

Bürgerhaus Schortens

Baujahr ca. 1960, Sanierung und Erweiterung 1987



Feststellung

1. Energetischer Mängel / Vorschläge zur Sanierung
2. Funktioneller Mängel / Vorschläge zur Sanierung
3. Konstruktiver Mängel / Vorschläge zur Sanierung
4. Mängel Haustechnik / Vorschläge zur Sanierung

Grundlagen:

Begehung am 13.12.2013
 durch
 Gemeinde / Hausmeister / Architekt / Fachplaner

Ld. Nr.	Bauteil / Gebäudebereich	Mangel	Zuordnung	Sanierungsvorschlag
Aussenbereiche:				
1.	Aussenwandkonstruktion umlaufend	bauzeitliche Bauart nach dem jeweiligen Stand der Technik; mit nach heutigem Wissensstand / Stand der Technik nicht auskömmlicher Wärmedämmung, mit konstruktiven Wärmebrücken	1. / 3.	neue Außendämmung als Wärmedämmverbundsystem oder mit Fassadenverkleidung aus Leichtmetall
2.	Fensterelemente und Türelemente umlaufend	Rahmenkonstruktion, Pfosten-Riegel-Konstruktion und Verglasung entsprechen zum Großteil nicht den heutigen Anforderungen, Baujahr 1987	1.	Austausch fast aller Fenster- u. Türelemente, Überprüfung der Elemente auf Dichtigkeit

Ld. Nr.	Bauteil / Gebäudebereich	Mangel	Zuordnung	Sanierungsvorschlag
3.	Dachflächen über EG (Steil- und Flachdächer	keine ausreichende Wärmedämmung	1. / 3.	Erneuerung der Dachhaut der Flachdächer einschließlich Wärmedämmmaßnahmen; die Steildächer sind nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand zu sanieren
4.	Dachflächen über OG Altbau	keine ausreichende Wärmedämmung	1. / 3.	Einbau einer Wärmedämmung mit Dampfsperffolie unter die vorhandene Eindeckung
5.	Decken über Keller / Kriechkeller	Stahlbetondecken ohne ausreichende Wärmedämmung, mit konstruktiven Wärmebrücken	1. / 3.	Wärmedämmmaßnahmen unterhalb der Kellerdecken
6.	Blitzschutz	Blitzschutzanlage	4.	Überprüfung der Blitzschutzanlage; Installation des inneren Blitzschutzes
Innenbereiche:				
7.	Nassbereiche	insgesamt gepflegt, teils veraltet	2.	teilweise Erneuerung der Boden- und Wandbeläge
8.	Flure / Rettungswege in EG und OG	Fluchttreppenhaus/Rettungswege sind funktional; Brandlasten innerhalb der Rettungswege / notwendigen Flure	2.	Umorganisation / Kompensation in Abstimmung mit Brandschutzkonzept
9.	Lagerflächen Bühnenbereich	der Lagerbereich an Saal und Bühne ist zu klein		Umbau / Umorganisation
10.	Heizzentrale	Heizungsanlagen, Warmwasserbereitung einschl. des Heizungsverteilers sind abgängig	4.	Erneuerung der Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung
11.	Heizung	Heizungsverteiler ist abgängig	4.	Sanierung des Verteilers und Einbau von neuen hocheffizienten Pumpen
12.	Heizung	kein hydraulischer Abgleich	4.	Erneuerung der Thermostatventilunterteile durch voreinstellbare Ventile, Durchführung des hydraulischen Abgleichs
13.	Lüftung	die maschinelle Be- und Entlüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung aus dem Jahr 1987 ist abgängig	4.	Installation einer neuen hocheffizienten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Erweiterung des belüfteten Raumvolumens, bedarfsabhängige Luftmengenregelung
14.	Sanitär	die Vorhangsprinklerung ist an die Trinkwasseranlage angeschlossen und entspricht nicht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung	4.	Sanierung der Trinkwasseranlage

