



Baumeister EUR.Ing.
Dipl.-Ing.(fh) Gerhard HEINRICH, M.Eng.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1020 Wien, Fugbachgasse 10/21, ~ Tel.: 01- 212 35 79 Fax: DW 40
e-mail: g.heinrich@buero-heinrich.at
www.buero-heinrich.at



Wien, Dienstag, 25. April 2023
GZ. 2022 - 30

Objekt

Evaluierung

Zustandsdokumentation

Betrifft: **Kultursaal und Freizeitzentrum
der Marktgemeinde Vösendorf**
Kindbergstraße 12
2331 Vösendorf - AUSTRIA

Auftraggeber: **Vösendorfer Kommunal GmbH**
Schlossplatz 1
2331 Vösendorf - AUSTRIA



Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines	3
A.1	Auftrag und Zweck.....	3
A.2	Grundlagen	4
A.2.1	Erhobene Grundlagen	4
A.2.2	Vorgangsweise.....	4
A.2.3	Allgemeine Rahmenbedingungen	5
B.	Projektdokumentation	8
B.1	Lagebeschreibung.....	8
B.2	Gewerbebehördliche Bewilligungen	8
B.3	Allgemeine Gebäudebeschreibung	9
B.4	Beschreibung der Raumaufteilungen nach Nutzungsart	9
B.4.1	Erdgeschoss (Veranstaltungsstätte)	9
B.4.2	Untergeschoss / Keller (Sportstätte)	10
B.4.3	Dachgeschoss	11
B.4.4	Außenanlagen.....	11
B.5	Zustandserhebung der Räumlichkeiten und der Außenanlagen.....	12
B.5.1	Erdgeschoss (Veranstaltungsstätte)	12
B.5.2	Untergeschoss / Keller (Sportstätte)	31
B.5.3	Dachgeschoss	43
B.5.4	Außenanlagen.....	45
C.	Schlussfolgerung aus der Projektdokumentation	49
C.1	Bautechnische Schlussfolgerung	49
C.2	Schlussfolgerung über die haustechnischen Anlagen	49
C.3	Schlussfolgerung über die Einhaltung von Bescheiden und geltenden Vorschriften	50
C.4	Schlussfolgerung über Betriebskosten	51
C.5	Schlussfolgerung über die zu erwartenden Kosten einer Generalsanierung.....	51
D.	Anhang.....	53

A. Allgemeines

A.1 Auftrag und Zweck

Auftraggeber:

Vösendorfer Kommunal GmbH
Schlossplatz 1
A 2331 Vösendorf

Auftragserteilung:

Schriftlicher Auftrag durch Vösendorfer Kommunal GmbH

Eigentümerin (lt. Grundbuch):

1/1 Anteilen:
Vösendorfer Kommunal GmbH
Schlossplatz 1
A 2331 Vösendorf

Auftrag:

Evaluierung des Objektes „Kultursaal Vösendorf“, bestehend aus:

Erstellen einer Projektdokumentation über den aktuell zum Auftragszeitpunkt bestehenden Istzustand mit Erstellen von Übersichtsskizzen und eine Bilddokumentation mit Beschreibung für jeden einzelnen Raum technische Anlage. Die Dokumentation erfolgt unter folgenden Kriterien:

➤ **Kriterium zur Betrachtung der Räumlichkeiten:**

Es werden alle Räume des Objektes besichtigt. Bei den Befundaufnahmen handelt es sich um Momentaufnahmen zum Zeitpunkt der Besichtigung. Bei der Befundaufnahme wird der bauliche Zustand der Räume und Ausstattungen beurteilt und bewertet mit:

- **N** (für neuwertig);
- **F** (funktionstüchtig jedoch dem Errichtungszeitpunkt entsprechend);
- **R** (reparaturbedürftig / = sanierungsbedürftig)
- **E** (für zu Erneuern / = nicht nutzbar oder nicht Bewilligungen entsprechend)

➤ **Kriterium zur Betrachtung der haustechnischen Einrichtungen:**

Es erfolgt die Begehung aller Technikräume.

➤ **Kriterium zur Beurteilung der Einhaltung von Bescheiden und geltenden Vorschriften:**

Für das Objekt wurden unterschiedliche Bescheide durch Baubehörde und Gewerbebehörde (Anlagenrecht) ausgestellt. Es werden vom AG zur Verfügung gestellte Bescheide oder Gutachten evaluiert. Es wird bei der augenscheinlichen Besichtigung der Anlagen und der Evaluierung der Räume und technischen Einrichtungen auch betrachtet, ob Gebäude und die Gesamtanlagen vollständig allen Bescheiden bzw. den Auflagen in Bescheiden entsprechen.

- Auf Basis der erstellten Projektdokumentation erfolgt eine Beurteilung nach bautechnischen, statischen und bauphysikalischen Gesichtspunkten.
- Auf Basis der erstellten Projektdokumentation erfolgt eine Beurteilung der Haustechnik und Sicherheitstechnik nach maschinenbautechnischen, energetischen Gesichtspunkten und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten

A.2 Grundlagen

A.2.1 Erhobene Grundlagen

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf: Abfragedatum 19.04.2023
- Grundbuchsauszug, Abfragedatum 10.04.2023
- Einreichpläne zur Baubewilligung IV-6-2/88 vom 01.02.1988
- Einreichpläne über den Zubau einer Anlieferung mit Zubereitungsküche beim Bereich Restaurant zur Baubewilligung Baug 238/1-10 vom 21.07.2011
- Betriebsanlagenbewilligungsbescheid MDW2-BA-11141/002 vom 27.02.2019
- DWG-Bestandpläne des Objektes (Grundrisse)
- Gutachten des ÖBI vom 27.03.2000 über Sanierungskonzept für den Bereich Kellergeschoss wegen schweren Nässeschäden an Böden und Wänden und Schimmelpilzbildung
- Abschlussbericht über mögliches Sanierungspotential in Bezug auf Energieeinsparung des Ingenieurbüro Krolik vom 24.01.2014
- Sanierungskonzept und Vergleich Sanierung und Neubau erstellt durch Fa. RHCS vom 07.11.2018

A.2.2 Vorgangsweise

- Es wurden vom Gebäude „Kultursaal Vösendorf“ Planunterlagen in DWG-Format vom Auftraggeber an den Ersteller der Evaluierung übermittelt. Auf Basis der übermittelten Unterlagen wurden durch den Ersteller der Evaluierung Bestandspläne (nur Grundrisse) erstellt.
- In die durch den Ersteller der Evaluierung erstellten Bestandspläne wurde in zusätzliche Bestandspläne auch die elektronisch übermittelte Plandokumentation über die Lüftungsanlage übernommen.
- Im Zeitraum November 2022 bis März 2023 wurden alle Räume des Objektes besichtigt, eine Bilddokumentation angefertigt und eine Projektdokumentation über den baulichen Zustand der Räume und Ausstattungen erstellt. Dabei erfolgte auch die Begehung aller Technikräume.
- Es wurden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Bescheide oder Gutachten evaluiert.
- Auf Basis der erstellten Projektdokumentation erfolgte eine Beurteilung (in tabellarischer Form) nach bautechnischen und bauphysikalischen Gesichtspunkten.

- Auf Basis der erstellten Projektdokumentation erfolgt eine Beurteilung der Haustechnik und Sicherheitstechnik nach maschinenbautechnischen, energetischen Gesichtspunkten und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten.
- Auf Basis der erstellten Projektdokumentation und den vorgenommenen Beurteilungen erfolgte eine Kostenermittlung für Sanierungen, Instandhaltungen und Erneuerungen als Budgetrahmenermittlung. Für die Kostenermittlung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wurde vom Ersteller der Evaluierung Erfahrungswerte angesetzt. Ausführungsplanungen, Leistungsverzeichnisse und konkrete Kostenvoranschläge bei ausführenden Firmen wurden zur Ermittlung des Investitionsbedarfes nicht eingeholt. Die Kostenermittlung erfolgte zu Nettopreisen, ohne MWST.
- Die Nebenkosten (Architekt, Bauphysik, Haustechnikplanung, örtliche Bauleitung) wurden mit einem Pauschalwert von 15% auf die ermittelte Nettokostenschätzung aufgeschlagen.

A.2.3 Allgemeine Rahmenbedingungen

- Die erstellte Evaluierung hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Die Berechnungen in dieser Evaluierung wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind.
- Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mit evaluiert.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Evaluierung vorausgesetzt. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Evaluierung nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Evaluierung festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Ersteller der Evaluierung gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Bauaufträge wurden nicht bekannt gegeben, sonstige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden bei der Evaluierung nicht berücksichtigt.

- Die Bewertung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Ersteller der Evaluierung erfahrungsgemäß angesetzt. Ausführungsplanungen, Leistungsverzeichnisse und konkrete Kostenvoranschläge bei ausführenden Firmen werden zur Ermittlung des Investitionsbedarfes nicht eingeholt.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Evaluierung von Bedeutung sind.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Im Rahmen der Evaluierung wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt. Als Kontamination wird definiert, dass Materialien und Stoffe vorhanden sind, die auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Evaluierung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Ermittlung der Budgetrahmenkoten ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt.
- Ausstattungen oder Investitionen von früheren Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Evaluierung.
- Anlässlich der Auftragserteilung wurde durch die Auftraggeberin ausdrücklich mitgeteilt, dass die Evaluierung ausschließlich in ihrem Interesse beauftragt wird und sich diese nicht auf Angelegenheiten eines Dritten bezieht. Haftungen des Erstellers der Evaluierung gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Ersteller der Evaluierung aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.
- Diese Evaluierung ist urheberrechtlich geschützt. Eine Veröffentlichung oder
- Vervielfältigung dieser Evaluierung wird die Auftraggeberin nicht ohne Zustimmung des Erstellers der Evaluierung vornehmen. Die Evaluierung dient ausschließlich der Auftraggeberin und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen des Erstellers der Evaluierung gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Evaluierung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Ersteller der Evaluierung ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Evaluierung vor. Die vorliegende Evaluierung ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung der Evaluierung und somit zu anderen Budgetkostenrahmen führen können.

