

Träume bewahren.
Großes bewegen.



TRANSLOZIERUNG | RESTAURIERUNG | GESAMTRESTAURIERUNG | DIELENBÖDEN

Stand: 31.01.2024

ANGEBOT PLANUNGS- UND RESTAURIERUNGSKONZEPTION (MACHBARKEITSSTUDIE)

Ehningen, Königstraße 27



Objekt: Meissnerhaus | Königstraße 27 | 71139 Ehningen

Auftraggeber: Gemeinde Ehningen

Ansprechpartner: Herr Lukas Rosengrün

T +49 7034 121-133 | E lukas.rosengruen@ehningen.de

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN



[Einleitung](#) | [Maßnahmenbeschreibung](#) | [Fotos & Pläne](#) | [Zeitplanung](#) | [Kostenangebot](#)

UNTERNEHMENSVORSTELLUNG JAKO BAUDENKMALPFLEGE GMBH

Träume bewahren. Großes bewegen.

Wir sind der Gesamtdienstleister für die Planung, Restaurierung und Translozierung historischer Gebäude, die so individuell und einzigartig sind wie ihre Geschichte. Unsere Architekten und Ingenieure beraten Sie ganzheitlich und entwickeln eine passgenaue Planung mit Festpreis, die Ihre Wünsche und Träume mit der Wirtschaftlichkeit eines Denkmals in Einklang bringen. Darüber hinaus machen wir uns gesamtverantwortlich für die Umsetzung Ihres Projekts. Mit Leidenschaft bringen wir so zwei Persönlichkeiten zusammen: einen Menschen und ein historisches Gebäude.

PLANUNGS- UND RESTAURIERUNGSKONZEPTION (MACHBARKEITSSTUDIE)

Am Anfang steht Ihr Traum, Ihre Wunschvorstellung, der immer ein realistischer Gedanke zugrunde liegt. Deshalb ist es uns vor allem anderen wichtig, dass wir Sie kennen lernen: Sie als Kunde und Ihr Objekt. Erst in der Begegnung und Begehung entsteht ein individuelles Bild, das zum Zielkorridor für die weitere Zusammenarbeit wird. Von der Bestandsaufnahme über den Entwurfsprozess bis zur handwerklichen Umsetzung orientieren wir uns an Ihren Vorstellungen. Dazu entwickeln wir kreative, individuelle Lösungen und Details, die den Charme des Alten mit heutigen Standards kombinieren. Unsere Planer fungieren dabei als Übersetzer, die Ihre Wünsche in die Architektur übertragen.

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist neben der konzeptionellen, planerischen Betrachtung eine Aussage über die wirtschaftliche Nutzung (wirtschaftliche Nutzung möglich ja/nein) des Meissnerhauses zu treffen.

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

[Einleitung](#) | [Maßnahmenbeschreibung](#) | [Fotos & Pläne](#) | [Zeitplanung](#) | [Kostenangebot](#)

EINLEITUNG

KLIMAKAPITAL: Ressource Denkmal unter dem Aspekt der CO2 Einsparung

Denkmäler sind sowohl ideelle als auch materielle Ressourcen: Als materielle Ressource speichern Sie graue Energie und vermeiden enorme Mengen an CO₂ – Emissionen durch ihre Langlebigkeit und ihre ressourcenschonende Praxis. Wenn wir die Ökobilanz des denkmalgeschützten Gebäudes über seinen kompletten Lebenszyklus betrachten, dann werden wir feststellen, dass die CO₂-Emissionen gegen null gehen. In aktuellen Bewertungssystemen wird das Klimakapital von Baudenkmalern erst gar nicht berücksichtigt, da diese sich nur auf die Betrachtung des Primärenergiebedarfs und des Ausstoßes von CO₂-Emissionen während der Nutzungsphase fokussieren. Doch insbesondere die Herstellung von Baumaterialien verbraucht enorm viel Energie und stößt so große Mengen an Treibhausgasen aus.

Um kein verzerrtes Bild zu erhalten, muss die Bewertung der ökologischen Qualität von Gebäuden den gesamten Lebenszyklus berücksichtigen, also beispielsweise auch die letzten 350 Jahre des Gebäudes. Die Verlängerung der Nutzungsdauer, substanzschonende Instandsetzungen, wie auch gezielte energetische Ertüchtigung führen dann zu sehr guten Ergebnissen von Ökobilanzen und zeigen das tatsächliche Potential der Baudenkmalern für den Klimaschutz.

NATÜRLICHES KAPITAL: Ökologische Bauweise

Baudenkmalern, vor allem der vorindustriellen Zeit, sind zumeist mit historischen Baustoffen erstellt. Dazu zählen Holz, welches im Umkreis von ca. 30 Minuten gewachsen ist. In Sonderfällen wurde auch Holz von weiter weg verwendet, z.B. über die Flößerei (z.B. Schwarzwald – Neckar als Transportweg). Daneben zählen Natursteine aus Steinbrüchen der Umgebung bzw. Ziegel aus Ziegeleien der Umgebung oder einfach nur Lehm bzw. Kalk.

