

Allgemeine Objektdaten

Stand: 06.08.2021

Liegenschafts-Code

Gebäudebezeichnung	Schürenkamp 12
Aktuelle Nutzung	Büro
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfachen Standards
Strasse	Schürenkamp 12
PLZ	49324
Ort	Melle

Baujahr	1920
Denkmalschutz	nein
Brutto-Grundfläche	680 m ²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	3
Anzahl Untergeschosse	1

Kennwert Herstellkosten Brutto (KG 300 & KG 400) inkl. BNK	1.410 €/m ²
Kennwert kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen Brutto inkl. BNK	625 €/m ²
Kostengruppe 300	70%
Kostengruppe 400	30%
Herstellkosten Gebäude (300 & 400)	960.000 € brutto

Besonderheiten aus Begehungen	Keine Informationen, ob Brandschutz erfüllt. Mängel.
Anpassungen der Gebäudezuordnung	-
Datum der Begehung	07.07.2021



1. baulicher Rettungsweg	ja
2. baulicher Rettungsweg	nein
Veranstaltungsraum gem. VStättVO	nein
Datum letzter Brandverhütungsschau	Keine Informationen vorhanden.
Jahr der letzten Sanierung	2016
Umfang der letzten Sanierung	Isolierung Dach

Planunterlagen vorhanden teilweise

Ausstattung

<u>Allgemein</u>	
Ausstattungsstandard	Einfacher Ausstattungsstandard
Gastronomiebetrieb vorhanden	nein
Besondere Nutzungszeiten	Mo-Fr

<u>Sanitäranlagen</u>	
Toiletten vorhanden	ja
Toiletten nach Geschlechtern getrennt	ja
Duschen vorhanden	nein
Duschen nach Geschlechtern getrennt	nein
Stagnationsleitung vorhanden	vorhanden

Kellerdecke gedämmt	nein
Keller beheizt	nein
Dachgeschoss beheizt	nein
1-fach-Verglasung vorhanden	nein
Glasbausteine vorhanden	nein
Kältebrücken vorhanden	nein

<u>Barrierefreiheit</u>	
Ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	nein
Alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	nein
Behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	nein
Erstastbare Rettungsweghinweise vorhanden	nein
Akustische Rettungsweghinweise vorhanden	nein
Optische Rettungsweghinweise vorhanden	nein
Taktile Leitlinien vorhanden	nein
Anzahl Behinderten-WCs	0

<u>Bei Turnhallen</u>	
Prallschutz vorhanden	-
Decken und Beleuchtung Ballwurfsicher	-
LED-Beleuchtung vorhanden	nein
Präsenzmelder vorhanden	nein
Beleuchtung in Abhangdecke integriert	nein
Elektro entspricht aktuellen Vorschriften, Normen, Richtlinien	nein
Hocheffizienzpumpen vorhanden	nein
Hydraulischer Abgleich möglich	nein
Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	teilweise
Frequenzumformer vorhanden	nein

<u>Energetische Optimierungspotenziale</u>		
Energetisches Optimierungspotential Hülle	Einzelne Optimierungspotenziale	Fassade, Fenster
Energetisches Optimierungspotential Technik	Umfassendes Optimierungspotenzial	Elektro, Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung, Sanitärnetze