- Flächenmaße und Nutzungen wurden aus den von der Auftraggeberin übergebenen Bestandsunterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Die Flächenmaße wurden den übergebenen Unterlagen entnommen; eine Vermessung des Objektes war nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Gewähr für die Richtigkeit der angeführten Flächen wird daher nicht übernommen.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Evaluierungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration iS der ÖNORM B 5019 zu untersuchen. Es wird daher bei der Evaluierung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

B. Projektdokumentation

B.1 Lagebeschreibung

Das Gebäude „Kultursaal Vösendorf“ befindet sich in der nordöstlichen Ecke auf dem Grundstück 1304/36 (mit einer Grundstücksgröße laut Grundbuch von 9.976,00 m²) an der Adresse 2331 Vösendorf, Kindbergstraße 12 und wurde 1988 als Veranstaltungsgebäude errichtet. Der von der Marktgemeinde Vösendorf veröffentlichte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist für das Grundstück die Widmung „BK“ Bauland Kerngebiet aus.

Die östliche Begrenzung des Grundstückes liegt an der Kindbergstraße. Der Haupteingang zum Gebäude erfolgt über die Ostseite. Östlich der Kindbergstraße befindet sich ein Grünlandstreifen und daran anschließend Felder (Glf).

Die nördliche Begrenzung des Grundstückes liegt an der Lindengasse. Die Längsausdehnung des Gebäudes erfolgt in Ost-Westausrichtung entlang der Lindengasse. Nördlich der Lindengasse befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung (Widmung BW-2WE).

Südlich des Grundstücks befinden sich Sport- und Freizeitanlagen (BMX-Platz, Sportzentrum). Westlich des Grundstücks befinden sich Wohnhausanlagen (Widmung BK).

B.2 Gewerbebehördliche Bewilligungen

Nach Informationen durch den Auftraggeber wurde für das Gebäude „Kultursaal Vösendorf“ unter der Zahl 12-B-8754/7 bereits 1987 eine Betriebsanlagengenehmigung zum Betrieb als Veranstaltungsstätte ausgestellt.¹

Die Betriebsanlagengenehmigung wurde mit dem Bescheid der BH Mödling mit der Zahl MDW2-BA-11141/002 (vom 27.02.2019) für die Abhaltung von Veranstaltungen im Zeitraum Montag bis Sonntag von 00:00 bis 24.00 bezüglich der zugehörigen schallschutztechnischen baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen noch ergänzt.²

¹ Der Grundbescheid für das Objekt oder weitere Bescheide liegen zum Zeitpunkt der Evaluierung nicht vor, daher konnte nicht evaluiert werden ob die Räumlichkeiten (besonders das Untergeschoss) zur bestehenden Nutzung (Trainingsanlage) auch bewilligt wurden.

² Nicht Gegenstand dieser Untersuchungen war es zu evaluieren, ob alle in diesem Bescheid vorgeschriebenen bautechnischen und technischen Maßnahmen auch umgesetzt wurden.

B.3 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Das Gebäude wurde (1988) in Stahlbetonskelettbauweise errichtet. Das Erdgeschoss ist zur Nutzung als Veranstaltungsstätte ausgebaut. Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert (Keller wird als Trainingsbereich für Sportvereine genutzt) und verfügt über ein teilweise ausgebautes Dachgeschoß (beinhaltet nur Technikbereiche). Als Dachkonstruktion wurde ein hinterlüfteter Dachstuhl mit Dachziegeleindeckung hergestellt. Die vertikale Erschließung erfolgt über 3 in Massivbauweise ausgeführte Stiegen. Die Fundierung des Kellers erfolgte über eine Stahlbetonplatte und die Erdberührenden Wände sind in Stahlbeton bzw. Betonschalsteinen ausgeführt. Das Kellergeschoß grenzt nur im südwestlichen Gebäudebereich bis an die Außenmauern des Erdgeschosses.

B.4 Beschreibung der Raumaufteilungen nach Nutzungsart

B.4.1 Erdgeschoss (Veranstaltungsstätte)

An der Ostfassade befindet sich der Haupteingang. Durch den Haupteingang (mit Windfang und Foyer) erfolgt die Erschließung der Bereiche Großer Saal, Nebensaal, Clubraum 1 und Clubraum 2 sowie Restaurant.

Erschließungsbereich	gesamt 327,04 m²
Windfang	25,63 m ²
Foyer	121,27 m ²
mit Kassapult	5,42 m ²
mit Garderobe	35,95 m ²
Gang	89,71 m ²
WC-barrierefrei (1 Zelle)	3,10 m ²
WC-Damen (6 Zellen)	21,74 m ²
WC-Herren (4 Zellen, 7 Urinale)	17,41 m ²
Abstellräume (2,13 + 2,13 + 2,55)	6,81 m ²
Veranstaltungsbereiche:	1.192,35 m²
Zuschauerraum, Großer Saal (460 Plätze)	455,35 m ²
Nebensaal (80 Plätze)	145,87 m ²
Clubraum 1 (35 Personen)	53,09 m ²
Clubraum 2 (35 Personen)	53,09 m ²
Nebenträume zu den Veranstaltungsbereichen	
Garderoben für Künstler sowie Lager und Fluchtwege	303,96 m ²
Bühne und Nebenträume der Bühne mit Kulissendepot	180,99 m ²
Restaurantbereich	gesamt 241,60 m²
Gasträum mit Schank	116,35 m ²
Gang zur Küche	11,62 m ²
Gang zum Nebensaal	2,56 m ²
Hauptküche	55,43 m ²
Kühlraum	3,53 m ²
Trockenlager	3,53 m ²

Lager	7,77 m ²
Vorraum	4,60 m ²
Vorraum	7,29 m ²
Kühlzelle	10,22 m ²
Anlieferung / Nebenküche	18,70 m ²

B.4.2 Untergeschoss / Keller (Sportstätte)

Das Untergeschoss wird über die Stiege 1 aus dem Foyer des Erdgeschosses erschlossen. Das Untergeschoss wird in einen Zugangsbereich und einen Sportsaal mit Nebenräumen unterteilt.

Zugangsbereich	gesamt 109,96 m²
Vorraum (mit Podest zu WC-Anlage)	17,88 m ²
Abstellraum (unter Stiege 1)	4,28 m ²
WC-Anlage (auf Podest)	
WC Herren	4,76 m ²
WC Damen	4,84 m ²
Gang	24,53 m ²
Technikraum	14,00 m ²
Lager	18,38 m ²
Lager	21,29 m ²
Sportsaal mit Nebenräumen	gesamt 673,47 m²
Sportsaal	367,60 m ²
Kantine	47,94 m ²
Vorraum (zu Fluchtstiege 2)	23,05 m ²
Gaszählraum	11,52 m ²
Abstellraum	7,14 m ²
E-Verteilerraum	9,96 m ²
Maschinenraum Aufzug	8,14 m ²
Garderobe groß	26,81 m ²
Bad zu Garderobe groß	6,81 m ²
WC-Anlage Herren	5,27 m ²
Garderobe klein	14,30 m ²
Bad zu Garderobe klein	5,95 m ²
WC-Anlage Damen	6,33 m ²
Vorraum	55,32 m ²
Wiegeraum	12,08 m ²
Abstellraum	8,02 m ²
Abstellraum	6,47 m ²
Pumpenraum	5,62 m ²
Vorraum zu Lastenlift	42,19 m ²
Schleuse zu Stiege 3	2,95 m ²

B.4.3 Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist nur teilweise ausgebaut und über das Stiegenhaus 3 aufgeschlossen. Das Dachgeschoss dient ausschließlich als Technikgeschoß und ist der Aufstellort der Heizungs- und Lüftungsanlage. Entlang der Achse 7 befindet sich der Regieraum dieser Raum ist über eine Stiege aus dem Gangbereich des Erdgeschosses aufgeschlossen.

Technik im DG und Regieraum	gesamt 515,80 m²
Technik und Dachräume mit Lüftung	485,80 m ²
Regieraum (ca.)	30,00 m ²

B.4.4 Außenanlagen

An der Ostfassade befindet sich der Haupteingang. Durch den Haupteingang (mit Windfang und Foyer) erfolgt die Erschließung der Bereiche Großer Saal, Nebensaal, Clubraum 1 und Clubraum 2 sowie Restaurant. Ein Vorplatzbereich mit Stufenanlage (3 Stufen) ist durch die Dachkonstruktion überdacht. Für das Restaurant wurde an der Südfassade eine Terrasse errichtet. An der Südfassade befindet sich auch der Zugang zur Stiege 2 der als Zugang zur Sportstätte im Untergeschoss dient. An der Ostfassade befinden sich der Bühneneingang und die Anlieferung für Kulissen und Equipment.

B.5 Zustandserhebung der Räumlichkeiten und der Außenanlagen

B.5.1 Erdgeschoss (Veranstaltungsstätte)

B.5.1.1 Erschließungsbereich

Es besteht **R**eparaturbedarf und **E**rneuerungsbedarf

Über den Haupteingang (mit Windfang) an der Ostfassade des Objektes wird das Gebäude erschlossen. Das Foyer (mit Kassa und Garderobe) dient als Erschließungsbereich für Restaurant, Festsaal und die Sanitärebereiche für Besucher. Über das Foyer und einem anschließenden Gang erfolgt der Zugang zu den Club- bzw. Seminarräumen (Clubraum 1 und Clubraum 2). Im Foyer befindet sich auch der Stiegenabgang (Stiege 1) zu den Trainingsräumen des Untergeschoßes.

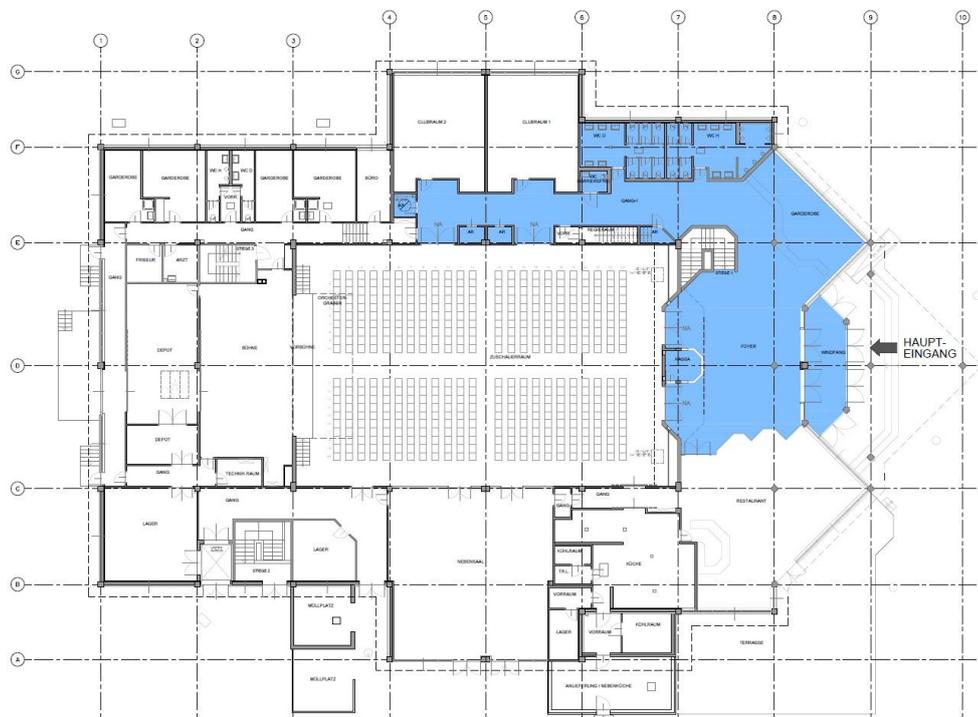


Abb. 1: Übersichtsplan Erdgeschoss – Erschließungsbereich

Im Erschließungsbereich sind geringfügige Reparaturarbeiten an Bodenbelägen, Malerarbeiten und Türanlagen erforderlich. Die energetischen Probleme an der Außenhülle (Fenster, Türen, Portale, Dach) erfordern in wesentlichen Teilen eine Erneuerung.

- Es besteht ein energetisches Gesamtproblem hinsichtlich fehlender Dämmung von Dachstuhl und der Fassadenfront.
- Im Bereich Windfang sind Nurglastüranlagen (ausgeführt in Einfachverglasung) und Fixglaselementen in Holzrahmen aus dem Errichtungszeitraum bestehend. Der vorgefundene Zustand entspricht einer Nutzung über 34 Jahre und erfordert auch aus energetischen Gründen eine Erneuerung. Der Bodenbelag im Windfang weist Stolperfallen auf und ist zu erneuern. Die nachträglich eingebaute Torluftschleieranlage erwärmt derzeit eigentlich Außenluft!

- Im Bereich Foyer sind Fixglaselemente in Holzrahmen aus dem Errichtungszeitraum bestehend. Der vorgefundene Zustand entspricht einer Nutzung über 34 Jahre und erfordert auch aus energetischen Gründen eine Erneuerung. Der Fliesenbodenbelag ist teilweise beschädigt und erfordert Reparaturarbeiten. Der Zustand von Malerarbeiten und von Holzoberflächen erfordert eine Mindestsanierung.
- Im Bereich Gang zu den Clubräumen sind Malerarbeiten an Wänden und Decken erforderlich.
- Im Bereich der Besucher-WC-Anlagen ist die Erneuerung der Fixglaselemente in Holzrahmen erforderlich.
- Der sonstige optische und technische Zustand der WC-Anlagen ist für eine Benützung geeignet.



Foto 1: Windfang



Foto 2: Windfang



Foto 3: Windfang

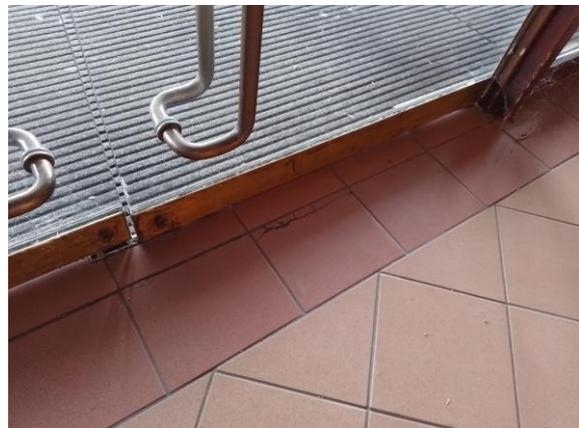


Foto 4: Foyer mit Kassapult / Garderobe



Foto 5: Foyer mit Kassapult / Garderobe



Foto 6: Foyer mit Kassapult / Garderobe



Foto 7: Foyer mit Kassapult / Garderobe



Foto 8: Foyer mit Kassapult / Garderobe



Foto 9: Gang



Foto 10: Gang



Foto 11: Gang



Foto 12: Gang



Foto 13: Gang



Foto 14: WC – barrierefrei



Foto 15: WC – Damen



Foto 16: WC – Damen



Foto 17: WC – Damen



Foto 18: WC – Herren



Foto 19: WC – Herren



Foto 20: WC – Herren

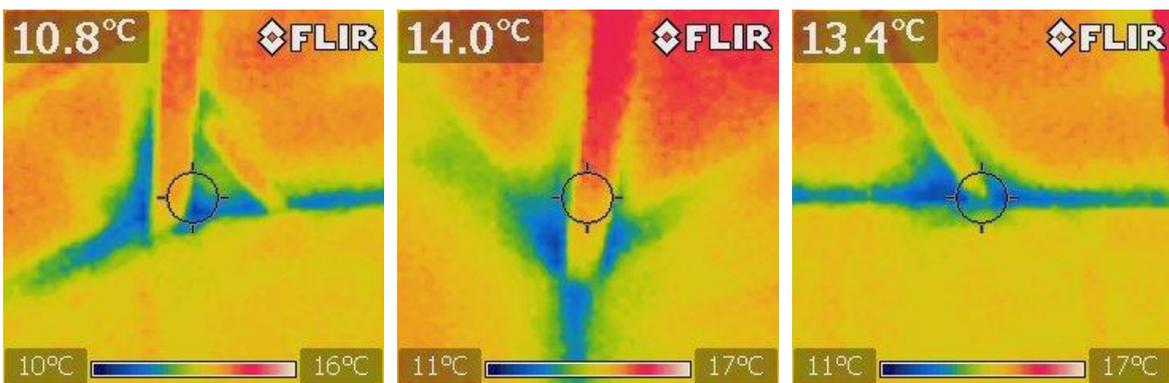


Foto 21: Aufnahme mit Wärmebildkamera

B.5.1.2 Veranstaltungsbereich

*Es besteht **R**eparaturbedarf und **E**rneuerungsbedarf*

Vom Foyer können Besucher den zentral im Gebäude angeordneten Zuschauerraum (großer Saal) betreten. Über das Foyer und einem anschließenden Gang erfolgt auch der Zugang zu den Club- bzw. Seminarräumen (Clubraum 1 und Clubraum 2). Der Nebensaal ist südlich vom Zuschauerraum (großer Saal) situiert und ist über den Zuschauerraum aufgeschlossen. Im westlichen Gebäudebereich des Erdgeschosses befinden sich die

Bühne des Zuschauerraums und alle Nebenräume für den Veranstaltungsbereich wie Künstlergarderoben, Kulissendepot, Lager und Technikräume.

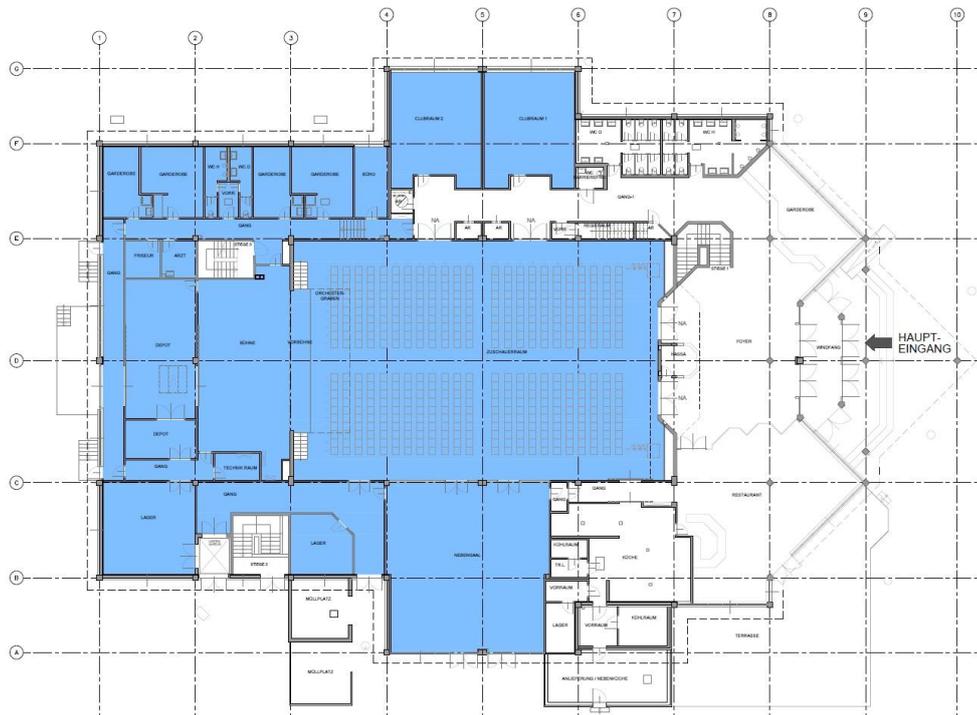


Abb. 2: Übersichtsplan Erdgeschoss – Veranstaltungsbereich

Im Veranstaltungsbereich sind Reparaturarbeiten bzw. Erneuerungsarbeiten an Bodenbelägen, Malerarbeiten und Türanlagen erforderlich. Die energetischen Probleme an der Außenhülle (Fenster, Türen, Portale, Dach) erfordern im Bereich Clubräume und Nebensaal eine Erneuerung.

- Es besteht ein energetisches Gesamtproblem hinsichtlich fehlender Dämmung der Fassadenfront.
- Im Bereich Zuschauerraum (großer Saal) sind Notausgangstüren hinsichtlich der Funktionsfähigkeit zu prüfen und zu reparieren. Der Parkettboden ist abgenutzt und erfordert eine Instandsetzung. Der Zustand von Malerarbeiten und von Holzoberflächen erfordert ebenfalls eine Mindestsanierung.
- Im Bereich Nebensaal sind entlang der Gebäudefront Notausgangstüren und Fixglaselemente in Holzrahmen aus dem Errichtungszeitraum bestehend. Der vorgefundene Zustand entspricht einer Nutzung über 34 Jahre und erfordert auch aus energetischen Gründen eine Erneuerung. Der Parkettboden ist stark beschädigt und erfordert Erneuerungsarbeiten. Der Zustand von Malerarbeiten und von Holzoberflächen erfordert eine Mindestsanierung.
- Im Bereich der Clubräume (Clubraum 1 und Clubraum 2) sind entlang der Gebäudefront Fixglaselemente in Holzrahmen aus dem Errichtungszeitraum bestehend. Der vorgefundene Zustand entspricht einer Nutzung über 34 Jahre und erfordert auch aus energetischen Gründen eine Erneuerung. Der Zustand von Malerarbeiten und von Holzoberflächen erfordert eine Mindestsanierung.
- Alle Nebenräume entlang der Gebäudefronten verfügen Fixglaselemente in Holzrahmen (teilweise mit öffentbaren Elementen) aus dem Errichtungszeitraum. Der

vorgefundene Zustand entspricht einer Nutzung über 34 Jahre und erfordert auch aus energetischen Gründen eine Erneuerung.

- Der Zustand von Malerarbeiten und von Bodenbelägen in den Nebenräumen erfordert in einigen Bereichen eine Mindestsanierung.
- Technische Ausstattung des Bühnenraumes ist aus dem Errichtungszeitraum, die Betriebssicherheit und Funktion wurde nicht evaluiert.
- Nicht Gegenstand der vorgenommenen Evaluierung ist der Zustand und die Funktions- und Betriebssicherheit der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Klima, Elektroinstallation, Notlichtanlage, Brandmeldeanlage, Liftanlagen, Bühnentechnik inkl. Beschallung und Lichttechnik).



Foto 22: Zuschauerraum, Großer Saal



Foto 23: Zuschauerraum, Großer Saal



Foto 24: Zuschauerraum, Großer Saal



Foto 25: Zuschauerraum, Großer Saal



Foto 26: Nebensaal



Foto 27: Nebensaal



Foto 28: Nebensaal



Foto 29: Clubraum 1



Foto 30: Clubraum 2



Foto 31: Clubraum 2

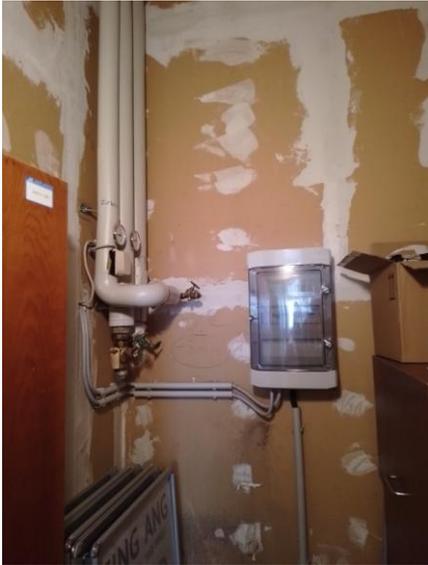


Foto 32: Technik Warmwasserbereitung



Foto 33: Büro



Foto 34: Garderoben



Foto 35: Garderoben



Foto 36: Garderoben



Foto 37: WC-Anlagen Bühne



Foto 38: WC-Anlagen Bühne



Foto 39: WC-Anlagen Bühne



Foto 40: Garderoben



Foto 41: Garderoben



Foto 42: Gang



Foto 43: Gang



Foto 44: Gang



Foto 45: Gang



Foto 46: Arzt

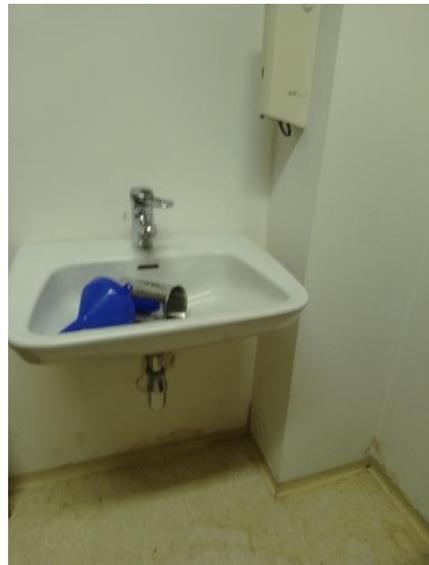


Foto 47: Arzt



Foto 48: Friseur



Foto 49: Gang an Westfront



Foto 50: Gang an Westfront



Foto 51: Gang



Foto 52: Lager



Foto 53: Lager



Foto 54: Gang



Foto 55: Gang



Foto 56: Bühne



Foto 57: Bühne



Foto 58: Bühne

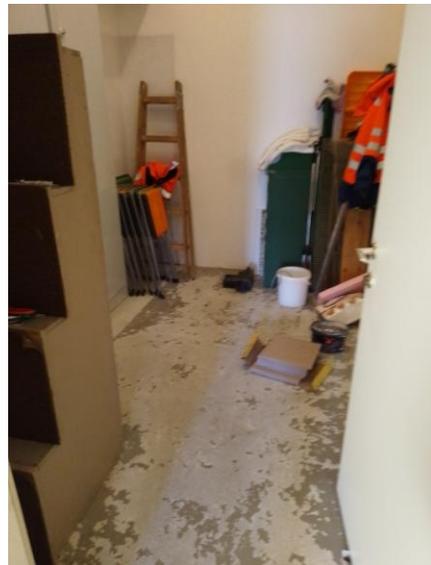


Foto 59: Technikraum Bühne



Foto 60: Technikraum Bühne



Foto 61: Kulissendepots

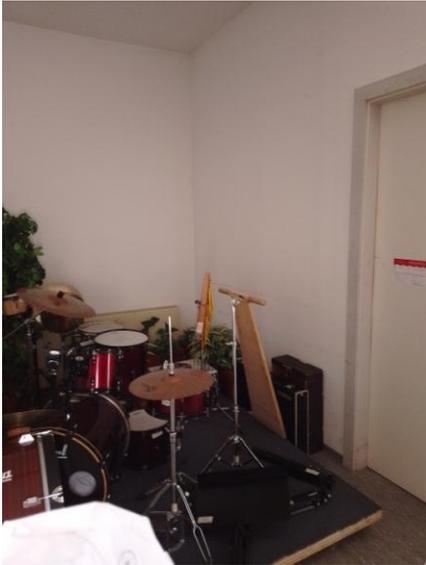


Foto 62: Kulissendepots

B.5.1.3 Restaurantbereich

*Es besteht **R**eparaturbedarf und **E**rneuerungsbedarf*

Der Restaurantbereich befindet sich im südöstlichen Gebäudebereich des Erdgeschoßes und besteht aus Gastraum mit Schank, Hauptküche mit zugeordneten Kühlzellen und Lagerräumen und einem nachträglich hergestellten Zubau in dem eine Nebenküche errichtet wurde. Der Restaurantbereich verfügt über Räume zur Aufschließung wie Gänge bzw. Vorräume. Dem Restaurantbereich ist auch eine Freiterrasse als Gastgarten zugeordnet.

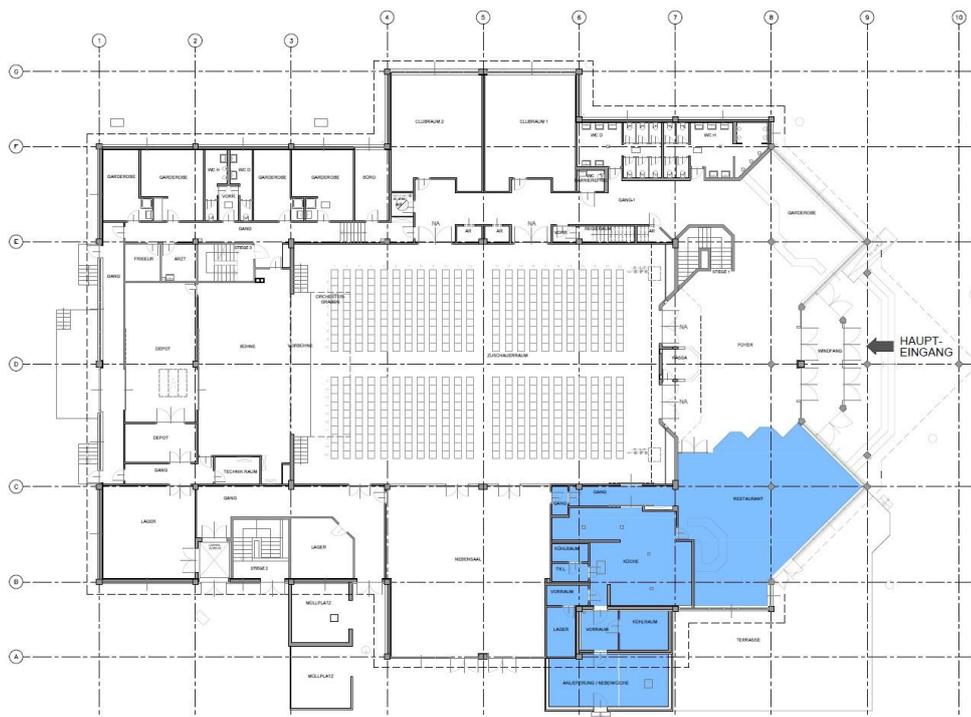


Abb. 3: Übersichtsplan Erdgeschoß – Restaurantbereich

Im Restaurantbereich sind technische Einrichtungen, Teile des Innenausbau und die gesamte Außenhülle Reparatur und Sanierungsbedürftig und in wesentlichen Teilen auch zu Erneuern.

- Der gesamte Restaurantbereich verfügt über eine nicht betriebssichere E-Installation (Verteileranlage ist zu erneuern, Flickwerk aus Oberputzinstallationen aus unterschiedlichen Umbauzeiten).
- Die Sanitärinstallation ist im gesamten Restaurantbereich stark sanierungsbedürftig.
- Es besteht ein energetisches Gesamtproblem hinsichtlich fehlender Dämmung von Dachstuhl und der Fassadenfront.
- Bei den Durchdringungen der Sparren ist die Einbindung nicht dicht ausgeführt dadurch herrschen in den Irxen fast Außentemperaturen.
- Der Gastraum (mit Baranlage) verfügt über eine Restmöblierung und Dekoration aus einem Nutzungszeitraum aus den 1990 Jahren. Die Möblierung und Dekoration ist unvollständig und abgewohnt. Der Zustand von Wand- und Bodenbelägen sind dem Nutzungszeitraum entsprechend reparaturbedürftig.
- Im Bereich der Paraphetverkleidungen im Foyer und Restaurant münden im Boden verlegte Lüftungskanäle. Die Funktion konnte nicht geprüft werden. Sollten diese Lüftungskanäle noch betrieben werden, besteht hier wegen eventuellem Bakterienbefall ein Gesundheitsrisiko.
- Im Bereich Gang zur Küche weisen die Wände eine messbare Durchnässung auf und erfordern eine Sanierung.
- Im Gang zum Nebensaal erfordert der Zustand der bestehenden Notausgangstüre eine Reparatur
- In der Hauptküche befinden sich Restmöblierungen aus einem Rückbau bei dem offensichtlich die unbrauchbaren Elemente belassen wurden. Die Küche ist ohne Gesamtanierung nicht verwendbar. Die E-Installation und Sanitärinstallation des Küchenbereiches ist stark sanierungsbedürftig bzw. ist zu erneuern. Der Zustand von Wand- und Bodenbelägen in der Küche sind stark reparaturbedürftig. Arbeiten an der Kühltechnik werden erforderlich. Arbeiten an der Gastroabluft sind dringend erforderlich.
- Im Kühlraum bei der Küche ist die E-Installation stark sanierungsbedürftig und es werden Arbeiten an der Kühltechnik erforderlich.
- Im Trockenlager befindet sich die Restmöblierung aus einem Rückbau bei dem offensichtlich die unbrauchbaren Elemente belassen wurden. Die E-Installation und Lüftung sind sanierungsbedürftig.
- Im Bereich Lager ist der Austausch der Zugangstüre (aus hygienegründen) erforderlich
- Im Bereich des Vorraumes zum Lager sind die E-Installation und Sanitär- und Heizungsinstallation stark sanierungsbedürftig. Der Zustand von Wand- und Bodenbelägen ist stark reparaturbedürftig.
- Im Vorraum vor der neuen Kühlzelle ist Austausch der Zugangstüre (aus hygienegründen) erforderlich
- Im Bereich Anlieferung (die auch als Nebenküche genutzt wurde) befindet sich Restmöblierung aus einem Rückbau, bei dem offensichtlich die unbrauchbaren Elemente belassen wurden. Als Küche ist der Raum ohne Gesamtanierung nicht verwendbar. Die E-Installation und Sanitärinstallation sind stark sanierungsbedürftig. Der Zustand von Wand- und Bodenbelägen ist stark reparaturbedürftig. Arbeiten an der Gastroabluft werden erforderlich.

Sicherheitshinweis:

Bei der E-Installation, insbesondere der gesamten E-Verteileranlage, des Restaurantbereiches besteht eigentlich „Gefahr in Verzug“. Es sollte bis zur Erneuerung der gesamten E-Installation in diesem Bereich das Betreten und Nutzen dieses Bereiches untersagt werden.

Die im Boden verlegten Lüftungskanäle erfordern dringend Überprüfung hinsichtlich Bakterienfreiheit.



Foto 63: Gastraum mit Schank



Foto 64: Gastraum mit Schank



Foto 65: Gastraum mit Schank



Foto 66: Gastraum mit Schank



Foto 67: Gang zur Küche



Foto 68: Gang zur Küche– E Verteiler



Foto 69: Gang zur Küche



Foto 70: Gang zur Küche – E Verteiler



Foto 71: Gang zur Küche



Foto 72: Gang zum Nebensaal



Foto 73: Hauptküche



Foto 74: Hauptküche



Foto 75: Hauptküche



Foto 76: Kühlraum



Foto 77: Trockenlager



Foto 78: Lager



Foto 79: Vorraum



Foto 80: Vorraum



Foto 81: Vorraum / Kühlzelle



Foto 82: Vorraum / Kühlzelle



Foto 83: Anlieferung / Nebenküche



Foto 84: Anlieferung / Nebenküche



Foto 85: Anlieferung / Nebenküche

- Auf Grund fehlender Lüftungen und der starken Durchfeuchtung sind alle Brandschutztüren mechanisch blockiert und damit alle Brandabschnitte außer Funktion.
- Die Ursache der schweren Feuchtigkeitsschäden ist nicht eindeutig festzustellen (Undichtigkeiten der Bodenplatte, der Außenwände oder Wassereintritte aus technischen Einrichtungen oder Kanal).
- In Fußbodennähe bei nicht luftdurchströmten Bereichen ist bereits Schimmel sichtbar.

Sicherheitshinweis:

Der Doppelboden (Podest) der WC-Anlagen kann wegen Einsturzgefahr nicht betreten werden.

Feuchtigkeitsschäden führen zu Schimmelpilzbefall und können gesundheitliche Beeinträchtigungen hervorrufen, ein Nutzen der Räumlichkeiten sollte ohne entsprechende Untersuchungen durch Amtsarzt nicht erfolgen.

Das mechanische Offenhalten von Brandschutztüren stellt ein Sicherheitsrisiko dar.



Foto 86: Vorraum (mit Podest zu WC-Anlage)



Foto 87: Vorraum (mit Podest zu WC-Anlage)



Foto 88: Vorraum (mit Podest zu WC-Anlage)



Foto 89: Vorraum (mit Podest zu WC-Anlage)



Foto 90: Vorraum (mit Podest zu WC-Anlage)



Foto 91: Vorraum (mit Podest zu WC-Anlage)



Foto 92: Abstellraum (unter Stiege 1)



Foto 93: WC-Anlage (auf Podest)



Foto 94: WC-Anlage (auf Podest)

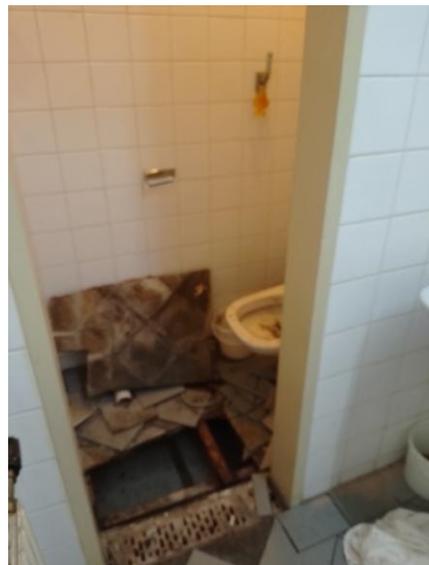


Foto 95: WC-Anlage (auf Podest)



Foto 96: Gang



Foto 97: Gang



Foto 98: Gang



Foto 99: Gang



Foto 100: Technikraum



Foto 101: Technikraum



Foto 102: Technikraum



Foto 103: Lager



Foto 104: Lager



Foto 105: Lager



Foto 106: Lager

- Doppelböden (Podest) in den Nassgruppen schwingen stark nach, statische Unbedenklichkeit wurde nicht überprüft.
- Der Boden im Bereich Vorraum zum Stiegenhaus 3 schwingt nach, hier wird das vollständige Durchnässen der Trittschalldämmung vermutet.
- Durch jahrzehntelange Umbauten an technischen Einrichtungen ist nicht zu erkennen, ob alle vorgefundenen technischen Einrichtungen noch betrieben werden bzw. funktionieren.
- Auf Grund fehlender ausreichender Lüftungen und der starken Durchfeuchtung sind einige Brandschutztüren mechanisch blockiert und damit Brandabschnitte außer Funktion.
- Die Ursache der schweren Feuchtigkeitsschäden ist nicht eindeutig festzustellen (Undichtigkeiten der Bodenplatte, der Außenwände oder Wassereintritte aus technischen Einrichtungen oder Kanal).
- Im Bereich der Kantine weisen auch die Deckenplatten der abgehängten Mineralfaserdecke Feuchtigkeitsschäden auf.
- Starke Feuchtigkeitsschäden an den Wänden sind auch in den Bereichen mit E-Verteilereinrichtungen bzw. Anschlusschränken (E-Verteilerraum) zu erkennen. Durch die flächendeckende Verbauung mit den E-Schaltchränken ist eine auf Sicht Prüfung nicht möglich. Da Gefahr von Korrosionsschäden an E-Anlagen besteht ist eine gesonderte Prüfung zu empfehlen.
- Nicht Gegenstand der vorgenommenen Evaluierung ist der Zustand und die Funktions- und Betriebssicherheit der Haustechnik (Hebeanlagen, Heizung, Lüftung, Klima, Elektroinstallation, Notlichtanlage, Brandmeldeanlage, Liftanlagen).

Sicherheitshinweis:

Feuchtigkeitsschäden führen zu Schimmelpilzbefall und können gesundheitliche Beeinträchtigungen hervorrufen, ein Nutzen der Räumlichkeiten (insbesondere als Trainingsräume) sollte ohne entsprechende Untersuchungen durch Amtsarzt nicht erfolgen.

Das mechanische Offenhalten von Brandschutztüren stellt ein Sicherheitsrisiko dar.

Bei der E-Installation, insbesondere der gesamten E-Verteileranlage, des Untergeschosses besteht eigentlich „Gefahr in Verzug“. Es sollte bis zur Prüfung der gesamten E-Installation in diesem Bereich das Betreten und Nutzen dieses Bereiches untersagt werden.

Die Schwingungen der Böden beim Belasten lassen vermuten, dass die Tragfähigkeit der Böden eingeschränkt ist und eine Unfallgefahr besteht, Untersuchungen sind zu empfehlen.



Foto 107: Sportsaal



Foto 108: Sportsaal



Foto 109: Sportsaal



Foto 110: Sportsaal



Foto 111: Kantine



Foto 112: Kantine

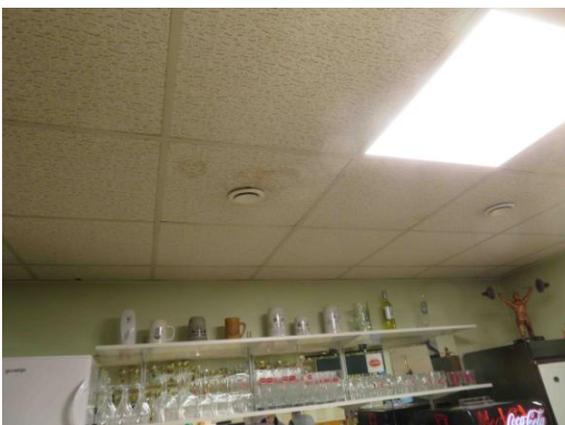


Foto 113: Kantine

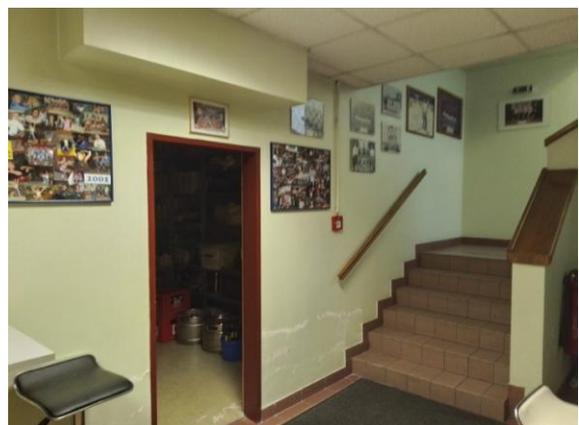


Foto 114: Vorraum (zu Fluchtstiege 2)



Foto 115: Vorraum (zu Fluchtstiege 2)

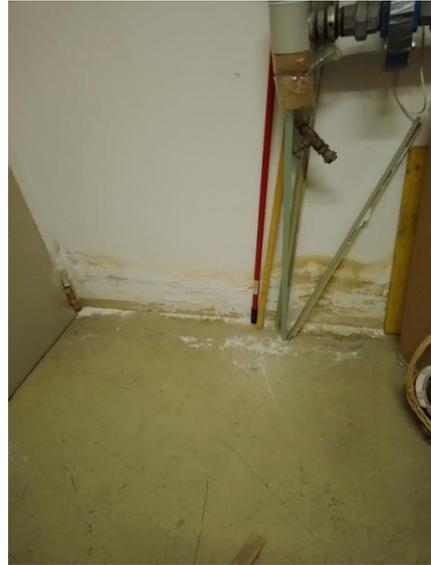


Foto 116: Gaszählraum



Foto 117: Gaszählraum



Foto 118: Abstellraum



Foto 119: E-Verteilerraum



Foto 120: E-Verteilerraum



Foto 121: E-Verteilerraum



Foto 122: Maschinenraum Aufzug



Foto 123: Garderobe groß



Foto 124: Bad zu Garderobe groß



Foto 125: Bad zu Garderobe groß



Foto 126: Garderobe klein



Foto 127: Garderobe klein



Foto 128: Vorraum



Foto 129: Vorraum



Foto 130: Vorraum



Foto 131: Vorraum



Foto 132: Abstellraum



Foto 133: Pumpenraum



Foto 134: Vorraum zu Lastenlift



Foto 135: Vorraum zu Lastenlift



Foto 136: Vorraum zu Lastenlift



Foto 137: Schleuse zu Stiege 3



Foto 138: Stiege 3

B.5.3 Dachgeschoss

Technik im DG und Regieraum

*Es besteht **Erneuerungsbedarf***

Das Dachgeschoss dient ausschließlich als Technikgeschoß und ist der Aufstellort der Heizungs- und Lüftungsanlage. Ein Regieraum beinhaltet Veranstaltungs- und Lichttechnik und ist im DG an der Ostseite des großen Saales angeordnet.

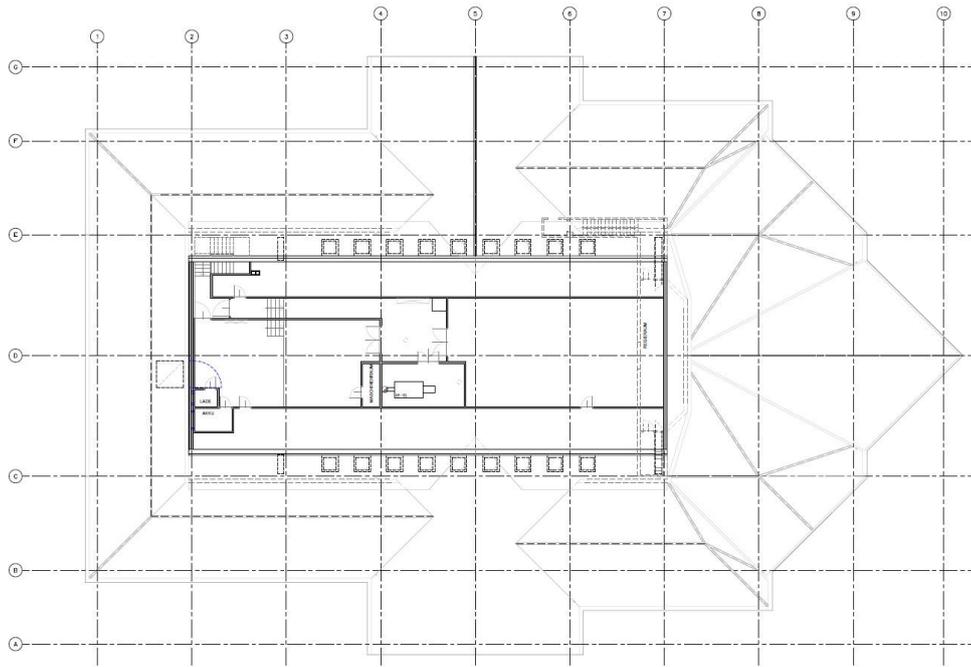


Abb. 6: Übersichtsplan Dachgeschoss

Bei den Technikräumen im DG handelt es sich um einen Teilausbau des Dachbereiches. Ob die Brandabschnitte bautechnisch und anlagentechnisch voll funktionsfähig sind, ist nicht Gegenstand der Evaluierung. Erkennbar ist, dass die Funktion der luftdichten Schicht (Folie) an der Dachhautuntersicht durch mechanische Beschädigungen und unsachgemäße Reparaturversuche nicht einwandfrei gegeben ist. Die gesamte Dachhaut verfügt über eine Wärmedämmung, die für aktuell erforderliche energetische Belange nicht ausreicht.

- Luftdichte Schicht (Folie) weist mechanische Beschädigungen auf.
- Luftdichte Schicht (Folie) wurde unzureichend repariert.
- Baulicher Brandschutz wurde nicht evaluiert.
- Funktion der technischen Einbauten wie Wärmeerzeugung und Lüftungsanlage wurde nicht evaluiert.
- Technische Ausstattung des Regieraumes ist aus dem Errichtungszeitraum, die Betriebssicherheit und Funktion wurde nicht evaluiert.
- Nicht Gegenstand der vorgenommenen Evaluierung ist der Zustand und die Betriebssicherheit der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Elektroinstallation, Notlichtanlage, Brandmeldeanlage, Veranstaltungs- und Tontechnik).



Foto 139: Technik



Foto 140: Technik



Foto 141: Technik



Foto 142: Technik



Foto 143: Dachräume mit Lüftung



Foto 144: Dachräume mit Lüftung



Foto 145: Dachräume mit Lüftung



Foto 146: Dachräume mit Lüftung



Foto 147: Regieraum

B.5.4 Außenanlagen

*Es besteht **R**eparatur und **E**rneuerungsbedarf*

An der Ostfassade befindet sich der Haupteingang. Ein Vorplatzbereich mit Stufenanlage (3 Stufen) ist durch die Dachkonstruktion überdacht.

An der Südfassade befindet sich eine Terrasse die vom Restaurant als Gastgarten genutzt werden kann. An der Südfassade befindet sich auch der Zugang zur Stiege 2 der als Zugang zur Sportstätte im Untergeschoss dient.

An der Ostfassade befinden sich der Bühneneingang und die Anlieferung für Kulissen und Equipment für Veranstaltungen im großen Saal.

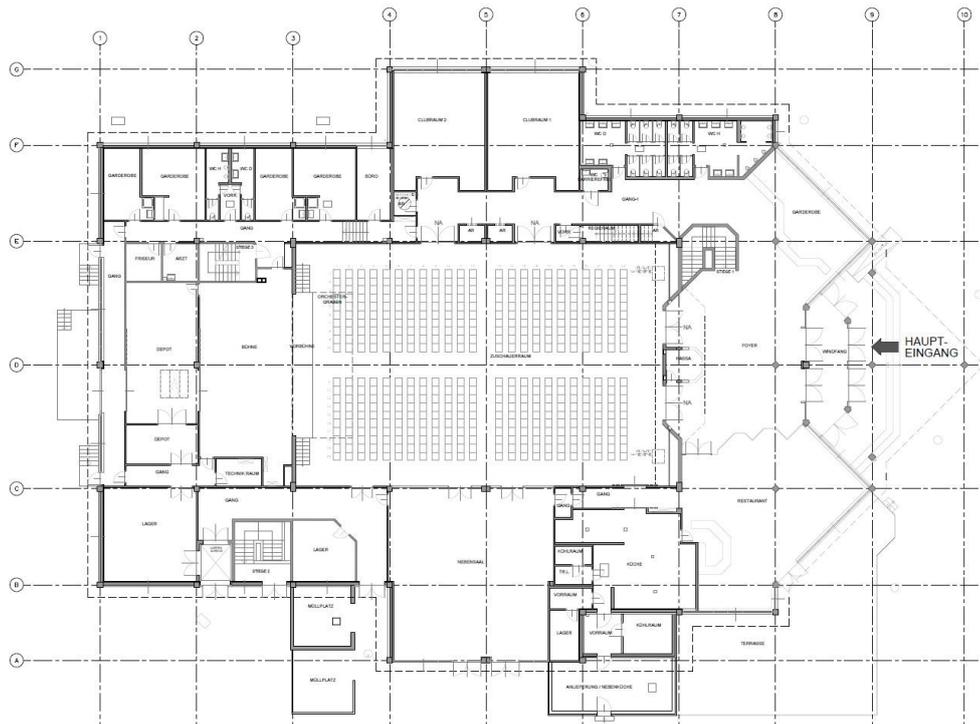


Abb. 7: Übersichtsplan Außenanlagen

Die energetischen Probleme der Außenhülle (Fenster, Türen, Portale, Dach) wurden bereits in den Evaluierungen zu den Räumen im Erdgeschoss beschrieben. Eine Erneuerung der gesamten Tür- und Fensterelemente ist zur Erlangung eines bauphysikalischen Mindeststandards zu empfehlen. Der Zustand von Bodenbelägen im Bereich Zugang zum Haupteingang und Terrasse Restaurant erfordert dringende Reparaturen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit.

- Der Bodenbelag (Fliesen) bei den Stufen zum Haupteingang weist Stolperfallen auf und ist zu sanieren.
- Der Bodenbelag (Fliesen) bei den Stufen zur Restaurantterrasse weist Stolperfallen auf und ist zu sanieren.
- Der Bodenbelag (Fliesen) der Restaurantterrasse ist zu sanieren.
- Eine Türanlage die auch als Notausgang aus dem großen Veranstaltungssaal genutzt werden könnte ist durch untaugliche Reparatur nicht nutzbar. Das Evakuierungskonzept wurde nicht evaluiert, es ist aber anzunehmen, dass diese Türanlage in der Funktion als Notausgang erhalten bleiben muss.
- Die Türanlage bei Stiege 2 erscheint nicht betriebssicher und ist (unabhängig von den energetischen Anforderungen) zu sanieren.
- Die Stufenanlagen an der Westfassade (Zugang Bühne bzw. Aufgang zur Laderampe) weisen bautechnische Mängel auf und erfordern Mindestsanierung.
- Es besteht ein energetisches Gesamtproblem hinsichtlich fehlender ausreichender Dämmung der Dachhaut.
- Der vorgefundene Zustand an Glastürelementen und Fensterelementen an der gesamten Außenhaut entspricht einer Nutzung über 34 Jahre und erfordert auch aus energetischen Gründen eine Erneuerung.
- Die gesamte Gebäudefront erfordert aus energetischen Gründen eine Sanierung (Option ist die Herstellung einer Vollwärmeschutzfassade).



Foto 148: Haupteingang



Foto 149: Terrasse bei Restaurant



Foto 150: Terrasse bei Restaurant



Foto 151: Türen an Südfassade



Foto 152: Türen an Südfassade



Foto 153: Westfassade Bühnenzugang und Laderampe für Bühne



Foto 154: Westfassade Bühnenzugang und Laderampe für Bühne

C. Schlussfolgerung aus der Projektdokumentation

C.1 Bautechnische Schlussfolgerung

Das in den 1980 Jahren geplante und ausgeführte Gebäude weist einige bautechnische Details auf die eine wirtschaftliche Sanierung erschweren:

- Das Objekt ist nur teilunterkellert, das Kellergeschoß ist innenliegend (das Erdgeschoss umlaufend bis zu 12 m über das Kellergeschoß hinausgehend).
- Die erdberührenden Kellerwände wurden ohne außenliegende Wärmedämmung hergestellt.
- Die Anschlüsse zwischen Bodenplatte des Kellergeschosses und den aufgehenden Stahlbetonwänden wurden ohne dichter Arbeitsfuge hergestellt.
- Die erdberührenden Bodenbereiche des Erdgeschosses wurden nur mit 4 cm Dämmung hergestellt.
- Die Bodenplatte des Erdgeschosses verfügt bei der Laderampe an der Westfassade und dem gesamten Haupteingangsbereich an der Ostfassade über keine thermische Trennung.
- Die Dachkonstruktion im Bereich des Foyers, Restaurants und Haupteinganges ist als „Sichtkonstruktion“ ausgebildet und dadurch verfügt das Dach hier bei den Durchdringungen der Sparren über keine luftdichten Anschlüsse.
- Das Außenmauerwerk im Erdgeschoss ist ohne Perimeterdämmung hergestellt und verfügt auch über keinerlei außenliegender Wärmedämmung.
- Die Anschlüsse von Fensterelementen bzw. Fixverglasungselementen ermöglichen keine bauphysikalisch empfehlbaren Baudetails für eine nachträgliche thermische Verbesserung.
- Die Anordnung einer Vielzahl von Nassräumen im Kellergeschoß unterhalb der Hauptkanalsole hat den Einbau von Hebeanlagen erfordert. Die Kanalleitungen mit Hebeanlagen im Kellergeschoß verstärken das Problem der Durchfeuchtung im Kellergeschoß. Es ist nicht prüfbar ob Feuchtigkeitsschäden durch eindringendes Grundwasser bzw. Oberflächenwasser (Druckwasser) oder durch undichte Kanalanlagen (Stauwasser) entstehen.

C.2 Schlussfolgerung über die haustechnischen Anlagen

- Durch jahrzehntelange Umbauten an technischen Einrichtungen ist nicht zu erkennen, ob alle vorgefundenen technischen Einrichtungen noch betrieben werden bzw. funktionieren.
- Wesentliche Bereiche des Objektes verfügen über eine nicht betriebssichere E-Installation (Verteileranlagen sind zu erneuern, Flickwerk aus Oberputzinstallationen aus unterschiedlichen Umbauzeiten).
- Starke Feuchtigkeitsschäden an den Wänden sind auch in den Bereichen mit E-Verteilereinrichtungen bzw. Anschlussschränken (E-Verteilerraum im Keller) zu erkennen. Es besteht die Gefahr von Korrosionsschäden an E-Anlagen.
- Die Sanitärinstallation ist im Restaurantbereich und in den Nassräumen des Kellergeschosses stark sanierungsbedürftig.

- Die Gastrolüftungsanlage und Kältetechnik im Restaurantbereich erfordern eine vollständige Instandsetzung.
- Im Bereich der Parapetverkleidungen im Foyer und Restaurant münden im Boden verlegte Lüftungskanäle. Sollten diese Lüftungskanäle noch betrieben werden besteht Gefahr von Bakterienbefall. Eine ausreichende laufende Reinigung wird nicht möglich sein.
- Die Verteileinrichtungen (Lüftungskanäle) der Lüftungsanlage wurden umgebaut und insbesondere im Bereich Kellergeschoss erweitert. Die Funktionstüchtigkeit konnte nicht nachvollzogen werden.
- Die Wärmeerzeugung (im Dachgeschoss) wurde umgebaut (wird durch externen Kontrahenten betrieben) und ist eine Gaskesselheizung.
- Die Vorlauftemperatur der Heizung betrug bei der Ortsbegehung 80°C. Auf Grund des Mischsystems von vorgewärmter Zuluft und Heizung mittels Heizkörpern kann ein wirtschaftlicher Betrieb nicht nachvollzogen werden.
- An der Sicherheitsbeleuchtungsanlage sind Umbauten bzw. Teilerneuerungen erkennbar. Es ist eine Mischung unterschiedlicher Anlagensystem (Batterieanlagen und Akkuleuchten) zu erkennen, hier müsste ein einheitliches System hergestellt werden.

C.3 Schlussfolgerung über die Einhaltung von Bescheiden und geltenden Vorschriften

- Der Betriebsanlagengenehmigung aus 1987 mit der Zahl 12-B-8754/7 ist uns zur Evaluierung nicht vorgelegt.
- Aus den Einreichplänen zur Baubewilligung (Zl. IV-6-2/88 vom 1.2.1988) ist zu entnehmen, dass im Kellergeschoss Lagerräumlichkeiten vorgesehen waren.
- Es sind diverse Baueinreichungen in den Akten, die einen Ausbau des Kellergeschosses als Sportstätte vorsehen, ob für diese Nutzungsänderung auch eine Betriebsanlagenbewilligung erwirkt wurde, konnte nicht evaluiert werden.
- Aus dem evaluierten Gesamtzustand wird als Schlussfolgerung eine Gesamtanierung des Objektes in baulicher und technischer Hinsicht erforderlich. Eine Gesamtanierung erfordert die Erfüllung aktuell gültiger Vorschriften, Normen und Richtlinien.
- Der Umstand, dass bei einer Gesamtanierung auch aktuell gültige Vorschriften, Normen und Richtlinien einzuhalten sind, wird die Erneuerungen fast aller technischen Einbauten erfordern.
- Die Erfüllung aktuell gültiger Vorschriften, Normen und Richtlinien erfordert auch ein aktuelles Brandschutzkonzept und Evakuierungskonzept und damit werden zusätzliche technische (Brandgasentrauchung) und bauliche (Fluchtweglängen, Brandabschnitte) Maßnahmen erforderlich werden.
- Die erforderlichen bauphysikalischen Verbesserungen zur Abdichtung und thermischen Sanierung im Kellergeschoss werden zu stark verstärkten Bodenaufbauten führen und dadurch wird die lichte Raumhöhe derart reduziert werden, dass die Raumhöhen für Trainingsräume nach aktuell geltenden Vorschriften, Normen und Richtlinien nicht mehr ausreichen werden. Die derzeitige Nutzung wird nicht weiter möglich bleiben.
- Die aktuell geltenden bauphysikalischen Kennzahlen sind ohne einen Generalumbau am Gebäude und der Gebäudetechnik nicht erreichbar.

C.4 Schlussfolgerung über Betriebskosten

Die in C.1 und C2. beschriebenen Fakten bzw. Ergebnisse der Evaluierung führen zur Schlussfolgerung, dass ein Betrieb des Objektes zu wettbewerbsfähigen Betriebskosten nicht sichergestellt werden kann. Durch den Betrieb einer Gasheizungsanlage kommt ein mittelfrist nicht weiter nutzbarer Energieträger zum Einsatz. Es ist auch zu erwarten, dass die Kosten für Gas sehr volatil bleiben und starken Preissteigerungen unterworfen sein können.

Haustechnischen Einrichtungen wie E-Installationen, automatische Türanlagen, BMA-Anlage, Sicherheitsbeleuchtung, Lüftungsanlagen erfordern in regelmäßigen Abständen positive Prüf- bzw. Wartungsberichte. Es ist zu erwarten, dass die Ausstellung von Befunden Instandsetzungen, Sanierungen oder Erneuerungen voraussetzen und laufend derartige Kosten im erhöhten Umfang anfallen.

C.5 Schlussfolgerung über die zu erwartenden Kosten einer Generalsanierung

Die in C.1 und C2. beschriebenen Fakten bzw. Ergebnisse der Evaluierung führen zur Schlussfolgerung, dass eine Generalsanierung des Gesamtobjektes in bautechnischer und haustechnischer Hinsicht erforderlich werden würde.

Kostenabschätzung Sanierung Kellergeschoss	2.119.000,00 €
Kostenabschätzung Mindestsanierung Erdgeschoss (inkl. Glasfassadenelemente und energetische Sanierung vom Dach im Eingangsbereich) ³	1.560.000,00 €
Kostenabschätzung Mindestsanierung Außenanlagen	111.000,00 €
Kostenabschätzung der energetischen Verbesserung von Fassade und Dach (Restbereich ohne Eingang)	1.300.000,00 €
Zwischensumme Kostenabschätzung ⁴	5.090.000,00 €
Nebenkosten	763.000,00 €
Summe Kostenschätzung Generalsanierung	5.853.000,00 €

³ Im Abschlussbericht des Ingenieurbüro Krolík vom 24.01.2014 wird bereits auf den Bedarf an baulicher Sanierung zur Energieeinsparung hingewiesen.

⁴ Diese Sanierung setzt voraus, dass die Bedenken die in C3 beschrieben werden nicht Gültigkeit erlangen und das Kellergeschoss auch tatsächlich mit Betriebsanlagenbewilligung als Sportstätte betrieben werden kann. Bei dieser Sanierungsvariante bleibt die bestehende Haustechnik bestehen (damit auch eine gasbetriebene Heizungsanlage).

Treten die in C.3 und C.4 beschriebenen Fakten ein, ist der Betrieb der Gesamtanlage in der bisherigen Form nicht weiter möglich und es würden für die gewünschte Nutzung weitergehende Investitionen zusätzlich zu den beschriebenen Sanierungsarbeiten erforderlich werden.

Kostenabschätzung Erneuerung Haustechnik gesamt	2.078.000,00 €
Kostenabschätzung Erneuerung Innenausbau im EG gesamt	2.904.000,00 €
Zwischensumme Kostenabschätzung der Zusatzkosten ⁵	4.982.000,00 €
Nebenkosten	747.000,00 €
Summe Kostenschätzung der Zusatzkosten für eine Gesamtsanierung	5.729.000,00 €

25. April 2023
Hochachtungsvoll



Baumeister
Dipl.-Ing.(fh) Gerhard Heinrich, MEng.
Fugbachgasse 10/21, 1020 Wien
Tel.: 01/2123579
e-mail: office@buero-heinrich.at
www.buero-heinrich.at

Dipl.-Ing.(FH) Gerhard HEINRICH, MEng.
Baumeister EUR.Ing.

⁵ Eine Erneuerung der Haustechnik erfordert eine Vielzahl von Eingriffen in die Bausubstanz (Durchbrüche). Durch die Erneuerung der Haustechnik werden alle Innenausbaulemente betroffen und eine Gesamterneuerung des Innenausbau als Folge erforderlich werden. Im Sanierungskonzept und Vergleich Sanierung und Neubau erstellt durch Fa. RHCS vom 07.11.2018 wird bereits auf den Bedarf an Sanierung an der Haustechnik hingewiesen.

D. Anhang

- D.1 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf:
Abfragedatum 19.04.2023
- D.2 Grundbuchsauszug, Abfragedatum 10.04.2023
- D.3 Aus den überlassenen DWG-Bestandplänen erstellter Grundrissplan über das Erdgeschoss
- D.4 Aus den überlassenen DWG-Bestandplänen erstellter Grundrissplan über das Kellergeschoss
- D.5 Aus den überlassenen DWG-Bestandplänen erstellter Grundrissplan über das Dachgeschoss
- D.6 Aus den überlassenen DWG-Bestandplänen erstellter Grundrissplan über das Erdgeschoss mit eingetragener Lüftungsanlage
- D.7 Aus den überlassenen DWG-Bestandplänen erstellter Grundrissplan über das Kellergeschoss mit eingetragener Lüftungsanlage
- D.8 Aus den überlassenen DWG-Bestandplänen erstellter Grundrissplan über das Dachgeschoss mit eingetragener Lüftungsanlage
- D.9 Tabellarische Zusammenstellung der Schlussfolgerung mit Budgetrahmenermittlung
- D.10 Kalkulationstabelle zu Budgetrahmenermittlung