Diese denkmalgeschützten Gebäude zeichnen sich durch robuste, fehlerverzeihende und reparaturfreundliche Konstruktion aus. Bei der Restaurierung werden genau diese Baustoffe wieder eingebaut, wenn auch teilweise in modifizierter Form. Durch diese Methoden dienen solche Gebäude als ideale Leitbilder eines bewahrenden, kreislaufwirtschaftlichen Umgangs mit Substanz in allen Bereichen des Lebens. Damit wird auch ein wesentlicher Beitrag zum Wandel von der Wegwerfgesellschaft zur ökologisch nachhaltigen Reparaturgesellschaft gewährleistet.

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

[Einleitung](#) | [Maßnahmenbeschreibung](#) | [Fotos & Pläne](#) | [Zeitplanung](#) | [Kostenangebot](#)

EINLEITUNG

ENERGETISCHES KAPITAL: Dämmung/Heizung

Durch die Verwendung ökologischer Baustoffe wird gewährleistet, dass das Gebäude energetisch auf einen sehr guten Stand gebracht wird. Aufgrund der energetischen Ertüchtigung ist es möglich, das Gebäude ausschließlich mit Flächenheizungen (Wand-, Decken- oder Fußbodenheizung) zu beheizen (niedrige Vorlauftemperatur). Durch die Verwendung der historischen Baustoffe entsteht oftmals ein Speichersystem, welches die Wärme über eine längere Zeit speichert (z.B. in den Wänden oder Decken). Anschließend wird die Wärme wieder nach und nach an die Umgebung abgegeben. Diese ökologischen Eigenschaften fließen in keinerlei Berechnungen ein. Aus unserer über 20-jährigen Erfahrung mit Flächenheizungen im Baudenkmal können wir mit Gewissheit behaupten, dass sämtliche Gebäude weniger Energie als ursprünglich berechnet verbrauchen. Durch diese Flächenheizsysteme ist zudem gewährleistet, dass auf eine regenerative, ökologische bzw. grüne Energiequelle zurückgegriffen werden kann.

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

[Einleitung](#) | [Maßnahmenbeschreibung](#) | [Fotos & Pläne](#) | [Zeitplanung](#) | [Kostenangebot](#)

PROJEKTVORSTELLUNG

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen klassizistischen Putzfachwerkbau mit zwei Gewölbekellern und zwei Vollgeschossen. Das Gebäude weist stattliche Dimensionen und einzelne Elemente auf, die der Schlossbaukunst entnommen wurden. Der Gesamteindruck des Hauses lässt auf einen äußerst wohlhabenden Bauherrn schließen, der das Gebäude wohl um 1800/20 errichten ließ (im Katasterplan von 1830 ist das Gebäude vorhanden). Die im Dachstuhl verwendeten Nadelhölzer, unter denen sich auch einige zweitverwendete Bauhölzer befinden, künden durch ihre eher unterdurchschnittliche Holzstärke vom dramatischen Bauholzmangel in den Jahrzehnten um 1800. Eine Vielzahl an Bauhölzern zeigt den erheblichen Zerstörungsgrad durch Hausbock- und Nagekäferbefall. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

VORGEHENSWEISE

Die beiliegende Leistungsaufstellung enthält Leistungen der Fachrichtungen Architektur, Technische Gebäudeausrüstung und Tragwerksplanung. Die Leistungen werden durch die Architekten und Ingenieure der Fa. JaKo Baudenkmalpflege erbracht.

Als Grundlage für jede Planung wird von uns eine Bestandsaufnahme mit einem 3D-Laser durchgeführt. Auf Basis der aufgenommenen Daten werden Bestandspläne gezeichnet.

Grundlage unseres Angebotes ist die gemeinsame Besichtigung mit Herrn Jäger aus dem Jahre 2021.

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

Einleitung | Maßnahmenbeschreibung | Fotos & Pläne | Zeitplanung | Kostenangebot

GANZHEITLICHE BETRACHTUNGSWEISE JAKO (ALLES AUS EINER HAND)



KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

Einleitung | **Maßnahmenbeschreibung** | Fotos & Pläne | Zeitplanung | Kostenangebot

MAßNAHMENBESCHREIBUNG

1. GRUNDLAGENERMITTLUNG: GEBÄUDE/INNENRÄUME, TGA, TRAGWERKSPLANUNG

Beschreibung	Enthalten	Nicht enthalten
Die Ideen und Wünsche des Bauherrn werden in einem persönlichen Gespräch aufgenommen und ausgewertet (Klärung der Aufgabenstellung).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ortsbesichtigung im Zuge des Erstgesprächs.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorprüfung von Zuschussmöglichkeiten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Protokollierung des Erstgesprächs inkl. des Ergebnis der Vorprüfung von Zuschussmöglichkeiten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

Einleitung | **Maßnahmenbeschreibung** | Fotos & Pläne | Zeitplanung | Kostenangebot