Gebäudezustandsanalyse

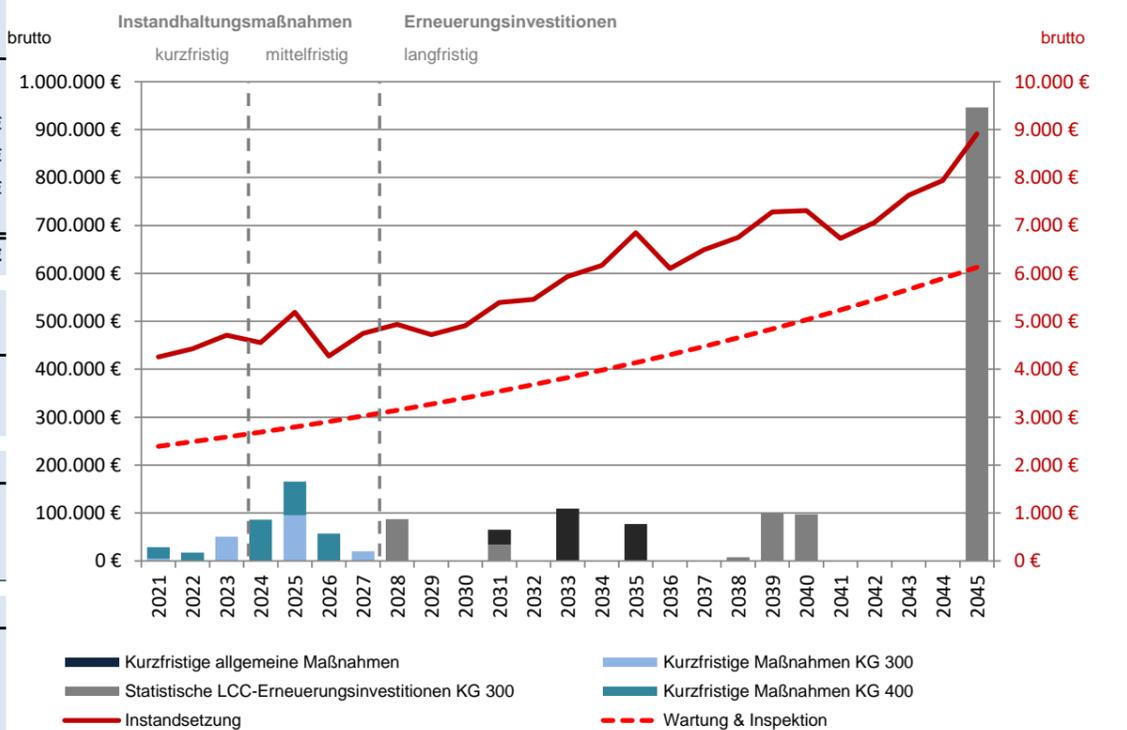
Kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen und Untersuchungen (auf Basis der Zustandserfassung). Weitere Kosten nach Untersuchungen möglich.

Betrachtungszeitraum	2021	-	2027
Σ 2021 brutto	28.500 €	Σ 2025 brutto	165.500 €
Σ 2022 brutto	17.500 €	Σ 2026 brutto	57.000 €
Σ 2023 brutto	50.500 €	Σ 2027 brutto	20.000 €
Σ 2024 brutto	86.000 €		
Gesamtsumme brutto inkl. BNK	425.000 €		

langfristige Erneuerungsinvestitionen (auf Basis des Lebenszyklus).			
Betrachtungszeitraum	2028	-	2045
Fazit LCC	1.489.800 €		

Zugrunde gelegte Preissteigerungsraten	
kurzfristige Maßnahmen (2021 - 2023)	10% p.a.
mittelfristige Maßnahmen (2024 - 2027)	8% p.a.
langfristige Maßnahmen (2028 - 2045)	4% p.a.

Zugrunde gelegte Preissteigerungsraten	
KG 300: Anzahl erfasster Maßnahmen:	7
KG 300: Anzahl erfasster Untersuchungen:	1
KG 400: Anzahl erfasster Maßnahmen:	8
KG 400: Anzahl erfasster Untersuchungen:	4



