

Bestandserfassung - erforderliche Investitionskosten

20201030_BuBaDi_D1_REC_Ergebnisbericht_Anlage_5_Capex_Willy-Brand-Platz

Datum: 30.10.2020

Nr.	Beschreibung	Mangel o. Maßnahme	Maßnahme	Typ - Mangelbeseitigung - Lebenszyklus - Zu Beobachten - Durchführung Gutachten* - Fehlendes Dokument - Sonstiges	Capex																				Gesamt
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
					1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr	8. Jahr	9. Jahr	10. Jahr	11. Jahr	12. Jahr	13. Jahr	14. Jahr	15. Jahr	16. Jahr	17. Jahr	18. Jahr	19. Jahr	20. Jahr	Jahr 1 - 20
1	Bau- und Unterhaltungszustand				214.850 €	60.000 €	63.650 €	750 €	89.300 €	2.200 €	1.250 €	9.000 €	- €	186.350 €	18.500 €	40.000 €	11.400 €	3.175 €	183.350 €	11.500 €	32.400 €	170.100 €	- €	8.000 €	1.105.275 €
1.1	Außenanlagen																								
1	kein Handlungsbedarf festgestellt	keine Maßnahmen erforderlich	Sonstiges																						
2																									
1.2	Bauwerk und Baukonstruktion				- €	36.000 €	61.400 €	- €	89.000 €	- €	- €	9.000 €	- €	108.000 €	- €	- €	9.000 €	- €	82.000 €	- €	32.400 €	162.000 €	- €	8.000 €	596.800 €
1.2.1	Gebäudegründungen / Trauerwerk																								
1	in Teilbereichen Feuchtigkeitsausblühungen an Kelleraußenwänden, Insbesondere an	in Teilbereichen Sanierungsputz im Untergeschoss	Mangelbeseitigung			36.000 €																			36.000 €
2																									
1.2.2	Dach																								
1	Die bituminöse Dachabdichtung hat das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und muss ausgetauscht werden.	Erneuerung Bitumenabdichtung	Lebenszyklus				20.000 €																		20.000 €
2	Die Pfannendeckung des Satteldachs ist Altersbedingt mit erhöhter Instandhaltung zu berücksichtigen. Langfristig Erneuerungsbedarf Pfannendach	Erhöhte Instandhaltung Pfannendeckung	Lebenszyklus				9.000 €					9.000 €					9.000 €								27.000 €
3	Die Schornsteine weisen Schäden auf und sind Instand zu setzen bzw zurück zu bauen.		Lebenszyklus															82.000 €							82.000 €
4																									
1.2.3	Fassade																								
1	Putzfassaden in gutem Zustand und ohne festgestellte Mängel	mittel und angrfristig Lebenszyklusbedingt Neuanstrich zu berücksichtigen.	Lebenszyklus						8.000 €															8.000 €	16.000 €
2	Fenster weisen teils deutliche Verwitterung auf, Lebenszyklusbedingt Instandhaltung erforderlich.	mittelfristig Lebenszyklusbedingt Neuanstrich zu berücksichtigen, Langfristig Erneuerungsbedarf	Lebenszyklus						81.000 €														162.000 €		243.000 €
3																									
1.2.4	Ausbau																								
1	Bodenbeläge in den Bürobereichen aktuell Mangelfrei, langfristig sind Lebenszyklusbedingt Erneuerungsmaßnahmen zu berücksichtigen	Teilerneuerung von Bodenbelägen	Lebenszyklus				20.400 €							68.000 €								20.400 €			108.800 €
2	Wand und Deckenanstriche sind aktuell Mangelfrei, langfristig sind Lebenszyklusbedingt Erneuerungsmaßnahmen zu berücksichtigen	Teilerneuerung von Malerarbeiten Wand und Decken	Lebenszyklus				12.000 €							40.000 €								12.000 €			64.000 €
3																									
1.2.5	Sonstiges																								
1	Keine sonstigen Komponenten zu bewerten	keine Maßnahmen																							
2																									