MAßNAHMENBESCHREIBUNG

2. BESTANDSAUFNAHME DES GEBÄUDES BZW. DES GEBÄUDEENSEMBLES

Beschreibung	Enthalten	Nicht enthalten
Grundlagen für eine Bestandsaufnahme sind digitale Pläne. Hier wird ein 3D-Laseraufmaß des Gebäudes erstellt. Im Anschluss werden auf Basis dieser Daten Bestandspläne im Maßstab 1:100 gezeichnet (Grundrisse, Ansichten sowie ein Längs- und ein Querschnitt). Die Bestandspläne liefern die Basis für den weiteren Planungsprozess.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erstellung eines Bestandsraumbuchs.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beurteilung des Gebäudes in konstruktiver bzw. statischer Hinsicht und Berücksichtigung der Erkenntnisse bei der Konzeption.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beurteilung des Gebäudes in technischer Hinsicht: Energiequelle des Gebäudes, Heizsystem sowie die Sanitäreinrichtung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dendrochronologische Untersuchung (max. 10 Stück).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Befundrestauratorische Untersuchung (max. 15 Stück).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bauhistorische Untersuchung inkl. Erstellung von Baualtersplänen. Hierbei sind Bauteilöffnungen an drei Stellen mit einer Fläche von jeweils 1 m ² enthalten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schadenskartierung im konstruktiven Holzbau zur Ermittlung von Schäden an der Holzkonstruktion (Erstellung von Schadens- und Maßnahmenplänen im Maßstab 1:100).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schadenskartierung in den Gewerken Putz und Schreiner.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bauseitige-Leistungen: Für die Bauaufnahme (3-D-Laseraufmass) muss das Gebäude mit Ausnahme der vermieteten Bereiche ausgeräumt sein. Zudem muss evtl. Bewuchs an der Fassade entfernt werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

Einleitung | **Maßnahmenbeschreibung** | Fotos & Pläne | Zeitplanung | Kostenangebot

MAßNAHMENBESCHREIBUNG

3. VORPLANUNG: GEBÄUDE/INNENRÄUME, TGA

Beschreibung	Enthalten	Nicht enthalten
Erarbeiten eines Planungskonzeptes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstimmung des Planungskonzeptes mit den Fachplanern.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorverhandlung mit Baurechtsbehörden hinsichtlich Genehmigungsfähigkeit.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstimmung mit Zuschussbehörden (Kreditanstalt für Wiederaufbau, Städtebauförderung, MwSt-Optierung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erläuterung zum Thema Sonderabschreibung nach § 7h bzw. § 7i EstG.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erläuterung hinsichtlich Finanzierungsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Spezifische TGA-Leistungen:

Beschreibung	Enthalten	Nicht enthalten
Vordimensionieren der Systeme und maßbestimmenden Anlagenteile.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufstellen eines Funktionsschemas bzw. Prinzipschaltbildes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

Einleitung | **Maßnahmenbeschreibung** | Fotos & Pläne | Zeitplanung | Kostenangebot

MAßNAHMENBESCHREIBUNG

4. ENTWURFSPLANUNG: GEBÄUDE/INNENRÄUME, TGA, TRAGWERKSPLANUNG

Beschreibung	Enthalten	Nicht enthalten
Erarbeiten der Entwurfsplanung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erstellen von Grundrissen, Ansichten und zwei Schnitten im Maßstab 1:100 (1 Längsschnitt, 1 Querschnitt).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstimmung mit Baurechtsbehörden hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berechnung der voraussichtlichen Gesamtkosten anhand des erarbeiteten Entwurfs.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN



Einleitung | Maßnahmenbeschreibung | Fotos & Pläne | **Zeitplanung** | Kostenangebot

ZEITPLANUNG

Der Beginn und die Dauer der Maßnahme ist mit JaKo Baudenkmalpflege abzustimmen, nachdem die Beauftragung durch den Bauherrn erfolgt ist. Als geschätzte Dauer für die Planungsleistungen gehen wir von ca. 10 Monaten nach abgestimmtem Auftragsbeginn aus.



KÖNIGSTRASSE 27, EHNINGEN

Einleitung | Maßnahmenbeschreibung | Fotos & Pläne | Zeitplanung | **Kostenangebot**

KOSTENANGEBOT

Gesamtsumme netto	122.600,00 EURO
+ 19% MwSt.	23.294,00 EURO
Gesamtsumme brutto	145.894,00 EURO

Zahlungsplan:

Abschlagszahlung Nr. 1: 25% bei Beauftragung

Abschlagszahlung Nr. 2: 25% nach Abschluss der Bestandserfassung

Abschlagszahlung Nr. 3: 25% nach Abschluss der Vorplanung

Schlussrechnung: 25% nach Abschluss der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung

An dieses Angebot halten wir uns bis zum 31.03.2024 gebunden.

Dieses Angebot haben wir für Sie mit großem Interesse erstellt. Haben Sie Fragen? Dann freue ich mich auf Ihre Rückmeldung.

Rot an der Rot, 31.01.2024

Bernd Jäger

JaKo Baudenkmalpflege GmbH