Maßnahmenliste: kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen

Disziplin	Bauteil	Maßnahmenbeschreibung	Jahr der Umsetzung	Priorität	Kategorie	Kosten brutto inkl. BNK
TGA	Sanitärnetze	Zum Zeitpunkt der Berichterstattung liegen keine Berichte/Zertifikate für die Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen nach DIN 1986 Teil 30 (Instandhaltung von Abwassersystemen) vor. Wir empfehlen eine Dichtheitsprüfung einschließlich einer Inspektion der Haus- und Bodenabläufe im Gebäude und der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation durch einen Kameraroboter nach DIN 1986 durchzuführen, um mögliche Mängel zu erkennen und die erforderlichen Maßnahmen und den damit verbundenen Aufwand zu definieren.	2021	2 sicherheitsrelevant	Untersuchung	8.000 €
TGA	Sanitärobjekte	Bei der Begehung wurden Stagnationsflächen von Trinkwasserleitungen vorgefunden. Zur Sicherung der Trinkwasserhygiene empfehlen wir den Rückbau.	2021	2 sicherheitsrelevant	Maßnahme	5.000 €
TGA	Elektroverteiler	Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen keine Protokolle bezüglich einer DGUV - V3 (BGV A3) ortsfester elektrischer Geräte vor. Wir empfehlen, dass eine DGUV - V3 (BGV A3) Prüfung durchgeführt wird.	2021	2 sicherheitsrelevant	Untersuchung	5.000 €
TGA	Sanitärnetze	Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen keine Protokolle bezüglich einer Trinkwasserhygieneprüfung vor. Wir empfehlen, dass eine Hygieneprüfung nach der VDI 6023 und der Trinkwasserverordnung durchgeführt wird.	2021	2 sicherheitsrelevant	Untersuchung	3.500 €
TGA	Sanitärnetze	Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen keine Protokolle bezüglich einer Gasgebrauchsfähigkeitsprüfung der Gasanlagen vor. Wir empfehlen, dass eine Gasgebrauchsfähigkeitsprüfung der Gasanlagen nach der TRGI durchgeführt wird.	2021	2 sicherheitsrelevant	Untersuchung	2.000 €
TGA	Elektroinstallation	Einige Komponenten der Starkstromanlagen aus 1960 bis 2016 erreichen mittelfristig ihre technische Lebensdauer oder haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Aufgrund des Alters von Leitungen kann es zur Überlastung und Entstehung von Bränden kommen. Wir empfehlen einen Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Leitungen, Schalter, Steckdosen, vorzunehmen.	2022	4	Brandschutz	14.500 €
TGA	Elektroverteiler	Einige Komponenten der Starkstromanlagen aus 1975 erreichen ihre technische Lebensdauer, bzw. haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Wir empfehlen einen sukzessiven Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Unterverteiler, vorzunehmen.	2022	4	Maßnahme	3.000 €
TGA	Heizungsnetze	Einige Komponenten der heizungstechnischen Anlagen aus 1920 bis 2000 erreichen ihre technische Lebensdauer, bzw. haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Wir empfehlen einen sukzessiven Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Heizkörper, Heizrohrleitungen, Heizkreisverteiler, Pumpen, Nachrüstung/ Ausbesserung Dämmung vorzunehmen.	2024	3	Energetische Optimierung	56.500 €
TGA	Heizungszentrale	Einige Komponenten der heizungstechnischen Anlagen aus 1996 erreichen ihre technische Lebensdauer, bzw. haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Wir empfehlen einen Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Brennkessel (inkl. Steuerung), vorzunehmen.	2026	3	Energetische Optimierung	54.500 €
Bau	Fenster 1	An den Fensteranlagen waren altersbedingte Abnutzungserscheinungen an den Beschlägen und Abdichtungen erkennbar. Die Fensteranlagen sind in einem altersgerechten Zustand ohne Mängel. Lebenszyklusbedingt steigt die Wahrscheinlichkeit von Defekten bezüglich Erblinden der Verglasung, Undichtigkeiten und Ausfall. Kurz- bis mittelfristig ist eine Erneuerung der Fensteranlagen zu berücksichtigen. Hinweis: Im Zuge dessen sind die Fensterbänke neu zu lackieren.	2023	3	Maßnahme	42.000 €
Bau	Fassade 1	An der Putzfassade konnte in einem isolierten Bereich deutliche Feuchtigkeitsausblühungen am Putz festgestellt werden. Desweiteren zeigten sich im Sockelbereich der Fassade umlaufend am gesamten Gebäude erste leichte Rissbildungen. Kurzfristig sind die Putzflächen der Feuchtigkeitsausblühungen abzuschlagen und neu zu verputzen. Über einen mittelfristigen Zeitraum ist lebenszyklusbedingt eine Instandhaltung der gesamten Fassadenfläche durchzuführen.	2025	3	Maßnahme	37.000 €
TGA	Allgemeinbeleuchtung	Einige Komponenten der Starkstromanlagen aus 2006 bis 2011 erreichen mittelfristig ihre technische Lebensdauer. Wir empfehlen eine Umrüstung der Anlagen bzw. Komponenten Beleuchtung auf LED-Technik vorzunehmen.	2024	3	Energetische Optimierung	29.500 €
Bau	Bodenbelag	Im Rahmen der Begehung konnten keine wesentlichen Mängel festgestellt werden. Alterung und Abnutzung vorhanden. Im Bereich der Teeküche war der Linoleumboden wellig. Lebenszyklusbedingt sind Erneuerungen von Bodenbelägen über einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum zu rechnen.	2025	3	Maßnahme	24.500 €
TGA	Sanitärzentrale - Gasanlage	Einige Komponenten der sanitärtechnischen Anlagen aus 1990 erreichen ihre technische Lebensdauer, bzw. haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Wir empfehlen einen sukzessiven Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Gasleitungen, Gasanschluss, vorzunehmen.	2025	3	Maßnahme	15.000 €

