

Vergleich der gutachterlichen Stellungnahme von Weidling & Weidling und der konzeptionellen Voruntersuchung durch at-plan ingenieure

Weidling & Weidling Bauanalyse GmbH & Co. KG

Gutachterliche Stellungnahme
Beurteilung Gebäudezustand Kurhaus
Dipl.-Ing. Adolf Behrens
Von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

1. Aufgabenstellung:

Beurteilung des Gebäudezustands des Kurhauses unter der Voraussetzung, dass eine zwingend notwendige Modernisierung und eine Instandhaltung zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes grundlegend sein soll.

Eine energetische Betrachtung des Gebäudes, einhergehend mit einer energetischen Sanierung, und die Herstellung einer Technischen Gebäudeausrüstung gemäß dem Stand der Technik werden nicht durchgeführt.

2. Kostenschätzung

2,4 Mio. € (inkl. Regiekosten und MwSt. = brutto)

3. Kostenunterschiede aufgrund Aufgabenstellung

3.1 Baukonstruktion

Wärmedämmung: Keine Berücksichtigung der aktuell gültigen EnEV für die äußeren Hüllflächen des Gebäudebestandes

Kosten: -

3.2. Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär und Elektro Röhre Gebäudetechnik – Ingenieurbüro

zertifizierte und geprüfte Sachverständige für die technische Gebäudeausrüstung

Schmutzwasser-Rohrsystem: Nur Kamera-Befahrung und Installation Doppelpumpenanlage, keine Kosten für Maßnahmen, die sich aus Untersuchung ergeben, vorgesehen

Kosten: 11.700 € (netto) / 17.400 € (brutto)

Trinkwasserinstallation: Nur Beprobung von deren Ergebnis dann weitere (evtl. sehr kostspielig)

Sanierungsmaßnahmen abhängen

Kosten: 4.500 € (netto) / 6.700 € (brutto)

Lufttechnische Anlagen: Demontage nicht mehr genutzter Netzteile, Abklatschprobe, Abluftanlage für Teile Gesundheitszentrum

Kosten: 79.400 € (netto) / 118.100 € (brutto)

at-plan ingenieure gmbh

Konzeptionelle Voruntersuchung zur Sanierung des Kurhauses
Dipl. Ing. Thomas Altmann
Beratender Ingenieur, Bauingenieur
Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen

1. Aufgabenstellung

Formulierung eines Konzepts zur Sanierung der äußeren Hüllflächen des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der Anforderungen der aktuell gültigen Energiesparverordnung EnEV.

Für die Sanierung der Technischen Ausrüstung Wiederherstellung des Standes der Technik und Sicherstellung zeitgemäßer Energieeffizienz.

2. Kostenschätzung

5,8 Mio. (inkl. Baunebenkosten und MwSt. = brutto)

3. Kostenunterschiede aufgrund Aufgabenstellung

3.1 Baukonstruktion

Wärmedämmung der vorhandenen 1.280 m² Wandfläche

Kosten: 380.000 (netto) / 546.000 € (brutto)

3.2 Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär und Elektro

Kamera-Befahrung und teilweiser Austausch Abwasserleitungssystem, evtl. auch noch nicht in Kosten berücksichtigter Komplettersatz erforderlich

Kosten: 70.000 € (netto) / 100.600 € (brutto)

Beprobung und Ersetzung bestehender Trinkwasseranlagen, Umstellung auf Durchlauf-Warmwasserbereitung

Kosten: 196.000 € (netto) / 281.800 € (netto)

Altersbedingte komplette Erneuerung und Lüftungsanlage für das gesamte Gesundheitszentrum

Kosten 758.000 € (netto) / 1.089.600 € (brutto)

Weidling & Weidling

Beleuchtungsanlagen: Obwohl von Nichteinhaltung der DIN EN 12464 bezüglich Beleuchtungsstärken ausgegangen wird, keine Empfehlung für Maßnahmen

Kosten: -

Sonstiges und Unvorhergesehenes: Keine Veranschlagung

Kosten: -

4. Kostendifferenz:

Addition der in 3. genannten Kosten:

142.200 € (brutto)

5. Fazit

Mit dem Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bei Weidling & Weidling Bauanalyse GmbH & Co. KG einschließlich des von Röhrs Gebäudetechnik – Ingenieurbüro gefertigten Zustandsberichts HKLSE liegt der Stadt eine akribisch erarbeitete Auflistung der erforderlichen Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vor. Die mit 2,4 Mio. € schließende Kostenschätzung stellt das absolute Minimum dessen dar, was von der Stadt aufzuwenden ist, damit die Funktionsfähigkeit des Gebäudes weiterhin gewährleistet ist. Es bleibt offen, welche zusätzlichen Kosten entstehen würden, wenn als Ergebnis der mehrfach für notwendige gehaltenen weiteren Untersuchungen z. B. im Hinblick auf das Problem „Feuchtigkeit“ Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Hinweis:

Sowohl das Gutachten als auch die konzeptionelle Voruntersuchung befassen sich nicht mit Umbauten und Modernisierungen im Gebäudeinnern, Umbauten und Nachrüstungen zur Sicherstellung eines den aktuellen Erfordernissen entsprechenden baulichen Brandschutzes oder die Nach- und/oder Umrüstung von elektrotechnischen Anlagen über den Rahmen des offensichtlich Erforderlichen hinaus. Lediglich im Hinblick auf die Schaffung eines Fahrstuhls für das Gesundheitszentrum wird der Gesichtspunkt des barrierefreien Bauens umgesetzt – weitere Fahrstühle für die Bücherei, in der ein ganzer Bestandsbereich und das Café im Kellergeschoss verortet sind, und für das Erreichen der Toilettenanlage unterhalb des Kursaalfoyer werden nicht vorgesehen. Auch durchaus vorhandene Wünsche der Pächter werden nicht berücksichtigt.

Für das Gutachten und die konzeptionelle Voruntersuchung erfolgten keine Konstruktionsöffnungen. Bauphysikalische Berechnungen wurden nicht durchgeführt. Es erfolgte keine Beurteilung der statischen Konstruktionen durch einen Statiker.

at-plan ingenieure

Um- und Nachrüstung Beleuchtungsanlagen in Gesundheitszentrum, Tourist-Information, Bürotrakt und Bücherei

Kosten: 115.000 € (netto) / 165.300 € (brutto)

Veranschlagung da weitere Maßnahmen erforderlich werden könnten

Kosten: 526.000 € (netto) / 756.100 € (brutto)

4. Kostendifferenz:

Addition der in 3. genannten Kosten:

2.838.800 € (brutto)

5. Fazit

Die 5,8 Mio. € veranschlagende konzeptionelle Voruntersuchung von at-plan ingenieure GmbH formuliert darüber hinausgehend auch ein Konzept zur Sanierung der äußeren Hüllflächen des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der aktuell gültigen EnEV sowie für die technische Ausrüstung die Wiederherstellung des Standes der Technik und die Sicherstellung zeitgemäßer Energieeffizienz. Sie greift ihrem Auftrag gemäß also auch Aspekte auf, die angesichts der aktuellen Diskussion um den Klimaschutz nicht nur rein wirtschaftlich betrachtet werden dürfen.