


Bezirksamt Wandsbek
Bezirksversammlung
Jugendhilfeausschuss
22041 Hamburg



Datum: Hamburg, den 10.07.2023

Drucksachen Nr. 21-6244 vom 29.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Mitteilungsvorlage Bezirksamt Wandsbek vom 29.11.2022 in Bezug auf „CVJM/JULE: Notwendige Sanierungsarbeiten“ baten Sie um eine grobe Kostenschätzung in Bezug auf zu tätige energetische Sanierungsmaßnahmen im Jugendhaus Jule^o.

Anbei finden Sie unseren groben Kostenrahmen der energetischen Maßnahmen, die über die bisher bekannten Sanierungsmaßnahmen hinaus getätigt werden sollten.

Bauteil Dach:

Die Erdgeschossdecke, welche die Räume im EG gegen den unbeheizten Dachboden abgrenzt, weist durchgehend eine dicke, sichtbare Mineralwolldämmung im Dachraum auf. Hierzu liegen Fotos bei. Diese erfüllen bei Weitem den Mindestwärmeschutz und entsprechen vermutlich den Anforderungen der EnEV 2003.

Ebenso ist nach Prüfung der Planung aus 2003 davon auszugehen, dass die Wohnräume im DG eine sparrenhohe Dämmung, in etwa 16 cm dick, erhalten haben, da dies in den Plänen von 2003 ersichtlich ist.

Einzig die Wand des Treppenhauses im DG in Angrenzung zum unbeheizten Dachboden weist keine Dämmung auf. Diese Dämmmaßnahme würden wir auf ca. netto € 1.575 beziffern.

Insofern entspricht das Dach einem soliden Dämmstandard. Im Falle einer Dachsanierung, aus Gründen einer Leckage o. ä., wäre es sinnvoll, eine zusätzliche Aufsparrendämmung aufzubringen, um das Dach noch besser zu dämmen. Die Kosten dafür würde ich mit netto ca. € 170.000 beziffern, da dann auch Dachziegel, Folien, Lattung/Konterlattung, Regenrinnen und Anschlussbleche erneuert werden müssten. Damit würde das Dach den Anforderungen an ein förderfähiges BEG-Bauteil entsprechen. Zwingend notwendig ist dieses aber nicht.

Bauteil Fußboden:

Hier unterscheidet das vorliegende Gutachten zwischen dem Fußboden im Veranstaltungsraum und dem Speiseraum/Bistro.

Im Brief „Ergänzung zum Bericht der Begehung vom 22.04.2021“ wird erwähnt, dass für beide Fußböden bereits Dämmungen in den neuen Fußbodenaufbauten enthalten sind.

Da das Gutachten aus dem Jahre 2021 stammt ist davon auszugehen, dass die kalkulierte Dämmstärke den Erfordernissen des GEG 2020 genügt. Hier müssen also keine weiteren Kosten eingestellt werden. Die Kosten für Dämmung des Speiseraumfußbodens sind

bereits in den Positionen 9-176 und 9-309.20 und 9-309.230 erfasst. (9-176: Fußboden neu aufbauen, Beton, Dämmung, Abdichtung, 9-309.20: Trittschalldämmung, EPS, 20-2 mm, 9-309.230: Wärmedämmung, PUR, 40 mm, Estrich).

Die Kosten für Dämmung des Veranstaltungsraum-Fußbodens sind bereits ebenfalls in den Positionen 9-77 und 9-90 erfasst (siehe Ergänzung zum Bericht, Seite 2: „...eine Sauberkeitsschicht aus Beton, diese abkleben, **dämmen** und mit einem Holzfußboden mit strapazierfähigen Eichendielen aufbauen.“)

Insofern werden hier eigentlich keine weiteren Kosten für energetische Ertüchtigung fällig. Soll aber ohne großen Aufwand ein noch besserer energetischer Standard erreicht werden, empfehlen wir eine Kellerdeckendämmung unterhalb des Speisesaals. Die Kosten belaufen sich für ca. 40 m² auf ca. netto € 2.400.

Bauteil Fenster:

Die Kunststoff-Fenster sind während der Renovierung des Jules^o zu einem Jugendtreff bereits im Jahre 2003 ausgetauscht worden. Damals wurden sie nach energetischen Anforderungen aus dem Baujahr 2003 mit zweifacher Verglasung und mit teilweise erhöhten Anforderungen an den Schallschutz und VSG-Verglasung, was sich energetisch ebenfalls positiv auswirkt, eingebaut. Ein Austausch aller Fenster in eine dreifache Verglasung würden wir bei einer Gesamtfläche von ca. 60 m² mit circa € 27.000 beziffern.

