Kreis Düren
Bismarckstr. 16, 52351 Düren

KREIS DÜREN

Kreis Düren
Kreisgeschäftsstelle Jülich
Sanierung altes Rathaus
Bestandsbeurteilung

PN-5283

Dortmund
April 2016



assmann GmbH
Baroper Straße 237
44227 Dortmund
Fon 0231.75445.0
Fax 0231.756010
info@assmanngruppe.com
www.assmanngruppe.com
AG Dortmund HRB 3836
Geschäftsführer
Wolfgang Ußler, Ulrich Tillmann,
Andreas Krebs, Ulrich Schneider

assmann architekten GmbH
Sitz 44227 Dortmund
AG Dortmund HRB 4210
Geschäftsführender Gesellschafter
Burkhard Grimm

assmann frankfurt GmbH
Sitz 60486 Frankfurt am Main
AG Frankfurt am Main HRB 94095
Geschäftsführender Gesellschafter
Mohamed Genedy

assmann münster GmbH
Sitz 48149 Münster
AG Münster HRB 14735
Geschäftsführender Gesellschafter
Ralf Uennigmann

Wir planen und managen.

Kreis Düren, Geschäftsstelle Jülich

Bestandsbeurteilung, Sanierung altes Rathaus

INHALT

1.	**Allgemeines**	2
1.1.	Aufgabenstellung	2
1.2.	Grundlagen der Bestandsanalyse	2
1.3.	Methodik und Vorgehensweise	2
1.4.	Angaben zu den ermittelten Kosten	3
1.5.	Definition der Zustandsklassifizierung	3
2.	**Objektbeschreibung**	5
3.	**Ergebnisse der Bestandsbeurteilung**	5
4.	**Fazit / Empfehlung**	7

Dortmund

assmann GmbH
Baroper Straße 237
44227 Dortmund
Fon 0231.75445.0
Fax 0231.756010
info@assmanngruppe.com
www.assmanngruppe.com
AG Dortmund HRB 3836
Geschäftsführer
Wolfgang Ußler, Ulrich Tillmann,
Andreas Krebs, Ulrich Schneider

assmann architekten GmbH
Sitz 44227 Dortmund
AG Dortmund HRB 4210
Geschäftsführender
Gesellschafter
Burkhard Grimm

assmann frankfurt GmbH
Sitz 60325 FrankfurtMain
AG FrankfurtMain HRB 94095
Geschäftsführender
Gesellschafter
Mohamed Genedy

assmann münster GmbH
Sitz 48149 Münster
AG Münster HRB 14735
Geschäftsführender
Gesellschafter
Ralf Uennigmann

Wir planen und managen.

1. Allgemeines

1.1. Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück der derzeitigen Rathauspassage beabsichtigt der Kreis Düren das alte Rathaus als Geschäftsstelle des Kreises Düren durch einen Ergänzungsbau zu erweitern.

Vor diesem Hintergrund und im Zuge einer Gesamtbetrachtung der Maßnahme soll der Erhaltungszustand des denkmalgeschützten Altbaus und die daraus ableitbaren Sanierungskosten erfasst werden.

Mit diesem Bericht liegen nun die Erkenntnisse aus der Bestandsbeurteilung zu dem Gebäude vor.

1.2. Grundlagen der Bestandsanalyse

Folgende Unterlagen und Informationen dienten als Grundlage zur Erarbeitung der anschließenden Ergebnisse:

- Ortsbegehung am 22.03.2016
- Verschiedene Planunterlagen, bestehend aus Lageplan, Ansichten, Schnitte, in verschiedenen Maßstäben

1.3. Methodik und Vorgehensweise

Kernstück der Bearbeitung war eine örtliche Begehung des Objektes am 22.03.2016 durch ein Team, bestehend aus einem Architekten und je ein Ingenieur für Versorgungs- und Elektrotechnik.

Während der Begehungen wurde eine Fotodokumentation der vorgefundenen Zustände erstellt.

Zusätzlich wurden verfügbare Unterlagen gesichtet und die daraus ablesbaren Informationen in die Beurteilung integriert.

Die während der Ortsbegehungen gewonnenen Erkenntnisse wurden nachfolgend zu einer strukturierten Zustandsbeschreibung einschließlich Fotodokumentation aufbereitet.

Auf dieser Grundlage wurden die Baukosten für resultierende Sanierungsmaßnahmen als Kostenrahmen ermittelt.

1.4. Angaben zu den ermittelten Kosten

Die aufgezeigten Kosten stellen den Kostenstand April 2016 dar und decken einen mittleren Qualitäts- und Ausführungsstandard ab. Sie sind abgeleitet aus in Art und Umfang vergleichbaren Projekten, welche im Hause Assmann betreut und kostenmäßig ausgewertet wurden.

Es wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass die Maßnahmen im laufenden Betrieb stattfinden können. Kosten für eventuell erforderliche Zwischenunterbringungen sind aber nicht in den aufgezeigten Kosten enthalten.

Bei den aufgezeigten Kosten wird von einer zeitnahen und zusammenhängenden Ausführung ausgegangen. Eine spätere Ausführung oder die Differenzierung in mehrere kleinere Bauabschnitte hätte höhere Kosten zur Folge.

Es muss zum jetzigen Kenntnisstand für die aufgezeigten Maßnahmen von einer möglichen Kostenschwankungsbreite in Höhe von 15-20% ausgegangen werden.

1.5. Definition der Zustandsklassifizierung

Jedes dokumentierte Bauteil und jedes gebäudetechnische Gewerk wird nachfolgend in seinem Zustand beschrieben (siehe Anlage 5.1) und dabei durch die Eingruppierung in Zustandsklassen von A bis E hinsichtlich des Sanierungserfordernisses beurteilt.

Dieser Beurteilung liegt folgendes Bewertungsraster zugrunde, das sich aufgrund langjähriger Erfahrungen als praktikabel erwiesen hat:

Erläuterungen der Zustandsklassen:

Zustand	Definition / Zustand	Frist für Maßnahmen
A	neuwertig	keine Maßnahmen
B	altersbedingte Abnutzung ohne Qualitätseinbuße	langfristig (>5 - 15 Jahre)
C	altersbedingte Abnutzung mit Instandsetzungsempfehlung	mittelfristig (bis 5 Jahre)
D	Instandsetzung unwirtschaftlich, Tendenz zu Erneuerung	mittelfristig (bis 5 Jahre)
E	erneuerungsbedürftig	kurzfristig (< 2 Jahre)

(B) Altersbedingte Abnutzung ohne Qualitätseinbuße (Zeitraum langfristig, > 5 Jahre) bedeutet, dass lediglich Schönheitsreparaturen notwendig sind bzw. Maßnahmen wie z.B. Anstricharbeiten im Rahmen der laufenden Unterhaltung erfolgen.

(C) Altersbedingte Abnutzung mit Instandsetzungsempfehlung (Zeitraum mittelfristig, bis 5 Jahre) impliziert, dass Konstruktionen, Oberflächen oder Anlagen durch Instandsetzung langfristig betriebsbereit wiederherzustellen sind.

(D) Instandsetzung unwirtschaftlich, Tendenz zur Erneuerung (Zeitraum mittelfristig, bis 5 Jahre) meint, dass Bauteile oder Anlagen nur durch Ersatz oder komplette Erneuerung einen langfristigen Betrieb sicherstellen.

(E) als **erneuerungsbedürftig** sind solche Bauteile, Ausbauten oder Anlagen einzustufen, die umgehend (Zeitraum kurzfristig, < 2 Jahre) auszutauschen bzw. zu ersetzen sind. Dies gilt insbesondere für die Feststellung sicherheitsrelevanter Mängel. Aus diesem Grund werden Mängel des baulichen und technischen Brandschutzes grundsätzlich mit 100% Abnutzungsgrad gewertet. So kann es z.B. aus Gründen des

baulichen Brandschutzes notwendig sein, ein an sich neuwertiges Bauteil dennoch umgehend auszutauschen. Hier wird dann der Zustand ebenfalls entsprechend (E) eingestuft.

2. Objektbeschreibung

Das in den frühen 1950-er Jahren errichtete Gebäude liegt an zentralem Ort in der Jülicher Innenstadt.

Das oberirdisch 3-geschossige S-förmige Gebäude erstreckt sich in seinen Außenabmessungen von ca. 57m Länge, 34m Breite und reicht bis zur Traufkante ca. 11,00-11,50m über die umliegenden Freiflächen.

Das Erd- und die zwei Obergeschosse werden als Bürofläche genutzt. Im Untergeschoss befinden sich lediglich Lager- und Abstellräume.

Die Dachfläche ist als schiefergedecktes Steildach ausgebildet.

3. Ergebnisse der Bestandsbeurteilung

Die Ergebnisse der Bestandsbeurteilung werden in den angefügten Bestandsbeurteilungen ausführlich in tabellarischer Struktur beschrieben. Hierbei wird in die Bereiche „Baukonstruktionen / Außenanlagen", „SHLK-Technik" und „Elektrotechnik" differenziert.

Wesentliche Feststellungen und Handlungsempfehlungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Baukonstruktionen

- Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude befindet sich nunmehr seit über 60 Jahren ununterbrochen in Nutzung.
- Die vorgefundenen Erhaltungszustände / Abnutzungen zeigen durchgängig einen altersgemäßen, zu erwartenden Zustand. Es wird erkennbar, dass in verschiedenen Bereichen schon Instandhaltungen durchgeführt wurden.
- Die energetische Situation stellt sich als unzureichend dar, ist aber durch den Tatbestand des Denkmalschutzes nicht grundsätzlich zu ändern. Hiervon ausgenommen ist die beklagte Situation in Bezug auf den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz im Ratssaal. Hier wurde eine Ergänzung der Fensterelemente mit einer zweiten Fensterebene und zusätzlichem Sonnenschutz bewertet.

4. Fazit / Empfehlung

Als abschließende und zusammenfassende Empfehlung kann folgendes Ergebnis festgehalten werden:

Für das untersuchte Gebäude ergibt sich aufgrund der vorgefundenen baulichen und technischen Erhaltungszustände sowie der Anforderungen an den baulichen und technischen Brandschutz ein entsprechender Sanierungsaufwand.

Im Zuge der geplanten Erweiterung durch einen Ergänzungsneubau müssen die im Bestandsgebäude erforderlichen Maßnahmen konkretisiert werden.

Hierbei ist sind auch Art und Umfang der Maßnahmen zur räumlichen Anbindung der Gebäude untereinander einzubeziehen.

Dortmund, April 2016

i. A. Dipl.-Ing. Bernhard Reinold
Dipl.-Ing. Johannes Schniderjan
Dipl.-Ing. Architekt Manfred Heine

- Für den Bereich der historischen Innentüren sind Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes denkbar und auch bewertet.
- Im Bereich der Treppenanlagen sind Mängel an den Geländern hinsichtlich der Höhe und der Stababstände aufzuzeigen.

Haustechnische Anlagen:

- Der überwiegende Teil haustechnischen Anlagen stammen aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes und sind somit ebenfalls seit über 60 Jahren in Nutzung. Eine Ergänzung bzw. Teilsanierung hat für verschiedene Anlagenteile stattgefunden. Für den überwiegenden Teil der Installationen ist aber die Lebenserwartung der Bauteile deutlich überschritten.
- Erforderlich werden im Sanitärbereich allgemeine Instandsetzungsarbeiten sowie diverse Maßnahmen zur Erhaltung der Trinkwasserqualität.
- Auffällig ist vor allem im Bereich der Heizungstechnik der unstrukturierte Aufbau des Wärmeverteilnetzes. Hier sind vielfach Hilfsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktion sichtbar, eine Erneuerung kann hier sowohl Effektivität als auch Wirtschaftlichkeit verbessern.
- Der technische Standard besonders im überwiegenden Bereich der elektrotechnischen Anlagen ist nicht mehr DIN- bzw. arbeitsplatzgerecht. Es sind zudem bei Erneuerung der Leuchten, etc die alten Bestandstromkreise in den Wänden verblieben. Diese werden mit heutigen Anlagenkomponenten betrieben, was möglichweise zu Überlastungen der Stromkreise führen kann.

Brandschutz

- stellenweise unzureichende Brandschottungen der haustechnische Installationen bei Durchdringungen von brandschutzrelevanten Bauteilen
- Unzulässige Installationen wie Elektro-Unterverteilungen in Flucht- und Rettungswegen

Kreis Düren

Bestandsbeurteilung Kreisgeschäftsstelle Jülich, Zusammenfassung Kosten aller Bereiche

		Sanierungsaufwand (netto), einschl. Nebenkosten				
Bereich		**kurzfristig E**	**mittelfristig D**	**mittelfristig C**	**langfristig B**	**Summe Bauteil** (netto, gerundet)
Sanierung Altes Rathaus	**Baukonstruktionen**	**180.873 €**	**550.804 €**	**285.287 €**	**3.554 €**	**1.020.500 €**
	Haustechnik	**571.010 €**	**121.095 €**	**171.350 €**	**28.118 €**	**891.600 €**
	Aussenanlagen	**0 €**	**11.500 €**	**1.725 €**	**0 €**	**13.200 €**
Summe Sanierung Altes Rathaus		**751.883 €**	**671.899 €**	**456.637 €**	**31.671 €**	**1.912.100 €**
Summe nach Fristigkeit (netto, gerundet)		**751.900 €**	**671.900 €**	**456.600 €**	**31.700 €**	**1.912.100 €**
Summe nach Fristigkeit (brutto, gerundet)		894.800 €	799.600 €	543.400 €	37.700 €	2.275.500 €

Bruttogrundfläche (BGF)	**4.150m²**
flächenspezifischer Kostenkennwert [€ /m² BGF, **netto**]	**461 €**
flächenspezifischer Kostenkennwert [€ /m² BGF, **brutto**]	**548 €**

	Bereich	Abnutzung	Menge	Einheit	Kostenansatz	Sanierungskosten kurzfristig E	Sanierungskosten mittelfristig D	Sanierungskosten mittelfristig C	Sanierungskosten langfristig B	Anmerkung
320	**Gründung, Sohle**									
1	Untergeschoss, sämtliche Bereiche	D	630,00	m²	20,00	0,00	12.600,00	0,00	0,00	teilweise Überarbeitung, Rissverpressung, etc.
	Summe Gründung, Sohle					**0,00**	**12.600,00**	**0,00**	**0,00**	**12.600,00**
330	**Außenwände, Fassaden**									
1	Aussenwände unter Erdreich, innenseitig	D	460	m²	40,00	0,00	18.400,00	0,00	0,00	loses Putz- und Steinmaterial entfernen, Feuchteschäden beheben, etc. keine Aussenabgrabung
2	Lichtschächte	D	25	Stck	300,00	0,00	7.500,00	0,00	0,00	Ausbesserungen, Fugen schließen, etc.
3	Lichtschächte, Gitterrrostabdeckungen Hofseite	D	7	Stck	250,00	0,00	1.750,00	0,00	0,00	Erneuerung
3	Aussenwände oberirdisch, speziell Treppenhaus Hofseite	D	1,00	psch	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00	Ausbesserungen, Feuchteschäden beheben
4	Aussenwandbekleidung Putz	C	1.700	m²	12,00	0,00	0,00	20.400,00	0,00	Durchsicht, Kleinreparaturen, Ausbesserungen
5	Aussenwandbekleidung Naturstein	B	1,00	psch	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	Überprüfung, Reinigung, Kleinreparatur
6	Aussenwand Aufzugschacht	D	1,00	psch	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	Reinigung, kleinere Ergänzungen
	Summe Außenwände, Fassaden					**0,00**	**41.650,00**	**20.400,00**	**3.000,00**	**65.050,00**
334	**Fenster, Außentüren, Sonnenschutz**									
1	Aussenfassade Innenhof	D	120,00	m²	250,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	Mischkalkulation aus Überarbeitung Rahmen, Anstrich, Beschläge, Verglasung; kein kompletter Fensteraustausch vorgesehen
2	Fenster Straßenseitig	C	265,00	m²	25,00	0,00	0,00	6.625,00	0,00	Durchsicht, Einstellarbeiten, Ausbesserungen
3	Fenster Ratsaal	D	40,00	m²	50,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	Durchsicht, Einstellarbeiten, Ausbesserungen
4	Fenster Ratsaal, Innenfenster	D	40,00	m²	480,00	0,00	19.200,00	0,00	0,00	zweite Innenverglasung
5	Dämmung Fensterleibungen	D	60,00	m	80,00	0,00	4.800,00	0,00	0,00	Dämmung der Fensterleibungen
6	Schmuckfenster Innenhof	C	16,00	m²	450,00	0,00	0,00	7.200,00	0,00	überarbeiten, zweite Fensterebene innenseitig
7	Fenster Untergeschoss	D	22,00	Stck	400,00	0,00	8.800,00	0,00	0,00	Austausch der alten Stahlfenster
8	Eingangstür Haupteingang	C	1,00	psch	500,00	0,00	0,00	500,00	0,00	Durchsicht, Einstellarbeiten, Ausbesserungen
9	Eingangstüren Nebeneingänge	C	1,00	psch	2.000,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	Durchsicht, Einstellarbeiten, Ausbesserungen
10	Sonnenschutz Büroräume	D	240,00	m²	80,00	0,00	19.200,00	0,00	0,00	Innnenbehang als Raffscreen, handbetätigt
11	Sonnenschutz Ratssaal	D	40,00	m²	200,00	0,00	8.000,00	0,00	0,00	Behang zwischen Fensterebenen, motorisch
	Summe Fenster, Außentüren, Sonnenschutz					**0,00**	**92.000,00**	**16.325,00**	**0,00**	**108.325,00**
339	**Außenwände, sonstiges**									
1		A	1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen
	Summe Außenwände, sonstiges					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
341	**Innenwände, Innentüren / -fenster**									
1	Massivwände Kellergeschoss	D	1,00	psch	15.000,00	0,00	15.000,00	0,00	0,00	Überprüfung, loses Material entfernen, Ausbesserungen, Feuchteschäden analysieren
2	tragende Massivwände Obergeschosse	C	1,00	psch	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	Ausbessern von kleineren Schäden

	Bereich	Abnutzung	Menge	Einheit	Kostenansatz	Sanierungskosten kurzfristig E	Sanierungskosten mittelfristig D	Sanierungskosten mittelfristig C	Sanierungskosten langfristig B	Anmerkung
3	sonstige Innenwände	C	1,00	psch	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	Ausbessern von kleineren Schäden
7	Innentüren Kellergeschoss	D	23,00	Stck	300,00	0,00	6.900,00	0,00	0,00	Mischkalkulation aus Überarbeitung, Reparatur, Austausch wo erforderlich
8	Innentüren Obergeschosse	D	105,00	Stck	250,00	0,00	26.250,00	0,00	0,00	Mischkalkulation aus Überarbeitung, Reparatur, Austausch wo erforderlich
9	Innentüren historisch Obergeschosse	D	45,00	Stck	800,00	0,00	36.000,00	0,00	0,00	umlaufende Anschlagdichtung, Bodenabsenkdichtung, Beschläge überarbeiten, Neuanstrich
10	WC-Trennwände inkl. Türen	D	6,00	Stck	600,00	0,00	3.600,00	0,00	0,00	Erneueurng
11	Maßnahmen an Wänden durch Sanierung Technik bedingt	D	4.150,00	m²	25,00	0,00	103.750,00	0,00	0,00	Abkofferungen, Vorsatzschalen, etc.
	Summe Innenwände, Innentüren / -fenster					**0,00**	**191.500,00**	**8.000,00**	**0,00**	**199.500,00**
351	**Deckenkonstruktionen / Treppen**									
1	Decke über Untergeschoss	D	1,00	psch	5.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	Ausbesserungen, Korrosionsschutz Bewehrung
2	Decken übrige Etagen	A	1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
3	Treppen Obergeschosse	A	1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
4	Treppengeländer	E	46,00	m	250,00	11.500,00	0,00	0,00	0,00	Anpassen Geländerhöhe, Stabzwischenräume
	Summe Deckenkonstruktionen / Treppen					**11.500,00**	**5.000,00**	**0,00**	**0,00**	**16.500,00**
350	**Ausbau Innenbereiche**									
1	Kellerbereiche	D	550,00	m²	50,00	0,00	27.500,00	0,00	0,00	Überarbeiten, Ausbesserungen, Anstriche, etc.
2	Bürobereiche	C	1.035,00	m²	60,00	0,00	0,00	62.100,00	0,00	geringe Maßnahmen Wand-, Decken- und Bodenbereiche
3	Sitzungssaal	C	100	m²	50,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	geringe Maßnahmen Wand-, Decken- und Bodenbereiche
4	Nebenräume, Teeküchen, Lager- und Abstellräume	C	100	m²	40,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00	geringe Maßnahmen Wand-, Decken- und Bodenbereiche
5	Flure einschl. Foyer	C	786	m²	110,00	0,00	0,00	86.460,00	0,00	geringe Maßnahmen Wand-, Deckenbereiche, neuer Bodenbelag
6	Treppenhäuser	D	147	m²	80,00	0,00	11.760,00	0,00	0,00	Überarbeiten, Ausbesserungen, Anstriche, etc. TRH Innenhof neuer Innenputz der Wände
7	Sanitär- und WC-Bereiche	E	53	m²	400,00	21.200,00	0,00	0,00	0,00	neue Fliesenbekleidung Boden und Wand, neue Abhangdecke
8	Dachgeschoss	C	611	m²	15,00	0,00	0,00	9.165,00	0,00	geringe Maßnahmen Wand-, Decken- und Bodenbereiche
	Summe Ausbau Innenbereiche					**21.200,00**	**39.260,00**	**166.725,00**	**0,00**	**227.185,00**
359	**Decken, sonstiges**									
1	Maßnahmen an Decken durch Sanierung Technik bedingt	D	4.150,00	m²	20,00	0,00	83.000,00	0,00	0,00	Durchbrüche, Abkofferungen, etc.

	Bereich	Abnutzung	Menge	Einheit	Kostenansatz	Sanierungskosten kurzfristig E	Sanierungskosten mittelfristig D	Sanierungskosten mittelfristig C	Sanierungskosten langfristig B	Anmerkung
	Summe Decken, sonstiges					**0,00**	**83.000,00**	**0,00**	**0,00**	**83.000,00**
360	**Dächer**									
1	Dachstuhl	B	1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	regelmäßige Revision der Dachkonstruktion im Zuge der allgemeinen Instandhaltung, hier kein Kostenansatz
2	Dachdeckung Schiefer	C	1.400,00	m²	10,00	0,00	0,00	14.000,00	0,00	Durchsicht, Kleinreparaturen, etc.
3	Dachgauben	C	28,00	Stck	300,00	0,00	0,00	8.400,00	0,00	Durchsicht, Kleinreparaturen, etc. Fenster Neuanstrich
	Summe Dächer					**0,00**	**0,00**	**22.400,00**	**0,00**	**22.400**
370	**Nutzungsspezifische / baukonstruktive Einbauten**									
1	Teeküchen	C	2,00	Stck	3.500,00	0,00	0,00	7.000,00	0,00	Austausch im Zuge Techniksanierung
	Summe Nutzungsspezifische / baukonstr. Einbauten					**0,00**	**0,00**	**7.000,00**	**0,00**	**7.000,00**

	Bereich	Abnutzung	Menge	Einheit	Kostenansatz	Sanierungskosten kurzfristig E	Sanierungskosten mittelfristig D	Sanierungskosten mittelfristig C	Sanierungskosten langfristig B	Anmerkung
391	**Brandschutz**	Die hier aufgeführten Punkte zum Brandschutz erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit! Hierzu wäre ein umfassendes Brandschutzkonzept mit entsprechender Planung erforderlich.								
1	Decke über Kellergeschoss	E	1,00	psch	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	Brandschutzbekleidung unter Stahlträgern
2	Innentüren Metall-Glas	E	5,00	Stck	4.500,00	22.500,00	0,00	0,00	0,00	
3	Trennwände Flur, Glasoberlicht	E	1,00	psch	1.500,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	
4	Türen zum Treppenraum	E	5,00	Stck	1.200,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	Aufrüstung zu T-30 Elementen, je Türflügel
5	Eingangssituation Foyer / Service-Stelle	E	1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Bewertung nicht möglich, Maßnahmen müssen definiert werden
6	Flurbreite im 2. OG	E	1,00	psch	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	Treppenkonstruktion anpassen
7	Decken- und Wanddurchbrüche, verschließen	E	4.150,00	m²	12,00	49.800,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Brandschutz					**86.800,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**86.800,00**
396	**Schadstoffe**									
1	Schadstoffentsorgung im Zuge der Sanierung, speziell Haustechnik	E	4.150,00	m²	8,00	33.200,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Schadstoffe					**33.200,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**33.200,00**
399	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion**									
1	Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen, Reinigung,etc.		1,00	psch	0,00	4.581,00	13.950,30	7.225,50	90,00	Annahme 3% der Maßnahmen
	Summe Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion					**4.581,00**	**13.950,30**	**7.225,50**	**90,00**	**25.846,80**
	Summe Sanierungskosten (netto)					**157.281**	**478.960**	**248.076**	**3.090**	887.407
	Baunebenkosten (Planerhonorare etc.) 15%					**23.592**	**71.844**	**37.211**	**464**	133.111
	Summe inkl. Nebenkosten (netto)					**180.873**	**550.804**	**285.287**	**3.554**	1.020.518
	Summe inkl. 19% Mehrwertsteuer (gerundet)					**215.200**	**655.500**	**339.500**	**4.200**	**BGF: 4.150 m² (inkl. Dachgeschoss)**
	Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer					**1.214.400**				292,63

Kreis Düren

Bestandsbeurteilung Kreisgeschäftsstelle Jülich

Kostenschätzung Kostengruppen 500, Aussenanlagen

	Bereich	Abnutzung	Menge	Einheit	Kostenansatz	Sanierungskosten kurzfristig E	Sanierungskosten mittelfristig D	Sanierungskosten mittelfristig C	Sanierungskosten langfristig B	Anmerkung
500	**Aussenanlagen**									
1	befestiggte Flächen Innenhof	D	400,00	m^2	20,00	0,00	8.000,00	0,00	0,00	überarbeiten Oberflächen bis zur Umgestaltung des Gesamtareals
2	Stützmauern,	D	1	psch	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	Reparatur, neu verputzen
3	Treppenanlagen / Behindertenrampe Haupteingang	C	1	psch	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	Ausbesserungen
	Summe Aussenanlagen					**0,00**	**10.000,00**	**1.500,00**	**0,00**	**11.500,00**
	Summe Sanierungskosten (netto)					**0**	**10.000**	**1.500**	**0**	11.500
	Baunebenkosten (Planerhonorare etc.) 15%					**0**	**1.500**	**225**	**0**	1.725
	Summe inkl. Nebenkosten (netto)					**0**	**11.500**	**1.725**	**0**	13.225
	Summe inkl. 19% Mehrwertsteuer (gerundet)					**0**	**13.700**	**2.100**	**0**	
	Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer						**15.800**			

320 Gründung, Sohle

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	alle Bereiche Untergeschoss	wahrscheinlich Betonsohle mit verschiedenen Belägen entsprechend der Nutzung der Räume	stellenweise Feuchteschäden, Rissbildung, Fehlstellen des Belages	D	Ausbesserungen, Rissverpressung, Oberflächen begradigen in Teilbereichen	Bau 145-154, 160-164

330 Außenwände, Fassaden

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	tragende Aussenwände unter Erdreich	Mauerwerkswände, teilweise verputzt	durchgängiges Schadensbild wie Putzabplatzungen, Feuchteschäden in Teilbereichen, Fugenschäden, stellenweise aufsteigende Feuchtigkeit	D	größtenteils Sanierung von innen durchführbar, neue Putzbekleidung wo erforderlich, Fehlstellen ausbessern, Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch Injektionsverfahren prüfen	Bau 151-152, 157, 161, 163, 169, 172
	Lichtschächte zu Kellerfenstern	Mauerwerkswände, innenseitig verputzt	durchgängiges Schadensbild wie Putzabplatzungen, Feuchteschäden in Teilbereichen, Fugenschäden, stellenweise aufsteigende Feuchtigkeit, Gitterrostabdeckungen stark verbogen, korrodiert, lose	D	größtenteils Sanierung von innen durchführbar, neue Putzbekleidung wo erforderlich, Fehlstellen ausbessern, Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch Injektionsverfahren prüfen	Bau 151, 181-182, 190
	tragende Aussenwände oberirdisch	Mauerwerkswände, grundsätzlich mit Innenputz und Anstrich	vereinzelt deutliches Schadensbild wie Putzabplatzungen, Feuchteschäden im Bereich Treppenhaus Innenhof, Hohlstellen, etc.	D	neue Putzbekleidung wo erforderlich, Fehlstellen ausbessern, Schutz gegen Feuchtigkeit von aussen durch Injektionsverfahren prüfen, Eneuerung Gitterostabdeckung	Bau 050-052, 093,
	Aussenwandbekleidung Putz	rote Putzbekleidung mit Anstrich auf massivem Mauerwerk	stellenweise ältere Ausbesserungen, Fugenanschlüsse im Fensterbereich defekt, Verschmutzungen, etc.	C	Durchsicht der gesamten Putzfassade, Ergänzungen, Kleinreparaturen, Ausbesserungen,	Bau 185-199, 200, 209-214
	Aussenwandbekleidung Naturstein	Südfassade Seitenflügel, Sockelbereich Straßenseite und Traufgesims in Naturstein ausgebildet	vereinzelt Fugenschäden, Rissbildung, etc.	B	Durchsicht der Natursteinsockel und -gesimse, Fugen verschließen, Reinigung	Bau 201, 213, 215
	Aussenwandbekleidung Aufzugschacht, Faserzementtafeln	vorgestellter Aufzugschacht mit Fassade in Faserzement-Tafelbauweise	stellenweise deutliche Verschmutzung, Moosbewuchs, etc	D	Reinigung der Fassade, Kleinreparaturen, etc.	Bau 064, 183

334 Außenfenster und -türen, Sonnenschutz

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Fenster Innenhof	Holzfenster, 1-fach verglast	Fensterelemente aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes, deutliche Anstrichschäden innen- und außenseitig, teilweise defekte Scheiben, keine Dichtungen vorhanden, Wärmeschutz völlig unzureichend	D	überarbeiten der Fensterrahmen, Ausbesserungen, Anstrich, etc., Beschläge ergänzen / austauschen, prüfen, ob 2-fach-Isolierglas in die vorhandenen Rahmen eingebaut werden kann.	Bau 026-027, 048-049, 067, 090-091, 108
	Fenster straßenseitig	Verbund-Holzfenster, mit zwei jeweils 1-fach verglasten Teilflügeln	Fensterelemente aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes, stellenweise Anstrichschäden innen- und außenseitig, teilweise defekte Beschläge, keine Dichtungen vorhanden, Wärmeschutz ausreichend	C	überarbeiten der Fensterrahmen, Ausbesserungen, Anstrich, etc., Beschläge ergänzen / austauschen	Bau 073, 080, 097-098, 136
	Fenster Ratssaal	Holzfenster mit 1-fach verglasten Teilflügeln	annähernd raumhohe Fensterelemente aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes, stellenweise Anstrichschäden innen- und außenseitig, teilweise defekte Beschläge, keine Dichtungen vorhanden, sommerlicher wie winterlicher Wärmeschutz völlig unzureichend	D	überarbeiten der Fensterrahmen, Ausbesserungen, Anstrich, etc., Beschläge reparieren, gemäß Empfehlung Bauphysiker zusätzliche Fensterebene innenseitig und Flankendämmung der Fensterleibungen	Bau 001-005, 203-204
	Schmuckfenster Innenhof	gestaltetes Fenster mit Blei- bzw. Ornamentverglasung, 1-fach verglast	Fensterelemente aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes, geringe Anstrichschäden innen- und außenseitig, Wärmeschutz völlig unzureichend	C	überarbeiten der Fensterrahmen, Ausbesserungen, Anstrich, etc., zur Verbesserung des Wärmeschutzes zweite Fensterebene innenseitig empfohlen	Bau 020, 065

334 Außenfenster und -türen, Sonnenschutz

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Fenster Untergeschoss	Stahlfenster, 1-fach verglast	Fensterelemente aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes, deutliche Anstrichschäden innen- und außenseitig, teilweise defekte Scheiben.	D	Austausch der Fenster empfohlen	Bau 151, 169
	Eingangstüren Haupteingang	zwei-flügelige Stahl-Türanlage aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes, nachgerüstete motorische Öffnung	geringe Schäden Anstrich, Beschläge, etc.	C	Durchsicht, Ausbesserungen, Einstellarbeiten	Bau 132, 203-204
	Eingangstüren Nebeneingänge	einflügelige Türanlagen Stahl aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes bzw. erneuerte Aluminium-Türanlage Nebeneingang Kölnstraße	geringe Schäden Anstrich, Beschläge, etc.	C	Durchsicht, Ausbesserungen, Einstellarbeiten	Bau 121, 144
	Sonnenschutzanlagen	innenliegender, handbetätigter Sonnenschutzbehang als Rollscreen oder Raff-Behang	Sonnenschutzbehänge nicht durchgängig vorhanden, innenliegende Behänge mit eingeschränkter Schutzwirkung	D	im Zuge der Sanierung des Gebäudes und der Überarbeitung der Fensterelemente durchgängig neue, durch die Anforderungen des Denkmalschutzes innenliegende Sonnenschutzbehänge empfohlen	Bau 101, 116, 125,
	Sonnenschutzanlagen Ratssaal	Innenvorhänge, handbetätigt	innenliegende Behänge mit stark eingeschränkter Schutzwirkung	D	gemäß Empfehlung Bauphysiker neue Sonnenschutzbehänge im Zwischenraum der Fensterebenen	Bau 001-005, 203-204

341 Innenwände-, türen, fenster

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Massivwände Kellergeschosss	Mauerwerkswände, teilweise verputzt	durchgängiges Schadensbild wie Putzabplatzungen, Feuchteschäden in Teilbereichen, Fugenschäden, stellenweise aufsteigende Feuchtigkeit	D	neue Putzbekleidung wo erforderlich, Fehlstellen ausbessern, Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch Injektionsverfahren prüfen	Bau 146-173
	Massivwände EG / Obergeschosse	Mauerwerkswände, grundsätzlich mit Innenputz und Anstrich, Fliesen wo erforderlich	vereinzelt Rissschäden	C	Fehlstellen ausbessern, Risse schließen	
	sonstige Innenwände, sämtliche Bereiche	überwiegend Mauerwerkwände mit Putzbekleidung und Anstrich- bzw. Tapetenbekleidung	stellenweise Beschädigungen, Verschmutzungen, sonstige Schäden	C	allgemeines Überarbeiten sämtlicher Innenwandflächen auch im Zuge der Sanierung der technischen Anlagen	
	Innentüren Kellergeschoss	Stahltüren mit Eckzargen, teilweise Holztüren	Türen aus Errichtungsjahr in schlechtem Zustand, Korrosion, Undichtigkeiten, defekte Beschläge, etc. Die eingebauten Türen entsprechen teilweise nicht den Anforderungen an den Brandschutz	D	überarbeiten, ergänzen, Neuanstrich bzw. Austausch wo erforderlich	Bau 147, 155, 159
	Innentüren Obergeschosse	überwiegend Holztüren in Holzumfassungszarge. Historische Türen unter Denkmalschutz	Türen aus Errichtungsjahr stellenweise in schlechtem Zustand, schlechter Schallschutz durch fehlende Dichtungen, defekte Beschläge, etc. Die eingebauten Türen entsprechen teilweise nicht den Anforderungen an den Brandschutz	D	historische Türen überarbeiten zur Verbesserung des Schallschutzes: Anschlagdichtungen, Boden-Absenkdichtungen, etc. überarbeiten / ergänzen Beschläge, Neuanstrich bzw. Austausch wo durch Brandschutz erforderlich	Bau 007, 018, 029, 053-055, 059-060, 063, 077, 103, 113-114, 141-142
	Innentüren Treppenraum, neu	T-30-Metall-Glas-Elemente aus 2005	keine sichbaren Mängel bzw. Funktionseinschränkungen	A	keine Maßnahmen erforderlich	Bau 015, 025

351 Decken / Treppen

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Decke über UG	Stahlbetondecke als Ortbetonkonstruktion	altersbedingter Zustand, stellenweise Abplatzungen, offenliegende Bewehrung, Fehlstellen, Rissbildung	D	Fehlstellen beheben, Korrossionsschutz der Bewehrung, Ausbesserungen	Bau 149, 150, 171
	Decken übrige Etagen	Stahlbetondecke als Ortbetonkonstruktion	keine offensichtlichen Mängel	A	keine Maßnahmen erforderlich	
	Treppen Obergeschosse	Stahltreppen als Ortbetonkonstruktion	keine offensichtlichen Mängel	A	keine Maßnahmen erforderlich	Bau 016, 050, 089, 131
	Treppengeländer	historische Treppengeländer mit 90cm Höhe und Öffnungen bis 28cm Breite	gemäß LBO NRW müssen Geländer in öffentlichen Gebäuden / Arbeitsstätten bei Absturzhöhen <12m mindestens 100cm hoch sein. Stababstände / Öffnungen maximal 12cm	E	anpassen der Geländer in Bezug auf die Höhe und Stababstände / Öffnungsmaße	Bau 022-024, 087-088, 134-135

345 Ausbau Innenbereiche

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Kellerbereiche	Boden: Estrichflächen mit Anstrich, stellenweise auch ohne Belag Decke: Betondecke roh bzw. geputzt mit Anstrich Wände: Ziegelmauerwerk, bereichsweise geputzt, mit Anstrich	sämtliche Oberflächen in schlechtem, dem Alter aber entsprechendem Zustand	D	überarbeiten aller Oberflächen, Ausbesserungen, Neuanstrich wo erforderlich	Bau 145-172
	Bürobereiche	Boden: Estrichflächen mit textilem Belag Decke: Betondecke geputzt mit Tapezierung und Anstrich Wände:Mauerwerk, geputzt mit Tapezierung und Anstrich	sämtliche Oberflächen in dem Alter entsprechendem Zustand, bereichsweise haben Sanierungen stattgefunden	C	überarbeiten, ergänzen, Teilaustausch wo erforderlich, auch im Zuge der Erneuerung / Ergänzung der Haustechnik	Bau 071, 099-100, 112-116, 125-126
	Sitzungssaal	Boden: Estrichflächen mit Parkett Decke: Betondecke geputzt mit Anstrich Wände: Mauerwerk, geputzt mit Anstrich	sämtliche Oberflächen in dem Alter entsprechendem Zustand, bereichsweise haben Sanierungen stattgefunden	C	überarbeiten, ergänzen, Teilaustausch wo erforderlich, auch im Zuge der Erneuerung / Ergänzung der Haustechnik	Bau 001-007, 011
	Nebenräume, Teeküche, Lager-, Abstellräume	Boden: Estrichflächen, Linoleum, etc. Decke: Betondecke geputzt mit Anstrich Wände: Mauerwerk, geputzt mit Anstrich	sämtliche Oberflächen in dem Alter entsprechendem Zustand, bereichsweise haben Sanierungen stattgefunden	C	überarbeiten, ergänzen, Teilaustausch wo erforderlich, auch im Zuge der Erneuerung / Ergänzung der Haustechnik	Bau 008, 012
	Flure einschl. Foyer	Boden: Estrichflächen, Linoleum, etc. Decke: Betondecke geputzt mit Anstrich Wände: Mauerwerk, geputzt mit Anstrich	sämtliche Oberflächen in dem Alter entsprechendem Zustand, Bodenbeläge durchgängig strk abgenutzt	C	überarbeiten, ergänzen, Austausch Bodenbeläge, auch im Zuge der Erneuerung / Ergänzung der Haustechnik	Bau 014, 053-055, 069,

345 Ausbau Innenbereiche

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Treppenhäuser	Boden: Naturstein, Terrazzo, etc. Decke: Betondecke geputzt mit Anstrich Wände: Mauerwerk, geputzt mit Anstrich	sämtliche Oberflächen in dem Alter entsprechend gutem Zustand, Treppenhaus Innenhof mit starken Putzschäden an den Wänden	D	überarbeiten, ergänzen, Teilaustausch wo erforderlich, Treppenhaus Innenhof neue Putzbekleidung der Wände	Bau 016, 019, 050, 089, 131
	Sanitär- und WC-Bereiche	Boden: Estrichflächen, Fliesenbelag Decke: Betondecke geputzt mit Anstrich Wände: Mauerwerk, Fliesenbekleidung	sämtliche Oberflächen in schlechtem Zustand, Fliesen mit Rissen, Hohlstellen, Fugenschäden, etc.	E	erneuern sämtlicher Wand-, Decken- und Bodenbekleidungen, auch im Zuge der Erneuerung / Sanierung der Haustechnik	Bau 106-109,
	Dachgeschoss	stellenweise ausgebaute Bereiche mit PVC-Boden und Plattenbekleidung der Dachschrägen, übrige Flächen als offener Dachstuhl mit Untersicht der Brettschalung der Dachdeckung	sämtliche Oberflächen in dem Alter entsprechendem Zustand, geringe Feuchteschäden	C	überarbeiten der als nutzbare Räume ausgebauten Flächen nur erforderlich, wenn auch zukünftig Nutzungen untergebracht sind, übrige Flächen keine Maßnahmen	Bau 030, 037-047

360 Dachflächen

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Dachstuhl	Holzdachstuhl in zimmermannsmäßiger Bauweise	keine offensichtlichen Mängel	B	Durchsicht der Dachkonstruktion, eventuell kleinere Ergänzungen erforderlich	Bau 040, 043-044
	Dachdeckung	geneigte Dächer mit Schieferdeckung	grundsätzlich dem Alter entsprechend guter Erhaltungszustand, nur geringe offensichtliche Mängel besonders an den Anschlußdetails, im Innenbereich aufgestellte Eimer zum Regenwasser aufzufangen deuten auf Undichtigkeiten	C	Durchsicht der gesamten Dachfläche empfohlen, Kleinreparaturen, Ergänzungen wo erforderlich	Bau 032-036
	Dachgauben und Fenster	Dachgauben in zimmermannsmäßiger Ausbildung mit Schieferbekleidung der Seitenwände und Dachflächen, Holzfenster, 1-fach verglast	keine erkennbaren Mängel an der Konstruktion bzw. Schieferdeckung, Fenster mit abgewittertem Anstrich	C	im Zuge der Durchsicht der gesamten Dachflächen auch Revision der Dachgauben, Fenster Anstrich überarbeiten	Bau 031

370 baukonstruktive Einbauten

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Teeküchen	2 Teeküchen im Bestand	normale Abnutzungen	C	im Zuge der Techniksanierung sollten die Teeküchen erneuert werden	Bau 012

391 Brandschutz

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Decke über Kellergeschoss	Stahlträger in Stahlbetondecke in Ortbetonbauweise	offen liegende Stahlträger mit starker Korrosion	E	entrosten Stahlbauteild der Decke, unterseitige Bekleidung mit geeignetem Brandschutzmaterial	Bau 149
	Innentüren Metall-Glas Treppenraum, historisch	historische Metall-Glas-Elemente	Türen aus Errichtungsjahr stellenweise in schlechtem Zustand, fehlende Dichtungen, defekte Beschläge, etc. Die eingebauten Türen entsprechen teilweise nicht den geltenden Anforderungen an den Brandschutz, keine automatische Schließung, Rollenfalle, etc.	E	Austausch der historischen Metall-Glas-Elemente in Anlehnung an den Denkmalschutz	Bau 014, 028, 120, 124
	Trennwände Flure mit Oberlicht	Oberlichtverglasung im Bereich ab ca. 2,0m über Fußboden	Verglasungen von Fluchtweg begrenzenden Bauteilen müssen auch oberhalb 2,0m gemäß LBO einen Feuerwiederstand bieten	E	Anforderung an die Oberlichtverglasung prüfen und bei Bedarf austauschen	Bau 069
	Türen zum Treppenraum	überwiegend Holztüren zum Treppenraum in den oberen Geschossen	Türen ohne erkennbare Brandschutzklassifizierung	E	die im Treppenraum gelegenen Türen zu Büros, Teeküchen oder sonstigen Räumen müssen hinsichtlich ihrer Eignung überprüft, und bei Erfordernis ausgetauscht werden	Bau 018-019, 135
	Eingangssituation Foyer / Service-Stelle	offene Eingangssituation Foyer mit Service-Stelle der Stadtverwaltung im Treppenraum	hohe Brandlasten im Treppenraum, keine Abtrennung zum Treppenraum vorhanden	E	Gesamtsituation prüfen und geeignete Abtrennungen errichten	Bau 131-135

391 Brandschutz

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Flurbreite 2. OG Südflügel	eingestellte Fluchttreppe aus dem Dachgeschoss	Flurbreite im Bereich der Stahltreppe nur 91cm, Verletzungsgefahr im Kopfbereich durch Stahlkonstruktion	E	Situation zu Gunsten der Flurbreite anpassen, Breite der Treppe eventuell verringern	Bau094-096
	sämtliche Bereiche Wand- und Deckendurchbrüche	verschiedene Durchbrüche durch Brand- bzw. Rauchabschnitts begrenzende Bauteile	Durchbrüche teilweise nicht ornungsgemäß ausgeführt	E	im Zuge der Sanierung / Erneurung der technischen Anlagen müssen auch sämtliche Durchbrüche, Bohrungen etc. durch entsprechnde Bauteile ordnungsgemäß verschlossen werden	
	Die hier aufgeführten Punkte zum Brandschutz erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit! Hierzu wäre ein umfassendes Brandschutzkonzept mit entsprechender Planung erforderlich.					

396 Schadstoffe

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	Im Zuge der Gebäudeerfassung wurden keine gravierenden Verdachtsmomente zu Schadtoffen erkannt. Für den Bereich der technischen Anlagen sind die typischen Schadstoffvorkommen aus Rohrleitungsisolierungen, Flanschdichtungen, etc. zu erwarten.					

500 Außenanlagen

	Teilbereich	Beschreibung	Ist-Zustand, Mängel	Zustand	Mängelbeseitigung / Empfehlung	Foto-nachweis
	befestigte Flächen Innenhof	Verbundpflasterfläche	bereichsweise starke Schäden wie Unebenheiten, Fehlstellen, Kantenausbrüche	D	Überarbeitung / Emeueurng im Zuge Neubau / Anbau und damit verbundener Neugestaltung der gesamten Aussenanlagen	Bau 173, 178-179, 181-182, 190
	Stützmauern, Betonkanten, etc	seitliche Begrenzung im Bereich des Kellerabganges	starke Schäden an der Mauerkonstruktion, Abplatzungen, Rissbildung, etc.	D	Überarbeitung / Reparatur der Seitenwände erforderlich, neue Putzbkleidung	Bau 178-179
	Treppenanlage / Behindertenrampe Haupteingang	Betonkonstruktion mit Natursteinauflage	im Bereich der Treppenstufen / Setzstufen vereinzelt Schäden wie Ausbrüche, Risse, etc.	C	Ausbesserungen, Kleinreparaturen	Bau 206, 209

