



Jenfelder Straße 252

22.03.18

Klärung Sanierungsbedarf HDJ

Bericht Nr.1

Nr.	Inhalt
1.	<p>Anlass</p> <p>Einschätzung Sanierungsbedarf durch SBH, [REDACTED], 31.01.2018:</p>
2.	<p>Grundlagen</p> <p>Jenfelder Straße 252, 22045 Hamburg</p> <p>Baujahr: unbekannt, ca. 1965</p> <p>Gebäudeklasse HBauO: GK 3, Sonderbau</p> <p>Nutzung: Haus der Jugend</p> <p>Sonstiges: Eine Schadstoffuntersuchung liegt nicht vor</p>
3.	<p>Örtliche Feststellungen</p> <p>Gebäude allgemein</p> <p>Gründung Konstruktion: vermutlich Flachgründung Betonfundamente und Betonsohle</p> <p>Grundkonstruktion Stahlbeton, Mauerwerk, Vormauerziegel, Flachdachkonstruktion, Bitumenabdichtung</p> <p>Fassade</p> <p>Konstruktion: 2-schaliges Mauerwerk, ungedämmt, Fliesenbekleidung unterhalb Fenster</p> <p>Bewertung Fassade: augenscheinlich befriedigender Zustand</p> <p>Fenster und Außentüren</p> <p>Holzfenster, 2-fach Verglasung, größtenteils VSG-Verglasung, Festverglasung und Kippfenster nach innen öffnend.</p> <p>Die Holzrahmen sind in der Vergangenheit in Teilbereichen angeschäftet und repariert worden.</p> <p>Stahleingangstüren in Originalzustand, 2-flügelig, 1-fach Verglasung</p> <p>Bewertung: Holzfenster: mäßiger bis schlechter Zustand, Holzrahmen teilweise moderig und verfault, eindringendes Wasser in Teilbereichen, Fensterleibungen teilweise augenscheinlich durch Feuchtigkeit beschädigt. Schäden im Anstrich, Ablätterungen und zahlreiche Enthaftungen. Stahleingangstüren veraltet aber in befriedigender Zustand.</p>



Dach

Flachdach mit geringer Gefälleausbildung Bitumenbahnen

Flachdacheinläufe im Dachrandbereich, Einlaufkästen und Regenrohre vor Fassade, Ausführungen in Zinkblech

Dachabdichtung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch vor längerer Zeit saniert worden.

Absturzsicherungen: keine

Bewertung Dach: veraltet, jedoch augenscheinlich keine markanten Mängel oder Beschädigungen, vermutlich nur geringe Wärmedämmung.

Absturzsicherungen für Reinigungs- und Revisionsarbeiten nicht vorhanden.

Energetische Sanierung innerhalb 5-10 Jahren erforderlich

Wände

Putzwände, Sichtmauerwerk und teilweise Innenwandverkleidung mit akustisch wirksamen Holzpaneelen.

Bewertung Wände: Keine Hinweise auf Mängel

Böden

Linoleum Böden, Fliesen in Toilettenbereich

Bewertung Böden: keine Hinweise auf markante Mängel

Unterdecken

Gipskartondecken, gelocht, vermutlich aufliegende KMF-Wolle, ggf. rieselnd

Bewertung Decken: keine Hinweise auf markante Mängel

Elektroinstallation

Elektroanlage voll funktionsfähig

Bewertung Elektro: sehr veralteter Zustand, entspricht nicht den heutigen Anforderungen

Alarmierungsanlage

Alarmierungsanlage vorhanden

Bewertung: nicht im Zuge dieser Begehung geprüft

EDV-Netzwerk

EDV-Netzwerk: unbekannt, vermutlich nicht vorhanden

Heizung

Rippenheizkörper, teilweise erneuert

Bewertung Heizungsanlage: Keine Hinweise auf Mängel

Sanitär


WC-Anlagen, zwischenzeitlich teilweise erneuert, Sanitärtrennwände ohne Klemmschutz

Bewertung Sanitäranlagen: Feuchtigkeitspuren an Wände und Decke im Bereich Abluft, zum Teil sehr veraltete Sanitärobjekten.

Brandschutz

2 bauliche Fluchtwege vorhanden

Kennzeichnung Fluchtwege vorhanden



Bewertung Brandschutz: nicht im Zuge dieser Begehung geprüft, keine Hinweise auf Mängel.

Kennzeichnung Fluchtwege entspricht nicht die heutigen Sicherheitsanforderungen. Es sind keine Mängel bzw. Mängelanzeigen in Folge von Begehungen, Brandschutzscharen o.ä. bekannt.

4. Bewertung allgemein

Das Gebäude weist im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und allgemeinen Bewertung der Baukonstruktionen augenscheinlich einen ausreichenden bis befriedigenden Eindruck auf. Es wurden im bisherigen Lebenszyklus einige Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen.

Hinsichtlich des Bedarfs zur substanziellen Instandhaltung des Gebäudes und der Beseitigung von Mängeln besteht die Erfordernis von diversen Baumaßnahmen:

Maßnahme 1: Fenstererneuerung

Maßnahme 2: Erneuerung Elektroanlage

Maßnahme 3: Reparaturarbeiten Sanitärbereiche

Maßnahme 4: Erneuerung Gitterroste



5. Maßnahmen und grobe Schätzkosten zur Bauunterhaltung:

Maßnahme 1: Fenstererneuerung

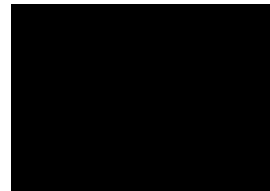


Austausch von Holzfenster:

6 x ca. 1300 x 2000 mm / Drehkipfenster á 450 €/m ²	17.000,00 €
9 x ca. 1300 x 2000 mm / Drehkipfenster, 3-teilig á 450 €/m ²	12.500,00 €
12 x ca. 1770 x 2000 mm / Kipfenster, 3-teilig á 410 €/m ²	20.000,00 €
4 x ca. 6000 x 500 mm / Kipfenster, 3-teilig á 600 €/m ²	8.500,00 €
2 x ca. 6000 x 800 mm / Kipfenster, 2-teilig á 600 €/m ²	6.800,00 €
Sohlbank, Alu 8 cm á 42 €/m	4.500,00 €
Abbruch Fenster Psch 25 Stück Fenster	8.500,00 €
Restarbeiten Psch (Malerarbeiten, Putzarbeiten, Reinigungsarbeiten, Rohbauarbeiten, Baustelleneinrichtung)	2.200,00 €

Kosten: ca. 80.000,00 Euro Brutto

80.000,00 €



Maßnahme 2: Reparaturarbeiten Sanitärbereiche



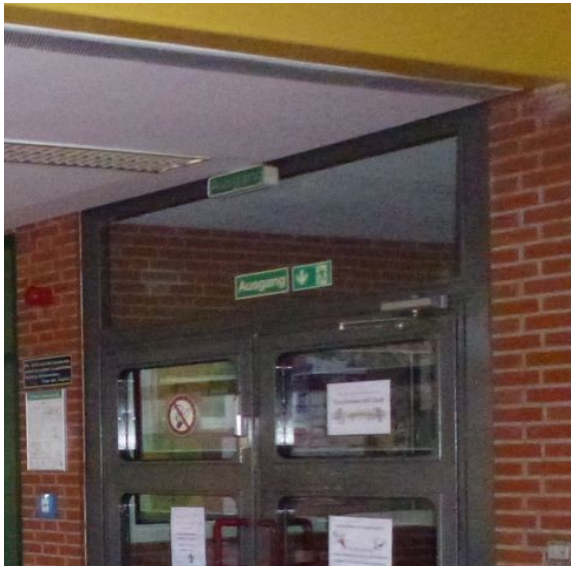
Diverse Reparaturarbeiten im Sanitärbereich, Feuchtigkeitssanierung, Erneuerung vom Sanitärrennwände nach Bedarf

Kosten: 2.000,00 Euro Brutto

2.000,00 €



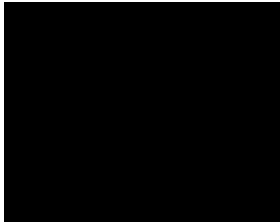
Maßnahme 3: Elektroanlage



Erneuerung der vorhandene Elektroanlage und Erneuerung Notbeleuchtung

Kosten: 15.000,00 Euro Brutto

15.000,00 €



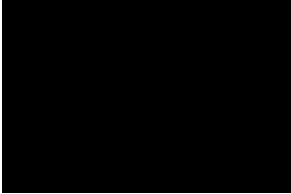
Maßnahme 4: Erneuerung vorhandene Gitterroste



Schadhaften Gitterröste entsprechen nicht die heutigen Sicherheitsanforderungen (Maschenbreite 10x30mm) und sind stark beschädigt.

Kosten: 1.000,00 Euro Brutto

1.000,00 €



6. Gesamte Grobkostenaufstellung:

Maßnahme 1: Erneuerung Holzfenster	80.000,00 €
Maßnahme 2: Reparaturarbeiten Sanitärbereiche	2.000,00 €
Maßnahme 3: Erneuerung Elektroanlage und Notbeleuchtung	15.000,00 €
Maßnahme 4: Erneuerung Gitterroste	1.000,00 €
Gesamte Grobkostenaufstellung HDJ, exkl. Honorar	98.0000,00 €