Ld. Nr.	Bauteil / Gebäudebereich	Mangel	Zuordnung	Sanierungsvorschlag
15.	Elektro	Allgemeine E-Installation zum Teil veraltet und nicht brandschutztechnisch gesichert	4.	In Teilbereichen Neuinstallation von Kabel und Leitungen sowie der entsprechenden Einbaugeräte (Schalter, Steckdosen, Präsenzmelder usw.)
16.	Elektro	Gebäudehaupt- und Unterverteilungen sind ohne Überspannungsschutz ausgerüstet	4.	Montage und Installation der Nutzung angepasster Verteilungen; der Überspannungsschutz und Überwachungsorgane für die Sicherheitsbeleuchtung sind nachzurüsten
17.	Elektro	Beleuchtungskörper sind nicht auf Stand der Technik, Verwendung von Glühlampen und Leuchtstofflampen mit ausschließlich manueller Schaltung	4.	Installation von Beleuchtungskörper mit LED und Präsenz-/Tageslichtsteuerung
18.	Elektro	Wand- und Deckendurchführungen der Elektroinstallation sind nicht brandschutztechnisch verschlossen	4.	Durchführungen sollten umgehend mit reversiblen Brandschutzschaum oder ähnlichem, aber brandschutztechnisch zugelassenem Material verschlossen werden
19.	Elektro	Flucht- und Rettungswege-Sicherheitslichtgerät befindet sich mit der Hauptverteilung im selben Raum; Stabileuchtmittel haben hohe Wartungskosten	4.	Schaffung eines autarken Raumes mit F30-Anforderung für die Sicherheitsbeleuchtung; Installation von brandabschnittsweise E30-Verkabelung; Einsatz von Sicherheitsleuchten mit LED-Leuchtmittel
20.	Elektro	Die vorhandene ELA-Anlage erfüllt keine flächendeckende Alarmierung im Gebäude; die Anlage ist abgängig	4.	flächendeckende Alarmierungsanlage mit Möglichkeit zur Verknüpfung mit Hausalarm
21.	Elektro	Brandlasten im gesamten Bereich der Zwischendecken der Flucht- und Rettungswege durch die bestehende Elektroinstallation	4.	Installation einer Brandmeldeanlage als Hausalarmierung im gesamten Gebäude einschl. Rauchmeldern
22.	EDV/WLAN	Die vorhandene EDV-Verkabelung und WLAN-Versorgung besteht in Teilbereichen des Bürgerhauses	4.	flächendeckendes WLAN-Netz und neue EDV-Verkabelung mit Datendosen; etagenweise Anordnung von Unterverteilern

Es wird empfohlen, vor Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes für das Bürgerhaus ein Brandschutzgutachten durchzuführen. Die gebäudetechnische Ausstattung wurde von den Fachplanern bewertet.

aufgestellt MRO, 22.04.2014

REALISIERBARKEITSUNTERSUCHUNG BÜRGERHAUS SCHORTENS

6. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG / KOSTENÜBERSICHT

Pkt.	Massnahmenbeschreibung (Kurzform)	Menge/ Dim.	Einheitspreis	Gesamtpreis	Total gerundet
1	Bauliche Massnahmen				
1.1	Sanierung der Außenwände einschl. Wärmedämmung Wärmedämmverbundsystem Fassaden Mehrpreis zu vorgeh. Pos. für Fassadenplatten-Verkleidung Dach- / Wandanschluss Flachdach / Metalldach / Schieferdach Perimeterdämmung Erdreich, ca. 0,80 m tief Rückbau Pflasterung und Neuverlegung Gerüstbauarbeiten	650,00 m ² 650,00 m ² 250,00 m 200,00 m ² 250,00 m ² 1,00 psch	100,00 € 20,00 € 80,00 € 30,00 € 25,00 € 20.000,00 €	65.000,00 € 13.000,00 € 20.000,00 € 6.000,00 € 6.250,00 € 20.000,00 €	130.250,00 €
1.2	Erneuerung Fenster und Türen einschl. Fensterbänke einschl. Demontage und Entsorgen alter Elemente	430,00 m ²	600,00 €	258.000,00 €	258.000,00 €
1.3	Sanierung der Flachdachflächen partielle Sanierung Schiefereindeckung Abbau, Entsorgung der bit. Abdichtung mit Wärmedämmung Erneuerung mit Gefälledämmung und mehrlagiger Abdichtung Anschluss an Attikadächer Anschluss an aufgehende Bauteile / Metalldach Fallrohre, Rinnen Flachdachentwässerung, Notabläufe, Lüfterstützen	1,00 psch 400,00 m ² 400,00 m ² 150,00 m 160,00 m 100,00 m 40,00 Stck	2.000,00 € 15,00 € 80,00 € 100,00 € 80,00 € 30,00 € 70,00 €	2.000,00 € 6.000,00 € 32.000,00 € 15.000,00 € 12.800,00 € 3.000,00 € 2.800,00 €	73.600,00 €
1.4	Sanierung der Dach- und Giebelflächen Altbau partielle Sanierung Schiefereindeckung Zwischensparrendämmung, Dampfsperre, Lattung Mehrpreis zu vorgeh. Pos. für Gaubensanierung Fallrohre, Rinnen Demontage und Erneuerung Dachflächenfenster	1,00 psch 600,00 m ² 1,00 psch 100,00 m 2,00 Stck	2.000,00 € 30,00 € 5.000,00 € 30,00 € 1.000,00 €	2.000,00 € 18.000,00 € 5.000,00 € 3.000,00 € 2.000,00 €	30.000,00 €
1.5	Sanierung des Kellers/Kriechkellers Wärmedämmung Decken über Kriechkeller Wärmedämmung Decken über Keller / Anstrich Kellerdecke	220,00 m ² 250,00 m ²	50,00 € 50,00 €	11.000,00 € 12.500,00 €	23.500,00 €
1.6	Erneuerung der WC-Bereiche Künstlergarderoben Komplette Entkernung und Neubau der WC-Bereiche	1,00 Stck	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
	bauliche Massnahmen				535.350,00 €