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 001


Bau 002


Bau 003


Bau 004


Bau 005


Bau 006


Bau 007


Bau 008


Bau 009


Bau 010


Bau 011


Bau 012

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich



Bau 013



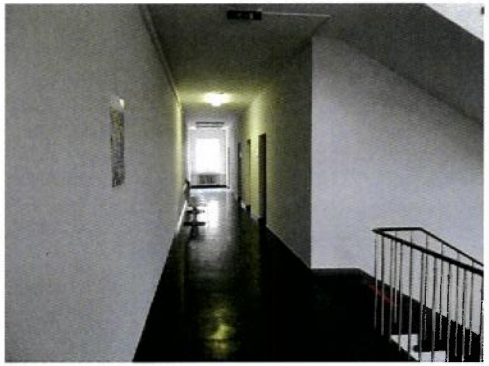
Bau 014



Bau 015



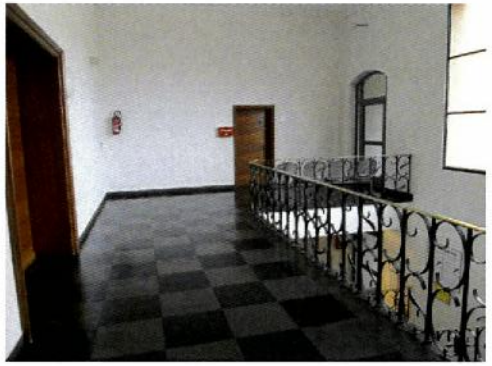
Bau 016



Bau 017



Bau 018



Bau 019



Bau 020



Bau 021



Bau 022



Bau 023

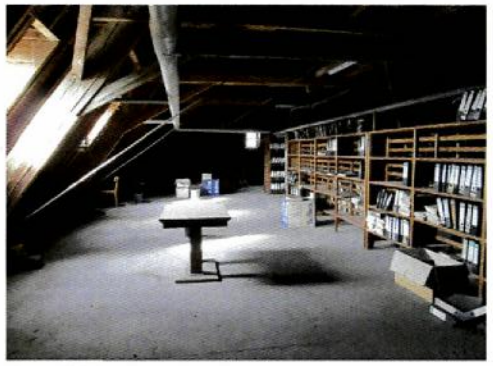


Bau 024

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 037


Bau 038


Bau 039


Bau 040


Bau 041


Bau 042

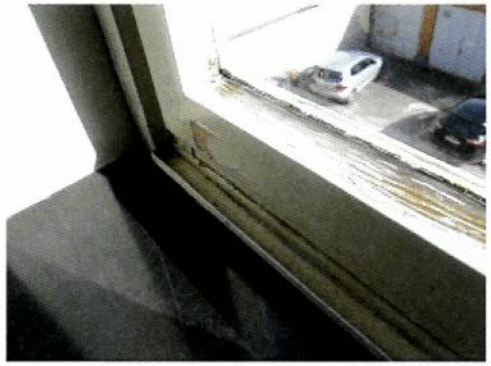

Bau 043


Bau 044


Bau 045


Bau 046


Bau 047


Bau 048

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich



Bau 049



Bau 050



Bau 051



Bau 052



Bau 053



Bau 054



Bau 055



Bau 056



Bau 057



Bau 058



Bau 059



Bau 060

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 061

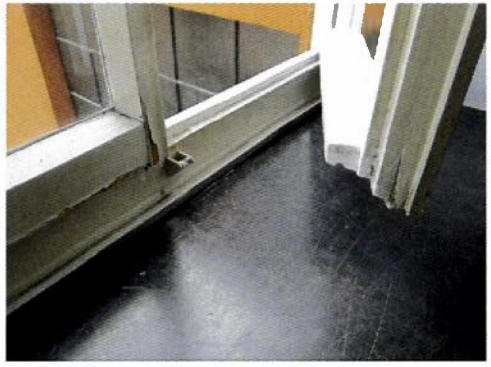

Bau 062


Bau 063

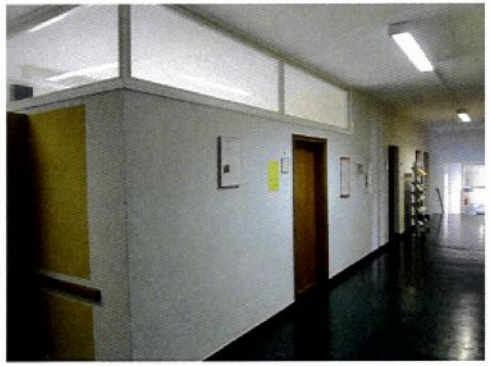

Bau 064

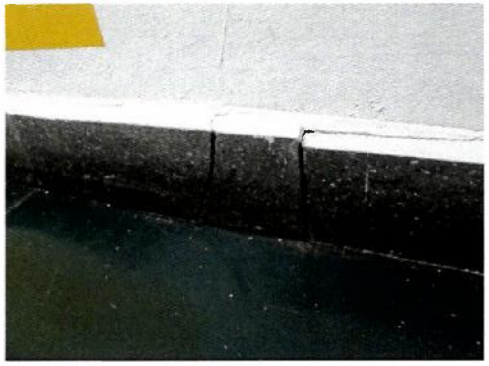

Bau 065


Bau 066


Bau 067


Bau 068


Bau 069


Bau 070


Bau 071


Bau 072


Bau 073


Bau 074

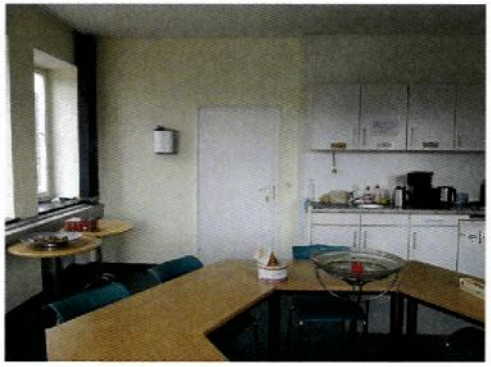


Bau 075


Bau 076


Bau 077

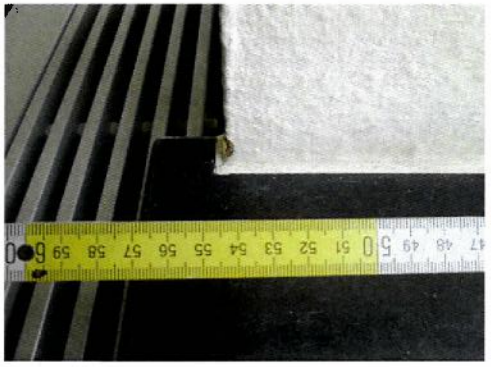

Bau 078


Bau 079


Bau 080


Bau 081

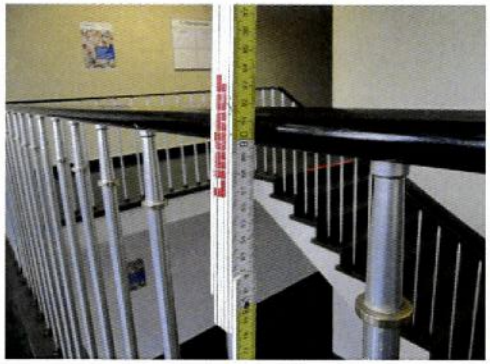

Bau 082


Bau 083


Bau 084


Bau 085

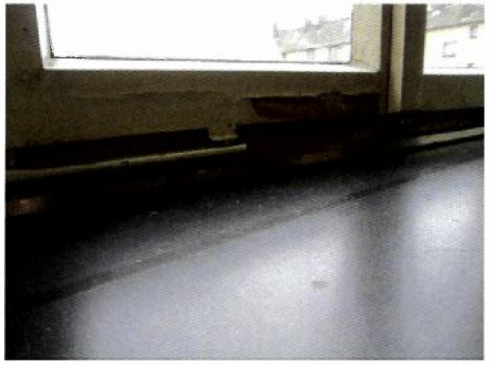

Bau 086


Bau 087



Bau 088

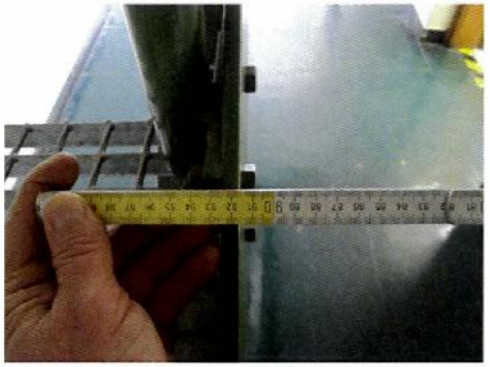

Bau 089

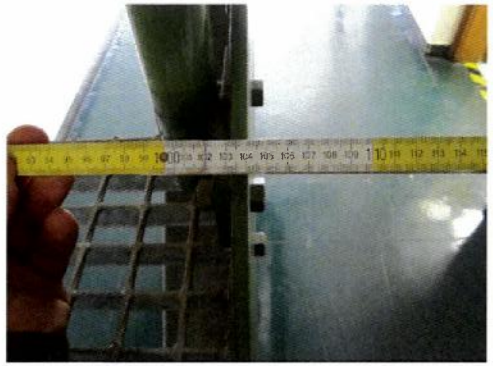

Bau 090

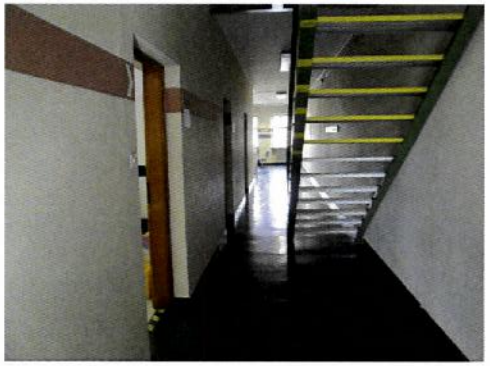

Bau 091


Bau 092


Bau 093


Bau 094


Bau 095


Bau 096


Bau 097


Bau 098


Bau 099


Bau 100


Bau 101


Bau 102


Bau 103


Bau 104


Bau 105


Bau 106


Bau 107


Bau 108

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 109


Bau 110


Bau 111


Bau 112


Bau 113


Bau 114


Bau 115


Bau 116


Bau 117


Bau 118


Bau 119


Bau 120


Bau 121



Bau 122

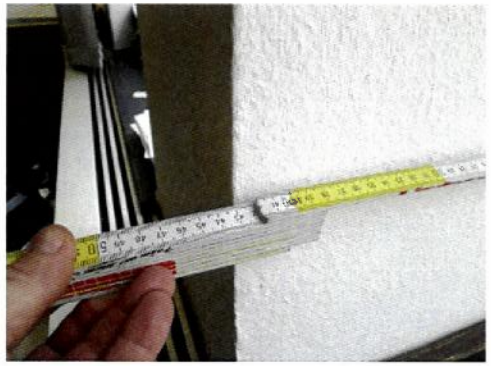

Bau 123


Bau 124


Bau 125


Bau 126


Bau 127


Bau 128


Bau 129


Bau 130


Bau 131


Bau 132

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 133


Bau 134


Bau 135


Bau 136


Bau 137


Bau 138


Bau 139


Bau 140


Bau 141



Bau 142


Bau 143


Bau 144

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 025


Bau 026


Bau 027


Bau 028


Bau 029


Bau 030


Bau 031


Bau 032


Bau 033


Bau 034


Bau 035


Bau 036

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 145


Bau 146


Bau 147


Bau 148


Bau 149


Bau 150


Bau 151


Bau 152


Bau 153


Bau 154


Bau 155


Bau 156


Bau 157


Bau 158



Bau 159


Bau 160

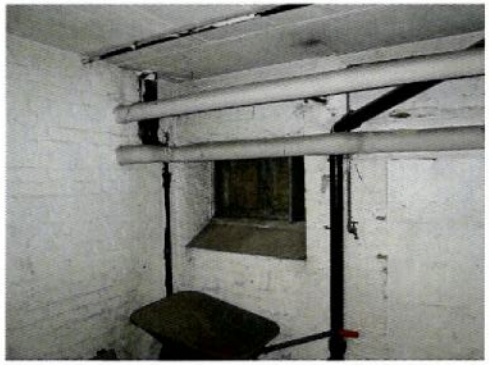

Bau 161


Bau 162


Bau 163


Bau 164


Bau 165


Bau 166



Bau 167


Bau 168


Bau 169


Bau 170


Bau 171


Bau 172


Bau 173


Bau 174


Bau 175


Bau 176


Bau 177


Bau 178


Bau 179


Bau 180

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 181


Bau 182


Bau 183


Bau 184


Bau 185


Bau 186


Bau 187


Bau 188


Bau 189


Bau 190


Bau 191


Bau 192

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 193


Bau 194


Bau 195


Bau 196


Bau 197


Bau 198


Bau 199


Bau 200


Bau 201


Bau 202


Bau 203


Bau 204

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


Bau 205


Bau 206


Bau 207


Bau 208


Bau 209


Bau 210


Bau 211


Bau 212


Bau 213


Bau 214


Bau 215

	Bereich	Abnutzung	Menge	Einheit	Kostenansatz	Sanierungskosten kurzfristig E	Sanierungskosten mittelfristig D	Sanierungskosten mittelfristig C	Sanierungskosten langfristig B	Anmerkung
200	**Ver- und Entsorgung / Erschließung**									
1	Öffentliche Erschließung Starkstrom		1,00	psch	3.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Stromanschluss Versorger prüfen
	Summe Ver- und Entsorgung / Erschließung					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**									
1	Regenwasser Instandsetzung	B	1,00	psch	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	
2	Erneuerung des Sanitärsystems	C	80,00	St	1.800,00	0,00	0,00	144.000,00	0,00	Aufgrund vieler Waschtische in Büros: Ansatz 80 SO
3	Bodenabläufe in Zwischendecken	E	6,00	St	500,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	
4	Sofortmaßnahmen zur Wahrung der Wasserqualität NW-Bereich	E	1,00	psch	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	
5	Mittelbarer Anschluss der Wandhydrantenanlage	E	1,00	psch	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	beinhaltet Vorratsbehälter und DEA
6	Sofortmaßnahmen brandschutztechnische Schottung von Leitungen	E	80,00	St	150,00	12.000,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen					**36.000,00**	**0,00**	**144.000,00**	**5.000,00**	185.000,00
420	**Wärmeversorgungsanlagen**									
1	Instandsetzung Verteilung	C	1,00	psch	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	
2	Erneuerung Verteilnetz	E	270,00	kW	280,00	75.600,00	0,00	0,00	0,00	
3	Erneuerung Heizflächen, einschl. Deckenheizung Saal	D	270,00	kW	390,00	0,00	105.300,00	0,00	0,00	
	Summe Wärmeversorgungsanlagen					**75.600,00**	**105.300,00**	**5.000,00**	**0,00**	185.900,00
430	**Lufttechnische Anlagen**									
1	Austausch Ventilator in der Teeküche am Saal	E	1,00	psch	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Lufttechnische Anlagen					**1.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	1.000,00
440	**Starkstromanlagen**									
1	Büro	E	850,00	m²	55,00	46.750,00	0,00	0,00	0,00	SI Leuchtensysteme, Verkabelung, Instgeräte, Verteilungen sanierungsbedürftig
2	Büro Gesundheitsamt EG und OG	B	185,00	m²	5,00	0,00	0,00	0,00	925,00	Starkstromanlagen warten und instandsetzten
3	Verkehrsflächen	E	870,00	m²	45,00	39.150,00	0,00	0,00	0,00	SI Leuchtensysteme, Verkabelung, Instgeräte, Verteilungen sanierungsbedürftig
4	Verkehrsflächen Gesundheitsamt EG und OG	B	50,00	m²	5,00	0,00	0,00	0,00	250,00	Starkstromanlagen warten und instandsetzten
5	Technik, Nebenflächen	E	1.180,00	m²	45,00	53.100,00	0,00	0,00	0,00	SI Leuchtensysteme, Verkabelung, Instgeräte, Verteilungen sanierungsbedürftig
	Summe Starkstromanlagen					**139.000,00**	**0,00**	**0,00**	**1.175,00**	140.175,00
445	**Beleuchtungsanlagen**									
1	Büro	E	850,00	m²	27,00	22.950,00	0,00	0,00	0,00	Beleuchtungsanlagen abgängig, Ersatzteile fehlen, Anforderung an DIN 12464-1 nicht erfüllt
2	Büro Gesundheitsamt EG und OG	B	185,00	m²	5,00	0,00	0,00	0,00	925,00	Beleuchtungsanlagen warten und instandsetzten
3	Verkehrsflächen	E	870,00	m²	25,00	21.750,00	0,00	0,00	0,00	Beleuchtungsanlagen abgängig, Ersatzteile fehlen, Anforderung an DIN 12464-1 nicht erfüllt

	Bereich	Abnutzung	Menge	Einheit	Kostenansatz	Sanierungskosten kurzfristig E	Sanierungskosten mittelfristig D	Sanierungskosten mittelfristig C	Sanierungskosten langfristig B	Anmerkung
4	Verkehrsflächen Gesundheitsamt EG und OG	B	50,00	m²	5,00	0,00	0,00	0,00	250,00	Beleuchtungsanlagen warten und instandsetzten
5	Technik, Nebenflächen	E	1.180,00	m²	20,00	23.600,00	0,00	0,00	0,00	Beleuchtungsanlagen abgängig, Ersatzteile fehlen, Anforderung an DIN 12464-1 nicht erfüllt
	Summe Beleuchtungsanlagen					**68.300,00**	**0,00**	**0,00**	**1.175,00**	69.475,00
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**									
1	Büro	E	850,00	m²	45,00	38.250,00	0,00	0,00	0,00	Datennetzwerk erneuern und an Nutzung anpassen
2	Büro Gesundheitsamt EG und OG	B	185,00	m²	10,00	0,00	0,00	0,00	1.850,00	Datennetzwerk warten
3	Verkehrsflächen	E	870,00	m²	25,00	21.750,00	0,00	0,00	0,00	Datennetzwerk erneuern und an Nutzung anpassen
4	Verkehrsflächen Gesundheitsamt EG und OG	B	50,00	m²	5,00	0,00	0,00	0,00	250,00	Datennetzwerk warten
5	Technik, Nebenflächen	E	1.180,00	m²	3,50	4.130,00	0,00	0,00	0,00	Datennetzwerk erneuern und an Nutzung anpassen
	Summe Fernmelde- und informationstechnische Anlagen					**64.130,00**	**0,00**	**0,00**	**2.100,00**	66.230,00
460	**Fördertechnik**									
1	Aufzugsanlage	B	1,00	psch	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	Wartung und Instandhaltung, Ertüchtigung nach Betriebssicherheitsversorgung, Wiederkehrende Prüfung
	Summe Fördertechnik					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15.000,00**	15.000,00
470	**Nutzungsspezifische Anlagen**									
1	kein Ansatz	A	1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Nutzungsspezifische Anlagen					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00
480	**Gebäudeautomation**									
1	kein Ansatz	A	1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Gebäudeautomation					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00

	Bereich	Abnutzung	Menge	Einheit	Kostenansatz	Sanierungskosten kurzfristig E	Sanierungskosten mittelfristig D	Sanierungskosten mittelfristig C	Sanierungskosten langfristig B	Anmerkung
490	**Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen (Brandschutz, etc.)**									
1	Rückbau technische Anlagen, alle Anlagengruppen	E	4.500,00	m²	25,00	112.500,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen					**112.500,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	112.500,00
540	**Technische Anlagen in Aussenanlagen**									
1	keine Maßnahmen									
	Summe Technische Anlagen in Aussenanlagen					**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00
	Summe Sanierungskosten (netto)					**496.530**	**105.300**	**149.000**	**24.450**	775.280
	Baunebenkosten (Planerhonorare etc.) 15%					**74.480**	**15.795**	**22.350**	**3.668**	116.292
	Summe inkl. Nebenkosten (netto)					**571.010**	**121.095**	**171.350**	**28.118**	891.572
	Summe inkl. 19% Mehrwertsteuer (gerundet)					**680.000**	**144.100**	**203.900**	**33.500**	**BGF: 4.150 m²** (inkl. Dachgeschoss)
	Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer					**1.061.500**				255,78

anit rte hni

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
411	Regenentwässerung	Schrägdach mit vorgehängten Rinnen, diese sind zum Teil unterhalb der Rinne in das Gebäudeinnere geführt.	Entwässerungsleitungen außen, teilerneuert, soweit sichtbar, in gutem Zustand.	B	Allgemeine Instandsetzung. Im Gebäude Erneuerung der Leitungen.	SHLK 089 bis SHLK 093 SHLK 100 SHLK 101
			Abwasserleitungen im Gebäudeinneren aus dem Errichterjahr aus gemufften Gussrohren. Verschiedene Schäden wurden bereits repariert.	D	Im Gebäude Erneuerung der Leitungen.	
	Schmutzwasser	Entwässerungsleitungen im Rahmen der Begehung nicht sichtbar verlegt.	Abwasserleitungen im Gebäudeinneren aus dem Errichterjahr aus gemufften Gussrohren. Verschiedene Schäden wurden bereits repariert. Teilerneuerte Stellen mit SML-Rohr. Anscchlussleitungen an Sanitärobjekte mit Bleirohr ausgeführt.	D	Mittelfristig Erneuerung	SHLK 057 SHLK 059 SHLK 062 SHLK 070
412	Trinkwasserverteilung	Trinkwasserleitungen	Es wird von einer Installation aus dem Errichterjahr ausgegangen. Teilerneuerte Stellen in Kupfer. Überreste von Undichtigkeiten und Schäden am Leitungssystem sind vielfach sichtbar.n trinkwasserverteiler wurde im Rahmen der Begehung nicht gefunden.	D	Mittelfristig Erneuerung	SHLK 083 SHLK 085 SHLK 087

anit rte hni

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
			Maßnahmen gegen Wasser-Stagnation und Verkeimung wurden bei der Teilernneuerung scheinbar nicht getroffen. Rückbau von Sanitärobjekten ohne Außerbetriebnahme der Anbindeleitung.	E	Durchführung einer Wasseranalyse als Erstmaßnahme. Je nach Ergebnis Erstellen eines manuellen Spülprogramms oder Erneuerung der Armaturen in Varianten mit automatischem Spülprogramm.	SHLK 063 SHLK 077 SHLK 082
		Wandhydranten	Der Anschluss der Wandhydrantenanlage ist nach Aussage desBetriebspersonals noch keinen mittelbaren Anschluss.	E	Trennung der Feuerlöschanlage vom Trinkwassersystem durch Vorratsbehälter mit freiem Auslauf und nachgeschalteter Druckerhöhungspumpe.	
		Sanitärobjekte	Der Zustand der Objekte ist nicht zu beanstanden.	D	Mittelfristig Erneuerung	SHLK 009 bis SHLK 012 SHLK 041 SHLK 043 SHLK 094
413	Gasanlagen	Gas-Hausanschluss und Verrohrung für die Versorgung der Gas-Heizkessel.	Teilerneuerte Stellen. Zurzeit keine Beanstandung	A	Allgemeine Instandsetzung.	SHLK 086 SHLK 088 SHLK 098
419	Brandschutz	Bodenabläufe in Zwischendecken	Bodenabläufe noch ohne Brandschutzelemente	E	Austausch oder Rückbau der Bodenabläufe	SHLK 095
		Wand- und Deckendurchführungen	Unzureichende Schottungen in brandschutztechnisch relevanten Bauteilen.	E	Herstellen von ausreichenden Schottungen	SHLK 061

2 ei un ste hni

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
421	Wärmeerzeugung	Heizkessel, Viessmann Vertomat mit Weishaupt-Brenner, BJ 2000, 285 kW	Bei einem Alter von 15 Jahren sind noch keine Erneuerungsmaßnahmen ins Auge zu fassen.	A	Allgemeine Instandhaltung	SHLK 071 bis SHLK 073 SHLK 076 SHLK 078 SHLK 079 SHLK 081
		Heizkessel, Viessmann Paromat Triplex BJ 2000, 105 kW	Zurzeit defekt und bis zur Reparatur außer Betrieb	A	Allgemeine Instandhaltung	SHLK 075 SHLK 080
422	Verteilung	Im Zentralenbereich wurden Teile der Verrohrung sowie Pumpen und Ventile getauscht; Abgänge in die Fläche sind jeodch noch Altbestand.	Der Zustand ist nicht zu beanstanden.	C	Miitelfristig allgemeine Instandsetzung.	SHLK 074
		Rohrleitungssystem aus Stahlrohr mit teilerneuerten Stellen aus Kupferrohr	Das Rohrnetz ist eine gewachsene Struktur aus altem Schwerkraftsystem mit oberer Verteilung, an das diverse neue Abnehmer angeschlossen wurden. Diverse Kleinpumpen in den HK-Anbindeleitungen wurden nachgerüstet. Offensichtlich ist kein hydraulischer Abgleich möglich. Strang-Absperrungen mit Schrägsitzventilen. Verschiedene Stränge außer Betrieb, jedoch nicht zurückgebaut.	E	Kurzfristig Erneuerung.	SHLK 021 SHLK 023 bis SHLK 029 SHLK 033 bis SHLK 038 SHLK 060 SHLK 061 SHLK 067

2 ei un ste hni

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
423	Heizflächen	Stahlradiatoren, im Foyerbereich gegen Plattenheizkörper ausgetauscht.	Undichtigkeiten sind nicht festzustellen, aufgrund des Alters ist jedoch zunehmend mit Schäden und Undichtigkeiten zu rechnen. HK-Ventile zum Teil fest. Die Garage ist durch Konvektoren teilbeheizt	D	Austausch der Ventile, mittelfristig Erneuerung.	SHLK 013 SHLK 014 SHLK 015 SHLK 017 SHLK 022 SHLK 042 SHLK 050 SHLK 052 SHLK 053 SHLK 055 SHLK 064 SHLK 096
		Flächenheizung im Saal	Der große Saal ist ausgestattet mit einer Deckenheizung, die jedoch seit einem Wasserschaden nur teilweise in Betrieb ist. Die Größe des außer betrieb genommenen Anteils ist nicht bekannt. Die Heizleistung ist dort nicht ausreichend, es wird mit Elektro-Lufterhitzern zugeheizt.	E	Kurzfristig Erneuerung.	SHLK 001 SHLK 002 SHLK 005 SHLK 006 SHLK 007
429	Brandschutz	Wand- und Deckendurchführungen	Unzureichende Schottungen in brandschutztechnisch relevanten Bauteilen.	E	Herstellen von ausreichenden Schottungen	SHLK 061

üftun ste hni / imatisierun

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
431	Lüftungsanlagen	Ein Ventilator in der Außenwand der Teeküche am großen Saal.	Das Gerät scheint außer Betrieb zu sein. Das Wetterschuzgitter an der Außenfassade ist stark beschädigt.	E	Erneuerung	SHLK 003 SHLK 004 SHLK 102
434	Kälteanlagen	Es gibt eine kleine Splitanlage im Flur zur Heizungszentrale, Fabrikat Daikin, 1,1 kW, vermutlich für einen elektrischen Betriebsraum.	Keine Beanstandungen	A	Allgemeine Instandhaltung	SHLK 068 SHLK 069

7 ut un ss e ifis he An a en

utzungsspezifische Anlagen

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
	Feuerlöschanlagen	Feuerlöscher	Feuerlöscher sind aktuell gewartet.	A	Keine Beanstandung	SHLK 020 SHLK 039 SHLK 040 SHLK 066
		Wandhydranten Nassystem, Typ F	Entnahmestellen sind aktuell gewartet.	A	Keine Beanstandung	SHLK 018 SHLK 019 SHLK 048 SHLK 049
			Das System ist jedoch noch unmittelbar am Trinkwasser angeschlossen.	E	Maßnahmen sind in KG 412 erfasst.	

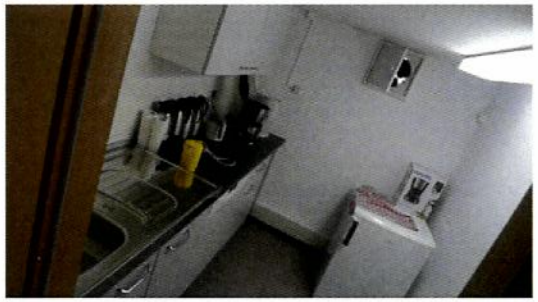
5 e hnis he An a en in Aussenan a en

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis

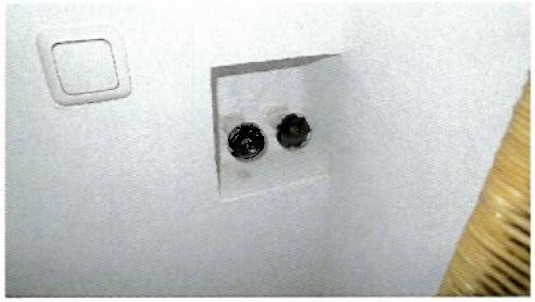
. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


SHLK 001


SHLK 002


SHLK 003


SHLK 004


SHLK 005


SHLK 006


SHLK 007


SHLK 009


SHLK 010


SHLK 011


SHLK 012

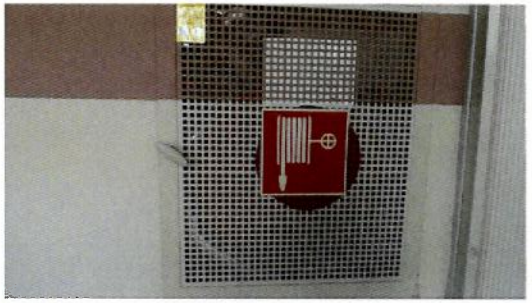

SHLK 013

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


SHLK 014


SHLK 015


SHLK 017


SHLK 018



SHLK 019



SHLK 020

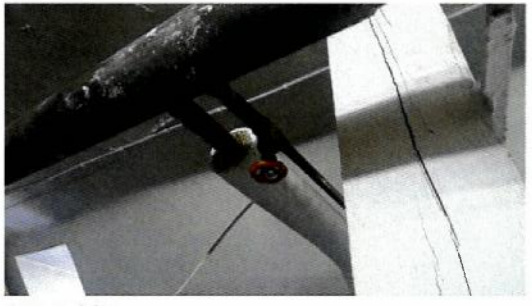

SHLK 021


SHLK 022


SHLK 023


SHLK 025


SHLK 026


SHLK 027


SHLK 028


SHLK 029


SHLK 030


SHLK 032


SHLK 033


SHLK 034


SHLK 035


SHLK 036


SHLK 037


SHLK 038



SHLK 039


SHLK 040

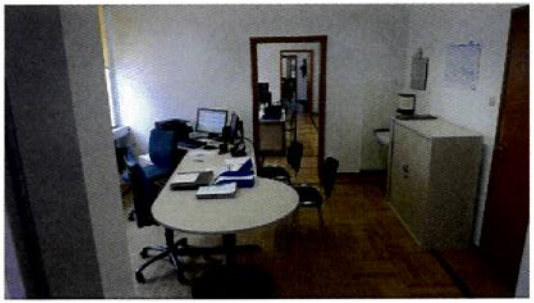
. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich

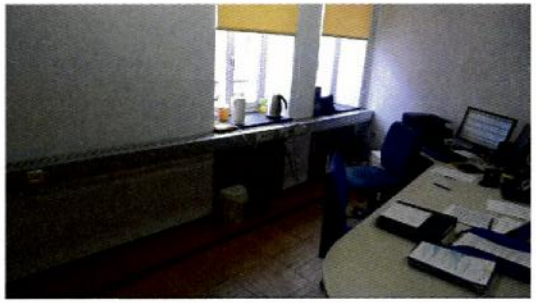

SHLK 041


SHLK 042


SHLK 043


SHLK 044


SHLK 045

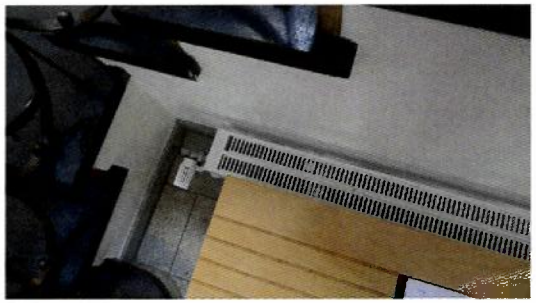

SHLK 046

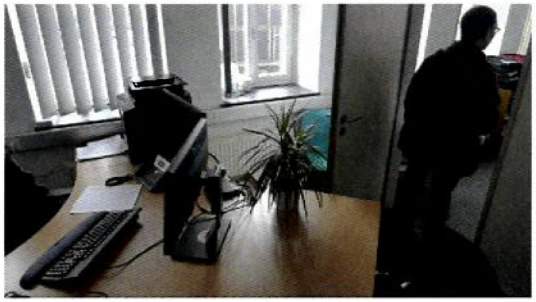

SHLK 047



SHLK 048


SHLK 049


SHLK 050


SHLK 051

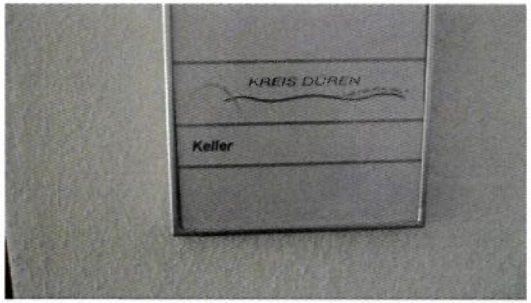

SHLK 052


SHLK 053



SHLK 054


SHLK 055



SHLK 056


SHLK 057


SHLK 059


SHLK 060


SHLK 061


SHLK 062


SHLK 063


SHLK 064


SHLK 065



SHLK 066


SHLK 067


SHLK 068


SHLK 069


SHLK 070


SHLK 071


SHLK 072


SHLK 073


SHLK 074


SHLK 075


SHLK 076


SHLK 077

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


SHLK 078


SHLK 079


SHLK 080


SHLK 081


SHLK 082


SHLK 083


SHLK 085


SHLK 086


SHLK 087


SHLK 088


SHLK 089


SHLK 090

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


SHLK 091


SHLK 092


SHLK 093


SHLK 094


SHLK 095


SHLK 096


SHLK 098


SHLK 099


SHLK 100


SHLK 101


SHLK 102

tar stroman a en

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen	nicht vorhanden				
442	Eigenstromversorgungsanlagen	Es sind Einzelbatterieleuchten als Fluchtweghinweisbeschilderung vorhanden.	Die Anlagenkomponenten stammen aus den Sanierungsjahren. Teilweise ist gemäß Brandschutzanforderungen nachgerüstet worden.	C	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten.	ELT_022,024, 043
443	Niederspannungsschaltanlagen	Niederspannungshauptverteiler (NSHV-AV) für die Versorgung der allgemeinen Verbraucher und mit Messeinrichtungen.	Die NSP-Anlage stammt aus dem Erstellungsjahr ca. 1950 und später. Die Anlage ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand.	D	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten.	ELT_111,113, 114
		Niederspannungshauptverteiler (NSHV-AV) für die Versorgung des Gesuindheitsamtes.	Nachinstallationen UV für den Bereich Gesundheitsamt EG und OG sind ca. 1990-2000.	B	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten.	ELT_112
444	Kabel und Leitungen	Kabel und Leitungen zu den Unterverteilern und Verbrauchern, aufgeteilt in allgemeine und geschützte Systeme im Bestand.	Installationen weitesgehend im Strang und unter Putz aus dem Errichterjahr 1950.Vermischung Klassische Nullung mit TN-S Netzformen. Installationen aus 1950 sind mit 56 Jahren weit über die vertretbar Zeit von 40 Jahren vorhanden und abgängig.	E	Austausch und Neuinstallation.	ELT_012,027, 028,052, 057,096, 073-075, 103,109, 119-121

tar stroman a en

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
		Kabel und Leitungen zu den Unterverteilern und Verbrauchern, aufgeteilt in allgemeine und geschützte Systeme für den Bereich Gesundheitsamtes.	Installationen weitesgehend im Strang und im Brüstungskanal aus dem Sanierungsjahren. Belastungsgrenze der Stromkreise erreicht.	E	Austausch und Neuinstallation.	ELT_076,077, 078
444	Unterverteiler	Gemeinsamer Unterverteiler Bestand zur örtlichen Energieverteilung des Gebäudes im Flur /Treppe je Etage.	Der Verteiler neben der GHV ist in einem schlechten Zustand. Bestandsunterlagen und vor-Ort-Beschriftungen sind nur sehr vereinzelt vorhanden. Der FI Schutz ist mit 300-500 mA vorhanden. Enstromkreise abgesichert nach VDE 100-410 mit FI Schutz 30mA nicht vorhanden.	E	Austausch und Neuinstallation.	ELT 052, 053,073
		Unterverteilung Gesundheitsamtes ab UG für EG und OG	Der Verteiler neben der GHV ist in einem guten Zustand.	B	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten.	
444	Verlegesysteme	Einzelverlegesysteme für die Hauptinstallation, größtenteils auf Putz-Installationen in Rohr und Kabelkanal sowie Brüstungskanäle im Verwaltungsbereich. Türbedieneung Beleuchtung unter Putz.	Die Verlegesysteme im Bestand sind aus dem Erichterjahr 1950. Brüstungskanale sind nachinstalliert und teielweise im schlechten Zustand.	D	Austausch und Neuinstallation.	ELT 027,054, 060,061,078
444	Installationsgeräte	Schalter und Steckdosen im Bestand.	Die Geräte im Bestand u.P. stammen weitsgehend aus dem Errichterjahr 1950. Teilweise ist nachgerüstet worden.	E	Austausch und Neuinstallation.	ELT 028,036, 068,081, 096,120

tar stroman a en

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
		Schalter und Steckdosen im Bereich Gesundheitsamt EG und 1.OG.	Die Geräte im Bestand u.P. stammen aus den Sanierungsjahren.	B	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten.	ELT 067,077
446	Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage auf dem Dach	Die Fangleitungen auf dem Dach sowie die Ableitungen an den Fassaden stammen aus dem Errichterjahr 1950 und sind augenscheinlich betriebsbereit.	B	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten.	ELT 122,126, 131,132,136

5 Be eu htun

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
445	Allgemeine Beleuchtung	Bestand-Anbauleuchten, mit T26 Leuchtstofflampen und ALU-Spiegelrastern.	Die Leuchten stammen größtenteils aus der Sanierungsphase nach 1950 bis 1970 und sind augenscheinlich betriebsbereit. Die Starteigenschaften deuten auf verlustarmen Vorschaltgeräte (VVG) hin.	D	Austausch und Neuinstallation energiesparende T5 Leuchtensysteme sowie LED Systeme	ELT 051,058, 062,093,095
		Bereich Gesundheitsamt-Anbauleuchten, mit T5 Leuchtstofflampen und BAP-Rastern.	Die Leuchten stammen aus dem Sanierungsjahren und sind augenscheinlich betriebsbereit. Die Starteigenschaften deuten auf elektronische Vorschaltgeräte (EVG) hin.	B	Allgemeine Instandhaltungskosten	
		Flurbeleuchtung als Deckenleuchen und Stufenbeleuchtung.	Die Leuchten stammen größtenteils aus der Sanierungsphase nach 1950 bis 1970 und sind augenscheinlich betriebsbereit. Die Starteigenschaften deuten auf verlustarmen Vorschaltgeräte (VVG) hin. Die Stufenbeleuchtung ergänzt die Dweckenbeleuchtung im Bereich der Auf- und Abgänge im Flur. Die Leuchten sind zu 98% defekt.	E	Austausch und Neuinstallation	ELT 055,063, 066,091
	Sicherheitsbeleuchtung	Einzelbatterieleuchten	Die Anlagenkomponenten stammen aus den Sanierungsjahren. Teilweise ist gemäß Brandschutzanforderungen nachgerüstet worden.	C	Austausch und Neuinstallation energiesparende LED Systeme	ELT 016,024

5 Be eu htun

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
	Außenbeleuchtung	Wandleuchten im Innenhof	Die Leuchten stammen größtenteils aus der Sanierungsphase nach 1950 bis 1970 und sind augenscheinlich betriebsbereit.	C	Austausch und Neuinstallation	

5 Fernme de und nformationste hnis he An a en

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
452	Such- und Signalanlagen	Türklingelanlage	Augenscheinlich keine Mängel erkennbar.	C	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten.	ELT 134,144
453	Zeitdienstanlagen	nicht vorhanden				
454	Elektroakustische Anlagen	nicht vorhanden				
455	Fernseh- und Antenneanlage	nicht vorhanden				
456	Brandmeldeanlage	nicht vorhanden				
457	Übertragungsnetze	Datennetz als Kat5 vorhanden. Datendosen als Doppeldose 1 x AP und 2 x AP.	Das Detennetz ist in den Sanierungsjahren nachinstalliert worden und vom UG über neugeschaffenen Steigepunkte mit Brüstungskanälen bis zum Arbeitsplatz installiert. Augenscheinlich ist das Datennetz von der Bandbreite ausreichend.	C	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten. Austausch im Zuge der Sanierung und Neuinstalltion in der LINK Klasse EA bis 500mHz.	ELT 067, 076-078, 089,094,100

F rderan a en

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
460	Aufzugsanlage	Personenaufzug aussen am Gebäude.	Hydraulik-Aufzug in gutem Zustand. Keine augenscheinlichen Mängel. Wartung wird regelmäßig durchgeführt. Nachrüstung nach Betriebssicherheitverordnung nur teilweise (Lichtvorhang fehlt) vorhanden.	B	Allgemeine Wartungs- und Instandhaltungskosten. Ertüchtigung nach der Betriebssicherheitsverordnung notwendig. Rücksprache mit dem Sachverständigen erforderlich.	ELT 045-047, 049,107, 108,129, 130,134

5 e hnis he An a en in Aussenan a en

	ei erei h	Bes hrei un	st Zustand M n e	Zustand	M n e eseiti un / Em feh un	Foto a h eis
	Keine Maßnahmen.					

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


ELT 001


ELT 002


ELT 003


ELT 004


ELT 005


ELT 006


ELT 007


ELT 008


ELT 009


ELT 010


ELT 011

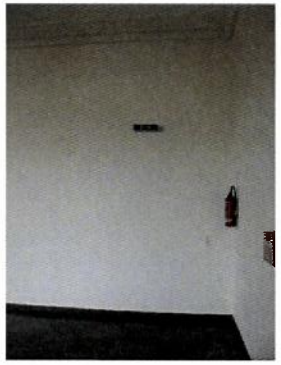

ELT 012

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


ELT 013


ELT 014


ELT 015


ELT 016


ELT 017


ELT 018

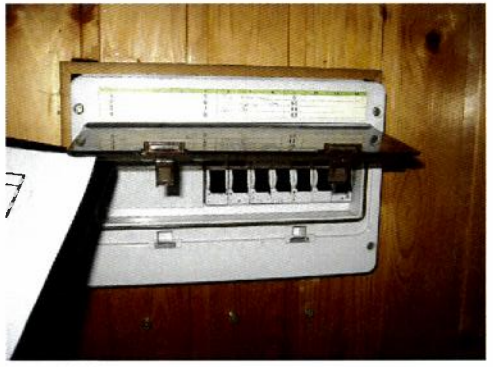

ELT 019



ELT 020


ELT 021


ELT 022


ELT 023



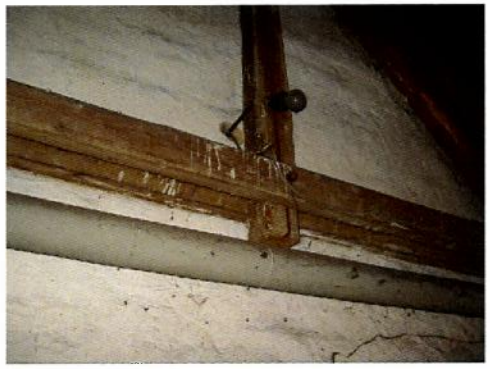
ELT 024


ELT 025


ELT 026


ELT 027


ELT 028


ELT 029


ELT 030


ELT 031


ELT 032


ELT 033


ELT 034


ELT 035


ELT 036


ELT 037


ELT 038

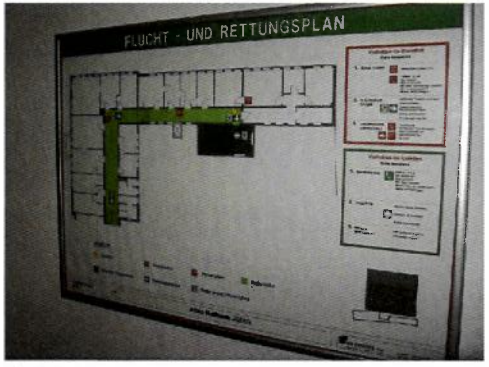

ELT 039


ELT 040


ELT 041


ELT 042


ELT 043



ELT 044


ELT 045


ELT 046



ELT 047



ELT 048

. Fotodokumentation Kreis Düren, Kreisgeschäftsstelle Jülich


ELT 049


ELT 050


ELT 051


ELT 052

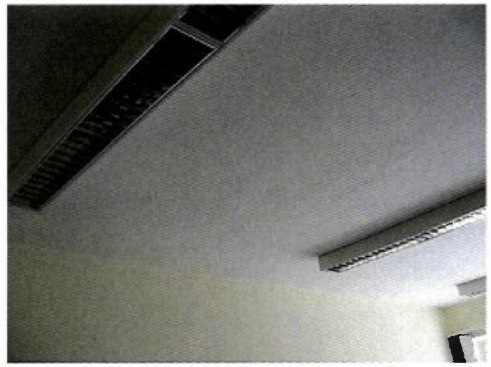

ELT 053


ELT 054


ELT 055


ELT 056


ELT 057


ELT 058


ELT 059

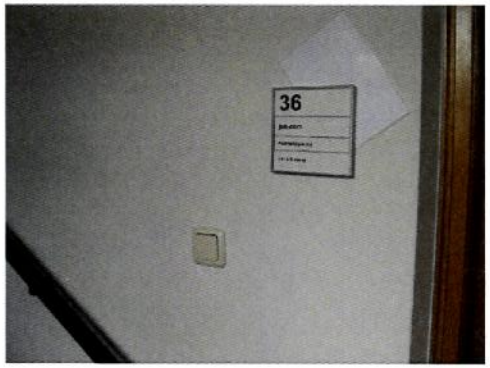

ELT 060


ELT 061



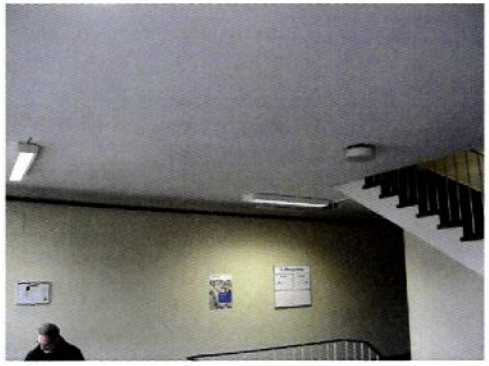
ELT 062


ELT 063



ELT 064


ELT 065


ELT 066


ELT 067


ELT 068

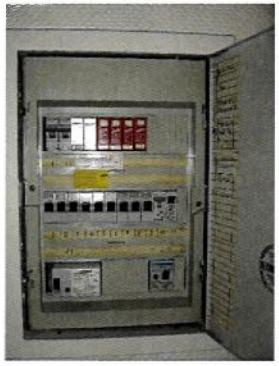

ELT 069


ELT 070


ELT 071



ELT 072


ELT 073


ELT 074


ELT 075


ELT 076

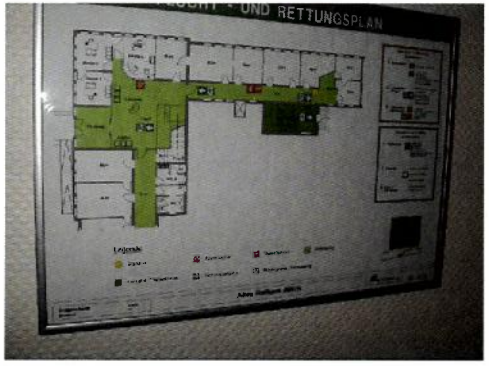

ELT 077


ELT 078


ELT 079


ELT 080


ELT 081



ELT 082


ELT 083


ELT 084

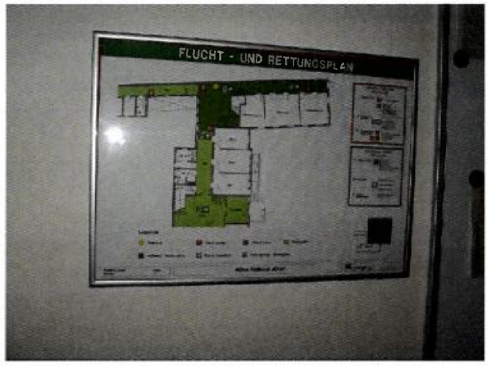

ELT 085


ELT 086


ELT 087

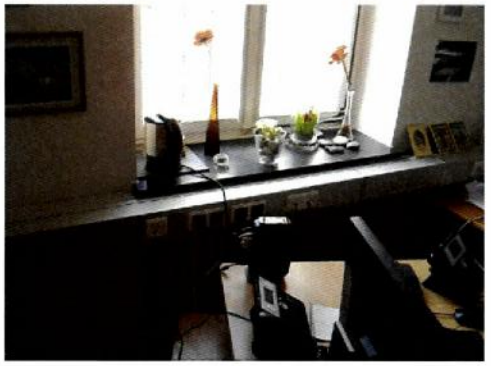

ELT 088

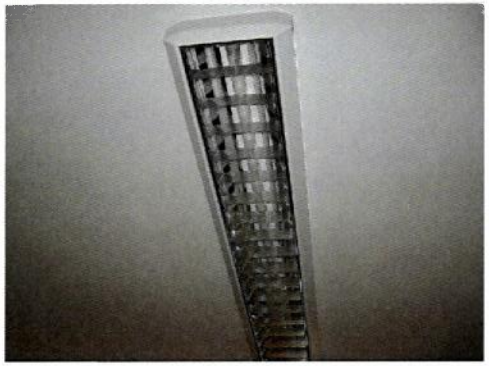

ELT 089



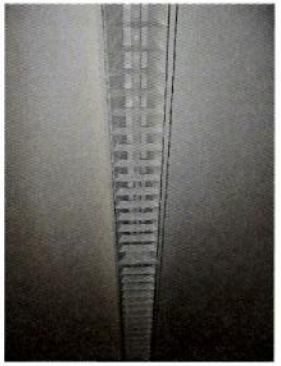
ELT 090


ELT 091


ELT 092


ELT 093


ELT 094


ELT 095


ELT 096

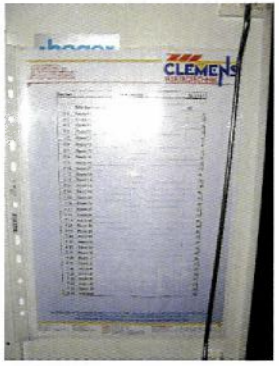

ELT 097


ELT 098

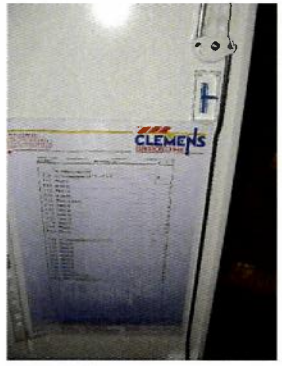

ELT 099


ELT 100


ELT 101

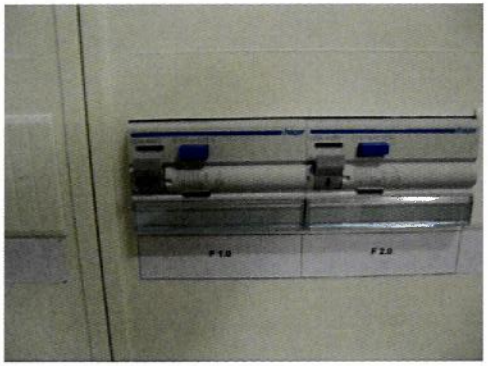


ELT 102



ELT 103


ELT 104


ELT 105

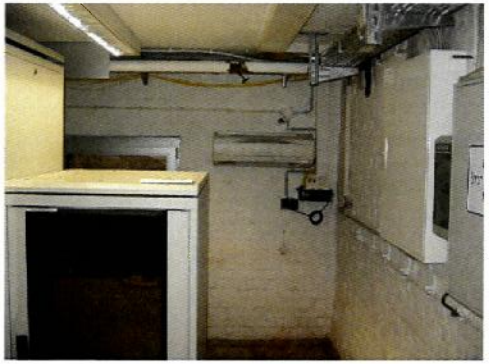


ELT 106

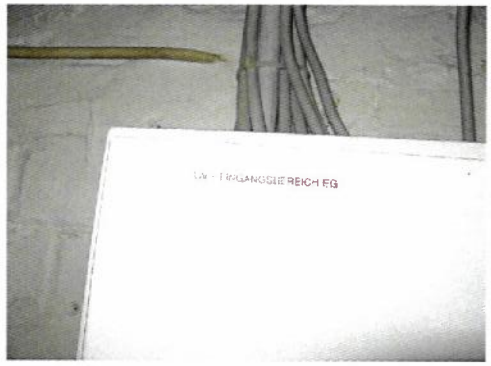

ELT 107


ELT 108


ELT 109


ELT 110


ELT 111


ELT 112



ELT 113


ELT 114


ELT 115


ELT 116


ELT 117


ELT 118


ELT 119


ELT 120


ELT 121


ELT 122


ELT 123


ELT 124


ELT 125


ELT 126


ELT 127


ELT 128


ELT 129


ELT 130


ELT 131


ELT 132


ELT 133


ELT 134


ELT 135


ELT 136


ELT 137


ELT 138


ELT 139


ELT 140


ELT 141


ELT 142


ELT 143


ELT 144