1.3	Technische Gebäudeausrüstung				214.850 €	24.000 €	2.250 €	750 €	300 €	2.200 €	1.250 €	- €	- €	78.350 €	18.500 €	40.000 €	2.400 €	3.175 €	101.350 €	11.500 €	- €	8.100 €	- €	- €	508.975 €
1.3.1	Sanitärtechnische Anlagen																								
1	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Trink- und Abwassernetz (Bj. Neubau 1989, Sanitärkerne Altbau ca. 1999, Stränge Büros älter)	Altersbedingte Erneuerung Trink- und Abwassernetz für WC- Bereiche, Handwaschbecken Büros und Teeküchen.	Lebenszyklus		60.000 €														14.000 €						74.000 €
2	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Sanitärkeramik (Bj. Neubau 1989, Sanitärkerne Altbau ca. 1999, Stränge Büros älter)	Altersbedingte Erneuerung der Sanitärkeramik im Rahmen Erneuerung Sanitärnetze	Lebenszyklus		20.000 €														26.000 €						46.000 €
3	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer zentrale Warmwasserbereiter (Bj. 2003 und ca. 2013)	Altersbedingte Erneuerung zentrale Warmwasserbereiter	Lebenszyklus				2.000 €										2.400 €								4.400 €
4	Diverse Misstände bezüglich Trinkwasserhygiene vorhanden. (Stagnationsleitungen, partiell fehlende Dämmung Trinkwasserleitungen, Legionellenproblematik, partiell fehlender Hauswasserfilter, fehlende Probenahmeventile)	Rückbau von Stagnationsleitungen, Nachrüstung Filter, Dämmung und Probenahmeventile. Durchführung Risikoanalyse, Reduzierung Temperatur Hausanschluss im Neubau (ständig über 25°C- potentiell Keimherd für Legionellen und nicht zulässig)	Mangelbeseitigung		15.000 €																				15.000 €
1.3.2	Feuerlöschanlagen																								
1	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Handfeuerlöscher (diverse Bj. unbekannt)	Altersbedingte Erneuerung Handfeuerlöscher (Annahme, da genaues Alter nicht bekannt)	Lebenszyklus						300 €					350 €					400 €						1.050 €
1.3.3	Heizungstechnische Anlagen																								
1	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Heizungsnetz (Rohrnetz und Heizkörper) (Bj. 1989 und ca. 2000)	Altersbedingte Erneuerung und Dämmung Heizungsnetz	Lebenszyklus											20.000 €				60.000 €							80.000 €
2	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Wärmetauscher (Bj. 1988)	Altersbedingte Erneuerung des Dampfwärmetauschers	Lebenszyklus		5.000 €																				5.000 €
3	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Zirkulationspumpen, Stellventilen und Druckhaltung (diverse Baujahre)	Altersbedingte Erneuerung von Zirkulationspumpen, Stellventilen und Druckhaltung	Lebenszyklus		5.250 €		250 €	750 €			1.250 €			6.500 €			325 €	950 €				1.600 €			16.875 €
4	Fehlende Dämmung gemäß EnEV	Nachführung Dämmung Verteilleitungen	Mangelbeseitigung		4.000 €																				4.000 €
1.3.4	Raumlufttechnische Anlagen																								
1	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Zu- und Abluftanlage sowie zugehöriger anteiliger Regelung am Gesamtschrank (Bj. Unbekannt, ca. 1989)	Altersbedingte Erneuerung der Lüftungsanlage und zugehöriger Regelung	Lebenszyklus		37.000 €																				37.000 €
2	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer RWA (Bj. ca. 1989 und neuer)	Altersbedingte Erneuerung der RWA- Anlagen	Lebenszyklus		5.600 €																				5.600 €

Bestandserfassung - erforderliche Investitionskosten

20201030_BuBaDi_D2_REC_Ergebnisbericht_Anlage_5_Capex_Willy-Brand-Platz

Datum: 30.10.2020

Nr.	Beschreibung	Mangel o. Maßnahme	Typ - Mangelbeseitigung - Lebenszyklus - Zu Beobachten - Durchführung Gutachten* - Fehlendes Dokument - Sonstiges	Capex																				Gesamt
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
				1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr	8. Jahr	9. Jahr	10. Jahr	11. Jahr	12. Jahr	13. Jahr	14. Jahr	15. Jahr	16. Jahr	17. Jahr	18. Jahr	19. Jahr	20. Jahr	
1.3.5	Kältetechnische Anlagen																							
1	Nicht vorhanden																							
1.3.6	Starkstromanlagen																							
1	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Elektroverteilungen Neubau (Bj. 1989)	Altersbedingte Erneuerung der Elektroverteilungen Neubau (Haupt- und Unterverteilungen)	Lebenszyklus	13.000 €																				
2	Überschreitung anzunehmende Nutzungsdauer Beleuchtungsanlagen Neubau	Altersbedingte Erneuerung der Beleuchtungsanlagen und Umstellung auf kostensparende LED- Beleuchtung	Lebenszyklus		12.000 €								40.000 €											
1.3.7	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen																							
1	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Brandmeldezentrale (Bj. 2018)	Altersbedingte Erneuerung des Brandmeldezentrale	Lebenszyklus																		6.500 €			
2	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Rauchmelder (Bj. 2018)	Altersbedingte Erneuerung der Rauchmelder (nur auf BMZ aufgelegte, Anzahl geschätzt)	Lebenszyklus						2.200 €								2.850 €							
3	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Daten- und Telefonverkabelung (Bj. ca. 1989 und 2000)	Altersbedingte Erneuerung der Daten- und Telefonverkabelung	Lebenszyklus	6.000 €									18.000 €											
1.3.8	Förderanlagen																							
1	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer einzelner Komponenten Aufzugsanlage (Bj. 1962)	Altersbedingte Erneuerung von Aufzugs-komponenten wie Steuerung, Bedientableau, Seile, Antrieb, Kabine etc.	Lebenszyklus	35.000 €										12.000 €										
2	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer einzelner Komponenten Aufzugsanlage (Bj. 1989, Sanierung 2012)	Altersbedingte Erneuerung von Aufzugs-komponenten wie Steuerung, Bedientableau, Seile, Antrieb, Kabine etc.	Lebenszyklus		12.000 €										40.000 €									
1.3.9	Nutzungsspezifische Anlagen																							
1	Keine vorhanden																							
1.3.10	Gebäudeautomation																							
1	Überschreitung anzurechnende Nutzungsdauer Regelungstechnik Heizungsanlage (Bj. ca. Ende 1990er)	Altersbedingte Erneuerung regelungstechnischer Komponenten	Lebenszyklus	9.000 €															11.500 €					
2	Brandschutz			- €	- €																			
1	Baulicher Brandschutz : Beim baulichen Brandschutz sind keine Instandsetzungsbedarfe festgestellt worden	keine Maßnahmen																						
2	technischer Brandschutz :Wurde bei der Bewertung der technischen Anlagen berücksichtigt.	keine Maßnahmen																						
3																								
3	Technische Prüfprotokolle / Wiederkehrende Prüfungen			- €	- €																			
1	Gebäudeschadstoffe wurden nicht im Rahmen der Zustandserfassung geprüft oder bewertet, Unterlagen zu Schadstoffen lagen nicht vor.	keine Maßnahmen																						
4	Umwelttechnik			- €	- €																			
4.1	Schadstoffe			- €	- €																			
1	Gebäudeschadstoffe wurden nicht im Rahmen der Zustandserfassung geprüft oder bewertet, Unterlagen zu Schadstoffen lagen nicht vor.																							
4.2	Altlasten			- €	- €																			
1	Altlasten wurden nicht im Rahmen der Zustandserfassung geprüft oder bewertet, Unterlagen zu Altlasten lagen nicht vor.																							
Gesamtsummen				214.850 €	60.000 €	63.650 €	750 €	89.300 €	2.200 €	1.250 €	9.000 €	- €	186.350 €	18.500 €	40.000 €	11.400 €	3.175 €	183.350 €	11.500 €	32.400 €	170.100 €	- €	8.000 €	

*: Die Kosten sind ausschließlich für die Kosten der Begutachtung und umfassen keine Mangelbeseitigung. Die Kosten für eine Mangelbeseitigung können erheblich von den Gutachterkosten abweichen.

Anmerkung: Die Angaben beziehen sich auf die im Rahmen der Begehung identifizierten Mängel.

Alle Kostenangaben sind ohne USt. inkl. BNK.

Kosten für Beseitigung von eventuellen Schadstoffrisiken (Asbest, KMF, PCB etc.) sind nicht berücksichtigt.