

**Objektsteckbrief** 062.01

Allgemeine Objektdaten Stand: 20.02.2020

Gebäudebezeichnung	Schulgebäude Bestand mit Foyer
Aktuelle Nutzung	Schulgebäude
Gebäudetyp-LCC	Schulgebäude mittleren Standards
Strasse	Am Exerzierplatz 20
PLZ	22844
Ort	Norderstedt
Baujahr	1963
Denkmalschutz	nein
Brutto-Grundfläche	6.245 m²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	2
Anzahl Untergeschosse	1
Kennwert Herstellkosten brutto (KG 300 & KG 400) inkl. 30% BNK	2.550 €/m² BGF
Kennwert kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen brutto inkl. 30% BNK	8 €/m² BGF
Kostengruppe 300	75%
Kostengruppe 400	25%
Herstellkosten Gebäude (300 & 400)	15.930.000 € brutto



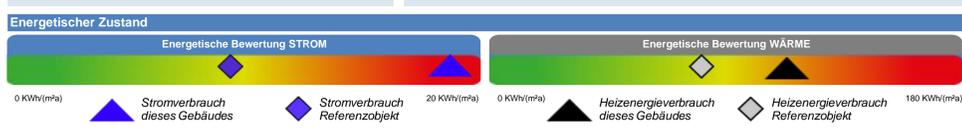
**GESAMTNOTE OBJEKT**

Jahr der letzten Sanierung: 2013  
 Umfang der letzten Sanierung: Vollständige Modernisierung Fenster, Fassade, innenliegende Bereiche, Haustechnik.  
 Besonderheiten aus Begehungen: -

**Note 1**

**Ausstattung**

1. baulicher Rettungsweg	ja	<b>Barrierefreiheit</b>	
2. baulicher Rettungsweg	ja	ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	ja
Veranstaltungsraum gem. VStättVO	ja	alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	ja
Datum letzter Brandverhütungsschau	2018	behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	ja
		Anzahl Behinderten-WCs	1



**Gesetzliche Vorgaben**

Kessel jünger als 30 Jahre	trifft nicht zu	-
Heizleitungen gedämmt	ja	●
autom. / raumweise Regelung	ja	●
Zeit- oder temp.gest. Regelung	ja	●
Oberste Decke / Dach gedämmt	ja	●

**Energetische Bewertung**

Individueller Energieausweis je Gebäude	nicht vorhanden
Heizenergieverbrauchskenwert	123 kWh(m²a)
Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	90 kWh(m²a)
Stromverbrauchskenwert	29 kWh(m²a)
Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	10 kWh(m²a)

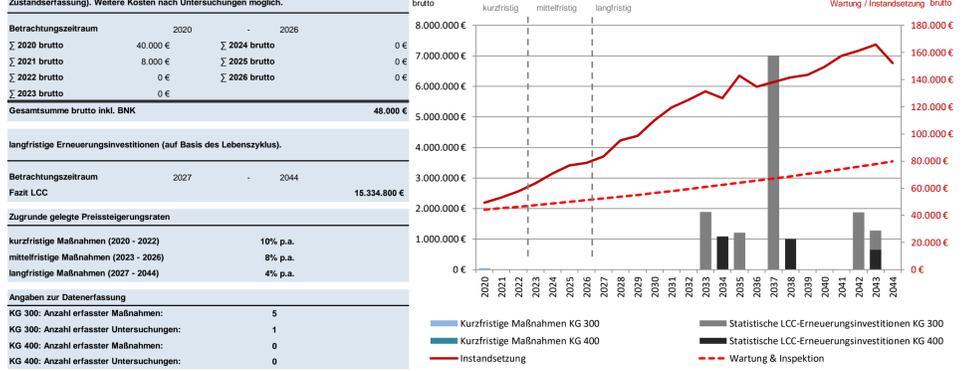
**Gebäudehülle**

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

**Energetische Optimierungspotenziale**

Energetisches Optimierungspotenzial Hülle: Einzelne Optimierungspotenziale  
 Energetisches Optimierungspotenzial Technik: Einzelne Optimierungspotenziale  
 Prüfung: Geschossdecken im Bereich der Satteldächer, Dämmung Kellerdecke  
 Nachrüstung LED-Beleuchtung, erhöhen Stromverbrauch prüfen

**Gebäudezustandsanalyse**



**Maßnahmenliste: kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen**

Disziplin	Bauteil	Maßnahmenbeschreibung	Jahr der Umsetzung	Priorität	Kategorie	Kosten brutto inkl. BNK
Bau	Übergeordnet	Teilweise Erneuerung der dauerelastischen Fugen in den Sanitäräumen.	2021	2	Maßnahme	8.000 €
Bau	Übergeordnet	Prüfung, Reparatur und Reinigung der Fallrohre und Dachrinnen am gesamten Gebäude.	2020	2	Maßnahme	8.000 €
Bau	Dachkonstruktion 2	Es ist zu prüfen, ob die obersten Geschossdecken im Bereich der 1998 erstellten Satteldächer ausreichend gedämmt sind.	2020	2	Übersuchung	0 €
Bau	Innenwandkonstruktion	Teilweise größere Setzungsrisse vorhanden. Mäßiges Schließen der Risse.	2020	2	Maßnahme	8.000 €
Bau	Wandbekleidung	Wandstrich erneuern an ca. 20% der Wandflächen.	2020	2	Optischer Mangel	8.000 €
Bau	Innentüren manuell	Vollständiges Kontrollieren und Justieren der Innentüren (inkl. Dichtungen und Drücker). Ferner sind "Bummelchen" an den Wänden anzubringen, um Beschädigungen der Wände zu vermeiden.	2020	2	Maßnahme	8.000 €
Bau	Außentüren manuell	Türschwellen liefern und montieren.	2020	2	Maßnahme	8.000 €
Summe kurz- bis mittelfristiger Instandhaltungsmaßnahmen:						48.000 €

**Maßnahmenliste: langfristige Erneuerungsinvestitionen (auf Basis des statistischen Lebenszyklus)**

Kosten-Gruppe	Bauteil	Zustand	Baujahr	Merkmal	Anteil an Gesamtbauwerk	Restlebensdauer gem. Zustand	Jahr der Erneuerungsinvestition	Anteil an Herstellungskosten	Faktor der Preissteigerung (Z%/Jahr)	Statistische Kosten inkl. BNK
KG 300	Gebäudekonstruktion	1	1963	Mauerwerks-Konstruktion	100%	17 Jahre	2037	30,9%	146%	6.999.200 €
KG 300	Fassade 1	1	2012	WDF/S	100%	32 Jahre	2052	-	-	- €
KG 300	Fenster 1	1	2012	Alufenster doppelt verglast	100%	27 Jahre	2047	-	-	- €
KG 300	Sonnenschutz 1	1	2012	Jalousie	25%	22 Jahre	2042	0,2%	161%	46.800 €
KG 300	Dachkonstruktion 1	1	1999	Beton	30%	23 Jahre	2043	2,4%	164%	611.000 €
KG 300	Dachkonstruktion 2	2	1998	Holz	45%	52 Jahre	2072	-	-	- €
KG 300	Dachkonstruktion 3	1	2013	Holz	20%	67 Jahre	2087	-	-	- €
KG 300	Dachkonstruktion 4	1	2013	Stahl	5%	67 Jahre	2087	-	-	- €
KG 300	Dachfenster/-öffnungen 1	1	2012	Dachluke	2%	20 Jahre	2040	0,0%	155%	3.900 €
KG 300	Dachfenster/-öffnungen 2	1	2012	Dachverglasung	98%	32 Jahre	2052	-	-	- €
KG 300	Dachabdichtung 1	1	2012	Ziegeldach	55%	52 Jahre	2072	-	-	- €
KG 300	Dachabdichtung 2	1	2012	Faltdach	45%	15 Jahre	2035	5,6%	146%	1.212.900 €
KG 300	Bodenkonstruktion	1	2012	Schwimmender Estrich	100%	22 Jahre	2042	7,3%	161%	1.826.500 €
KG 300	Bodenbelag	1	2012	Linoleum	100%	13 Jahre	2033	4,8%	135%	997.100 €
KG 300	Innenwandkonstruktion	2	2012	Mauerwerkswände	100%	66 Jahre	2086	-	-	- €
KG 300	Wandbekleidung	2	2012	Putz- oder Gipskarton	100%	13 Jahre	2033	4,2%	135%	885.300 €
KG 300	Deckenbekleidung	1	2012	Gipskarton gelocht	100%	37 Jahre	2057	-	-	- €
KG 300	Innentüren manuell	2	2012	Metal-Glas-Türen	100%	52 Jahre	2072	-	-	- €
KG 400	Sanitärzentrale	1	2013	Kaltwasser-Verteilung	100%	28 Jahre	2048	-	-	- €
KG 400	Sanitärarme	1	2013	Kupferrohre	100%	38 Jahre	2058	-	-	- €
KG 400	Sanitärobjekte	1	2013	WC, Urinale, Handwaschbecken	100%	28 Jahre	2048	-	-	- €
KG 400	Heizungsnetze	1	2013	Stahlrohre	100%	36 Jahre	2056	-	-	- €
KG 400	Heizungsobjekte	1	2013	Heizkörper	80%	36 Jahre	2056	-	-	- €
KG 400	Lüftungszentrale	1	2013	masch. Lüftungsanlagen	100%	23 Jahre	2043	2,3%	164%	198.900 €
KG 400	Lüftungs-Kälteobjekte	1	2013	Luftauslässe	100%	14 Jahre	2034	5,9%	137%	418.000 €
KG 400	Elektrozentrale - NSHV	1	2013	Niederspannungshauptverteilung	100%	23 Jahre	2043	1,6%	164%	132.600 €
KG 400	Elektroverteiler	1	2013	Elektroverteiler	100%	28 Jahre	2048	-	-	- €
KG 400	Alpenerleuchtung	1	2013	Leuchtröhren	70%	19 Jahre	2038	13,1%	149%	1.064.900 €
KG 400	Fernwärmanlagen - BMA-F	1	2013	Brandmelderanlage	100%	14 Jahre	2034	5,8%	137%	412.100 €
KG 400	Aufzüge	1	2013	Seilauzüge	100%	23 Jahre	2043	3,9%	164%	331.500 €
KG 400	Gebäudeautomation	1	2013	Steuerschranke/ISP	100%	14 Jahre	2034	3,6%	137%	256.100 €
Summe langfristiger Erneuerungsinvestitionen:										15.334.800 €

**Legende**

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