Dem Bauteil Fenster wird nach Tabelle „Technische Lebensdauern und Folgekosten“ aus DIN EN 15459:2017-09 eine technische Lebensdauer von 30 Jahren zugesprochen. Insofern wäre ein Tausch der Fenster im Moment nicht zwingend notwendig und sogar unwirtschaftlich, da die jetzige Verglasung einen sehr soliden Energieeffizienzstandard aufweist.

Hier gibt es jedoch eine Ausnahme, welche allerdings nicht im direkten energetischen Zusammenhang steht:

Die Fenster in der Werkstatt/Heizungsraum, welche nicht direkt als durchgehend beheizter Aufenthaltsraum zu bewerten ist, braucht dringend neue Fenster. Die jetzigen Fenster bestehen aus Acryl-Doppelstegplatten und sind weder dämmend noch einbruchssicher. Die Maßnahme beziffern wir auf netto € 2.400.

Bauteil Außenwände:

Die jetzigen Außenwände sind noch ungedämmt. Gemäß Gutachten von GFHF Architekten sollen die Außenwände saniert, d. h. alle Risse geschlossen, teilweise neu verputzt und gestrichen werden. Eine Dämmung wird erwähnt, kostenmäßig aber noch nicht erfasst. Für die energetische Ertüchtigung durch ein Wärmedämmverbundsystem wäre der Aufwand für 255 m² für Dämmung, Armierputz, Anstrich, Rissüberbrückung inkl. Gerüst etc. mit ca. € 140.250,00 zu beziffern.

Diese Maßnahme kann unabhängig von den inneren Arbeiten am Fußboden oder Heizung erfolgen. Aus energetischer Sicht wäre die Fassadendämmung m. E. noch nicht zwingend notwendig, da alle anderen Bauteile wie Fenster, Dach und (sanierter) Fußboden über einen soliden Dämmzustand verfügen und eine Dämmung der Fassade stets hohe Kosten bei gar nicht mehr so viel Energieeinspargewinn erzeugt.

Wenn die Fassade gedämmt werden soll, dann empfehlen wir, dieses in ca. 10 Jahren mit einem gleichzeitigen Austausch der dann technisch veralteten Fenster zu tun.

Eine Fassadendämmung ist unabhängig von anderen Maßnahmen wie z. B. Fußbodensanierung möglich.

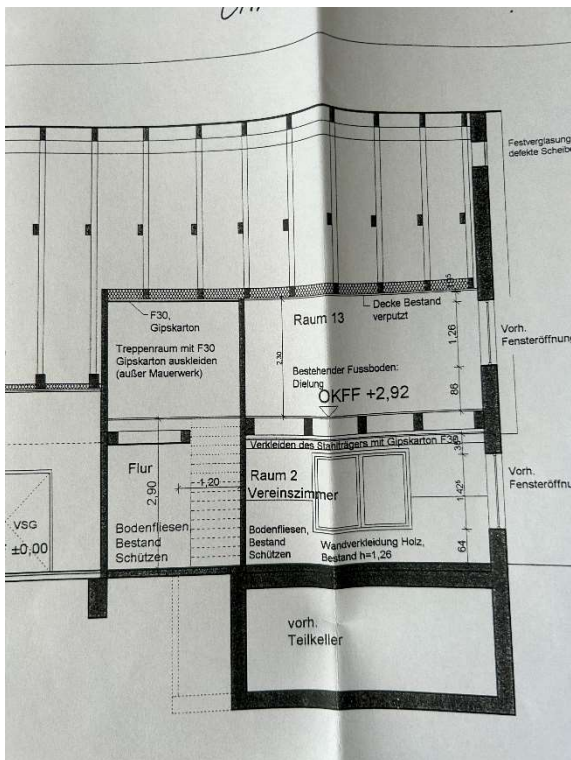
Wir empfehlen, die Fassadenreparatur (Risse zu schließen) zunächst ohne Dämmung gemäß Vorschlag GFHF Architekten auszuführen.

Heizung

Die Heizung ist eine Gas-Brennwert-Heizung der Firma Vaillant, Effizienzklasse B aus dem Jahre 2003. Dem Bauteil Heizung wird nach Tabelle „Technische Lebensdauern und Folgekosten“ aus DIN EN 15459:2017-09 eine technische Lebensdauer von 15 Jahren zugesprochen.



Decke über EG ist bereits gedämmt



Dämmung in Decke über Wohnung (Raum 13) erkennbar, vermutlich auch in 2003 eingebaut und somit noch vorhanden



Kellerdeckendämmung unterhalb des Speisesaals fehlt



Heizung Viessmann ca. 20 Jahre alt



Heizungsleitungen im Abstellraum müssen gedämmt werden