TGA	Sanitärzentrale	Einige Komponenten der sanitärtechnischen Anlagen aus 1990 erreichen ihre technische Lebensdauer, bzw. haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Wir empfehlen einen sukzessiven Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Trinkwasserleitungen, Nachrüstung Rückspülfilter vorzunehmen.	2025	3	Maßnahme	12.500 €
TGA	Sanitärnetze	Einige Komponenten der sanitärtechnischen Anlagen aus 1980 erreichen ihre technische Lebensdauer, bzw. haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Wir empfehlen einen sukzessiven Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Abwasserleitungen, Regenwasserleitungen, vorzunehmen.	2025	3	Maßnahme	9.000 €
TGA	Sanitärobjekte	Einige Komponenten der sanitärtechnischen Anlagen aus 1996 erreichen mittelfristig ihre technische Lebensdauer. Wir empfehlen einen sukzessiven Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Sanitäröbekte Waschbecken, WC's, vorzunehmen.	2025	3	Maßnahme	6.500 €
TGA	Dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler)	Einige Komponenten der sanitärtechnischen Anlagen aus 2006 erreichen mittelfristig ihre technische Lebensdauer. Wir empfehlen einen sukzessiven Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Dezentraler Warmwasserbereiter (Elektro), vorzunehmen.	2026	3	Maßnahme	2.500 €
Bau	Wandbekleidung	Die Wandflächen befinden sich in einem altersgerechten guten Zustand. An den Wandflächen in den Lagerräumen sind oberflächlich Risse zu erkennen. Lebenszyklusbedingt sind Erneuerungen von Tapeten und Anstrich über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum zu berücksichtigen. Partiiell sind die Risse kurzfristig zu beseitigen.	2025	2	Maßnahme	33.500 €
TGA	Elektrozentrale - NSHV	Einige Komponenten der Starkstromanlagen aus 1992 erreichen ihre technische Lebensdauer, bzw. haben ihre technische Lebensdauer erreicht. Wir empfehlen einen sukzessiven Austausch der Anlagen bzw. Komponenten Hausanschluss, Niederspannungshauptverteiler, Potentialausgleich, Nachrüstung Überspannungsschutz vorzunehmen.	2025	2	Maßnahme	27.500 €
Bau	Dachabdichtung 1	Im Rahmen der Begehung konnten keine Mängel festgestellt werden. Es sind leichte witterungsbedingte Verunreinigungen an den Dachziegeln zu erkennen. Lebenszyklusbedingt sind die Dachflächen im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen über einen langfristigen Zeitraum zu reinigen. Im Zuge dessen sind beschädigte Dachziegel auszutauschen.	2027	2	Maßnahme	14.000 €
Bau	Innentüren manuell	Die Innentüren weisen altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf. Die Lackierung ist an einigen Stellen rissig und leicht abgehend. Die Beschläge der Innentüren sind teilweise locker. Kurz- bis mittelfristig sind die Türblätter und -rahmen neu zu lackieren und die Beschläge neu einzustellen.	2023	2	Maßnahme	8.500 €
Bau	Fenster 2	Die Fensteranlagen sind in einem altersgerecht guten Zustand und weisen leichte Verwitterungs- und Abnutzungserscheinungen auf. Lebenszyklusbedingt ist über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum mit Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. ölen, gang und schließbar machen, Abdichtungen überarbeiten) zu rechnen. Hinweis: Im Zuge dessen sind die Fensterbänke neu zu lackieren.	2027	2	Maßnahme	6.000 €
Bau	Gebäudekonstruktion	Im Bereich des Kellers konnten vereinzelte Feuchtigkeitsstellen (u.a. Ausblühungen und Putzabplatzungen am Mauerwerk) festgestellt werden. Der genaue Schadensumfang der Mängel ist unklar sowie eine weitere Schadensausbreitung durch ein fortschreitendes Schadensbild kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist eine Sachverständigen Untersuchung durchzuführen. Hinweis: Die dargestellten Kosten berücksichtigen nur die Untersuchung. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse können Mehrkosten entstehen.	2021	2	Untersuchung	5.000 €
Bau	Aussentüren manuell	Die Außentüren sind mit Ausnahme der Kellertür in einem altersgerechten guten Zustand. Im Bereich der Kellertür ist eine mangelhafte Abdichtung gegen Regenwasser festzustellen. Laut Aussagen vor Ort fließt bei Regen Wasser durch die Kellertür in den Keller. Die Abdichtung der Kellertür ist zu erneuern.	0	2	Hinweis	0 €
Summe kurz- bis mittelfristiger Instandhaltungsmaßnahmen:						425.000 €