Pkt.	Massnahmenbeschreibung (Kurzform)	Menge/ Dim.	Einheitspreis	Gesamtpreis	Total gerundet
2	Haustechnische Massnahmen				
2.1	Heizung				
	Rohrleitungen einschl. Zubehör	1,00 Stck	4.350,00 €	4.350,00 €	
	Wärmeerzeuger einschl. Zubehör	1,00 Stck	24.600,00 €	24.600,00 €	
	Einrichtungsgegenstände	1,00 Stck	46.500,00 €	46.500,00 €	
	DDC-Regelung für Heizungsanlage	1,00 Stck	29.500,00 €	29.500,00 €	
					104.950,00 €
2.2	Sanitär				
	Sanierung der Künstlergarderobe	2,00 Stck	1.100,00 €	2.200,00 €	
					2.200,00 €
2.3	Elektro				
	Baustelleneinrichtung	1,00 psch	450,00 €	450,00 €	
	Erdung und Potentialausgleich	1,00 psch	680,00 €	680,00 €	
	Hauptleitungen	1,00 psch	2.350,00 €	2.350,00 €	
	Verteilungen	1,00 psch	17.500,00 €	17.500,00 €	
	Kabel und Leitungen	1,00 psch	35.000,00 €	35.000,00 €	
	E 30 Verkabelung	1,00 psch	15.000,00 €	15.000,00 €	
	Installationssysteme	1,00 psch	5.650,00 €	5.650,00 €	
	Installationsgeräte	1,00 psch	7.850,00 €	7.850,00 €	
	Brandschottungen	1,00 psch	4.500,00 €	4.500,00 €	
	Stemm- und Bohrarbeiten	1,00 psch	2.950,00 €	2.950,00 €	
	Anschlussarbeiten	1,00 psch	890,00 €	890,00 €	
	Demontagearbeiten	1,00 psch	12.250,00 €	12.250,00 €	
	Stundenlohnarbeiten	1,00 psch	3.500,00 €	3.500,00 €	
	Sachverständigenabnahme	1,00 psch	1.500,00 €	1.500,00 €	
	Revisionsunterlagen	1,00 psch	1.350,00 €	1.350,00 €	
	Bestandsaufnahmen	1,00 psch	3.550,00 €	3.550,00 €	
	Einweisungen	1,00 psch	550,00 €	550,00 €	
	Beleuchtungskörper	1,00 psch	56.500,00 €	56.500,00 €	
	Blitzschutz Instandhaltung	1,00 psch	2.950,00 €	2.950,00 €	
	Überspannungsschutzorgane	1,00 psch	1.950,00 €	1.950,00 €	
	Flucht und Rettungswegleuchten	1,00 psch	26.850,00 €	26.850,00 €	
	Hausalarm	1,00 psch	25.500,00 €	25.500,00 €	
	Feuerwehr pereferrerie	1,00 psch	12.000,00 €	12.000,00 €	
	Elektroakustische- Anlage als	1,00 psch	38.000,00 €	38.000,00 €	
	Behinderten Ruf	1,00 psch	950,00 €	950,00 €	
	EDV Verkabelung u. Wlan	1,00 psch	30.000,00 €	30.000,00 €	
					310.220,00 €
	Haustechnische Massnahmen				417.370,00 €
ZUSAMMENSTELLUNG					
1.	bauliche Massnahmen			netto	535.350,00 €
2.	haustechnische Massnahmen			netto	417.370,00 €
		gesamt		netto	952.720,00 €
		Baunebenkosten		22%	209.598,40 €
		gesamt		netto	1.162.318,40 €
		Mehrwertsteuer		19%	220.840,50 €
		gesamt		brutto	1.383.158,90 €
GESAMTKOSTEN EINSCHL. BAUNEKENKOSTEN UND MWST					1.380.000,00 €