachten Dieter Mainka vom 26.02.2019	
	- Brandschutzkonzept Heister + Ronkartz vom 15.02.2019	
Kostengruppe 100	Grundstück	700.000,00 €
	Grundstücksnebenkosten 12 % von 700.000,00 € (Makler, Notar, Grundsteuern)	<u>84.000,00 €</u>
		784.000,00 €
Kostengruppe 200	Erschließung	
	Wasseranschluss	3.000,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk - Konstruktion	
	Abbrucharbeiten lt. Angebot Firma I-M-T	79.800,00 €
	Änderung Fußbodenaufbau OG lt. Angebot Firma Jansen + Sohn	37.700,00 €
	Rohbauarbeiten inkl. Aufzugschacht	41.500,00 €
	Personenaufzug 1.000 kg (Krankentrage/Klavier), Kabinenabmessung 2,10/1,10 m	45.220,00 €
	Gerüst inkl. 4 Wochen Vorhaltung	22.800,00 €
	Dachabdichtung Hauptdach inkl. Zinkarbeiten lt. Angebot Firma Schmidt	90.700,00 €
	Wärmedämmverbundsystem Aufzugschacht, farbig	13.800,00 €
	Innenputz	56.600,00 €
	Estrich inkl. "Trapezblech" als Unterbau Estrich	31.600,00 €
	Trockenbau/Stahlzargen EG + OG inkl. Ausbau DG (Wände/Decke)	102.500,00 €
	Brandschutz- und Innentüren	91.500,00 €

Fliesenarbeiten (Material 25,00 €/qm netto)	29.500,00 €
Naturstein Treppenhaus (Material 40,00 €/qm netto)	14.800,00 €
Malerarbeiten innen (KG Anstrich Wände, Decke, Boden, EG - DG Vlies mit Anstrich Wände, Decke)	128.800,00 €
Malerarbeiten Fenster	12.000,00 €
Malerarbeiten Fassade nicht im Gesamtpreis enthalten	(34.600,00 €)
Malerarbeiten Holzterasse und Geländer	8.400,00 €
Schlosserarbeiten (Außentreppe, Handläufe)	20.000,00 €
Bodenbelag (Kugelfarn Material 40,00 €/qm netto)	58.000,00 €
Schrankenanlage	8.300,00 €
Endreinigung	<u>6.000,00 €</u>
	899.520,00 €
Kostengruppe 400	Bauwerk - Technische Anlagen
	Elektro lt. Angebot Firma Pitz
	130.900,00 €
	Heizung, Sanitär, Lüftung lt. Angebot Firma Dohmen
	<u>113.100,00 €</u>
	224.000,00 €
	<i>Kostengruppe 300 und 400</i>
	1.123.520,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen
	ca. 30.000,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung
	bauherrnseits
Kostengruppe 700	Baunebenkosten
	18 % von 1.123.520,00 € =
	<u>202.230,00 €</u>
Bestand gesamt	ca. 2.142.750,00 €



HAUS DER MUSIK

Kostenschätzung brutto

Neubau

Kleines Foyer (Aufzugsvorraum) im EG

Kostengruppe 300 u. 400	Bauwerk Konstruktion/techn. Anlagen		
	27,28 qm x 1.500,00 €	=	40.920,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen	pauschal	5.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten		
	20 % von KGR 300 - 400		
	20 % von 40.920,00 €	=	<u>8.184,00 €</u>
	Foyer gesamt		54.104,00 €

Rückbau Garage und Errichtung eines Schlagzeugraum

Kostengruppe 300 u. 400	Bauwerk Konstruktion/techn. Anlagen		
	Rückbau Bestand	pauschal	5.000,00 €
	47,12 qm x 1.800,00 €	=	<u>84.816,00 €</u>
			89.816,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen	pauschal	3.000,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung		bauherrenseits
Kostengruppe 700	Baunebenkosten		
	20 % von KGR 300 - 400		
	20 % von 89.816,00 €		<u>17.963,20 €</u>
	Garage und Schlagzeugraum gesamt		110.779,20 €

Musikschule Gesamtkosten: 2.307.633,20 €

Erweiterung

Neubau

Musiksaal mit großem Foyer, Stuhllager und Nebenräumen

Kostengruppe 300 u. 400	Bauwerk Konstruktion/techn. Anlagen		
	318,23 qm x 2.000,00 €	=	636.460,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen	pauschal	20.000,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung		bauherrenseits
Kostengruppe 700	Baunebenkosten		
	20 % von KGR 300 - 400		
	20 % von 636.460,00 €	=	<u>127.292,00 €</u>

Gesamtkosten Erweiterung Musiksaal 783.752,00 €

Gesamtkosten Bestand + Erweiterung brutto: 3.091.385,20 €

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg

HAUS DER MUSIK

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg

Kostenberechnung für einen Neubau als Vergleich zum Kauf, Umbau, Sanierung und Erweiterung des alten Amtsgerichts in Erkelenz, Aachener Straße

Flächenaufstellung

<u>Neubau:</u>	
Foyer	27,28 qm
Aufzug	4,46 qm
Vorraum	3,28 qm
Schlagzeugraum	47,12 qm

<u>Altbau:</u>	<u>319,75 qm</u>
	401,89 qm

1. Obergeschoß

<u>Neubau:</u>	
Aufzug	4,46 qm
Vorraum:	2,72 qm

<u>Altbau:</u>	<u>321,29 qm</u>
	328,47 qm

Dachgeschoß (ohne Instrumenter)

<u>Neubau:</u>	
Aufzug	4,46 qm
Vorraum	2,72 qm

<u>Altbau:</u>	
Treppenhaus	6,19 qm
Notenlager	57,98 qm
Besprechung	12,18 qm
Flur	6,36 qm
Lehrerzimmer	<u>36,00 qm</u>
	125,89 qm

Gesamt:	856,25 qm
----------------	------------------

Kostenberechnung

Flächenaufstellung vom 16.04.2019

Kostengruppe 100	Grundstück			
	1.736,00 qm (Größe entsprechend Aachener Str. 49)			
	x 220,00 €/qm (Boris NRW)	=	381.920,00 €	
	Grundstücksnebenkosten			o. B.
Kostengruppe 200	Erschließung			
	(Gas, Wasser, Strom, Telefon u. a.)	pauschal	15.000,00 €	
Kostengruppe 300/400	Bauwerk			
	Konstruktion/Techn. Anlagen			
	856,25 qm x 2.000,00 €/qm	=	1.712.500,00 €	
	<i>Reduzierter Flächenansatz</i>			
	<i>700 qm x 2.000,00 €/qm</i>	=	<i>(1.400.000,00 €)</i>	
	Die 2.000,00 € für den Neubau der Musikschule sind wegen der hohen Anforderungen an Schallschutz und Akustik eher gering angesetzt. Im Altbau erfüllen die durchgehend sehr dicken Wände die Anforderungen und die Decken werden entsprechend ertüchtigt.			
Kostengruppe 500	Außenanlagen	pauschal	30.000,00 €	
Kostengruppe 600	Ausstattung		bauherrerseits	
Kostengruppe 700	Baunebenkosten			
	20 % von 1.712.500,00 €	=	<u>342.500,00 €</u>	
	Erweiterung Musiksaal			
			<u>2.481.920,00 €</u>	
			<u>783.752,00 €</u>	
			3.265.672,00 €	
	<i>Reduzierter Ansatz</i>			
	<i>20 % von 1.400.000,00 €</i>	=	<u>280.000,00 €</u>	
	Erweiterung Musiksaal			
			<u>2.201.920,00 €</u>	
			<u>783.752,00 €</u>	
			2.985.672,00 €	

Vergleich Altbau Neubau:

A)	Neubau (Basis: 856,25 qm Nutzfläche)	3.265.672,00 €
	Altbau, Sanierung und Neubau Musiksaal	<u>- 3.091.385,20 €</u>
		+ 174.286,80 €
B)	Neubau (Basis: 700,00 qm Nutzfläche)	2.985.672,00 €
	Altbau, Sanierung und Neubau Musiksaal	<u>- 3.091.385,20 €</u>
		- 105.713,20 €



HAUS DER MUSIK

Kostenberechnung für einen Neubau als Vergleich zum Kauf, Umbau, Sanierung und Erweiterung des alten Amtsgerichts in Erkelenz, Aachener Straße

Bewertung:

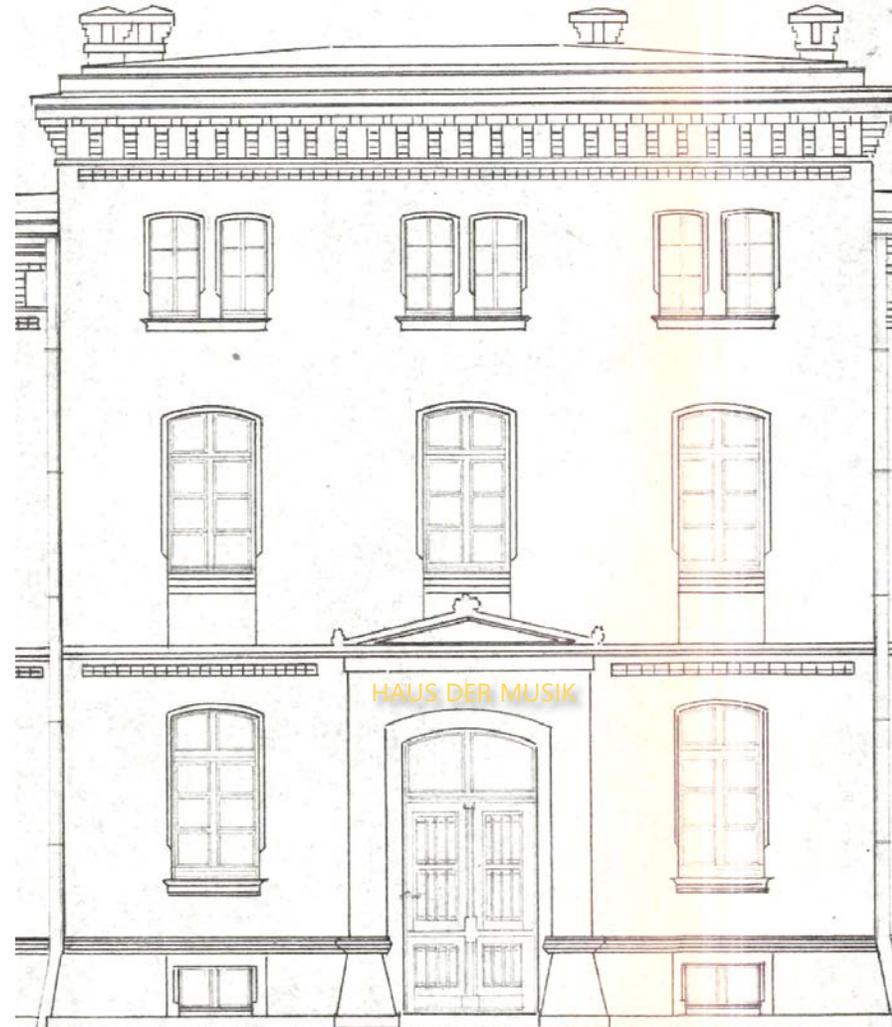
- Grundstück Aachener Straße 49 1.736,00 qm
- Anteiliger Grundstückswert
1.736,00 qm x 250,00 € (Boris NRW) = 434.000,00

Der Grundstückswert des Grundstücks Aachener Straße 49 liegt bei 434.000,00 €. Somit ist der Wert des Bestands mit 700.000,00 € - 434.000,00 € = 266.000,00 €.
Der Rohbau inkl. Keller, zu nutzendes Dachgeschoß, Fenster u. a. ist deutlich mehr Wert als 266.000,00 €

Vorteile Aachener Straße 49:

- Bessere Lage im Zentrum von Erkelenz mit guter Anbindung an den Stadtkern und den öffentlichen Nahverkehr.
- Direkte Nachbarschaft zur Kreisberufsschule
- Gutes Stellplatzangebot auch durch das benachbarte Parkhaus
- Immobilie mit Tradition und Ausstrahlung (Denkmalschutz)
- Deutlich bessere Darstellung der Musikschule im Stadtgebiet

Umbau des Baudenkmals
Aachener Straße 49 in Erkelenz
zur Musikschule des Kreises Heinsberg



J.+J. VIETHEN
ARCHITEKTEN
LINDENWEG 10
41812 ERKELENZ
FON 02431 806040
FAX 02431 8060475