

ENTWICKLUNG EINES RAHMENPLANS FÜR DEN GEBÄUDEBESTAND

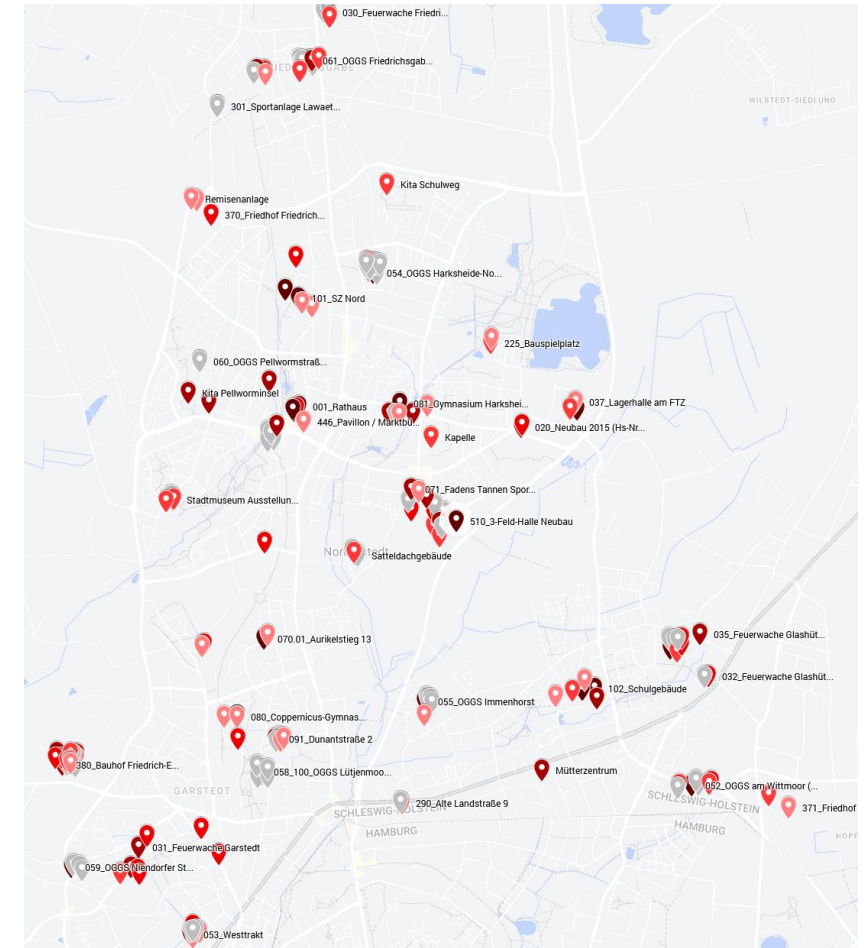
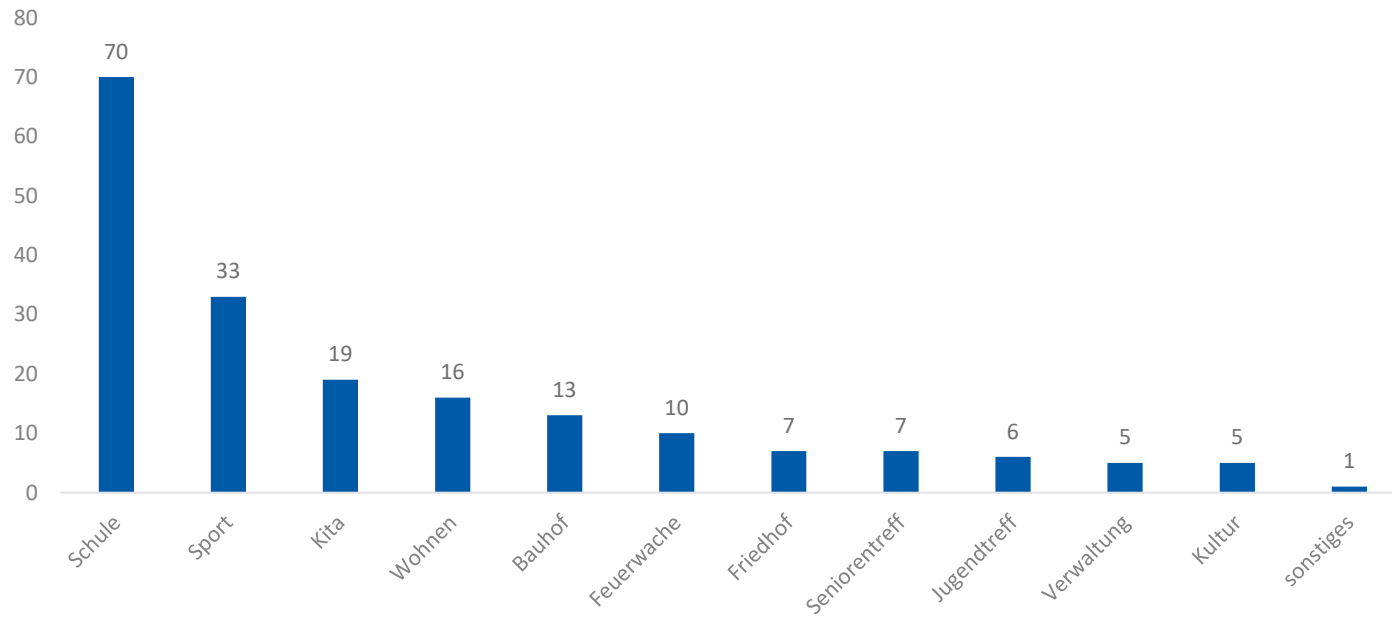
STADT NORDERSTEDT | IMPULSPRÄSENTATION
ZUR METHODIK UND DEN INHALTEN

ENTWICKLUNG EINES RAHMENPLANS FÜR DEN GEBÄUDEBESTAND

Überblick Portfolio und Untersuchungsgegenstand

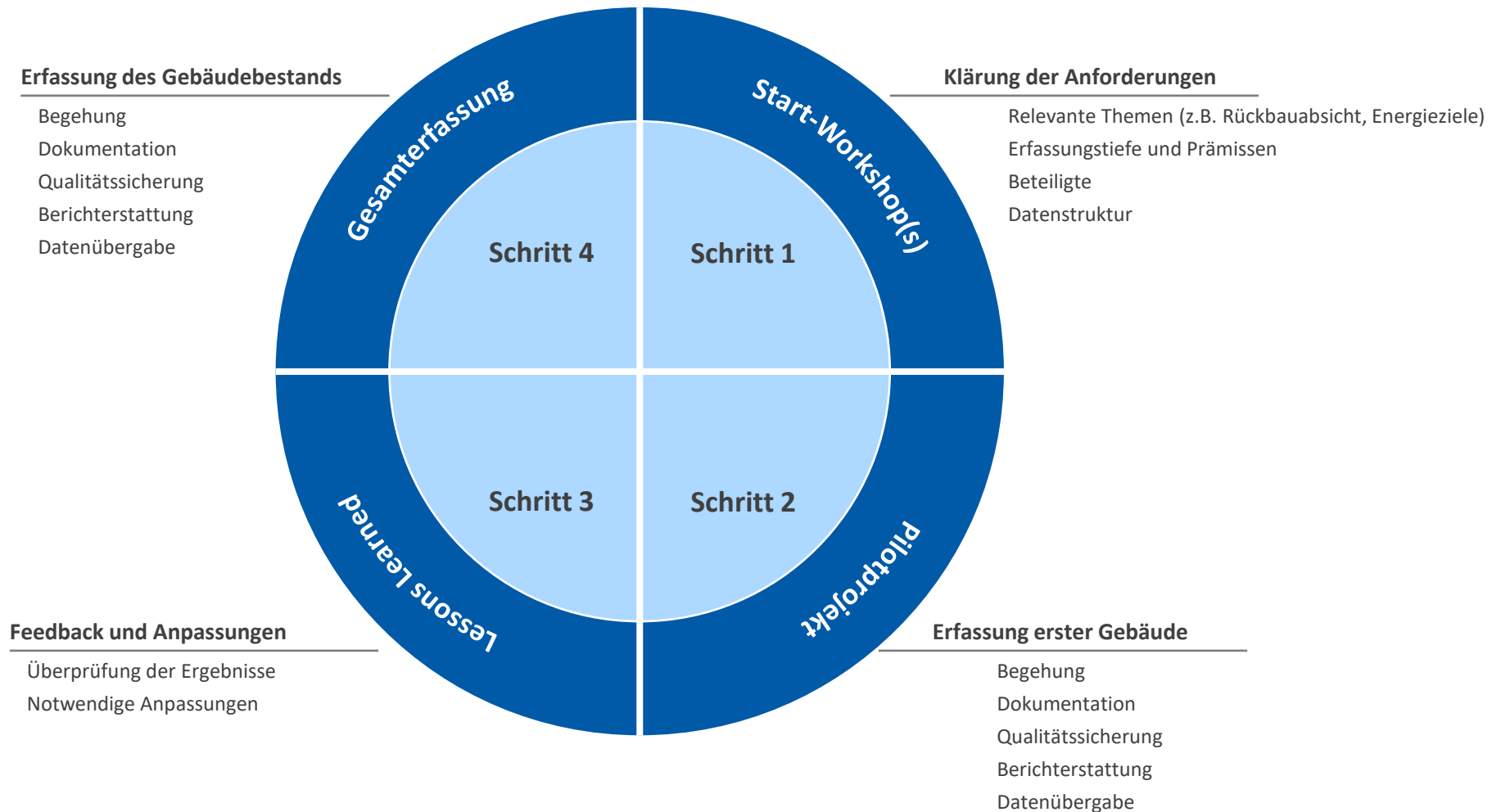
- 68 Objekte (Liegenschaften)
- 192 Gebäude
- Ca. 300.000 m² BGF

Gebäude je Nutzungskategorie



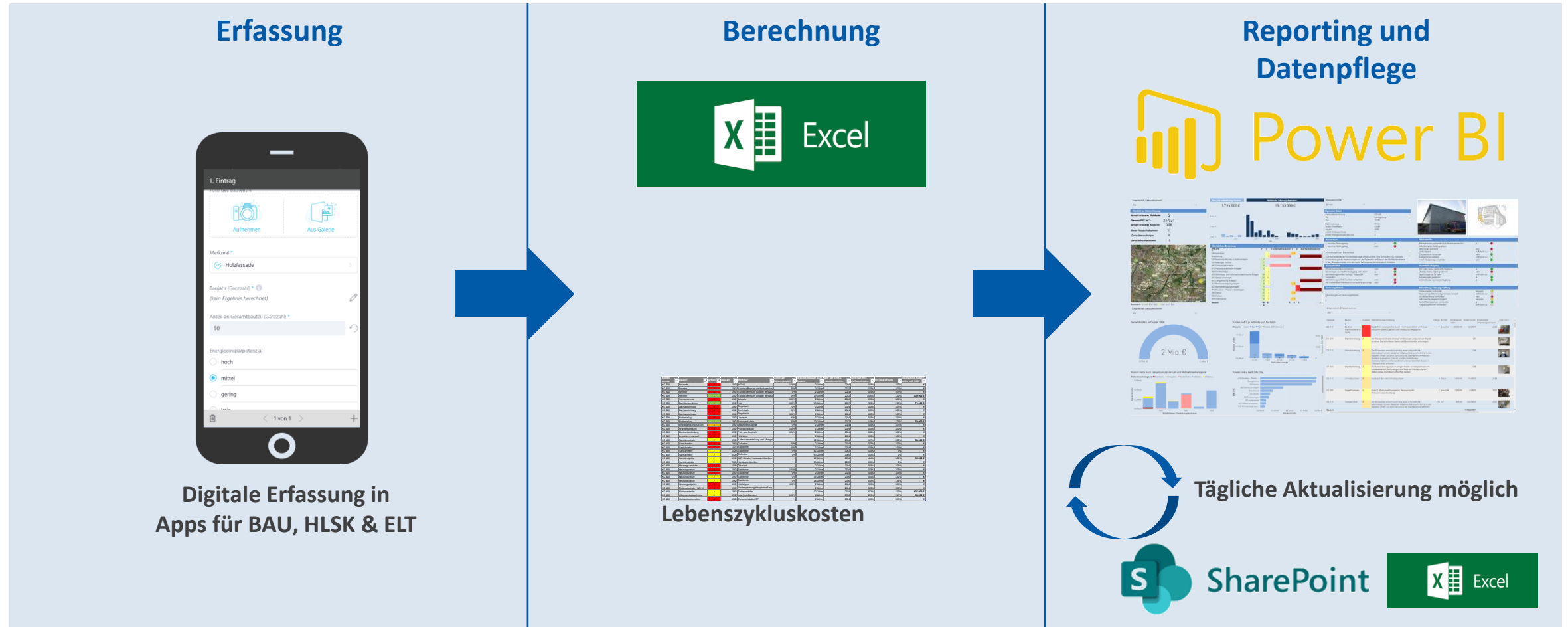
GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG FÜR PORTFOLIEN

Grundsätzliche Vorgehensweise in 4 Schritten



DIGITALE GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

Aufbau und Datenstruktur

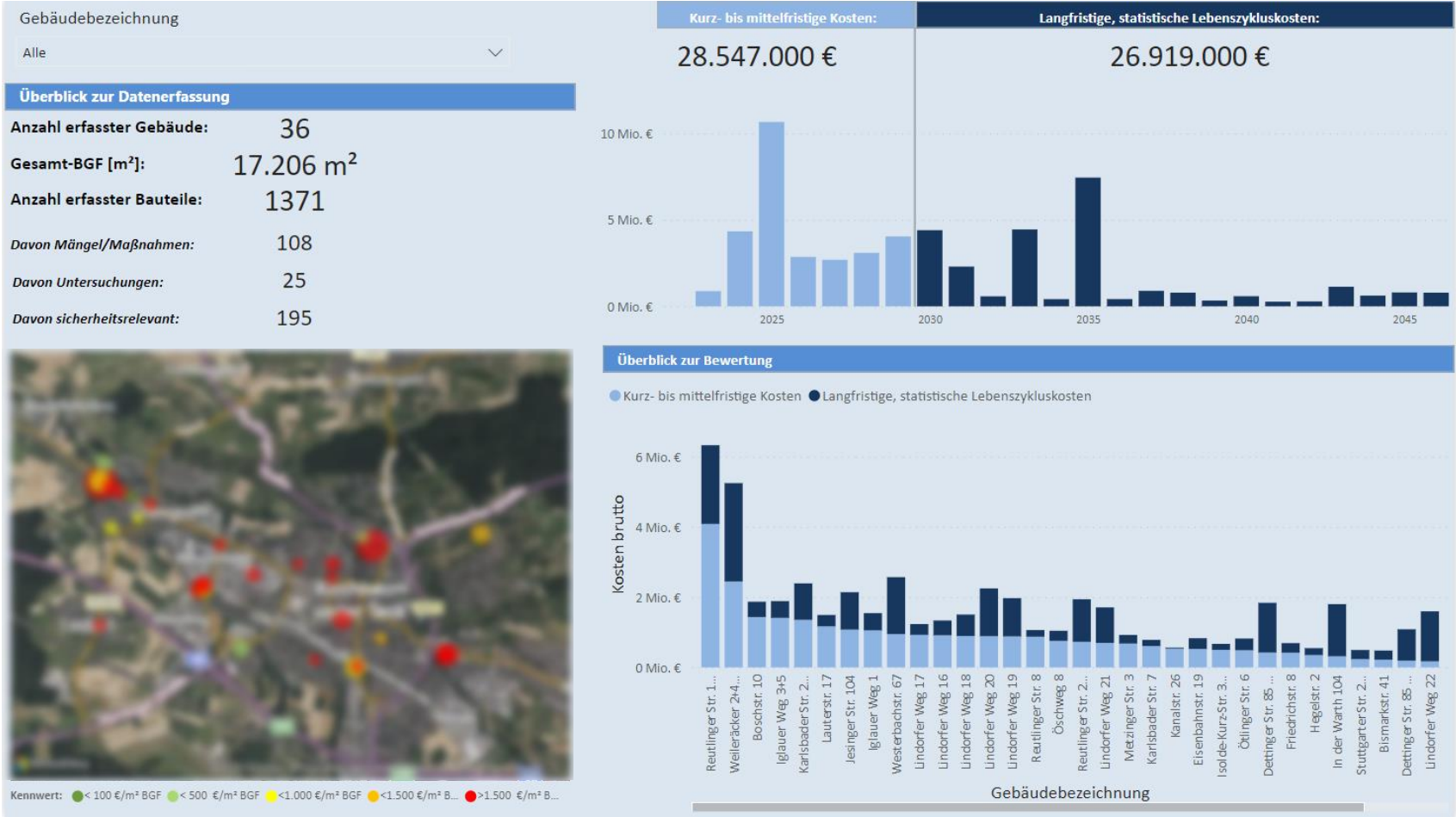


Alle Ergebnisse werden in einem Power BI zusammengeführt und der Stadt Norderstedt übergeben. So können auch nach Projektabschluss nicht nur weitere Analysen erstellt werden, auch eine Aktualisierung und Pflege der Daten ist selbstständig möglich.

GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG FÜR PORTFOLIEN

Gesamtüberblick

Alle erfassten Gebäude und untersuchten Themenfelder werden in einer Datenbank zusammengeführt und lassen sich nach verschiedenen Fragestellungen analysieren und auswerten.



GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG FÜR PORTFOLIEN

Steckbrief je Gebäude

Je Gebäude lassen sich Steckbriefe erzeugen, die spezifische, entscheidungsrelevante Themenfelder abbilden.

Gebäudebezeichnung

Metzinger Str. 3

Allgemeine Daten

Gebäudebezeichnung

Metzinger Str. 3

Ort

73230

PLZ

Metzinger Str. 3

Strasse

FALSE

Denkmalschutz

357,6

Brutto-Grundfläche

1953

Baujahr

1

Anzahl Untergeschosse

3

Anzahl Obergeschosse (inkl. EG)

1. baulicher Rettungsweg vorhanden

ja

●

2. baulicher Rettungsweg vorhanden

ja

●

Anmerkungen zum Brandschutz

Gebäudehülle

Wärmebrücken vorhanden

ja

●

Kellerdecke gedämmt

nein

●

Keller beheizt

nein

●

Glasbausteine vorhanden

nein

●

Dachgeschoss beheizt

nein

●

1-fach-Verglasung vorhanden

nein

●

ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden

nein

●

behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden

nein

●

alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar

nein

●

Barrierefreiheit: Die Gebäudezugangstüre hat eine ausreichende lichte Durchgangsbreite von knapp 90cm. Der Gebäudezugang hat eine vorlagerte Stufe (Höhe ca. 21cm). Das EG als Hochparterre ist

Gesetzliche Vorgaben

Zeit- oder temp.-gesteuerte Regelung

nein

●

Oberste Geschossdecke / Dach gedämmt

nein

●

Kessel jünger als 30 Jahre

nein

●

Heizleitungen gedämmt

trifft nicht zu

○

Automatische, raumweise Regelung

nein

●

Beschreibung der Sanierungshistorie

Beleuchtung / Heizung / Lüftung

Präsenzmelder vorhanden

nein

●

Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll

trifft nicht zu

○

LED-Beleuchtung vorhanden

nein

●

Hydraulischer Abgleich möglich

trifft nicht zu

○

Hocheffizienzpumpen vorhanden

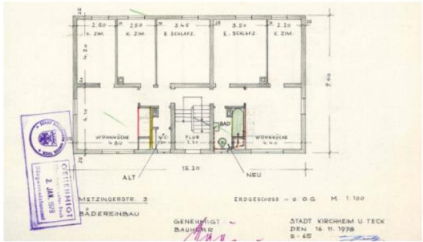
trifft nicht zu

○

Frequenzumformer vorhanden

trifft nicht zu

○



GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG FÜR PORTFOLIEN

Priorisierte Handlungsbedarfe

Der Zustand jedes Bauteils gem. DIN 276 wird bewertet und entsprechender Handlungsbedarf zum Bestandserhalt oder der Modernisierung / energetischen Optimierung formuliert, priorisiert und kostentechnisch eingeschätzt.

Gebäudebezeichnung		Bauteil		Maßnahmenkategorie		Zustand		Kostengruppe			
Alle		Alle		Alle		Alle		Alle			

Gebäude	Bauteil	Baujahr	Zustand	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Kosten brutto	Jahr der Umsetzung	Maßnahmen kategorie	Energieeinspar- potenzial	Foto 1
Öschweg 8	Dachabdichtung	1953	4	Rückbau und Entsorgung der bestehenden Dacheindeckung (Ziegel/Dachsteine inkl. Lattung). Einbau einer neuen Dampfsperre. Neue Zwischensparren- bzw. Aufsparrendämmung gemäß den Vorgaben des GEG. Neue Unterspannbahn, Lattung und Dachsteineindeckung. Inkl Anteilig Erneuerung der Dachentwässerung	320	m²	250 €	129.000 €	2025	Energetische Optimierung	hoch	
Westerbachstr. 67	Dachabdichtung	1992	2	Rückbau und Entsorgung der bestehenden Dacheindeckung (Ziegel/Dachsteine). Die eingebaute Wärmedämmung weist "nur" eine Dicke von rund 2/3 der Sparrenhöhe auf. Aus diesem Grund sind die Vorgaben des GEG einzuhalten. Die verbleibende Sparrenhöhe ist vollständig auszdämmen. Der ist von aussen auch die Lattung und die Unterspannbahn abzunehmen. Maßnahme: "Nachdämmung" bis OK Sparren, neue Unterspannbahn, neue Lattung, neue Dacheindeckung inkl Anteilig Erneuerung der Dachentwässerung.	360	m²	200 €	125.500 €	2029	Energetische Optimierung	mittel	
Reutlinger Str. 17+19+21	Heizungsobjekte	1980	3	Die Heizkörper sind in allen Wohnungen genau zu prüfen, denn in der einen Wohnung waren diese in Ordnung in anderen gab es nicht einmal eine Etagenheizung sondern Gaseinzelöfen und somit keine Heizkörper.Wir empfehlen hier eine Erneuerung der noch nicht sanierten Bereich mit der Heizungsanlage.	122	Stück	600 €	125.500 €	2028	Instandsetzung		
Iglauer Weg 1	Dachabdichtung	1955	4	Rückbau und Entsorgung der bestehenden Dacheindeckung (Ziegel/Dachsteine inkl. Lattung). Einbau einer neuen Dampfsperre. Neue Zwischensparren- bzw. Aufsparrendämmung gemäß den Vorgaben des GEG. Neue Unterspannbahn, Lattung und Dachsteineindeckung. Inkl Anteilig Erneuerung der Dachentwässerung	300	m²	250 €	121.000 €	2025	Instandsetzung	hoch	
Karlsbader Str. 2/1 +4	Wandbekleidung	1995	2	Instandsetzung der Wandbekleidungen. (z.B. Erneuerung des Wandanstrichs inkl. Putzausbesserungen in kleinerem Umfang bzw. Erneuerung der Tapete)	3000	m²	25 €	121.000 €	2025	Instandsetzung		
Iglauer Weg 3+5	Wandbekleidung	1985	2	Instandsetzung der Wandbekleidungen. (z.B. Erneuerung des Wandanstrichs inkl. Putzausbesserungen in kleinerem Umfang bzw. Erneuerung der Tapete)	3000	m²	25 €	121.000 €	2025	Instandsetzung		

Gesamt

28.547.000 €

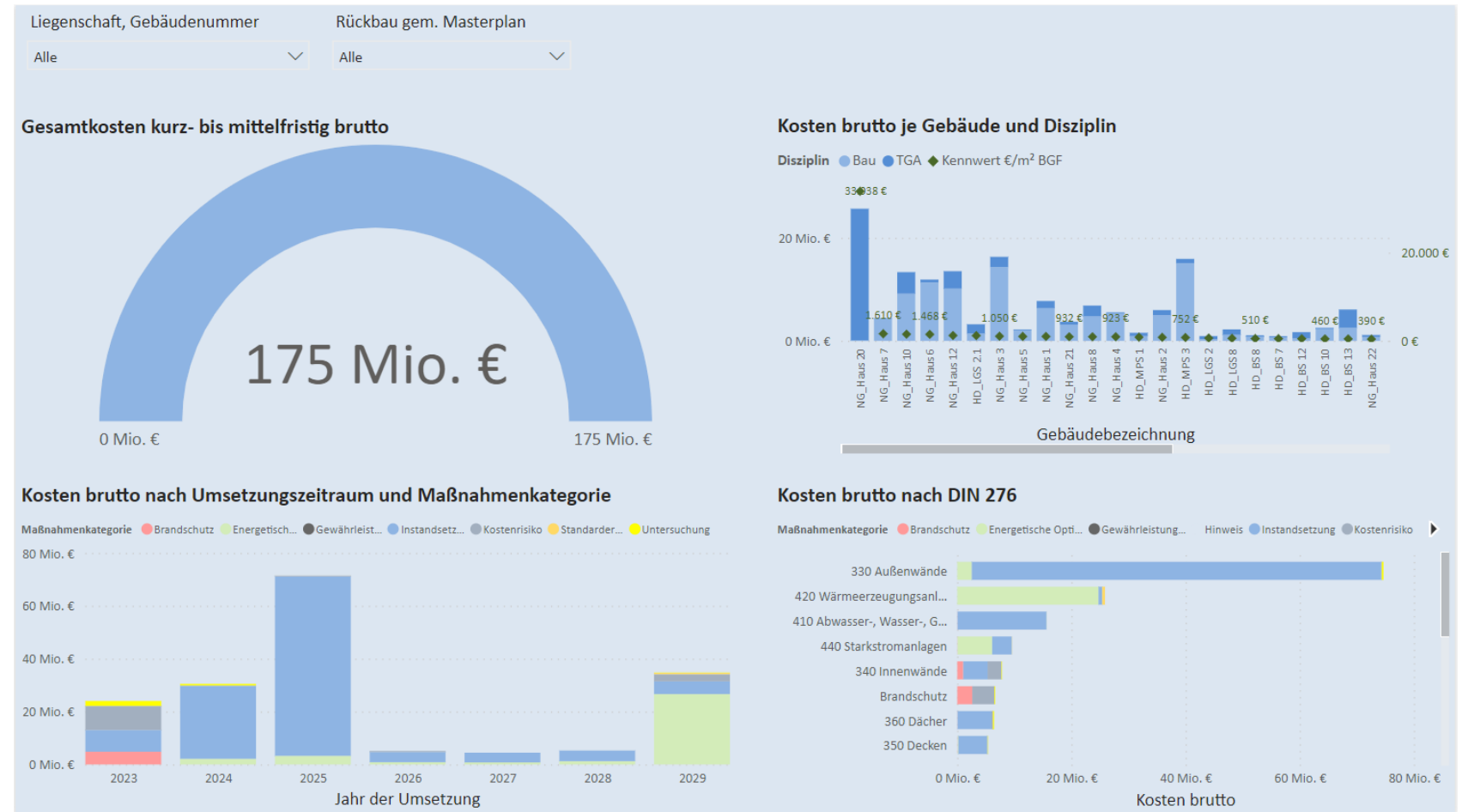
GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG FÜR PORTFOLIEN

Kostencockpit

Die Gesamtkosten nach Kostengruppen unterteilt und in Handlungsfeldern untergliedert auf dem Zeitstrahl abgebildet.

Durch Kennwertbildung lassen sich die Gebäude untereinander vergleichen und priorisieren bzw. strategische Entscheidungen treffen.

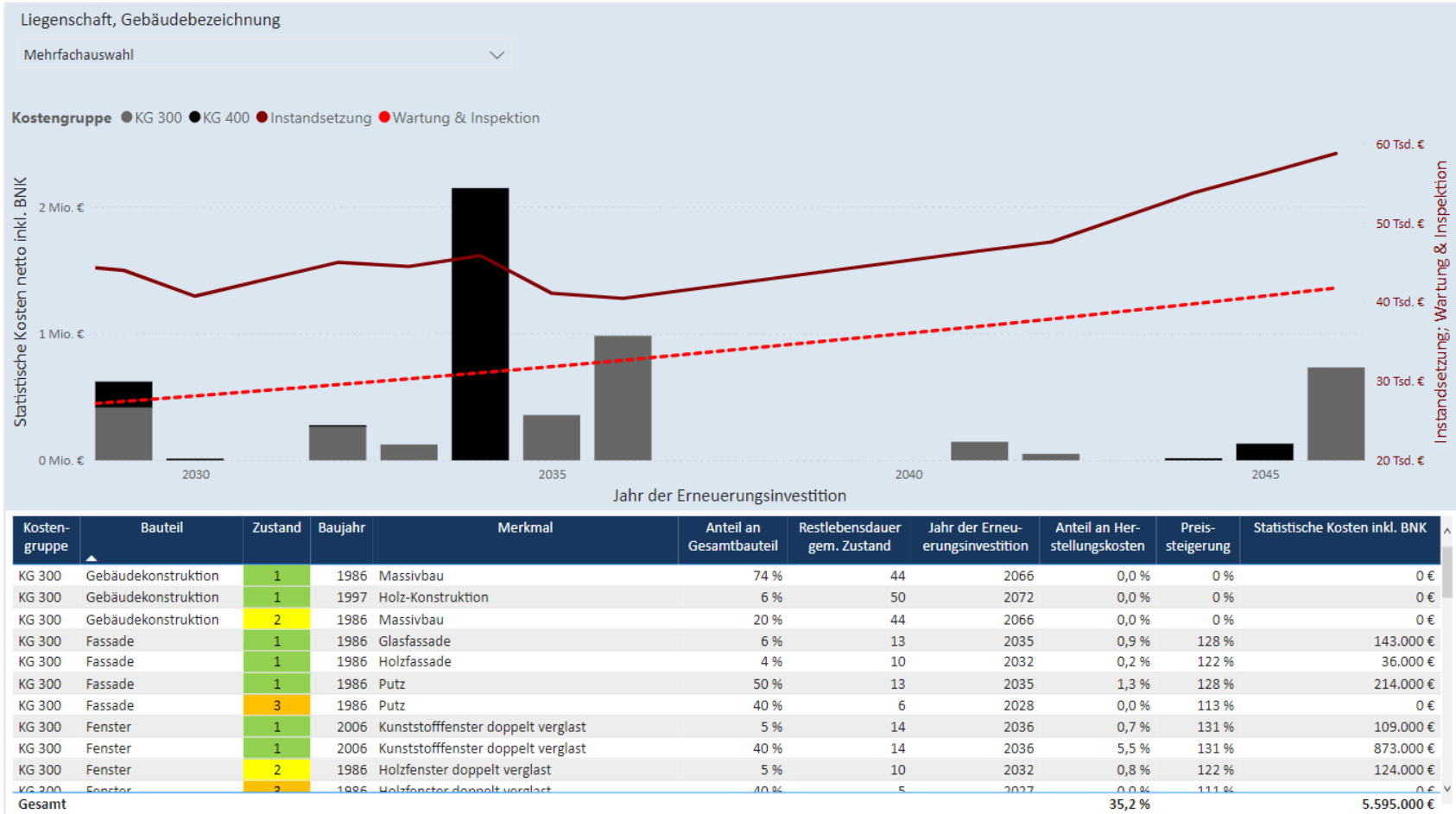
So lassen sich auch Investitionspakete (z.B. energetische Optimierung, Barrierefreiheit oder Brandschutz) schnüren und Synergien zu anderen Maßnahmen identifizieren.



GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG FÜR PORTFOLIEN

Lebenszykluskostenanalyse und strategische Vorausschau

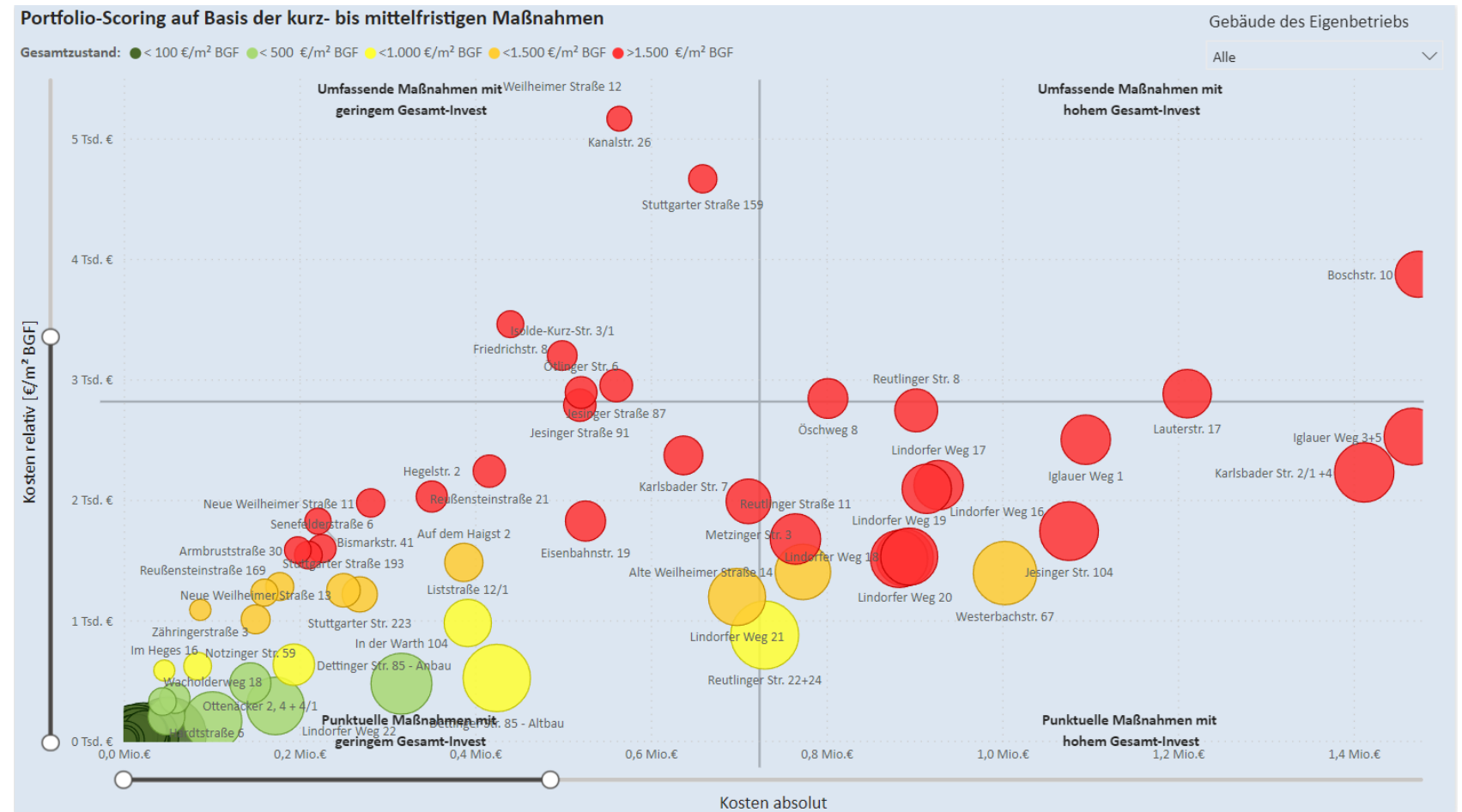
Für strategische Entscheidungen zum langfristigen Umgang mit den Gebäuden sowie eine vorausschauende Budgetplanung wird eine Lebenszykluskostenanalyse (LCC) für die wesentlichen Bauteile jedes Gebäudes erstellt.



GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG FÜR PORTFOLIEN

Portfolio-Scoring

Die Gebäude, abgetragen nach absolutem und relativem Investitionsbedarf und unterschieden nach Gesamtzustand bzw. Fläche zeigen ein klares Bild des Portfolios und ermöglichen es, Entscheidungen zur Strategie zu treffen.

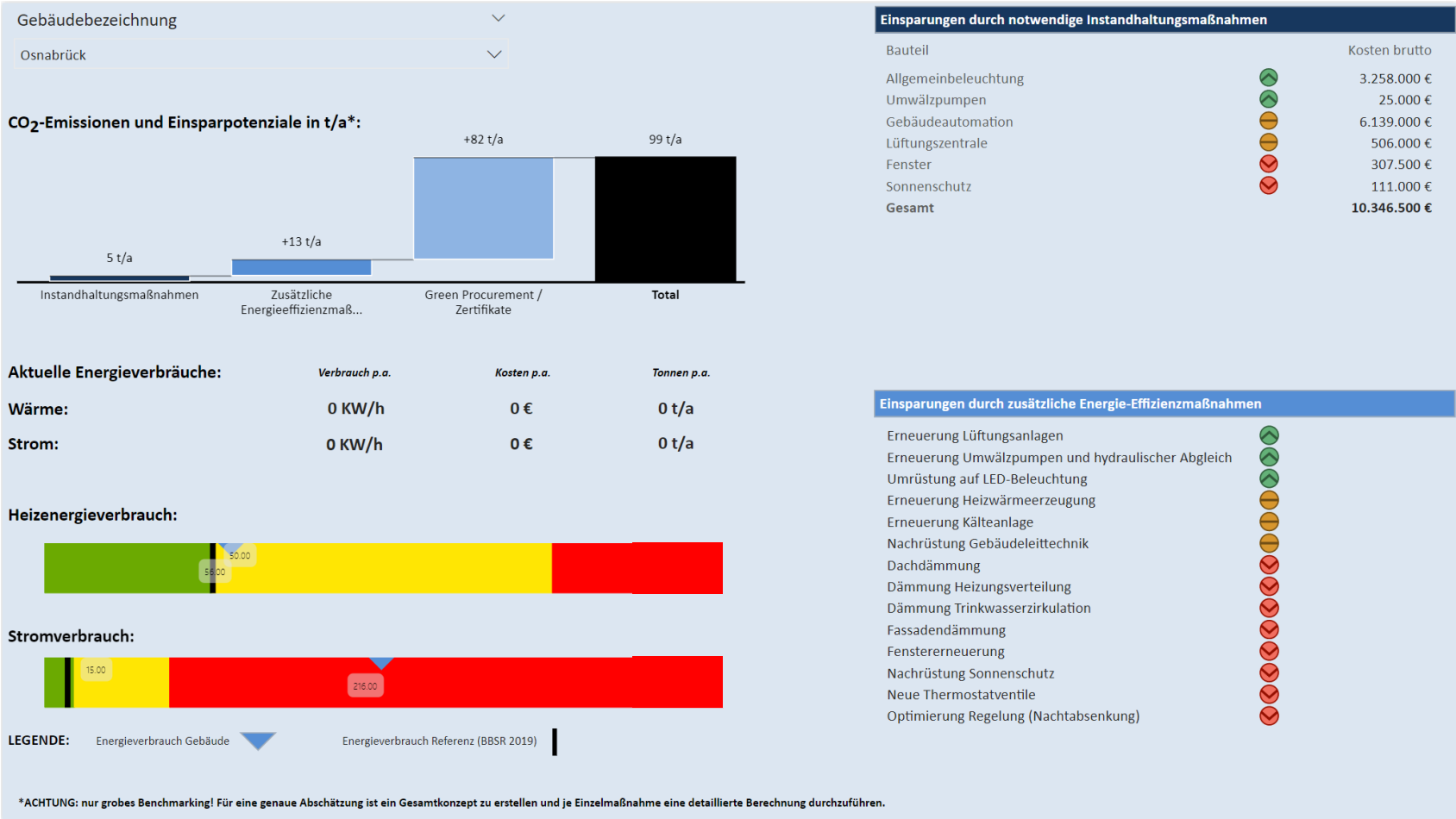


GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG FÜR PORTFOLIEN

CO₂-Benchmarking des Portfolios und Optimierungspotenziale an den einzelnen Gebäuden

Für jedes einzelne Objekt und das Gesamtportfolio werden energetische Einsparpotenziale aufgezeigt und deren Auswirkung auf den Gesamtenergiebedarf bzw. die CO₂-Emissionen abgeleitet.

So lassen sich schnell Effekte von Sanierungen ablesen und „Quick-Wins“ identifizieren.



KENNWERTE DATENBANK

Auswertung abgeschlossener Projekte

- Filterbare Datenbank-Auswertung abgeschlossener Projekte
- Gezielte Auswahl von Vergleichsprojekten für Benchmark
- Prognose der Baupreisentwicklung auf Basis eines mathematischen Rechenmodells unter Berücksichtigung Baupreisbeeinflussender Indizes
- Auswertung der Indizes auf Bundes- und Landesebene
- Auswertung bauspezifischer Materialien



GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

Referenzen



//// KONTAKT



Marc Flögerhöfer

Dipl.-Geograph, MBE

Manager

marc.floegerhoefer@dreso.com

+49 711 1317 2476

Drees & Sommer SE

Obere Waldplätze 13

70569 Stuttgart



Joachim Lenschow

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Teamleiter

Joachim.lenschow@dreso.com

+49 431 200027 9601

Drees & Sommer SE

Koboldstraße 2

24118 Kiel



**UNITING
OPPOSITES
TO CREATE
A WORLD
WE WANT
TO LIVE IN**



**DREES &
SOMMER**