



# Sanierung Kultursaal

Stand 07.11.2018



# Inhaltsangabe

1. Aufgabenstellung
2. Bestandsaufnahme
3. Variante
4. Sanierung
5. Neubau
6. Zusammenfassung

# Aufgabenstellung

RHCS ist von Seiten der Marktgemeinde Vösendorf beauftragt worden eine haustechnische Bestandsaufnahme durchzuführen und ein Konzept zur Sanierung bzw. als Option einen Kostenvergleich mit einem Neubau zu erstellen. Mit der Bestandsaufnahme wurden folgende gebäudetechnische Punkte erfasst:

- ▶ Heizungstechnik/Kältetechnik/Lüftungstechnik/  
Elektrotechnik/Massnahmen aus der Betriebsführung
- ▶ Bautechnik inkl. statischer Beurteilung bei augenscheinlichen Beeinträchtigungen der tragenden Gebäudeteile( ohne statische Berechnung)

# Bestandsaufnahme I

- ▶ Technische Anlagen befinden sich nach Berücksichtigung der Nutzungsdauer in einem guten Zustand
- ▶ Raumtemperatur im Foyer kann nicht gewährleistet werden
- ▶ Schallschutzmaßnahmen (nur teilweise berücksichtigt)
- ▶ Kälteanlage unterdimensioniert
- ▶ Lüftungsanlage verschmutzt
- ▶ MRT veraltet, es gibt keine Ersatzteile mehr
- ▶ Brandschutzklappen sollten ergänzt werden

# Bestandsaufnahme II

- ▶ Sanitäreinrichtungen teilweise im schlechten Zustand
- ▶ Elektrotechnik in einem guten Zustand. Entspricht allerdings nicht mehr den Richtlinien
- ▶ Hallensprechanlage nicht mehr funktionsfähig
- ▶ Brandlasten teilweise falsch aufgestellt
- ▶ Bühnentechnik veraltet und vollständige Funktion nicht gewährleistet
- ▶ Bühnenvorhänge sind in einem schlechten Zustand
- ▶ Bügelraum hat keine Belüftung laut ÖNorm

# Bestandsaufnahme III

- ▶ Umkleide und Nebenräume ist die Lüftungsrate zu klein
- ▶ Ventilatoren haben nach 30 Jahren ihre geplante Lebensdauer überschritten der Tausch kann in den nächsten Jahren möglich sein
- ▶ Geringe Wassereintritte im Keller
- ▶ Eingangsbereich Fliesen fehlen bzw. sind beschädigt
- ▶ Holzfenster und Türen sind witterungsbeschädigt
- ▶ Betonstiege beschädigt
- ▶ Dach scheint regelmäßig undicht zu sein

# Bestandsaufnahme IV

- ▶ Foyer – die Dachkonstruktion weist diverse Risse auf, eine Überprüfung der Tragfähigkeit ist anzuraten



# Varianten

## Sanierung:

- ▶ A. Sanierung des notwendigsten: Beseitigung vorhandener nutzungstechnischer Gefahrenquellen und Adaptierung zumindest an die derzeitigen Sicherheitsstandards
- ▶ B. Eine Sanierung/Renovierung des bestehenden Gebäudes mit Berücksichtigung der modernen Standards aus Normen und sonstigen Vorschriften mit eventuelle Adaptierung der Räumlichkeiten wo technisch sinnvoll und machbar

## Neubau:

- ▶ A. Neubau am selben Standort: Abbruch des Bestandes, Neubau nach zeitgemäßen Standards in architektonischer und technischer Hinsicht.



# Sanierung Rahmenbedingungen

- ▶ Lüftung gereinigt (es kann nicht garantiert werden das die Ventilatoren nicht in den nächsten Jahren getauscht werden müssen)
- ▶ Schaltschränke ertüchtigt
- ▶ MSR adaptiert
- ▶ Energieeffizienzmaßnahmen nur teilweise umgesetzt
- ▶ Kühlung hochgerüstet nicht auf die volle Kühllast gerechnet
- ▶ Heizung bleibt bestehen
- ▶ Nutzung der bestehenden Bewilligung entsprechend

# Sanierung Maßnahmen HKLS

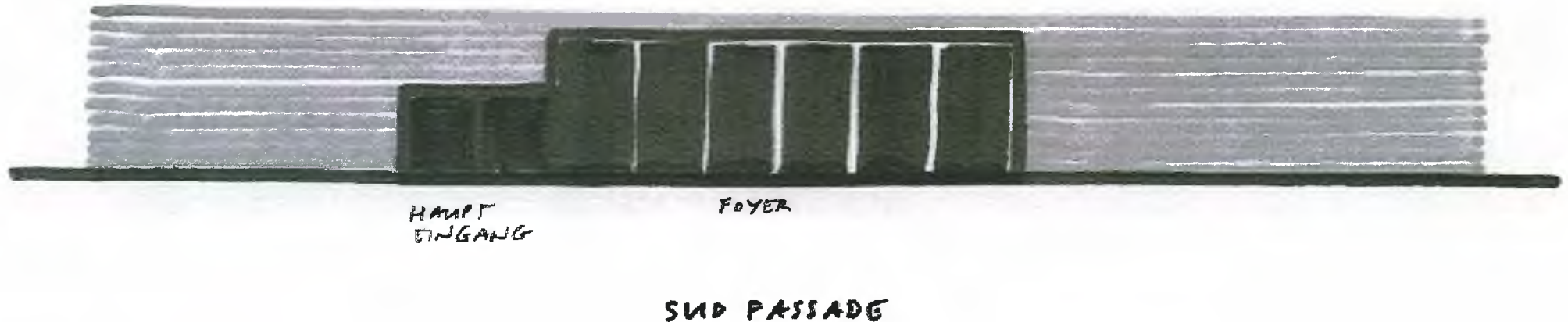
- ▶ Foyer zusätzliche Heizkörper Eingangsbereich thermisch sanieren
- ▶ Kaminschalldämpfer
- ▶ Kesselanlage dämmen
- ▶ Kühlanlage verbessern, allerdings nicht auf die notwendige Größe
- ▶ Reinigung Lüftungsanlage
- ▶ Einbau Schalldämpfer Lüftung
- ▶ Einbau Reinigungs- und Revisionsöffnungen Lüftung
- ▶ Einbau Brandschutzklappen

# Sanierung Maßnahmen

- ▶ Bestehende Dämmung reparieren und erweitern
- ▶ Anpassung der Elektrotechnik
- ▶ Erweiterung der BMA
- ▶ Eingangsbereich adaptieren
- ▶ Fenstertausch
- ▶ Betonstiegentausch

# Neubau

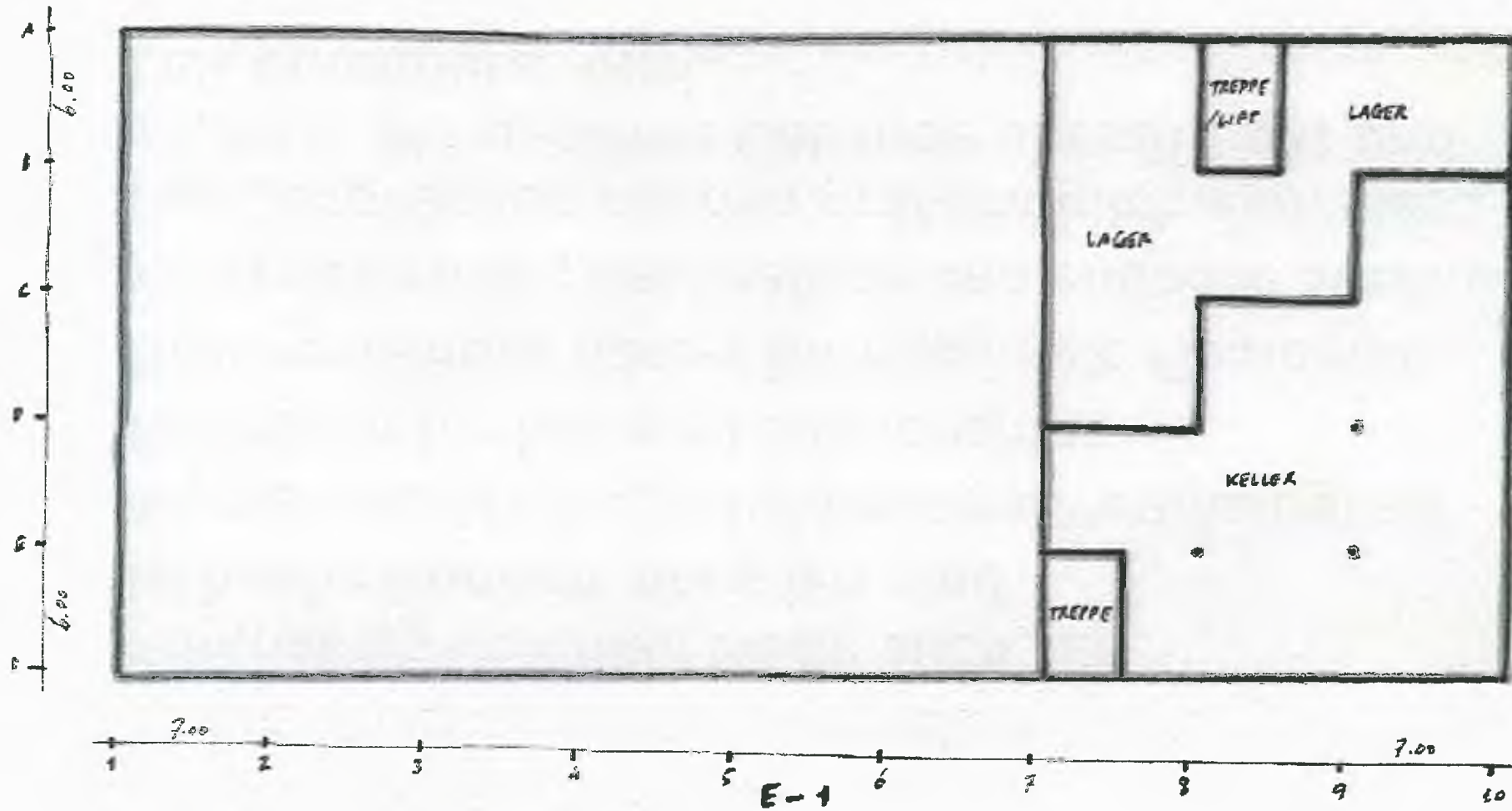
Als Ergänzung der umfassenden Bestandsaufnahme wurde von der AG eine Grobkostenschätzung für den Abbruch und Neubau am selben Standort beauftragt. Die Parameter für den Neubau orientieren sich an den Flächen des Bestandes. Die Grobkostenschätzung erfolgt anhand eines skizzenhaften Entwurfes in bautechnischer und haustechnischer Hinsicht.



# Neubau unterschiede zu bestand

- ▶ Kleinere bebaute Fläche
- ▶ Einfache transparente Architektur
- ▶ Kompaktes Volumen worin auch alle Nebenfunktionen integriert sind
- ▶ Kleinere Außenfläche für bessere Nachhaltigkeit
- ▶ Flachdach für höhere Funktionalität
- ▶ Durchgehendes Raster für maximale Flexibilität
- ▶ Kostengünstige, nachhaltige und einfache Struktur
- ▶ Die Gangflächen wurden größtmöglich eliminiert, so, dass das gesamte Gebäude überall Licht und Luft durchflutet wird.

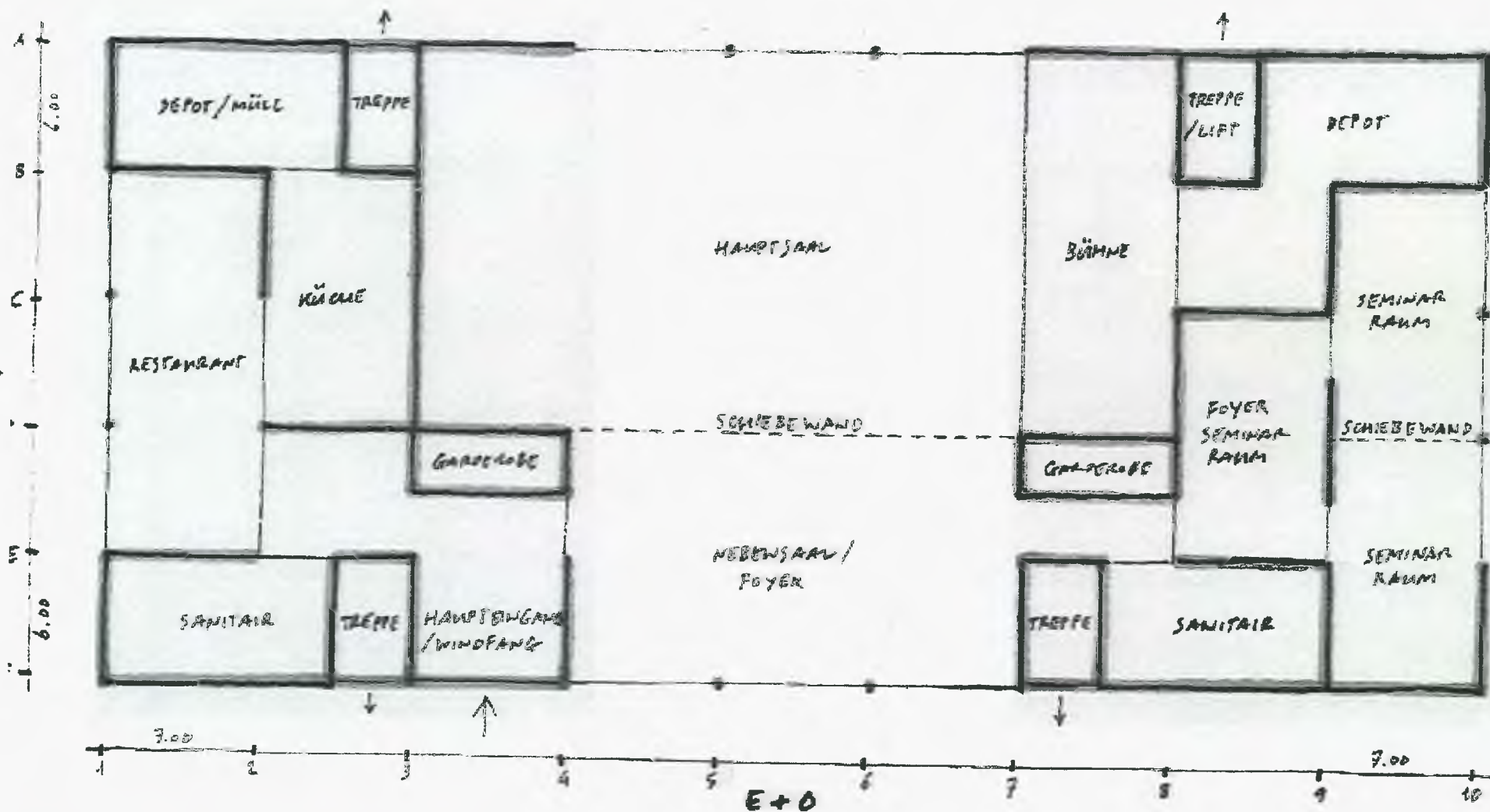
# Neubau Pläne



M 1/250 FLÄCHENKONZEPT



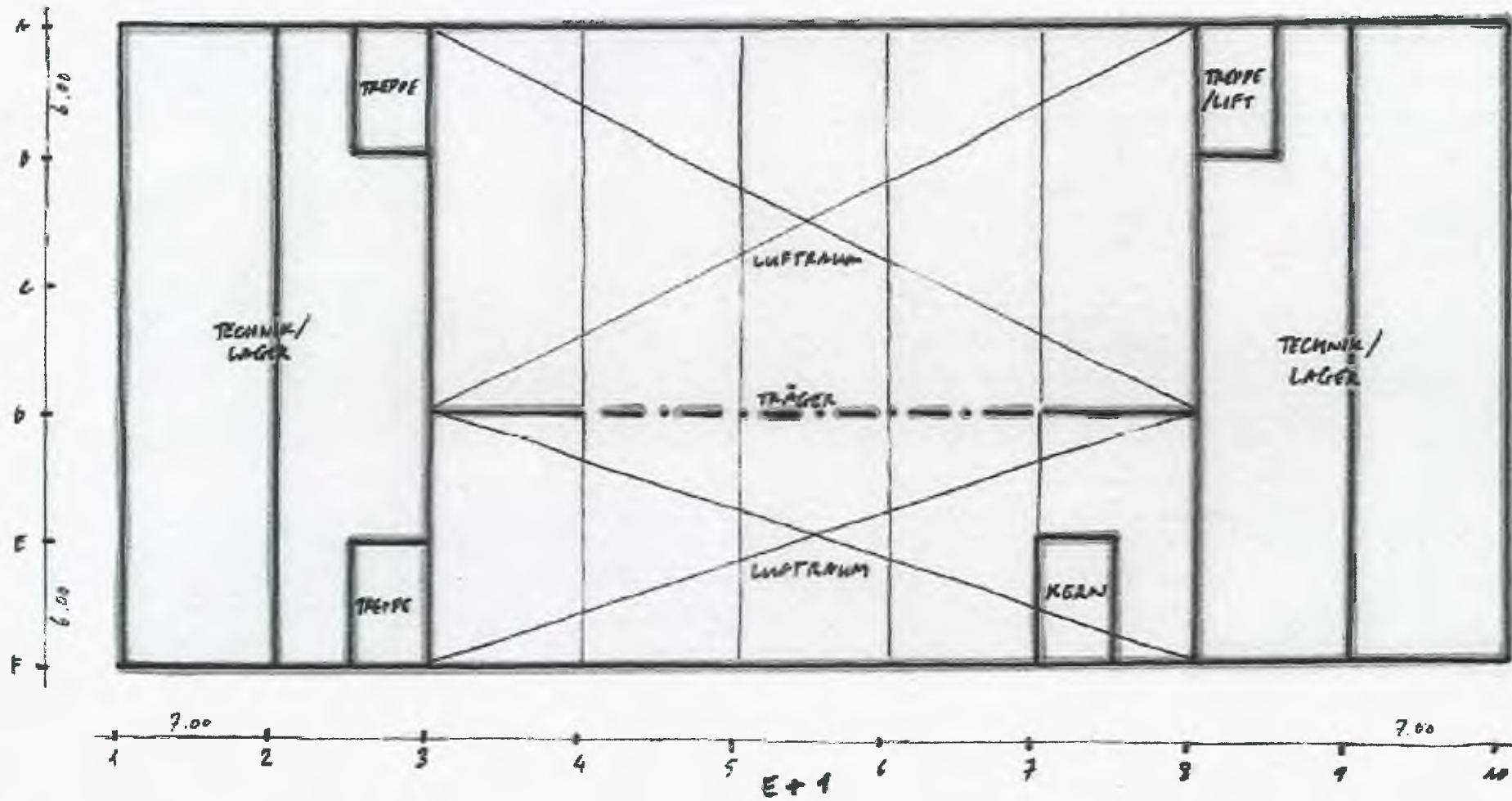
# Neubau Pläne



M 1/250 FLÄCHENKONZEPT



# Neubau Pläne

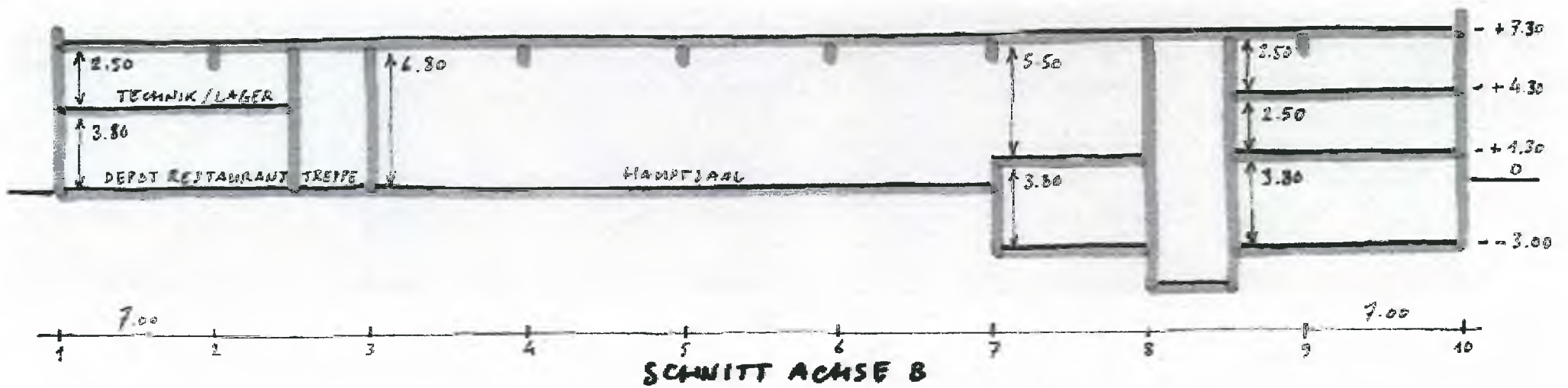


M 1/250 FLÄCHENKONZEPT





# Neubau Pläne



# Zusammenfassung

## Kostenaufstellung Sanierung Neubau Kultursaal Vösendorf

	A. Sanierung:		neue Genehmigungen	B. Neubau: (neue Genehmigungen)
	im Rahmen der bestehenden Genehmigungen	im Rahmen der bestehenden Genehmigungen		
	Sanierung des Notwendigsten inkl. Reserven	Eine Sanierung/Renovierung des bestehenden Gebäudes mit Berücksichtigung der modernen Standards aus Normen und sonstigen Vorschriften - [zusätzliche Kosten zu Punkt A.]	Vergleichskosten einer kompletten Modernisierung (Neubau) der haus- und elektrotechnischen Anlagen sowie der damit verbundenen bautechnischen Kosten und Honorare	Neubau am selben Standort: Abbruch des Bestandes, Neubau nach zeitgemäßen Standards in architektonischer und technischer Hinsicht.
Heizungstechnik /Kältetechnik /Lüftungstechnik /Massnahmen aus der Betriebsführung	€ 140.000	€ 110.000	€ 1.350.000	
Elektrotechnik/Bühnentechnik	€ 95.000	€ 105.000	€ 1.050.000	€ 2.520.000
Bautechnik u. Statische Massnahmen	€ 75.000	€ 255.000	€ 1.562.000	€ 2.268.000
Abbruch	€ 0	€ 35.000	€ 200.000	€ 320.000
<b>Bauleistungen</b>	<b>€ 310.000</b>	<b>€ 505.000</b>	<b>€ 4.162.000</b>	<b>€ 5.108.000</b>
Honorare 15%	€ 46.500	€ 75.750	€ 624.300	€ 690.000
Nebenkosten 5% (Honorare)	€ 2.325	€ 3.788	€ 31.215	€ 160.000
<b>Zwischensumme</b>	<b>€ 358.825</b>	<b>€ 584.538</b>	<b>€ 4.817.515</b>	<b>€ 5.958.000</b>
20% Ust	€ 71.765	€ 116.908	€ 963.503	€ 1.148.000
Zwischensumme	€ 430.590	€ 701.445	€ 5.781.018	€ 7.106.000
<b>Gerundet</b>	<b>€ 431.000</b>	<b>€ 700.000</b>	<b>€ 5.780.000</b>	<b>€ 7.100.000</b>
<b>Gesamt Sanierung</b>	<b>€ 1.130.000</b>		<b>€ 5.780.000</b>	<b>€ 7.100.000</b>

weitere Optionen: € 350.000,- zzgl. Honorare u.Ust  
 Sprinkler/Küchenausstattung/Küchenkühlung/Hydranten/Aussenbewässerung