Maßnahmenliste: langfristige Erneuerungsinvestitionen (auf Basis des statistischen Lebenszyklus)

Kosten- gruppe	Bauteil	Zustand	Baujahr	Merkmal	Anteil an Gesamtbauteil	Restlebensdauer gem. Zustand	Jahr der Erneue- rungsinvestition	Anteil an Her- stellungskosten	Faktor der Preis- steigerung (%/Jahr)	Statistische Kosten brutto inkl. BNK
KG 300	Gebäudekonstruktion	2	1920	Mauerwerks-Konstruktion	100%	24 Jahre	2045	21,9%	288%	552.500 €
KG 300	Fassade 1	3	1960	Putz	100%	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	-	- €
KG 300	Fenster 1	3	1982	Kunststofffenster doppelt verglast	60%	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	-	- €
KG 300	Fenster 2	2	2010	Kunststofffenster doppelt verglast	40%	19 Jahre	2040	3,0%	237%	62.400 €
KG 300	Sonnenschutz 1	1	2010	Jalousie	70%	19 Jahre	2040	1,2%	237%	24.700 €
KG 300	Sonnenschutz 2	1	2010	Jalousie	30%	19 Jahre	2040	0,5%	237%	10.400 €
KG 300	Dachkonstruktion 1	1	1920	Holz	100%	24 Jahre	2045	8,0%	288%	201.500 €
KG 300	Dachfenster/-öffnungen 1	1	2010	Klapp-/ Schwingfenster	100%	17 Jahre	2038	0,4%	219%	7.800 €
KG 300	Dachabdichtung 1	2	2010	Ziegeldach	100%	49 Jahre	2070	-	-	- €
KG 300	Bodenkonstruktion	1	1920	Holzkonstruktion	100%	-	-	-	-	- €
KG 300	Bodenbelag	3	1920	Teppich	100%	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	-	- €
KG 300	Innenwandkonstruktion	1	1920	Mauerwerkswände	100%	24 Jahre	2045	7,6%	288%	192.400 €
KG 300	Wandbekleidung	2	1990	Tapete	100%	7 Jahre	2028	6,7%	148%	87.100 €
KG 300	Deckenbekleidung	1	1990	Putz und Anstrich	100%	10 Jahre	2031	2,3%	167%	33.800 €
KG 300	Innentüren manuell	2	1920	Holztüren	100%	18 Jahre	2039	5,0%	228%	100.100 €
KG 400	Sanitärzentrale	3	1990	Kaltwasserverteilung	100%	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	-	- €
KG 400	Sanitärnetze	2	1920	Stahlrohre	100%	14 Jahre	2035	10,5%	195%	76.700 €
KG 400	Sanitärobjekte	2	1990	Handwaschbecken	100%	12 Jahre	2033	4,2%	180%	28.600 €
KG 400	Heizungszentrale	3	1996	Brennwertkessel Gas	100%	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	-	- €
KG 400	Heizungsnetze	3	1920	Stahlrohre	100%	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	-	- €
KG 400	Elektrozentrale - NSHV	2	1992	Niederspannungshauptverteilung	100%	10 Jahre	2031	4,9%	167%	31.200 €
KG 400	Elektroverteiler	2	1920	Elektroverteiler	100%	12 Jahre	2033	11,9%	180%	80.600 €
KG 400	Allgemeinbeleuchtung	3	1920	Leuchtstofflampen	100%	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	siehe kurzfr. Maßn.	-	- €
Summe langfristiger Erneuerungsinvestitionen:										1.489.800 €

Legende	1	2	3	4
	kein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf	kurz- bis mittelfristiger Reparaturbedarf (oder partieller Austausch)	Mittelfristiger Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf	Kurzfristiger Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf