



Vorlagennummer: 20/0127
Vorlagenart: Bericht öffentlich
Datum: 20.04.2026

Federführend: 5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Arnd Babendererde

Feuerwehrgerätehäuser – Sachstandsbericht

Beratungsfolge:		
04.05.2026	Senat	zur Senatsberatung
18.05.2026	Bauausschuss	zur Kenntnisnahme
19.05.2026	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	zur Kenntnisnahme
26.05.2026	Hauptausschuss	zur Kenntnisnahme
28.05.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 29.09.2022 wurden Planungskosten i. H. von 50.000,00 EUR bereitgestellt, um eine Zustandsaufnahme der Feuerwehrgerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren vorzunehmen, eine umfassende Renovierungsplanung zu erstellen sowie in einem Zeit- und Maßnahmenplan die Instandsetzungs-/Erneuerungsbedarfe aufzuzeigen (VO/2022/11299-03-02 Punkt 3.3).

In diesem Statusbericht wird der aktuelle Bearbeitungsstand nachfolgend zusammengefasst.

Bericht:

1. Allgemeines

Die Hansestadt Lübeck ist als Brandschutzbehörde Träger für die insgesamt 22 Freiwilligen Feuerwehren in den verschiedenen „Ausrückebereichen“. Die Freiwilligen Wehren ergänzen die Berufsfeuerwehr, welche in vier Wachbezirken jeweilige Feuer- und Rettungswachen betreibt. Insgesamt ca. 800 ehrenamtlich tätige Kamerad:innen sind in den Einsatzabteilungen der Freiwilligen Feuerwehren organisiert. Sie führen durchschnittlich ca. 1.500 Einsätze jährlich aus. Zusätzlich sind noch ca. 400 Mitglieder in den Kinder- und Jugendabteilungen, den Ehrenabteilungen und den Verwaltungsabteilungen tätig.

Der Stadtfeuerwehrverband Lübeck bildet die Dach- und Interessenvertretung für die Freiwilligen Feuerwehren. Er fördert die Aus- und Fortbildung, Kameradschaft, Jugend- und

Kinderabteilungen sowie soziale Belange der ehrenamtlichen Kräfte.

21 der insgesamt 22 Feuerwehrgerätehäuser befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Ihr obliegt entsprechend die Betreiberverantwortung u. a. mit der Bauunterhaltung für Bau- und Anlagentechnik der Gebäude. Für die Liegenschaften obliegt dem GMHL zudem die Gesamtverantwortung als Vertreter der Eigentümerin. Der anteiligen Lage von Krummesse im Kreis Herzogtum Lauenburg und in Lübeck folgend teilen sich die Gemeinde Krummesse und die Hansestadt Lübeck ein gemeinsam genutztes Feuerwehrgerätehaus auf der Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Die Gemeinde Krummesse ist dabei verantwortlich für die Liegenschaft mit den baulichen Anlagen, weshalb der HL diesbezüglich keine Aufgaben obliegen.

Das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck ist für Neubau, Wartung sowie Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten an den 21 Feuerwehrgerätehäusern zuständig. Als „technisch versierte Bereiche“ übernehmen die Kamerad:innen der Freiwilligen Feuerwehren die Aufgaben der Hausmeisterdienste und agieren als „unterwiesene Personen“. Notwendige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an der bau- und anlagentechnischen Anlage ergeben sich in der Zuständigkeit des GMHL im Wesentlichen:

- durch anlassbezogene Bedarfsmeldungen von den einzelnen Wehren an das GMHL,
- im Zuge von Wartungsarbeiten,
- als Ergebnis von wiederkehrenden Sachverständigenprüfungen und
- bei der jährlichen Herbstbegutachtung aller Feuerwehrgerätehäuser.

2. Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser

Die Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser leiten sich aus folgenden zwei Teilbereichen ab:

Anforderungen gesetzlicher Bestimmungen und gemäß Vorgaben des Unfallversicherers:

Verschiedene Gesetze, Verordnungen und allgemein anerkannte Regeln der Technik geben vor, welche bau- und anlagentechnischen Spezifikationen Feuerwehrgerätehäuser aufweisen müssen und was für Bau und im Betrieb zu berücksichtigen ist. Hierzu gehören insbesondere:

- Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein (BrSchG),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO),
- DIN 14092 „Planung von Feuerwehrhäusern“,
- DGUV 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus, sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Bauen“ (Verfasser: Deutsche gesetzliche Unfallversicherung e.V.).
- Technischen Regeln für Arbeitsstätten (Arbeitsstättenregeln – ASR).

Bestehende Feuerwehrgerätehäuser weisen grundsätzlich einen Bestandsschutz auf, wenn sie vor Inkrafttreten neuer Vorgaben errichtet und im Nachgang nicht geändert wurden. Stellen Abweichungen von aktuellen Bestimmungen konkrete Gefahren dar, besteht ein jedoch unverzüglicher Anpassungsbedarf.

Grundbedarf der jeweiligen Wehren:

Standortbezogen ergeben sich spezifische Nutzerbedarfe u. a. unter diesen Belangen:

- Mitgliederzahl und Mitgliederentwicklungen der jeweiligen Freiwilligen Feuerwehr,
- Entwicklungen im Ausrückebereich wie z. B. anstehende Ausweisungen von Neubaugebieten (Beispiel: FFW Wulfsdorf-Vorrade),
- Gesonderte, standortbezogene Vorhaltungen für spezialisierter Aufgaben wie z. B. Löschzug Gefahrgut und Katastrophenschutzeinheiten.

3. Ergebnis externe Bauzustandsermittlung („Technical Due Diligence TDD“)

Die Aufnahme und die Bewertung des „Ist-Zustands“ wurde wie folgt geplant und umgesetzt:

Projektstruktur und Projektvorbereitung:

Das GMHL leitet das Projekt zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses. Es erfolgt dabei eine enge Abstimmung innerhalb des Projektteams bestehen aus Berufsfeuerwehr, dem Stadtfeuerwehrverband sowie dem GMHL. Die Bereichsleitung der Feuerwehr wurde konsequent über alle Schritte informiert.

Die Feuerwehrgerätehäuser weisen grundsätzlich ein hohes Lebenszeitalter auf. Sie stehen damit im Fokus bzgl. dringend notwendiger Instandsetzungs- und Erweiterungsbedarfe.

Hiervon abweichend liegen an den Standorten:

- Feuerwehrgerätehaus Lübeck-Innenstadt (Inbetriebnahme 2010),
- Feuerwehrgerätehaus Kücknitz (Inbetriebnahme Sozialtrakt 2016),
- Feuerwehrgerätehaus Groß Steinrade (Inbetriebnahme 2023) und
- Feuerwehrgerätehaus Kronsforde (Inbetriebnahme 2025)

den Grundvoraussetzungen entsprechende (Innenstadt und Kücknitz) bzw. sehr gute Voraussetzungen (Groß Steinrade und Kronsforde) für die Wahrnehmung der Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz vor. Für zukünftige Wahrnehmungen von Zivilschutzbedarfen sind die Standorte jedoch nicht ausgelegt. Innerhalb des Projektteams wurde deshalb eine Bauzustandsermittlung für die 17 Feuerwehrgerätehäuser eingeplant, welche mit einem Alter von nunmehr 21 bis 126 Jahren bzw. durchschnittlich ca. 45 Jahren die übliche technische Lebensdauer ganz überwiegend deutlich überschritten haben. Über das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Lübeck-Siems hinaus wurde auch das hier befindliche Gebäude für die Geschäftsstelle, Aus- und Fortbildung und Kleiderkammer/Technik des Stadtfeuerwehrverbandes technisch aufgenommen und bewertet. Das Feuerwehrgerätehaus in Krummesse ist aus vorgenanntem Grund nicht Gegenstand der Betrachtung.

Für die Bauzustandsanalysen aller 17 Feuerwehrgerätehäuser erfolgte eine beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb nach § 11 Unterschwellenvergabeordnung (UVgO). Der TÜV Rheinland (Niederlassung in 22527 Hamburg) erhielt mit einer Auftragssumme von 36.366,40 EUR brutto den Zuschlag.

Bestandsaufnahme (örtliche Zustandserfassung)

Der externe Dienstleister TÜV Rheinland führte in Q4/2023 eine örtliche Zustandserfassung

der 17 Feuerwehrgerätehäuser durch. Sie erstreckte sich auf:

- wesentliche Bestandteile der Bautechnik:
 - Tragwerk,
 - Fassade,
 - Dach,
 - Innenausbau,
 - Barrierefreiheit

- wesentliche technischen Anlagen:
 - Sanitärausstattungen:
 - Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
 - Anlagen zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung,
 - Sanitärausstattung von Bädern und WC-Anlagen,
 - Lufttechnische/Kältetechnische Anlagen,
 - Wesentliche, Elektrotechnische Anlagen:
 - Gesamtversorgung und Unterverteilung,
 - Verteilernetz, Kabel- und Leitungsanlagen,
 - Beleuchtung,
 - Sicherheitstechnische Anlagen:
 - Brandmelde- und Alarmierungsanlagen,
 - Sicherheitsbeleuchtung,
 - Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung,
 - Blitzschutz- und Erdungsanlagen,
 - Rauch- und Wärmeabzugsanlagen,
 - Soll-Ist-Abgleich mit den heutigen Anforderungen wie Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, DIN-Normen sowie den Vorgaben des Unfallversicherungsträgers zu einem sicheren Feuerwehrhaus unter Beachtung der Steckbriefe der Wehren
 - Größe und Anzahl der Fahrzeugstellplätze,
 - Anforderungen aus dem Arbeitsstättenrecht (Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Schwarz-Weiß-Trennung),
 - An- und Abfahrtssituation inkl. Parkplätze

Im Zuge der Ortstermine erfolgte eine Begleitung durch die Vertreter:innen der Freiwilligen Feuerwehren, in der Regel der Wehrführung, welche dabei objektbezogene Hinweise mit der ausgeprägten Orts- und Fachkenntnis aus Nutzersicht ergänzten. In den jeweiligen Feuerwehrgerätehäusern erfolgte die Bestandsaufnahme durch die Gutachter stichprobenartig und „handnah“ ohne zerstörende Bauteilöffnungen.

Formale Prüfung (Einsicht Bestandsdokumentation)

Der externe Dienstleister TÜV Rheinland unternahm zudem eine Akteneinsicht in die Genehmigungsakte. Anschließend führte er eine formale Prüfung in Anlehnung an eine „Ordnungsprüfung“ hinsichtlich genehmigungsrelevanter Aspekte in folgenden Handlungsfeldern durch:

- Brandschutz,
- Genehmigungsstatus,

- Status in Bezug auf Altlasten und Schadstoffe,
- Denkmalschutzbelange.

Bewertung der Ergebnisse der Ist-Aufnahme und der formalen Prüfung

Der Dienstleister führte nach Abschluss der Ist-Aufnahme:

- eine technische Zustandsbewertung der ermittelten Mängel durch,
- wies daraus abgeleitete Handlungsbedarfe aus und ordnete diese eine Dringlichkeit zu und
- war zudem beauftragt, bei konkreten Gefahren entsprechende Hinweise eines unverzüglichen Handlungsbedarfes zu geben.

Ermittlung grob abgeschätzter Kosten für erforderliche Mängelabstellungen

Differenziert nach Dringlichkeit einer Mängelabstellung mit den Fristen:

- kurzfristig erforderliche Maßnahmen (innerhalb eines Jahres, „Capex 1“),
- mittelfristig erforderliche Maßnahmen (innerhalb von 2 – 4 Jahren, „Capex 2“),
- langfristig erforderliche Maßnahmen (innerhalb von 5 – 10 Jahren, „Capex 3“),

ermittelte der Dienstleister notwendige Instandsetzungen und zugehörige Kosten. Capex steht dabei für „Capital Expenditures/Investitionsausgaben“ und beschreibt den Bedarf an notwendigen Aufwendungen für bauliche und anlagentechnische Maßnahmen, um aktuelle Mängel zu beheben.

Ergebnisse der externen Zustandsermittlung und -bewertung

Die Ergebnisse des externen Dienstleisters wurden dem GMHL und dem Stadtfeuerwehrverband in Form der finalen Gutachten („Bauzustandsanalysen“) am 17.01.2025 vorgelegt.

Für alle 17 begutachteten Feuerwehrgerätehäuser inkl. Geschäftsstelle des Stadtfeuerwehrverbandes ergeben sich folgende, vergleichbare Schadensbilder bzw. Mängel in ähnlich ausgeprägtem Umfang:

- diverse Schäden im Hochbaubereich (u. a. Dach, Wand und Sohle, Fenster und Türen, Durchfeuchtungen und Rissbildungen),
- die vorhandene technische Gebäudeausrüstung befindet sich in einem dem Alter entsprechendem Zustand,
- es bestehen hinsichtlich des energetischen Standards insbesondere in Form von niedrigen Wärmedurchgangswiderständen der Gebäudehüllen durchgängig Defizite,
- kurzfristig sind zu beheben/nachzurüsten insbesondere:
 - Blitzschutzanlagen,
 - Einspeisepunkte für Netzersatzanlagen mit geeignetem Ersatzstromkreisen,
 - Notstromaggregate,
 - Überspannungsschutz,
 - anforderungsgemäße Rutschhemmung der Bodenbeläge in den Fahrzeughallen,
- verschiedene sonstige, jedoch keine konkrete Gefahr auslösende

Verkehrssicherheitsmängel.

Die aufzuwendenden Instandsetzungskosten für alle 17 Feuerwehrgerätehäuser werden insgesamt:

- für kurzfristige Maßnahmen mit rd. 748.000,00 EUR (innerhalb eines Jahres) und
- für mittelfristige Maßnahmen mit rd. 767.000,00 EUR (innerhalb 2 bis 4 Jahre)

zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer abgeschätzt. Die Kosten wurden entsprechend indiziert auf den Stand Q1/2026 und enthalten keine Planungsaufwendungen. Die objektspezifischen Kostenansätze sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die in den Gutachten aufgeführten, insbesondere die Verkehrssicherheit einschränkende Mängel befinden sich in der Abarbeitung durch das GMHL (s. Pkt. 5).

Als langfristig umzusetzende Maßnahmen (innerhalb 5 bis 10 Jahre) hat der Dienstleister insbesondere solche, grundsätzlichen Defizite an allen 17 Standorten ausgewiesen, die in gleicher Weise vom Stadtfeuerwehrverband als Mindeststandard für ein funktionstüchtiges Feuerwehrgerätehaus mit heutigen Mindeststandards (s. Pkt. 4) benannt werden. Dies sind nach Feststellung des TÜV Rheinland:

- Erweiterung der Sozialbereiche,
- Anpassung der Durchfahrtshöhen,
- Aufstellflächen anpassen,
- An- und Abfahrtsituation anpassen.

Hierzu verweist der TÜV Rheinland darauf, dass eine Abstellung dieser Einschränkungen und Defizite Erweiterungsbauten oder Neubauten erforderlich machen und zugehörige Kostenabschätzungen eine standortbezogene Planung voraussetzen.

4. Anpassungsbedarfe nach Vorschriften und Vorgabe Unfallversicherer

Parallel zur Durchführung der externen Begutachtung wurden die an den einzelnen Standorten bestehenden Bedarfe entsprechend der Vorschriften und Vorgaben des Unfallversicherers ermittelt. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse aufgezeigt:

Anpassungsbedarfe:

Die nutzerspezifischen Bedarfe wurden auf Basis der gegenwärtigen Mitgliederzahlen und der vorhandenen Einsatzfahrzeuge sowie unter Einbeziehung der gesetzlichen Erfordernisse (siehe Pkt. 2) abgeleitet. Für alle begutachteten Feuerwehrgerätehäuser lässt sich Folgendes konstatieren:

- bei 100 % der 17 Gerätehäuser fehlt die „Schwarz-Weiß-Trennung“ (baulich und organisatorisch sichergestellte Trennung von kontaminierter Einsatzkleidung und nicht kontaminierter Privatkleidung),
- bei 100 % der Gerätehäuser sind die vorhandenen PKW-Stellplätze in der Anzahl nicht ausreichend,
- bei 100 % der Gerätehäuser sind die Fahrzeughallen mit den Fahrzeugstellflächen und den angrenzenden Verkehrsflächen in den Abmessungen zu klein,

- bei 100 % der Gerätehäuser fehlt mindestens ein weiterer Fahrzeugeinstellplatz,
- bei 94 % der Gerätehäuser fehlen Notstromanschlüsse,
- 94 % der Gerätehäuser weisen zu wenige WC-Anlagen auf,
- 94 % der Gerätehäuser verfügen über keine oder zu wenige Duscheinheiten,
- bei 76 % der Gerätehäuser fehlen Flächen für die Kinder-/Jugendfeuerwehr,
- bei 76 % der Gerätehäuser fehlen Alarmanlagen,
- 71 % der Gerätehäuser haben kein Wehrführerbüro,
- bei 65 % der Gerätehäuser sind die Schulungsräume unterdimensioniert oder nicht vorhanden. Ersatzweise werden andere, notwendige Räume in Teilen zu Schulungszwecke umgenutzt, um notwendige Bedarfe zu decken.

Neben den vorgenannten Defiziten fehlen gänzlich überdachte und abgeschlossene Stellplätze für große, mobile Notstromaggregate sowie für notwendige Zugfahrzeuge.

Eine Vielzahl an bundesweiten Brandereignissen in Feuerwehrgerätehäusern in der Vergangenheit war zudem Anlass des Landesfeuerwehrverbandes Schleswig-Holstein, mit der Handlungsempfehlung „Brandschutz in Feuerwehrgerätehäusern“ aus 04/2024 für die Planung von Neubauten aber auch für Nachrüstungen in Bestandsgebäuden der bestehenden Gefährdung entgegenzuwirken.

Wegen erwartungsgemäß zunehmender Steigerung der Wahrscheinlichkeit der Brandentstehung durch:

- dem Alter der Gebäude geschuldeten Mängeln und
- der zunehmenden Ausstattung mit elektrotechnischen Anlagen und insbesondere Akkuladegeräten in Fahrzeugen und in den Gerätehäusern

besteht ein erhöhtes, finanzielles Risiko aus Vollbrandereignissen und damit verbundenen Totalverlusten an Gebäude und Fuhrpark. Zudem bestehen nur eingeschränkte Kompensationsmöglichkeiten der Einsatzbereitschaft bei langfristigem Ausfall einer Feuerweereinheit.

5. Stand der Mängelbeseitigung

Die in den TÜV-Gutachten festgestellten Mängel wurden umgehend durch das GMHL zur Beurteilung, Priorisierung und Beseitigung erfasst. Liegenschaftsweise und der Dringlichkeit folgend wurden u. a. folgende Mängel bereits abgestellt:

- Instandsetzung Hallentore,
- Nachrüstung Blitzschutz,
- Nachrüstung T30 Türen.

In 2026 werden E-Checks zur Prüfung der ortsfesten Anlagen nach DGUV 4 in allen Feuerwachen der Berufsfeuerwehr und in allen Feuerwehrgerätehäusern durchgeführt. Auch werden an ausgewählten Standorten die notwendigen Maßnahmen für die Installation von Fremdeinspeisestellen für Netzersatzanlagen umgesetzt.

Ferner sollen dem Bedarf der Feuerwehr folgend die Gerätehäuser mit einer

Brandmeldeanlage sowie einer Alarmanlage zum Einbruchschutz mittelfristig nachgerüstet werden.

Im Rahmen der jährlich stattfindenden Herbstbegehungen erfasst das GMHL auch zukünftig eventuell neu auftretende, insbesondere die Verkehrssicherheit einschränkende Mängel, um diese anforderungsgemäß und nach Priorität zu beheben.

6. Konzept zur Beseitigung struktureller Mängel durch Neubau (ggf. Erweiterung)

Neben bau- und anlagentechnischen Mängeln bestehen an allen 17 begutachteten Feuerwehrgerätehäusern strukturelle Dysfunktionen, da insbesondere aktuelle Anforderungen wie z. B. des Unfallversicherers DGUV e.V. im Bestand alleine durch Instandsetzungs- oder Umbaumaßnahmen nicht beseitigt werden können. Demzufolge sind an durchgehend allen Standorten Neubauten und in Ausnahmefällen ggf. Erweiterungsbauten mit Bestandssanierung erforderlich.

Einschränkend bzgl. möglicher Erweiterungen sind hierbei die bestehende Verortung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken und zudem bzgl. möglicher Ersatzbauten auf bestehendem Grundstück der „Zuschnitt“ der schmalen, tiefen Grundstücke zu bewerten. Insbesondere kreuzende Verkehrswege in den Außenbereichen zwischen den PKW-Stellplätzen der ankommenden Feuerwehrkamerad:innen und den ausfahrenden Einsatzfahrzeuge lösen ein Gefährdungspotential aus. Die Regelwerke und Richtlinien nach Pkt. 2 enthalten entsprechend Vorgaben bzgl. der Gestaltung der Verkehrs- und Stellflächen im Außenbereich, die an allen 17 Standorten nicht vorliegen.

Darüber hinaus hat die Größenentwicklung der Feuerwehrfahrzeuge in der Vergangenheit die verbleibenden Verkehrswegbreiten innerhalb der Fahrzeughallen in der Form reduziert, dass auch hier der sichere Aufenthalt nur eingeschränkt vorliegt. Erforderliche Anpassungen würden so umfangreich in das Tragwerk sowie in die bestehenden Größen der Gebäudestruktur eingreifen, dass Umbauten nicht wirtschaftlich umsetzbar sind.

Eine Erstbewertung der Bestandsliegenschaften ergibt, dass infolge der beengten Grundstückssituationen Erweiterungsmaßnahmen an mindestens 2/3 der Standorte nicht ohne weiteres möglich ist. Auch Rück- und Ersatzbauten schließen sich für eine Vielzahl von Liegenschaften aufgrund von Grundstücksgrößen, Zuschnitten, Andienungen, Bebauungsmöglichkeiten und/oder Lage aus.

Das Gebäudemanagement wird sich unter Beteiligung des Stadtfeuerwehrverbandes in einer Fortführung der Entwicklung eines „Masterplan Feuerwehrgerätehäuser“ mit den folgenden Teilaufgaben beschäftigen:

- Ermittlung der zukünftigen „Soll-Spezifikationen“ für die jeweiligen Gerätehäuser aus Sicht von Nutzer und Gebäudebetreiber,
- Standortanalysen und Machbarkeitsstudien für alle 17 Feuerwehrgerätehäuser:
 - bau- und anlagentechnische Bewertung der Handlungsoption „Erweiterung“, Bewertung des jeweiligen, bestehenden Grundstückes für die Handlungsoption „Erweiterung“ und Wirtschaftlichkeitsbewertung bei möglicher Erweiterungsoption gegenüber einer Neubauvariante,

- Ergebnisauswertung „Standorte als Neubau/Standorte als Erweiterung“,
- Prüfung möglicher Angebote an Alternativgrundstücke insbesondere unter den Aspekten der taktischen Einsatzplanung der Feuerwehr,
- Baubetriebliche und nutzerbezogene Bewertung der Bestandsgrundstücke für Möglichkeiten als Interimswache, Recherche nach alternativen Interimsmöglichkeiten,
- Abstimmung der Zwischenergebnisse mit den Bereichen Liegenschaften und Stadtplanung:
 - bestehender Angebote von Zukäufen angrenzender Flächen,
 - bestehende Flächenangebot für neue Standorte von FFW-Gerätehäusern,
- Clusterung der als notwendiger Neubau ermittelten Feuerwehrgerätehäuser in Gruppen gleichartiger Modulbauten (siehe auch Pkt. 7) und Erarbeitung eines Konzeptes für eine kontinuierliche Handlungsabfolge von Neu-/Ersatzbauten,
- Umsetzungsplanung in der Tiefe von Machbarkeitsstudien für die 17 Gerätehäuser mit:
 - Neubaukonzept Modulbau mit Kosten und Terminen,
 - standortbezogenes Interimskonzept,
 - standortbezogene Bewertung der Aufwendungen für die Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke.
- Klärung von Möglichkeiten der Finanzierung, der Umsetzungsgeschwindigkeit und möglicher Förderungen,
- Ergebniszusammenstellung in Form eines Umsetzungskonzeptes ggf. in Handlungsvarianten, Bericht in den politischen Gremien als Grundlage für eine politische Beratung und Entscheidung.

Die Abstellung der bestehenden, strukturellen Mängel und Defizite an den Standorten ist auch durch langfristige Instandsetzung an den 17 Standorten technisch aufwändig und wirtschaftlich nicht möglich. Die Ableitung eines Zeit- und Maßnahmenplans ist demzufolge für Neubauten und in Ausnahmefällen ggf. für Erweiterungen durchzuführen und erfordert vorgenannte, umfangreiche Vorplanungen.

Gemäß Anlage 1 bilden die beiden neuen Gerätehäuser „Kronsforde“ und „Groß Steinrade“ den bau- und anlagentechnisch erforderlichen sowie den von der Unfallkasse geforderten Standard ab. Die Gerätehäuser „Innenstadt“ und „Kücknitz“ weisen partielle Mängel auf (u. a. fehlender Einspeisung für Netzersatzanlagen), weisen aber insgesamt einen den Anforderungen genügenden Zustand auf.

7. Landesförderprogramm zur Entwicklung eines „modularen Planungssystem“

Der landesweiten Herausforderung von Städten und Kreisen bzgl. der notwendigen Errichtung von Feuerwehrgerätehäusern folgend hat das Land Schleswig-Holstein in 11/2024 beschlossen, den Kommunen eine abgeschlossene Entwurfsplanung für modular zu errichtende Gerätehäuser zur Verfügung zu stellen.

Mit Schreiben des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein aus 01/2025 wurde eine unverbindliche Bedarfsanfrage an die Kommunen gestellt, wie viele Feuerwachen im Zeitraum von 2027 bis 2037 voraussichtlich einen Neubau erfahren werden. Das GMHL hat neun exemplarische Gerätehäuser

unterschiedlicher Größenordnungen in Abstimmung mit dem Stadtfeuerwehrverband unverbindlich dem Land gemeldet.

Nach aktueller Auskunft vom Referat Feuerwehrwesen beim Land SH werden für unterschiedliche Bedarfe und Größen Module und Raumkonzepte entwickelt. Die „Planungsleistungen für ein modulares Planungssystem für Feuerwehrhäuser“ wurden für Objekt- und Fachplanungen vom Land zur Submission Anfang 2026 ausgeschrieben, so ab April 2026 Architekten und Fachplaner tätig werden. Nach Möglichkeit sollen bis Ende 2026 erste Ergebnisse verfügbar sein. Das Ausrollen für das Land SH soll im ersten Halbjahr 2027 erfolgen.

Dem Konzept zur Beseitigung struktureller Mängel gemäß Pkt. 6 folgend wird für die notwendigen Neubauten der 17 Gerätehäuser dann auf die vom Land zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage zurückgegriffen. Vorab und mit dem Ziel eines „Pilotprojektes“ findet eine Marktsondierung durch das GMHL für die Planung eines modularen Referenzgebäudes statt.

8. Zusammenfassung

Die Hansestadt Lübeck ist Eigentümer von insgesamt 21 Feuerwehrgerätehäusern, welche von den Freiwilligen Feuerwehren zur Wahrnehmung der Aufgaben nach Landesbrandschutz- und Feuerwehrgesetz Schleswig-Holstein genutzt werden.

Die Gerätehäuser „Innenstadt und Kücknitz/Erweiterung“ sind, dem relativ jungen Baualter (2010 und 2016) geschuldet, in einem den Anforderungen genügendem Zustand und die quasi neuen Gerätehäuser „Groß Steinrade bzw. Kronsforde“ aus 2023 bzw. 2025 in einem sehr guten Zustand.

Alle 17 durch den externen Gutachter aufgenommenen und bewerteten Gerätehäuser haben dagegen ihre Lebensdauer insbesondere hinsichtlich der anlagentechnischen und bautechnischen Spezifikationen überschritten. Insbesondere Elektrotechnik, Heizungs- und Sanitärtechnik, Sicherheitstechnik und in Teilen die Baukonstruktion mit u. a. Dach und Wand, Türen und Toren sowie energetischer Qualität der Gebäudehülle weisen einen veralteten Zustand und fortgeschrittenen Instandhaltungstau auf.

An keinem der begutachteten Gerätehäuser wurden jedoch Mängel attestiert, welche die Verkehrssicherheit maßgeblich in Form von attestierten, konkreten Gefahren einschränkt. Dies ist sehr wesentlich auch dem ehrenamtlichen Engagement der Mitglieder der Wehren zuzuschreiben, die über die Kernaufgaben hinaus auch Instandhaltung und Pflege an Gebäuden, Einsatzfahrzeugen und Außenanlagen, sicherheitsrelevante, anlagentechnische und standsicherheitsrelevante Arbeiten ausgenommen, ausüben.

Durch die externe Begutachtung dokumentierte und nach Dringlichkeit hinsichtlich einer Abstellung priorisierte Mängel wurden durch das GMHL erfasst und befinden sich in der Abarbeitung. Darüber hinaus weisen alle 17 Gerätehäuser systematische Abweichungen von Vorgaben aktueller Regelwerke und Vorschriften auf, welche insbesondere den Arbeitsschutz betreffen. Dies sind z. B. sich kreuzende Verkehrsbeziehungen im Außenbereich und Unterschreitungen von Fahrzeugaufstellflächen innerhalb und außerhalb

der Gebäude mit den damit verbundenen Unterschreitungen von Breiten der Verkehrsflächen für Personen. Zudem unterschreiten die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser den aktuellen und zukünftigen Bedarf an notwendigen Funktionsflächen.

Langfristig können die vorgenannten strukturellen Mängel und Defizite nur durch Ersatzbauten bzw. evtl. in wenigen Ausnahmefällen auch durch Erweiterungsbauten abgestellt werden. Das GMHL wird verschiedenen Themenfelder, welche u. a. bau- und anlagentechnische Belange, Nutzungsbedarfe, Liegenschaftsthemen, Finanzierungskonzepte sowie Fragen zur Sicherstellung der Bereitschaft während der Bau-, Sanierungs- und Erweiterungsphasen betreffen, im Zuge der Erarbeitung eines „Masterplan Feuerwehrgerätehäuser“ behandeln und koordinieren.

Eine wirtschaftliche, bauliche Umsetzung und anschließende Synergien in der späteren Bewirtschaftung werden durch Clusterung der 17 Gerätehäuser in möglichst viele, gleichartige „Bautypen“ sein, die dann in Modulbauweise unter Nutzung der auf der Grundlage eines Landesförderprogramms kostenfrei verfügbaren Planung langfristig entstehen können.

Eine Priorisierung für die Reihenfolge der zu bearbeitenden Feuerwehrgerätehäuser ergibt sich aktuell weder baufachlich noch aus Sicht der Feuerwehr. An allen Liegenschaften bestehen vergleichsweise ähnliche Fehlbedarfe und der Bedarf zur Wahrnehmung von Aufgaben von Brandschutz, Katastrophenschutz und hinsichtlich einer notwendigen Vorsorge auch zukünftig im Zivilschutz liegt an allen Standorten in vergleichbarem Umfang vor.

Anlage(n):

- 1 - Anlage 1 FFW-Gerätehäuser - Instandsetzungs- und Nutzerbedarfe mit Gesamtbewertung (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 Gutachen FFW Travemünde (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 Gutachen FFW Schönböcken (öffentlich)
- 4 - Anlage 4 Gutachen FFW Israelsdorf (öffentlich)
- 5 - Anlage 5 Gutachen FFW Moisling (öffentlich)
- 6 - Anlage 6 Gutachen FFW Priwall (öffentlich)
- 7 - Anlage 7 Gutachen FFW Buntekuh (öffentlich)
- 8 - Anlage 8 Gutachen FFW Wulfsdorf (öffentlich)
- 9 - Anlage 9 Gutachen FFW Siems (öffentlich)

- 10 - Anlage 10 Gutachen FFW Moorgarten (öffentlich)
- 11 - Anlage 11 Gutachen FFW Niendorf (öffentlich)
- 12 - Anlage 12 Gutachen FFW Büssau (öffentlich)
- 13 - Anlage 13 Gutachen FFW Vorwerk (öffentlich)
- 14 - Anlage 14 Gutachen FFW Schlutup (öffentlich)
- 15 - Anlage 15 Gutachen FFW Dummersdorf (öffentlich)
- 16 - Anlage 16 Gutachen FFW Ivendorf (öffentlich)
- 17 - Anlage 17 Gutachen FFW Dänischburg (öffentlich)
- 18 - Anlage 18 Gutachen FFW Genin (öffentlich)

Senatorin Joanna Hagen



Anlage 1) Instandsetzungs- und Nutzerbedarfe mit Gesamtbewertung

Obj.Nr.	Liegenschaft	Baujahr	Informationen aus den Bauzustandsanalysen (IV/2023) -> zugewichte:					Erweiterungspotential (Voreinschätzung ohne planungsrechtliche Prüfung)	Bedarfserschätzung FFW											Gesamtbewertung (FFW + GMPK)	Schlecht mittel gut									
			Hochbau	TGA	energetisch	kurzfristig zu beheben	sonstiges		Kosten (netto, ohne mgl. Planungskosten)			zusätzlicher Flächenbedarf Schulungsraum	Bezogen auf Mitglieder (ohne Jugend/Kinder), niedrige Gleichzeitigkeit der Nutzung		mind. zusätzlich erforderlich		fehlende Schwarz-Weiß-Trainierung	fehlende PKW- Stellplätze	Stellplatz Feuerwehrfahrzeuge zu klein			fehlender Stellplatz Feuerwehrfahrzeuge	fehlende Flächen für Kinderfeuerwehr Und Jugendfeuerwehr	Notstromschluss möglich	Alarmanlage n. vorh.	Wehrführer Büro vorh.				
									kurzfristig (1 Jahr)	mittelfristig (2-4 Jahre)	langfristig (5-10 Jahre)		notwendige WC	notwendige Duschen	WC	Duschen														
0041	FFW - Travemünde (alle Geb.)	1952	diverse Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	39.500 €	83.600 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	12 m²	3	4	1	4	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	ja					
0054	FFW - Schönbocken (alle Geb.)	1998	bester Zustand	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig		Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	54.500 €	11.000 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	ggf.	-	3	3	1	2	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0101	FFW - Israelsdorf-Gerätehaus	1983	diverse Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	41.500 €	17.500 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	74 m²	3	5	1	5	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0107	FFW - Moising-Gerätehaus	1994	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	59.000 €	32.100 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	16 m²	5	6	3	5	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	nein					
0131	FFW - Travemünde/Priswall-Geräte	1989	diverse Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	42.500 €	37.000 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	ggf.	-	2	2	0	1	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0142	FFW - Buntekuh (alle Geb.)	1981	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	41.500 €	23.500 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	31 m²	3	4	1	3	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	ja					
0201	FFW - Wulfsdorf (alle Geb.)	1996	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Beseitigung Feuchtigkeitsschäden, Rissanisierung, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	38.500 €	22.000 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	27 m²	3	4	1	4	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0254	FFW - Siems-Gerätehaus+Verwaltung	1993 + 1976	diverse Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig		Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	44.500 €	153.500 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	ggf.	-	3 (ohne Verwaltung)	3 (ohne Verwaltung)	1 (ohne Verwaltung)	3 (ohne Verwaltung)	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	nein	nein				
0305	FFW - Moorparken-Gerätehaus	1993	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	33.000 €	26.000 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	ggf.	-	2	3	0	3	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0325	FFW - Niendorf-Gerätehaus	1900	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	24.000 €	22.800 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	ja	5 m²	2	2	1	2	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0372	FFW - Büssau (alle Geb.)	1970	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	32.500 €	38.500 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	16 m²	3	4	1	4	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0413	FFW - Vorwerk (alle Geb.)	1990	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	30.000 €	23.500 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	29 m²	3	4	1	4	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0437	FFW - Schlutup (alle Geb.)	1900	diverse Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	51.500 €	68.500 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	27 m²	3	5	0	4	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	ja					
0482	FFW - Dummendorf (alle Geb.)	2003	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig		Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	39.500 €	38.000 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	9 m²	5	5	2	3	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	ja					
0483	FFW - Vendorf (alle Geb.)	2005	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, noch funktionstüchtig		Blitzschutz, Einspeisung Notstrom nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	39.500 €	24.500 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	-	3	4	0	2	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	ja					
0490	FFW - Olmischburg (alle Geb.)	1991	diverse Schäden, keine kritischen Schäden am Tragwerk	dem Alter entsprechender Zustand, funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	51.000 €	51.800 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	ggf.	3 m²	3	3	1	3	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0509	FFW - Genin-Gerätehaus	1988	einige Schäden, Tragwerk i.O.	dem Alter entsprechender Zustand, funktionstüchtig	Optimierungspotential	Blitzschutz, Einspeisung Notstrom, Überspannungsschutz nachrüsten, Bodenbelag R12 Fahrzeughalle	DIN 14092, DGUV 205-008, DGUV 49 werden nicht erfüllt: Erstellung Alarmplan u. Gefährdungsbeurteilung wird empfohlen	40.500 €	47.000 €		ohne Bewertung, da Neubau oder Erweiterungsbau nötig	nein	-	2	3	0	3	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein					
0300	FFW - Kücknitz	1997																nein	nein	ja	ja	ja	nein	nein	ja					
0351	FFW - Immenstadt / Neubau	2007																nein	nein	ja	ja	-	nein	ja	ja					
0318	FFW - Groß-Schmiede / Neubau	2023																nein	nein	nein	nein	ja	ja	ja	ja					
0238	FFW - Kronsförde / Neubau	2025																nein	nein	nein	nein	ja	ja	ja	ja					
nicht begutachtet																														
Summe								703.000 €	720.800 €																					
Instandsetzungskosten ohne Planungskosten								1.452.800,00 €																						
BKI								1/23	1/25																					
Stand 1/2026								747.822 €	766.800 €																					
1.214.682,85 €																														

Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Travemünde
Auf dem Baggersand 28
23570 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW TRAVEMÜNDE

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535533293

Prüfdatum: 16.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535533293



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung



- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

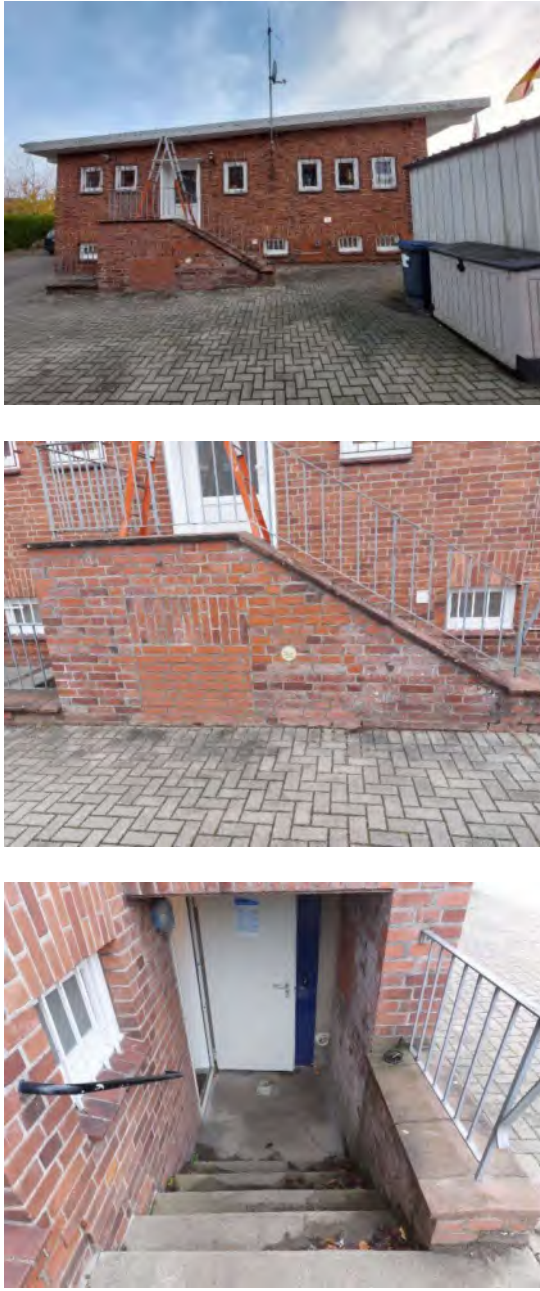
Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Feuerwehr Travemünde Straßenansicht</p> <p>Pulldach, drei Tore, Entwässerungsrinnen vor den Toren nicht vorhanden. Die Tore schließen auf dem Innenbelag ab.</p>		2	
1.002	<p>Mauerwerk Straßenansicht exemplarisch</p> <p>Mauerwerk exemplarisch. Die Verfugung des Mauerwerks ist überwiegend in Takt. Vereinzelt kleinere Risse und leichte Abplatzungen am Mauerwerk. Das Pflaster schließt bündig an den Sockel an.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Fensterelement an der Straßenfassade</p> <p>Die Abdichtung unterhalb der Fenster, zwischen Fensterrahmen und Rollschicht ist nicht vorhanden, lediglich Bauschaum ersichtlich.</p>		2	
1.004	<p>Pulldach Straßenseitig</p> <p>Das Stirnbrett an der Dachkante benötigt umlaufend einen neuen Anstrich zum Holzschutz.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Fassadenrückseite</p> <p>Starke Rissbildung unterhalb des des zweiten Trägers von links, sowie unterhalb des zweiten Fensters von links. Rissmarken wurden bereits gesetzt.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	Fassadenrückseite im Türeingangsbereich Vertikaler Riss im Türeingangsbereich		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Fassade Links</p> <p>Äußerer Treppengang mit Feuchteschäden, Risse und Ausbrüche sowie Fehlstellen im Mauerwerk vorhanden. Treppenlauf zum Keller ebenfalls geschädigt, Rissen und leichten Abplatzungen.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Pulldach</p> <p>Pulldach mit einer Bitumenabdichtung ohne Auffälligkeiten. Das Dach ist ungedämmt.</p>		1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen, drei Sektionaltore und drei Fahrzeuge, eine Gas Abluftanlage, eine durchlaufende Rinne in Hallenmitte ohne Ölabscheider, Druckluft und Strom für Fahrzeuge, 7 Langfeldleuchten, sechs wandhängende Rippenheizkörper, ein Ausgussbecken Kaltwasser, Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle.</p>		1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Fahrzeughalle Außenwand zur Rückseite</p> <p>Rissbildungen unterhalb und oberhalb des dritten Fensters von links, Rissbildung entlang des zweiten Trägers von links. Rissmarken wurden gesetzt vom 27.07.2017.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Schulungsraum im oberen Geschoss</p> <p>Fußboden Teppich oder Nadelfilz stark verschmutzt, Wände ebenfalls, Umkleideschränke der Jugendfeuerwehr, ein Plattenheizkörper, zwei Langfeldleuchten, Riss links neben dem großen Fensterelement, schwarze Verfärbungen im Wanddeckenbereich.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Büro/Teeküche im Obergeschoss</p> <p>Boden gefliest, Wände stark verschmutzt, starke schwarze Verfärbungen im Wand Deckenbereich, ein Plattenheizkörper, Küchenzeile mit einer Spüle kalt warm, Backofen und Herd mit vier Herdplatten, ein Kühlschrank. Trockenbaudecke mit 10 Deckeneinbauspots.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Flur zwischen Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt im Obergeschoss</p> <p>Trennung Flur zur Fahrzeughalle mit einer schiebbaren Holztür. Boden gefliest, eine Unterverteilung, Überspannungsschutz fehlt. Fehlstellen zwischen Putz und Türrahmen.</p>	 <p>The first photo shows a hallway with a sliding door leading to a vehicle hall. The floor is tiled. The second photo shows an electrical cabinet behind the door. The third photo is a close-up of the door frame showing gaps between the plaster and the frame.</p>	2	
1.014	<p>Getränkelager im Untergeschoss</p> <p>Boden gefliest, ein Lüftungsventilator, ein Plattenheizkörper, Feuchtigkeitsschäden an der Unterseite der Außentreppe, wurde bereits behandelt, Anstrich blättert ab. Eingangstür aus Stahl.</p>	 <p>The photo shows a storage room for beverages with shelves filled with bottles and a blue door. The ceiling shows signs of moisture damage.</p>	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Aufenthaltsraum im Untergeschoss/Teeküche</p> <p>Lüftungsgerät mit Feuchtesensor, Kunststofffenster wurden ca. im Jahre 2010 erneuert, Außenwand war durchfeuchtet, Putz wurde abgeschlagen und mit Silikat saniert, ein Plattenheizkörper, 30 Runde Deckeneinbauspots, kleine Teeküche mit Geschirrspüler und Kühlschrank, ein Holzschrank mit Hausanschlüssen und Potentialausgleichsschiene, Gas Wasser und Strom.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Heizungsraum am Flur im Untergeschoss</p> <p>Gasheizkessel vom Jahre 1993. Eine Holz Zugangstür mit Belüftungsschlitzen.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	<p>Damen und Herren WC im Untergeschoss</p> <p>Boden und Wände Raum hoch gefliest, zwei Kunststoffenster Dreh und Kipp, ein Plattenheizkörper, ein Waschtisch kalt warm mit Untertisch Durchlauferhitzer, ein weiterer Waschtisch kalt warm mit Untertisch Durchlauferhitzer, zwei Urinale und zwei WCs, vier Langfeldleuchten.</p>		1	
1.018	<p>Garage vor dem Gebäude</p> <p>Stellplatz für einen VW Bus.</p>		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0041**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Travemünde
Auf dem Baggersand 28
23570 Lübeck



Auftraggeber: Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 15
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Travemünde, 23570 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Auf dem Baggersand 28 23570 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	nicht bekannt
Grundstücksgröße:	984 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 5 Aktive männlich: 29 Jugendfeuerwehr weiblich: 1 Jugendfeuerwehr männlich: 9
Großfahrzeuge:	3
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	3 /FwA mit Schlauchboot, FwA TS)
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	298 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk.

Laut Aussage sind Feuchteschäden im Aufenthaltsraum des Untergeschosses vorhanden gewesen. Der alte Putz wurde entfernt und mit Silikat Putz saniert.

Neben der Fahrzeughalle steht eine Garage aus einer Alukonstruktion für einen PKW-Stellplatz.

Die Außentreppe an der linken Fassadenseite ist massiv geschädigt und durchfeuchtet mit Ausblühungen am Klinkermauerwerk. Der Betontreppenlauf mit diversen Rissen in den Stufen. Unter der Treppe befin-

det sich im Untergeschoss das Getränkelager. Die Unterseite der Treppe ist durchfeuchtet und der Anstrich blättert ab.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Die Außentreppe an der linken Fassadenseite ist dringend sanierungsbedürftig.

Handlungsempfehlung:

Kellertreppe sanieren.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Der Sockelbereich des Klinkermauerwerks ist teilweise durchfeuchtet. Die Verfugungen des Mauerwerks sind überwiegend in Takt. Vereinzelt kleinere Risse und leichte Abplatzungen am Mauerwerk. Auf der Fassadenrückseite sind starke Rissbildungen am Klinkermauerwerk unterhalb des zweiten Fensters von links, sowie unterhalb des zweiten Trägers von links zu erkennen. Rissmarken wurden bereits gesetzt. Das Gebäude hat Kunststofffenster. Die Abdichtung unterhalb der Fenster ist nicht vorhanden, lediglich Bauschaum zu sehen. Vor den drei Sektionaltoren und dem Eingang fehlen die Rinnen.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Umlaufenden Kiesstreifen herstellen zum Spritzwasserschutz am Sockelbereich. Klinkermauerwerkssanierung/Risssanierung. Verfugung unterhalb der Fenster fachgerecht herstellen. Rinnen vor den Sektionaltoren und dem Eingang herstellen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Gebäude hat ein Pultdach mit einer Bitumenabdichtung. Die aufgehenden Bauteile sind mit Flüssigkunststoff abgedichtet. Das Dach ist laut Aussage des Wehrführers ungedämmt. Das Pultdachabschlussprofil fehlt im Eckbereich an der Fassade zur Straßenseite. Das Stirnbrett des Pultdaches an der Dachkante ist stark verwittert und der Anstrich blättert teilweise ab.

Bewertung:

Die Dichtigkeit der Dachfläche ist augenscheinlich gegeben und ohne Auffälligkeiten.

Handlungsbedarf:

Umlaufender Anstrich des Stirnbrettes zum Holzschutz.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der Sozialtrakt ist ebenfalls gefliest. Im Versammlungsraum ist der Nadelfilzfußboden stark verschmutzt. Im Sozialtrakt sind diverse schwarze Verfärbungen im Wand Decken Bereich zu sehen.

Die Fahrzeughalle hat drei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Zudem befinden sich lediglich Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden .

In der Fahrzeughalle befinden sich drei Fahrzeuge und ein Anhänger.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist teilweise vorhanden

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Insgesamt ist der Zustand des Sozialtraktes als veraltet zu bewerten

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden .

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten. Sanierung des Sozialtraktes. Rissanierung und Anstrich in der Fahrzeughalle.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht vollständig barrierefrei erreichbar. Das Obergeschoss und der Keller lassen sich lediglich durch eine Treppe erreichen. Lediglich die Fahrzeughalle ist barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Aufenthaltsraum des Untergeschosses mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler und Durchlauferhitzer.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

Die WC-Größe und Ausstattung ist unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen. Duschen für Damen und Herren sind nicht vorhanden, diese sind zwingend notwendig.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert, Duschkmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Sanitärtechnik scheint überwiegend funktionsfähig zu sein. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasheizkessel von 1993 befinden sich im Heizraum im Untergeschoss. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in befriedigendem Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile. Als mittelfristige Maßnahme wird eine neue Heizungsanlage empfohlen.

Handlungsempfehlung:

Gasheizkessel durch eine Luft-Wärme-Pumpe ersetzen.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet lediglich ein Lüftungsventilator im Getränkelager im Untergeschoss.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilungen:

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich im Aufenthaltsraum im Untergeschoss versorgt. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung im Flur des Sozialtraktes vorhanden. Die Unterverteilung ist nicht auf aktuellem Stand der Technik, da der Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Überspannungsschutz nachrüsten.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und Deckeneinbauspots erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atenschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung mit Prüfvermerk liegt vor.

3.5.2 Brandschutz

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Anforderung aus Baugenehmigung:

Die Tür vom Geräteraum zur Fahrzeughalle ist als feuerhemmende Tür nach DIN 4102 bzw. DIN 18080 auszuführen.

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Flur des Sozialtraktes befindet sich lediglich eine Holzschiebetür.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Holztür gegen ein dicht- und selbstschließende T30 Tür.

3.5.3 Schallschutz

Zu der Zeit als das Gebäude errichtet wurde, gab es noch keine Schallschutzanforderungen.

3.5.4 Wärmeschutz

Unterlagen liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Baugenehmigung vom 10.10.1988, Feuerwehrgerätehaus mit Geräteraum.

Gefordert sind 8 Stellplätze nach LBO § 48 (Ergänzung zur Baugenehmigung vom 15.04.1987)

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Es liegen keine Unterlagen vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Es liegen keine Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
T30 RS Tür einbauen zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	27.500 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	7.000 €
Überspannungsschutz einbauen, KG 440	1.000 €
Summe	<u>39.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 500	5.000 €
Kelleraußentreppe sanieren, KG 350	4.000 €
Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingangsbereichen herstellen, KG 541	10.500 €
Verfugung/Abdichtung unterhalb der Fenster herstellen, KG 335	600 €
Klinkermauerwerkssanierung/Risssanierung inkl. Gerüst, KG 330	7.500 €
Holzschutz/Anstrich Stirnbrett an der Dachkante, KG 360	3.000 €
Risssanierung und Maleranstrich in der Fahrzeughalle, KG 340	4.000 €
Gasheizkessel durch eine Luft-Wärme-Pumpe ersetzen, KG 421	40.000 €
Renovierung des Sozialtraktes im Obergeschoss (Böden, Anstrich), KG 353/KG 345	6.000 €
Umrüstung auf LED, KG 445	3.000 €
Summe	<u>83.600 €</u>

Summe insgesamt

123.100 €

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	39.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	83.600 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Travemünde, 23570 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist diverse Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und somit nachträglich herzustellen, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat und Überspannungsschutz.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle, der Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und eine T30 RS Tür als Brandabschnittstrennung sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Eine Sanierung der Fassade, samt umlaufenden Kiesstreifen am Sockelbereich und Sanierung der Kelleraußentreppe ist mittelfristig nicht zu umgehen. Zudem sollte der Gasheizkessel gegen ein Luftwärmepumpe ausgetauscht werden. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 



i. V. 



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Schönböcken
Bernsteindreherweg 5
23556 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW SCHÖNBÖCKEN

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535543519

Prüfdatum: 17.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535543519



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung




- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

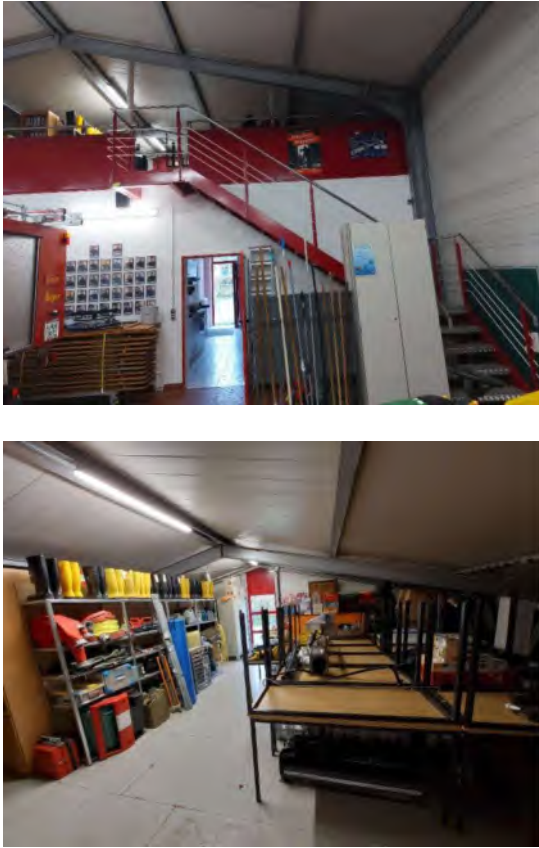
Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Feuerwehr schönbrücken toransicht</p> <p>Stahlhallen Konstruktion mit einer Blechverkleidung, Dacheindeckung Trapezblech, drei Sektionaltore, Rinne vor den Toren nicht vorhanden, die Tore schließen auf dem Innenbelag ab und nicht davor.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Fassade rechts Tür Eingang</p> <p>Eine Rinne vor dem Türeingang ist nicht vorhanden.</p>		2	
1.003	<p>Container an der linken Fassade hinter dem Carport</p> <p>Container als Materiallager . Fußboden gepflastert, zwei Langfeldleuchten.</p>		1	
1.004	<p>Carport an der linken Fassade</p> <p>Carport mit einem Stellplatz, Beleuchtung ebenfalls vorhanden zwei Langfeldleuchten.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodensbelages ist nachzuweisen. Eine durchgehende Rinne in Hallenmitte, Ölabscheider nicht vorhanden. Eine Abgas Abluftanlage, Druckluft für die Fahrzeuge nicht vorhanden, jedoch Stromversorgung. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. 14 Langfeldleuchten an der Decke LED, letztes Jahr erneuert, Beleuchtung in der ganzen Halle erneuert. Neun Plattenheizkörper, drei Sektionaltore, drei Fahrzeuge befinden sich in der Halle.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Fahrzeughalle Fortsetzung</p> <p>Eine Notausgangstür ins Freie mit Obentürschließer und Beschilderung. Ein Ausgussbecken Kaltwasser. Eine Stiefelwäsche. Eine Alu Durchgangstür von von der Fahrzeughalle zum Sozialtrakt</p>	 <p>The 'Foto' column contains three photographs. The top photo shows a red door with a window and a sign, next to a sink and fire equipment. The middle photo shows a sink with a fire extinguisher and other equipment. The bottom photo shows an open red door leading to a hallway with a fire extinguisher and a red fire alarm pull station.</p>	1	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Materiallager auf zweiter Ebene</p> <p>Zwei Langfeldleuchten, Bereich wird als Lagerraum genutzt.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Flur/Küche im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, es befindet sich eine Küche im Flur mit einer Spüle kalt warm, einem Backofen und einem Herd mit vier Kochplatten, ein Kühlschrank. Zwei quadratische LED Deckenleuchten. Ein Plattenheizkörper. Eine Alu Außentür mit Obentürschließer. Fliesen an einigen Stellen gerissen.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Damen WC</p> <p>Boden und Wände bis ca. 1,60 m gefliest, ein Waschtisch kalt warm, zwei Plattenheizkörper und ein WC, eine langfeldleuchte und eine Runde Deckenleuchte. Ein Alu-Fenster dreh-kipp.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Herren WC am Flur</p> <p>Boden und Wände ca 1,80 m hoch gefliest, zwei Waschtische kalt und warm, zwei Urinale, zwei Plattenheizkörper und ein WC, eine langfeldleuchte und eine Runde Deckenleuchte, ein Alu-Fenster dreh-kipp, an einigen Stellen ist die Verfugung unterhalb der Sockelleiste gerissen. Riss in der Fliese im Durchgangsbereich zum WC.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Hausanschluss/ Heizraum</p> <p>Boden gefliest, Hausanschluss Gas Wasser und Strom, eine Gasbrennwerttherme, eine Unterverteilung, jedoch veraltet, Überspannungsschutz nicht vorhanden. Wird derzeit ebenfalls als Lager für Getränke genutzt, ehemals Dusche, Duscharmatur sowie ein Ausgussbecken Kaltwasser vorhanden, wird jedoch nicht mehr genutzt. Eine Langenfeld Leuchte mit zwei Leuchtstoffröhren. Zugangstür aus Holz mit zwei Belüftungsquerschnitten oben und unten.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Versammlungsraum</p> <p>Bodenbelag Teppich/ Nadelfilz, drei Plattenheizkörper, vier Langenfeld Leuchten mit jeweils zwei Leuchtstoffröhren, vier Lüftungsquerschnitte in der Decke, drei Alu-fensterelemente mit Oberlicht welches Dreh und kippar ist.</p>		1	
1.013	<p>Außenanlage an der linken Fassadenseite</p> <p>Der Plattenbelag vor der Rinne ist abgesackt und stellt somit eine Stolpergefahr da.</p>		2	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0054**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Schönböcken
Bernsteindreherweg 5
23556 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 14
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Schönböcken, 23556 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Bernsteindreherweg 5 23556 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	/
Grundstücksgröße:	2.894 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 2 Aktive männlich: 28 Jugendfeuerwehr weiblich: 0 Jugendfeuerwehr männlich: 0
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	1
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	455 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Stahlhallenkonstruktion mit einer Blechverkleidung.

An der linken Fassadenseite steht ein Holzcarport mit einer Trapezdacheindeckung. Der Holzcarport beinhaltet einen PKW-Stellplatz und die restliche Fläche wird als Materiallager genutzt. Links neben dem Holzcarport steht ein Container, welcher ebenfalls als Materiallager genutzt wird.

Bewertung:

Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Halle hat eine Blechverkleidung. Vor den drei Sektionaltoren fehlen die Rinnen. An der rechten Fassadenseite fehlt eine Rinne vor der Notausgangstür. Das Gebäude hat Alufenster und Türen.

Bewertung:

Der Zustand der Fassade ist insgesamt als gut zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Rinnen vor den Toren und vor dem Eingang an der rechten Fassadenseite herstellen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Stahlhalle hat ein Satteldach mit einer Trapezblecheindeckung. Augenscheinlich ohne Auffälligkeiten.

Bewertung:

Die Dauerhaftigkeit der Dachflächen ist laut Aussage und augenscheinlich gegeben.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der Sozialtrakt hat ebenfalls Fliesen und Nadelfilzböden. Die Fliesen im Sozialen Trakt haben teilweise Risse und die Verfugung unterhalb der Sockelleiste ist gerissen.

Die Fahrzeughalle hat drei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem.

Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befindet sich auf zweiter Ebene ein Materiallager.

In der Fahrzeughalle befinden sich 3 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage und Strom für die Fahrzeuge.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist teilweise vorhanden

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden .

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist durch Podeste vor dem Eingang nicht barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Heizraum im Sozialtrakt mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem guten Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

Die WC-Größe und Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen. Duschen für Damen und Herren sind nicht vorhanden. Eine Dusche ist vorhanden, wird jedoch als Materiallager genutzt.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert, Duschkmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Sanitärtechnik scheint überwiegend funktionsfähig zu sein. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich im Heizraum des Sozialtrakts. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in befriedigendem Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich vier Lüftungsauslässe in der Decke des Versammlungsraumes.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung:

Beschreibung:

Der Hausanschluss Strom befindet sich im Heizraum. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung im Heizraum vorhanden. Die Unterverteilungen sind veraltet und nicht mehr auf aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz fehlt.

Bewertung:

Die elektrische Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Überspannungsschutz nachrüsten.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch LED-Leuchtmittel erreicht. Laut Aussage des Wehrführers wurde 2022 auf LED umgerüstet.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung liegt vor.

3.5.2 Brandschutz

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Unterlagen zum Schallschutz liegen nicht vor.

3.5.4 Wärmeschutz

Unterlagen zum Schallschutz liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Bauantrag liegt vor.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Unterlagen zu Abnahmen liegen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen liegen nicht vor..

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Einbau einer T30 RS Tür zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	40.500 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	9.000 €
Überspannungsschutz einbauen, KG 440	1.000 €
Summe	<u>54.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingangsbereich herstellen, KG 541	11.000 €
Summe	<u>11.000 €</u>

Summe insgesamt **65.500 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	54.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	11.000 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Schönböcken, 23556 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt guten Zustand des Gebäudes.

Das Tragwerk weist augenscheinlich keine Schäden auf.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und somit nachträglich herzustellen, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat und einen Überspannungsschutz.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle, der Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und eine T30 RS Tür als Brandabschnittstrennung sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die Herstellung von Rinnen vor den Sektionaltoren und vor dem Eingang an der rechten Fassadenseite ist mittelfristig nicht zu umgehen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 



i. V. 



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Israelsdorf Gerätehaus
Eichenweg 11
23568 Lübeck

Hersteller SerialNr:

FFW ISRAELSDORF GERÄTEHAUS

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.:

Kunden-Nr.:

Standort-Nr.:



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535515482

Prüfdatum: 15.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige



Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535515482



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert. Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung

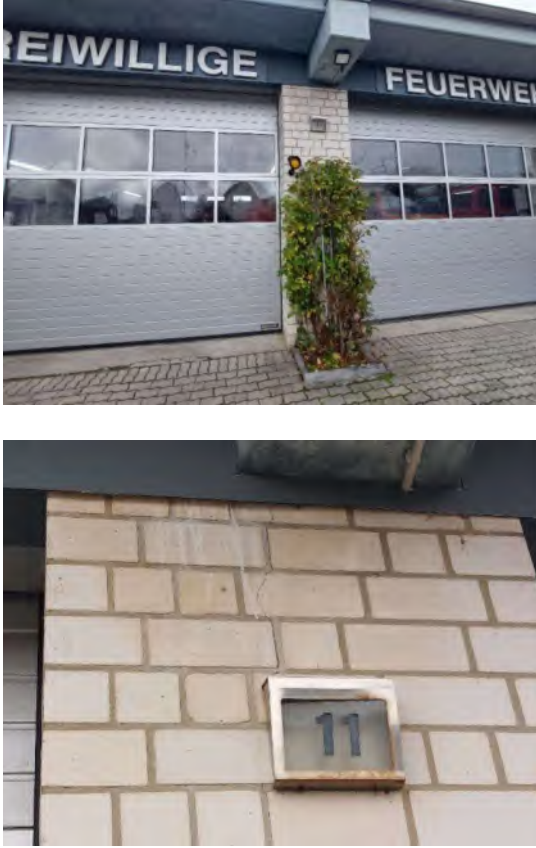
- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung


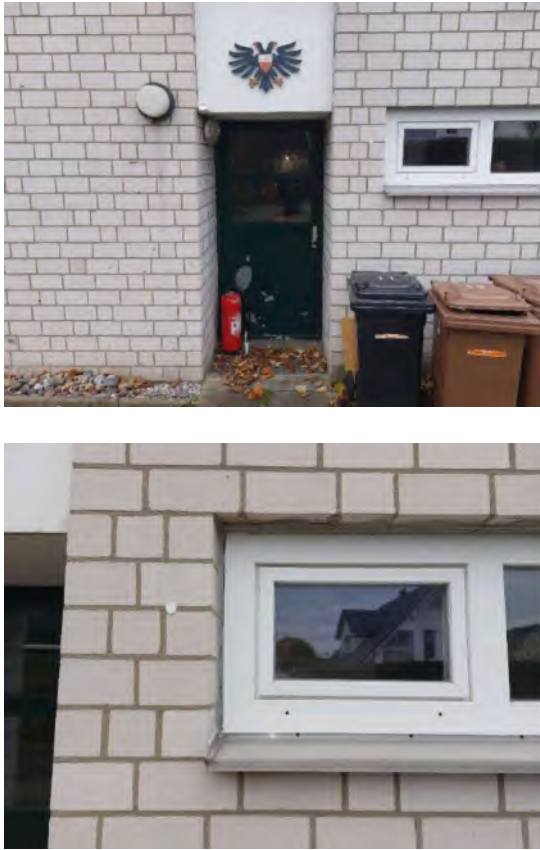
S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch



Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).


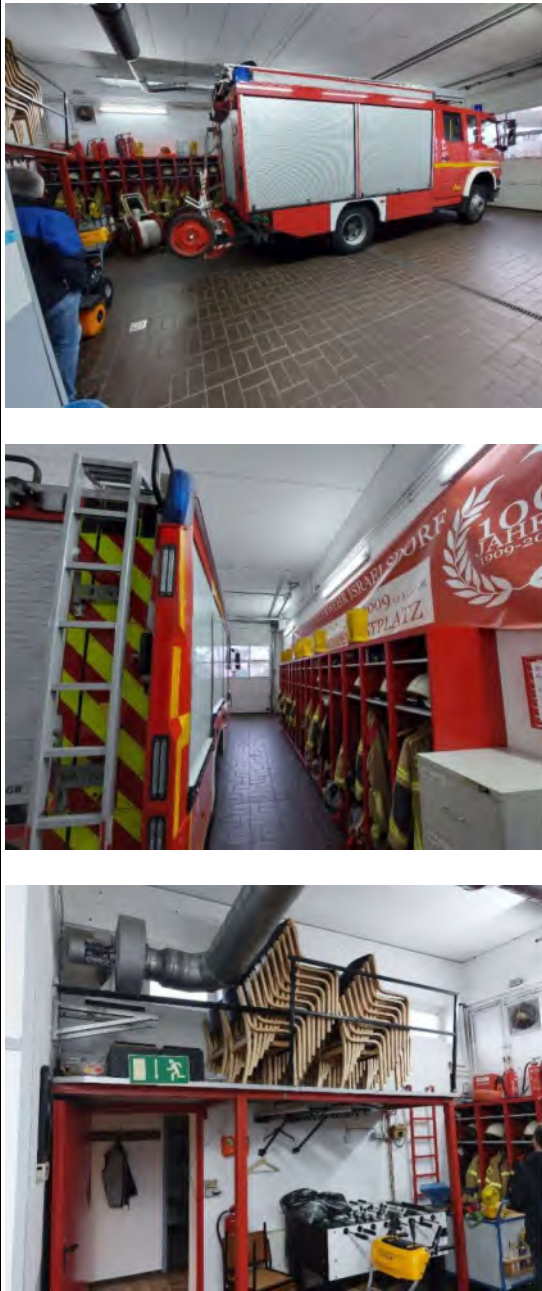
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Freiwillige Feuerwehr Israelsdorf Fassade zur Straße</p> <p>Drei Sektionaltore, Rinne vor den Toren nicht vorhanden, Schäden am Beton, mit beginnender Korrosion.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Straßenansicht linkes Tor</p> <p>Alle drei Tore stehen auf dem Innenbelag und nicht davor. Schäden an der Betonüberfahrt am linken Tor.</p>		2	
1.003	<p>Fassade Straßenseite Mauerwerk zwischen Tor 1 und 2</p> <p>Vertikaler Riss über dem Hausnummernschild.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.004	<p>Sockelbereich Mauerwerk exemplarisch</p> <p>Feuchtigkeit im Sockelmauerwerk.</p>		2	
1.005	<p>Fassade rechts</p> <p>Rinne vor dem Eingang nicht vorhanden.</p> <p>Anschlussfugen des Fensters bereits porös und gerissen, nicht mehr schlagregendicht.</p>		2	

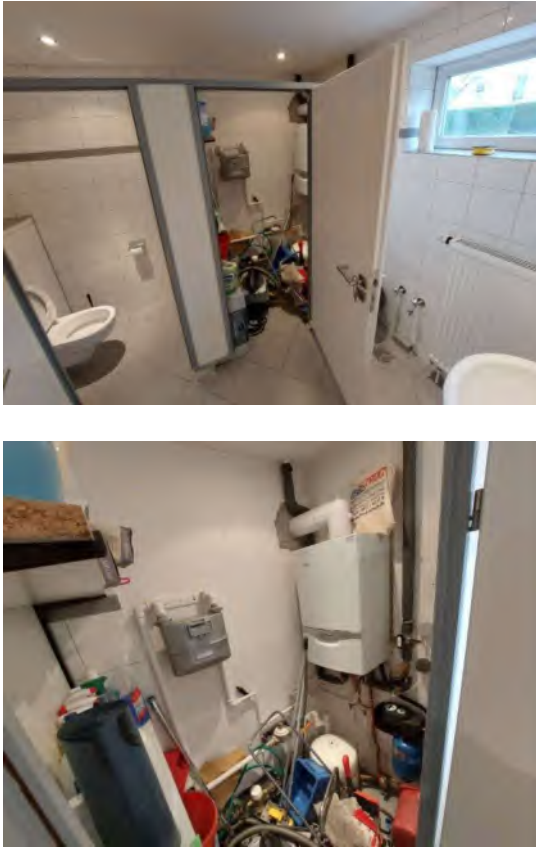

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Fassadenrückseite</p> <p>Feuchtigkeit im Sockelbereich. Anschlussfugen der Fenster allgemein porös und gerissen und somit nicht mehr schlagregendicht.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Flachdach über Sozialtrakt</p> <p>Bitumen Flachdachabdichtung, Abdichtungsanschluss Höhe zu den Fenstern von 15 cm ist nicht eingehalten. Anschlüsse an aufgehende Bauteile mit Flüssigkunststoff ohne Auffälligkeiten. Zwei Regelentwässerungen und zwei Notüberläufe. Diverse Risse im aufgehenden Mauerwerk zum oberen Flachdach, sowie mit teilweisen offenen Stoß und Lagerfugen. Drei Einzelanschlagpunkte vorhanden.</p>		2	
1.008	<p>Flachdach über Fahrzeughalle</p> <p>Regelentwässerung und Notüberlauf vorhanden, sechs Einzelanschlagpunkte, Bitumenabdichtung ohne Auffälligkeiten.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Flachdach über dem Sozialtrakt</p> <p>Die Fensterbank weist ein Gegengefälle auf.</p>		2	
1.010	<p>Fahrzeughalle rechts mit zwei Toren</p> <p>Rauhigkeit des Bodenbelages ist zu überprüfen. Durchgehende Rinne vorhanden, Entwässerung unklar, Ölabscheider nicht vorhanden. Einspeisung für Strom und Druckluft der Fahrzeuge. Zwei Sektionaltore, zwei Fahrzeuge, Umkleideschränke in der Fahrzeughalle, Abgasanlage vorhanden. Neun Langenfeld leuchten mit Leuchtstoffröhren, zwei Rippenheizkörper. Brandlasten in der Fahrzeughalle, durch Umkleidekabinen und Lagerung von Stühlen. Eine Stahltür zum Sozialtrakt.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Fahrzeughalle links mit einem Tor</p> <p>Ein sektionales Tor, Stahltür zwischen den beiden Fahrzeughallen, Boden wie zuvor, eine Notausgangstür mit Obentürschließer, sechs Langenfeld Leuchten an der Wand, zwei Fahrzeuge in der Halle, zwei Plattenheizkörper. Eine Stahltür zum Sozialstrakt. Druckluftanlage, Kmkleideschränke in der Fahrzeughalle. Platzverhältnisse kritisch.</p>		2	
1.012	<p>Lagerraum an der Fahrzeughalle</p> <p>Zwei Langenfeld leuchten.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Lagerraum / Arbeitsplatz über dem Lagerraum im EG</p> <p>1 Rippenheizkörper, 2 langfeldleuchten, Bodenbelag Teppich, eine Rettungswege Leuchte, Batterie gepuffert.</p>		1	
1.014	<p>Flur im Sozialtrakt</p> <p>Elektro Unterverteilung veraltet, Berührungsschutz fehlt teilweise, Überspannungsschutz nicht vorhanden. Ein Plattenheizkörper, drei Beleuchtungsmittel an der Decke.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Herren WC und Technik</p> <p>Boden und Wände deckenhoch gefliest, zwei Urinale, ein WC, ein Waschtisch kalt warm, ein Bodenablauf und darüber zwei Zapfstellen jeweils kalt und warm, ein Plattenheizkörper, sechs Deckeneinbauspots. In der rechten Kabine befindet sich der Gas und Wasseranschluss, Stromanschluss. Eine Gasbrennwerttherme.</p>		1	
1.016	<p>Damen WC</p> <p>Boden und Wände Raum hoch gefliest, ein Bodenablauf, ein Waschtisch kalt warm, ein WC, ein Plattenheizkörper und drei Deckeneinbauspots.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	<p>Lagerraum wird genutzt als teils Küche und Versammlungsraum</p> <p>Küchenbereich gefliest, Fliesen stark verschmutzt, Küche mit Spüle kalt warm, Backofen, Spülmaschine, Herd mit vier Kochplatten, Versammlungsraum mit Teppich versehen, fünf Langfeldleuchten, ein Schienensystem an der Decke mit vier Beleuchtungen. Drei Plattenheizkörper. Stahltüren zur Fahrzeughalle. Ausgangstür ohne Rinne.</p>		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0101**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Israelsdorf
Eichenweg 11
23568 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 15
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Israelsdorf, 23568 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

- Die von der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH darüber hinaus benötigten und angeforderten Unterlagen für die Gebäudezustandsanalyse werden kurzfristig zu den Prüfungen bereitgestellt. Eine Beschaffung von Dokumenten von Behörden oder Dritten erfolgt nicht.

Ausgehend von den genannten Randbedingungen ergeben sich nachstehende Aufgaben:

- Die mit der Bauzustandsanalyse durchgeführten Bewertungen und Beurteilungen erfolgen auf Grundlage von stichprobenartigen Inaugenscheinnahmen. Es werden beispielhafte Bereiche der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikräume begangen.
- Der Bericht bezieht sich auf den Zustand der Objekte und deren Anlagen im Betrachtungszeitraum bis zum Bewertungsstichtag. Zukünftige Entwicklungen, mit Ausnahme diese werden ausdrücklich dargestellt, werden nicht berücksichtigt.
- Baugenehmigungen und weitere behördliche Genehmigungen wurden, sofern diese vorlagen, auf technische Belange hin überprüft.
- Die Plausibilisierung der Flächen und anderer Bemessungen wird ausschließlich auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird angenommen, dass keine weiteren Informationen bzw. Unterlagen zur Verfügung stehen und dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen korrekt sind.
- Während der Begehung erfolgt kein Aufmaß.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Altlastenuntersuchungen und Schadstoffprüfungen nicht in der Betrachtung enthalten sind.

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

Am 15.11.2023 wurde eine Begehung des Objektes durchgeführt, an denen folgende Personen teilnahmen:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Wehrführer | Freiwillige Feuerwehr |
| - Herr Dipl.- Ing.(FH) Dierk Helmcke | TÜV Rheinland Industrie Service GmbH |
| - XXXXXXXXXX | TÜV Rheinland Industrie Service GmbH |

2.2 Unterlagen

Die Akteneinsicht wurde im Nachgang am 13.05. und 14.05.2024 im GMHL durch XXXXXXXXXX durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht eingearbeitet.

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

Weiter wurden alle relevanten Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und sonstige Regeln der Technik herangezogen. Auszüge:

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) Stand Januar 2009.
- DGUV 205-008 – Sicherheit im Feuerwehrhaus
- DIN 14092 Teil 1
- Arbeitsstättenverordnung
- Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen SH Stand Dezember 2021.
- Prüfverordnung SH Stand November 2011
- ATV DIN 18 338 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten
- DIN 18531, Abdichtungen für nicht genutzte Dächer

- Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln
- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Eichenweg 11 23568 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	nicht bekannt
Grundstücksgröße:	899 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 11 Aktive männlich: 38 Jugendfeuerwehr weiblich: 5 Jugendfeuerwehr männlich: 13
Großfahrzeuge:	3
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	316 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk mit einer Stahlbetondecke und Betonträgern.

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Flachdach auf einer Stahlbetondecke und Betonträgern-

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Das Klinkermauerwerk weist einige kleinere Schäden auf. Der Sockelbereich ist stellenweise durchfeuchtet. Das restliche Klinkermauerwerk ist teilweise leicht verschmutzt und weist kleinere Risse auf. Die Verfügung des Klinkermauerwerks scheint ansonsten augenscheinlich in Takt zu sein.

Das Gebäude hat Kunststofffenster. Die Fensteranschlüsse weisen vermehrt Ausbrüche auf und sind nicht mehr schlagregendicht. Vor den drei Hallentoren fehlen Rinnen zur Entwässerung, sowie vor dem Eingangsbereich an der rechten Fassadenseite.

Die linke Überfahrt aus Beton zwischen Pflaster und Toranlage ist geschädigt.

Zudem sind Feuchteschäden am rechten Betonträger an der Fassade zur Straßenseite ersichtlich. Dieser mit bereits beginnender Korrosion.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Klinkersockel sanieren und das restliche Mauerwerk reinigen, sowie kleinere Risse sanieren. Aus energetischer Sicht sind die Fenster und Türanlagen mittelfristig zu erneuern. Rinnen vor den Sektionaltoren und den zwei Eingangsbereichen herstellen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt haben ein Flachdach mit einer Bitumenabdichtung. Die Bitumenabdichtung ist ohne Auffälligkeiten. Der Abdichtungsanschluss von 15 cm an die Fenster ist nicht gegeben.

Notüberläufe auf den beiden Flachdächern sind vorhanden, sowie Einzelanschlagpunkte.

Bewertung:

Das Flachdach scheint augenscheinlich ohne Auffälligkeiten.

Handlungsbedarf:

Es besteht augenscheinlich kein Handlungsbedarf.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der Sozialtrakt ist ebenfalls gefliest oder mit Teppich versehen.

Die Betondecken in der Fahrzeughalle sind gestrichen. Im Sozialtrakt sind Holz-Paneel Decken. Die Wände sind überwiegend als Mauerwerk und teilweise in Trockenbau ausgeführt. Die Wände sind teils tapeziert und gestrichen, sowie verputzt und gestrichen. Die Sanitärbereiche sind gefliest.

Die Fahrzeughalle hat drei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem.

Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

Zudem wird die Fahrzeughalle ebenfalls als Lager für Materialien, Stühle etc. genutzt.

In der Fahrzeughalle befinden sich 4 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden .

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Fahrzeughalle und Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung in einer Kabine am Herren WC mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

Die WCs für Damen und Herren wurden bereits saniert. Die WC-Größe und Ausstattung ist unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen. Duschen für Damen und Herren sind nicht vorhanden, diese sind zwingend notwendig.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert, Duschkmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Sanitärtechnik scheint überwiegend funktionsfähig zu sein. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datum befinden sich ebenfalls in einer Kabine am Herren WC. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilungen:

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich in einer Kabine am Herren WC. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilungen vorhanden. Die Unterverteilung ist veraltet und entspricht nicht dem aktuellen Stand der Technik. Überspannungsschutz, sowie teilweise der Berührungsschutz fehlend.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Überspannungsschutz einbauen.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung überwiegend durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und in einigen Räumen durch Deckeneinbauspots erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Die Beleuchtung sollte geprüft und die geforderten Beleuchtungsstärken nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung liegt vor.

3.5.2 Brandschutz

Lagerung von Material wie Stühlen etc. in der Fahrzeughalle. Achtung Brandlasten.
Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich ist nach der Garagenverordnung eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Unterlagen zum Schallschutz liegen nicht vor.

3.5.4 Wärmeschutz

Nachweise zum Wärmeschutz liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Bauantrag vom 28.01.1982

An der Fassadenrückseite wurde ein Holzschuppen mit einem Schleppdach angebaut. Genehmigungssituation unklar.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Unterlagen zur Abnahme liegen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen liegen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
T30 RS Tür einbauen zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	28.500 €
Überspannungsschutz an einer Unterverteilung nachrüsten, KG 440	1.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	8.000 €
Summe	<u>41.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Mauerwerk reinigen und kleinere Risse sanieren, KG 330	2.500 €
Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingangsbereichen herstellen, KG 541	9.500 €
Rechten Betonsträger sanieren und Fensteranschlüsse erneuern, KG 351/KG 330	2.500 €
Umrüstung auf LED, KG 445	3.000 €
Summe	<u>17.500 €</u>

Summe insgesamt

59.000 €

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	41.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	15.500 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Israelsdorf, 23568 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist diverse Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und somit nachträglich herzustellen, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle, der Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und eine T30 RS Tür als Brandabschnittstrennung sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Eine Sanierung der Fassade, sowie die Herstellung von Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingängen ist mittelfristig nicht zu umgehen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 

i. V. 



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Moisling
Eulenspiegelweg 16
23560 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW MOISLING

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535567777

Prüfdatum: 20.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535567777



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen


K Kategorisierung



- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status



- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Freiwillige Feuerwehr Moisling Toransicht</p> <p>Drei Sektionaltore, Rinnen vor den Toren nicht vorhanden, außenliegende Entwässerung, die Tore schließen auf dem Innenbelag ab und nicht davor, laut Aussage bei Starkregen Feuchtigkeit in der Fahrzeughalle. Das Pflaster schließt direkt an das Sockelmauerwerk an, Ausblühungen am Mauerwerk, vor allem im Laibungsbereich neben den linken Tor. Leichte Schäden an der Betonüberfahrt zwischen Innenbelag und Pflaster.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Fassade Straßenseite Gebäudedehnfuge</p> <p>Dichtstoff der Gebäudedehnfuge bereits spröde und an einigen Stellen gerissen, nicht mehr schlagregendicht, im unteren Bereich zum Pflaster fehlt die Dehnfuge.</p>		2	
1.003	<p>Fassade links Eingangsbereich</p> <p>Eine funktionierende Entwässerung oder Rinne vor dem Eingangsbereich ist nicht vorhanden.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.004	<p>Dachfläche über dem Sozialtrakt</p> <p>Der Abdichtungsanschluss an das aufgehende Mauerwerk der Fahrzeughalle wurde mehrfach nachgearbeitet, laut Aussage derzeit keine Undichtigkeiten bekannt.</p>		1	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Hausanschlussraum an der rechten Fassadenseite</p> <p>Hausanschluss Wasser, Gas und Strom sowie Zähler, ein Ausgussbecken Kaltwasser, Eingangstür aus Stahl mit unterem Belüftungsquerschnitt, Rissbildung in Tür Laibungsbereich, Betonfußboden, ein Kompressor, eine Gasbrennwerttherme neueren Datums, eine langfeldleuchte, Ein Kunststofffenster dreh-kippbar.</p>		2	
1.006	<p>Fassadenrückseite Eingangsbereich</p> <p>Eine funktionierende Entwässerung vor dem Eingang ist nicht vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Fassadenrückseite</p> <p>Unterlichter von zwei bodentiefen Fensterelementen sind zerschlagen. Gebäudedehnfuge mit Fehlstellen.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Fassade rechts Eingangsbereich zur Fahrzeughalle</p> <p>Eingangstür Stahl bereits erneuert, die Überdachung ist altersbedingt geschädigt und sanierungsbedürftig, sie ist nicht mehr dicht.</p>		2	

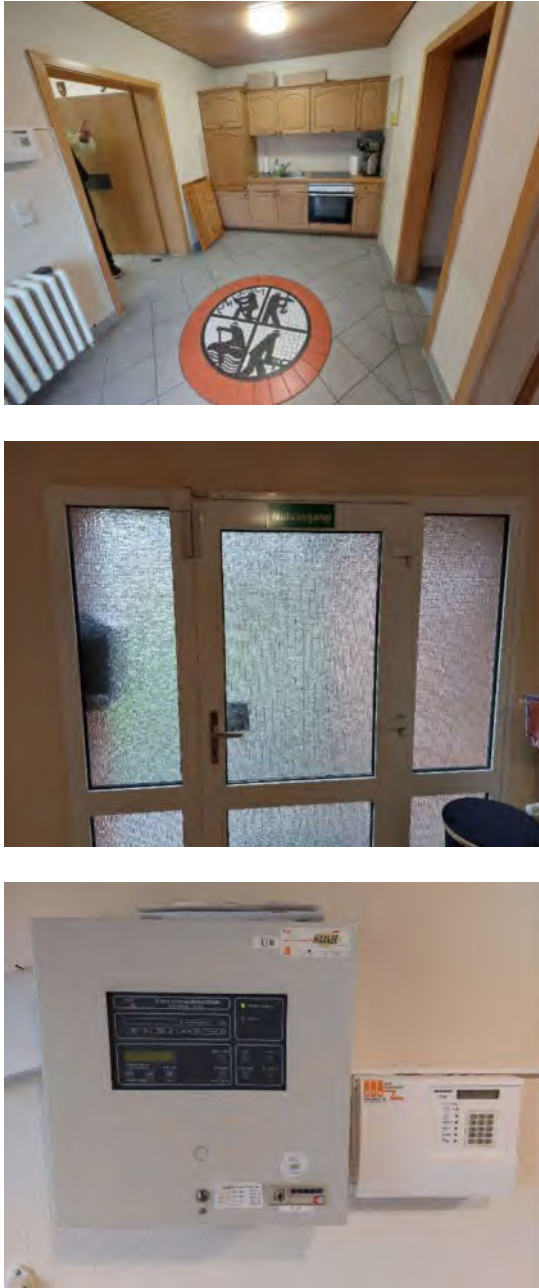

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	Fahrzeughalle Eingangsbereich Außenwand innenseitig im Sockelbereich durchfeuchtet, Putz löst sich.		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen, drei Sektionaltore, vier Fahrzeuge befinden sich in der Halle, eine Rinne in Hallenmitte durchgehend, Ölabscheider ist nicht vorhanden, Druckluft und Strom für die Fahrzeuge, 14 Langfeldleuchten, eine Abluftabgasanlage, sieben Rippenheizkörper, Umkleideschränke befinden sich in Fahrzeughalle, eine Küchenzeile mit Spüle kalt warm und Spülmaschine, zwei Zapfstellen jeweils kalt und warm</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Fahrzeughalle Fortsetzung</p> <p>Aufbewahrung der Arbeitskleidung der Jugendfeuerwehr befindet sich ebenfalls in der Fahrzeughalle. Brandschutztür aus Stahl doppelflügelig mit Obentürschließer als Brandabschnittstrennung, Sozialtrakt und Fahrzeughalle.</p>		2	
1.012	<p>Werkstatt in der Fahrzeughalle</p> <p>Ein Rippenheizkörper und eine langfeldleuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Materiallager in der Fahrzeughalle</p> <p>Wird genutzt als Materiallager, eine langfeldleuchte, Zugang durch eine Holzschiebetür getrennt.</p>		1	
1.014	<p>Fahrzeughalle, Materiallager auf zweiter Ebene.</p> <p>Materiallager siehe Bilder.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Versammlungsraum im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, eine Unterverteilung veraltet, Legende und Beschriftung vorhanden, Überspannungsschutz nicht vorhanden. Elf Langfeldleuchten, Heizungsinstallation Aufputz erfolgt, sechs Plattenheizkörper, eine Zapfstelle Kaltwasser. Ein Lüftungsventilator in der Außenwand, funktionstüchtig</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Flur/Küche im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, Wand im Bereich der Küche ebenfalls gefliest, Küche mit einer Spüle kalt warm, ein Backofen und ein Herd mit vier Cerankochfeldern sowie einem Kühlschrank. Zwei Beleuchtungen an der Decke, eine Einbruchmeldezentrale, eine Notausgangstür mit Beschilderung, ein Rippenheizkörper.</p>		1	
1.017	<p>Damen-WC im Sozialtrakt</p> <p>Boden und Wände ca. 1,80 m hoch gefliest, ein Plattenheizkörper, ein Waschtisch kalt warm und ein WC. Ein Fenster dreh-kipp, Heizungsinstallation Aufputz, eine Runde Deckenleuchte</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.018	<p>Herren-WC im Sozialtrakt</p> <p>Boden und Wände ca. 1,80 m hoch gefliest, ein Bodenablauf, ein wandhängender Durchlauferhitzer, zwei Urinale und eine WC-Kabine, ein Abluftventilator, eine ebenerdige Dusche ohne Duschtrennung, zwei Waschtische kalt warm, zwei Fenster dreh-kipp, drei runde Deckenleuchten und eine Langfeldleuchte. Hier befindet sich der Dachzugang bzw. die Dachluke zum Spitzboden. Ein Rippenheizkörper.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.019	Spitzboden Wird als Lager genutzt, Beleuchtung vorhanden, zwei Langfeldleuchten.		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0107**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Moisling
Eulenspiegelweg 16
23560 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 15
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Moisling, 23560 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Eulenspiegelweg 16 23560 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	unbekannt
Grundstücksgröße:	2.079 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 7 Aktive männlich: 31 Jugendfeuerwehr weiblich: 3 Jugendfeuerwehr männlich: 14 Kinder weiblich: 4 Kinder männlich: 15
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	1 (FWA JF)
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	380 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk.

Es sind Feuchteschäden an der Außenwand innenseitig im Laibungsbereich des Türeingangs zur Fahrzeughalle vorhanden. Der Putz im Sockelbereich löst sich.

Zudem sind Rissbildungen an der Außenwand innenseitig im Tür-laibungsbereiches des Heizraumes vorhanden.

Die Eingangsüberdachung an der rechten Fassadenseite ist altersbedingt leicht geschädigt.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile ist insgesamt in Ordnung und stellenweise als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsempfehlung:

Durchfeuchteten Bereich im Sockel in der Fahrzeughalle mit Sanierputz instand setzen. Rissanierung im Heizraum, Türleibung neu verputzen. Eingangsüberdachung instand setzen.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Der Sockelbereich ist stellenweise durchfeuchtet. Das restliche Klinkermauerwerk weitestgehend in Takt, stellenweise mit Ausblühungen. Einen Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk ist nicht vorhanden, das Pflaster schließt direkt Klinkermauerwerk an.

Die zwei Gebäudedehnfugen sind nicht fachgerecht und nicht durchgängig hergestellt mit diversen Fehlstellen und Ausbrüchen. Das Gebäude hat Kunststoff Fenster und Türanlagen. An der Fassadenrückseite sind zwei Unterlichter von zwei bodentiefen Fensterelementen zerschlagen worden.

Die Betonüberfahrt vor den drei Sektionaltoren ist leicht geschädigt.

Rinnen vor den drei Sektionaltoren sind nicht vorhanden. Eine Rinne vor dem Eingangsbereich zum Sozialtrakt fehlt, sowie eine weitere fehlende Rinne an der Fassadenrückseite vor der Eingangstür.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Rinnen vor Sektionaltor und den Eingängen herstellen. Herstellen eines umlaufenden Kiesstreifens als Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk. Gebäudedehnfugen instand setzen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle hat ein Satteldach mit Dachziegeln als Dacheindeckung.

Der Sozialtrakt hat ein Pultdach mit Dachziegeln als Dacheindeckung, sowie über dem Versammlungsraum ein Satteldach mit Dachziegeln als Dacheindeckung.

Bewertung:

Die Dachflächen sind ohne Auffälligkeiten. Laut Aussage des Wehrführers keine Undichtigkeiten oder Schäden bekannt.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der Sozialtrakt ist ebenfalls gefliest.

Die Fahrzeughalle hat drei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Zudem befindet sich eine Küchenzeile, sowie die Umkleide der Jugendfeuerwehr ebenfalls in der Fahrzeughalle.

Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befinden sich 4 Fahrzeuge.

In der Fahrzeughalle befindet sich eine Werkstatt ohne räumliche Trennung, sowie ein Materiallager auf zweiter Ebene.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet. Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden .

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Hausanschlussraum mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Duschen für Damen sind nicht vorhanden, lediglich eine Dusche im Herren WC. Die Dusche im Herren WC hat keine Duscabtrennung wie Vorhang etc. Die gegenüberliegenden Holztürzarge ist am Fußpunkt durchfeuchtet und bereits geschädigt.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert. Sie scheint jedoch überwiegend funktionsfähig zu sein. Es ist eine Sanierung und Umplanung zu empfehlen.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich ebenfalls im Hausanschlussraum. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet sich ein Lüftungsventilator in der Außenwand im Versammlungsraum und ein Abluftventilator im Herren WC.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilung

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich im Hausanschlussraum. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung vorhanden. Die Unterverteilung ist veraltet und nicht mehr nach aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Unterverteilung instand setzen nach aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz nachrüsten.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

Eine Einbruchmeldeanlage ist vorhanden.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung ist Bestandteil des Bauantrages.

3.5.2 Brandschutz

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Anforderung aus Baugenehmigung:

Die Tür vom Geräteraum zur Fahrzeughalle ist als feuerhemmende Tür nach DIN 4102 bzw. DIN 18080 auszuführen.

3.5.3 Schallschutz

Zu der Zeit als das Gebäude errichtet wurde, gab es noch keine Schallschutzanforderungen.

3.5.4 Wärmeschutz

Nachweise zum Wärmeschutz liegen nicht vor. Akteneinsicht noch nicht erfolgt.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Baugenehmigung vom 11.01.1993, Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses.

Bauantrag vom 12.08.1982

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Es liegen keine Unterlagen vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Zu Altlasten und Schadstoffen liegen keine Unterlagen vor..

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	45.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	10.000 €
Überspannungsschutz nachrüsten, KG 440	1.000 €

Rissanierung Heizungsraum und Sanierung Sockel in der Fahrzeughalle, KG 340	1.500 €
Summe	<u>59.000 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelbereich instand setzen, umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 335 / KG500	8.000 €
Rinnen herstellen, KG 541	15.500 €
Eingangsüberdachung instand setzen, KG 361	2.000 €
2 Verglasungen der Unterlichter an der Fassadenrückseite einbauen, KG 334	1.000 €
Gebäudedehnfugen instand setzen, KG 300	600 €
Umrüstung auf LED, KG 445	5.000 €
Summe	<u>32.100 €</u>

Summe insgesamt **91.100 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	59.000 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	32.100 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Moisling, 23560 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und nicht vorhanden, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat ebenfalls fehlend.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und nachrüsten eines Überspannungsschutzes sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen. Die Rissanierung im Heizraum und die Beseitigung der Feuchteschäden im Sockelbereich innenseitig der Außenwände im Eingangsbereich der Fahrzeughalle sind ebenfalls als kurzfristige Maßnahme durchzuführen.

Eine umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor den Sektionaltoren und den Eingängen ist mittelfristig nicht zu umgehen. Zudem sind die Gebäudedehnfugen instand zu setzen und die zwei zerschlagenen Verglasungen der Unterlichter an der Fassadenrückseite zu ersetzen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 


i. V. 


Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Travemünde/Priwall
Fliegerweg 3
23570 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW TRAVEMÜNDE/PRIWALL

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535533292

Prüfdatum: 16.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535533292



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung

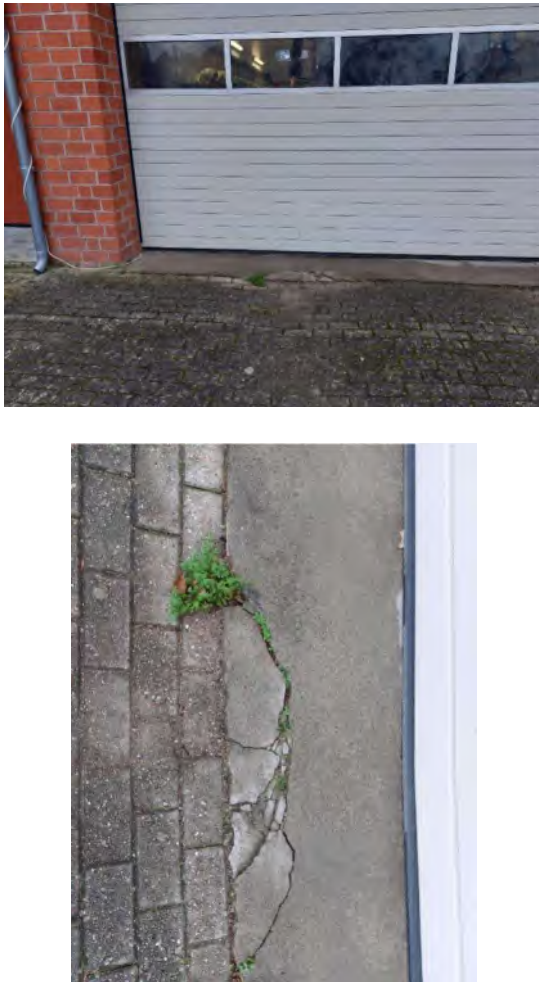

- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Feuerwehr Priwall Toransicht</p> <p>Straßenansicht</p> <p>Zwei Sektionaltore und ein Anbau/Garage mit einem Tor, außenliegender Entwässerung des Flachdaches. Rinne vor den Toren nicht vorhanden. Zwei Sektionaltore schließen auf dem Innenbelag ab und nicht davor.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Straßenansicht</p> <p>Überfahrt zwischen Tor und Pflasterung aus Beton geschädigt.</p>		2	
1.003	<p>Fassade Toransicht</p> <p>Sockelbereich durchfeuchtet. Pflaster schließt direkt am Sockelmauerwerk an. Restliches Mauerwerk und Verfugungen weitestgehend in Takt.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.004	<p>Fassade Toransicht</p> <p>Schäden an den Betonträgern mit Rissbildung und beginnender Korrosion.</p>		2	
1.005	<p>Eingangsbereich zum Sozialtrakt</p> <p>Rinne vor dem Eingang fehlt.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	Fassadenrückseite Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Auffälligkeiten.		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Flachdach über Sozialtrakt</p> <p>Flachdach mit einer Bitumenabdichtung, die Lötnaht der Attikableche ist teilweise gerissen, eine Regelentwässerung, Notüberlauf nicht vorhanden. Die Fuge am Attikablech und aufgehenden Mauerwerk ist gerissen und nicht mehr schlagregendicht. Der Abdichtungsanschluss an aufgehende Bauteile von 15 cm ist nicht vorhanden.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three images. The top image is a wide-angle shot of a flat roof with a grey bitumen membrane, showing a brick parapet wall on the left and a gutter system. The middle image is a close-up of a gutter where the sealant has cracked and is peeling away from the roof edge. The bottom image shows the roof edge where the gutter is installed against a red brick wall, highlighting the lack of proper sealing and the missing 15 cm overlap.</p>	2	

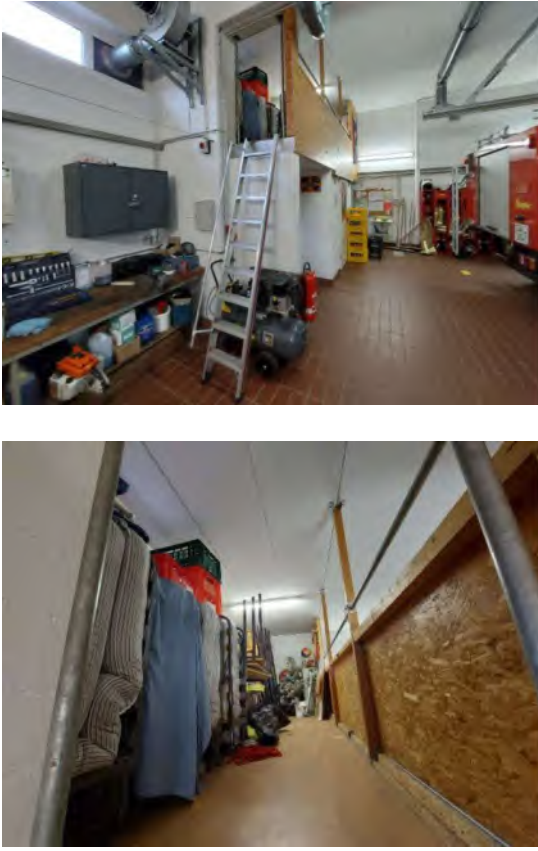
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Flachdach über Sozialtrakt</p> <p>Die Bitumenabdichtung ist im Randbereich zum Attikablech geschädigt.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Aufgehendes Mauerwerk der Fahrzeughalle am Flachdach Sozialtrakt</p> <p>Stoß und Lagerfugen teilweise gerissen und mit Fehlstellen.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Flachdach über Fahrzeughalle</p> <p>Bitumenabdichtung im Randbereich mit starker Moos und Algenbildung. Notüberlauf nicht vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Zwei Sektionaltore, zwei Fahrzeuge, Druckluft und Strom für die Fahrzeuge, Abluftabgasanlage einmal, eine durchgehende Rinne in Hallenmitte, Ölabscheider nicht vorhanden. Zehn Langfeld leuchten, eine ohne Funktion. Ein Ausgussbecken Kaltwasser, vier Rippenheizkörper, Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen. Eine Stahltür zum Sozialtrakt.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Fahrzeughalle im Bereich der Rinne</p> <p>Schäden am Bodenbelag und an der Verfugung seitlich der Rinne.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Materiallager/Getränkelager</p> <p>Lager auf zweiter Ebene in der Fahrzeughalle. Achtung Brandlasten.</p>		1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.014	<p>Büro/Versammlungsraum im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, drei Rippenheizkörper, drei Langenfeld Leuchten an der Decke, Wasserlaufspuren unterhalb des mittleren Fensters. Heizungsverlegung Rohre Aufputz erfolgt.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three vertically stacked photographs. The top photo shows a long, light-colored conference table with several blue chairs in a room with wood-paneled walls and a tiled floor. The middle photo shows a wall with a calendar for 2022, a radiator, and a framed picture. The bottom photo shows a window with a view of trees and a building outside.</p>	1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Teeküche am Versammlungsraum</p> <p>Eine Kitchenette, Boden gefliest, eine Runde Deckenleuchte und ein Rippenheizkörper. Durchgängiger Riss in den Fliesen im Türdurchgangsbereich. Wasserlaufspuren unterhalb der Fensterbank.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Flur im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, Risse mehrfach vorhanden, ein Rippenheizkörper und eine Langenfeld Leuchte, Ausbrüche und Beschädigungen an der Sockelfliese, Verfugung unterhalb der Sockelfliese umlaufend gerissen.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three images. The top image is a perspective view of a hallway with a tiled floor, a wooden ceiling, and a light fixture. The middle image is a close-up of the floor tiles showing several cracks. The bottom image is a close-up of a corner where a baseboard meets the floor, showing significant damage and crumbling material.</p>	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	<p>Damen WC</p> <p>Boden und Wände bis ca 1,60 m gefliest, ein Waschtisch Kaltwasser, ein WC, ein Abluftventilator und eine Runde Deckenleuchte, Verfugung zwischen Boden und Wandfliese ebenfalls umlaufend gerissen.</p>		2	
1.018	<p>Ursprünglich Dusche, Lagerraum aktuell</p> <p>Boden und Wände ca 2 m hoch gefliest, ein Bodenablauf und ein Rippenheizkörper, zwei Zapfstellen jeweils kalt und warm. Eine Spülmaschine.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.019	<p>Herren WC und Technik</p> <p>Boden und Wände bis ca 1,50 m gefliest, ein Waschtisch kalt und warm, Unterhalt eine Zapfstelle kalt, ein Bodenablauf, ein Rippenheizkörper, zwei Urinale und eine WC-Kabine mit einem WC, drei runde Deckenleuchten. Installation Aufputz erfolgt.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.020	<p>Technik am Herren WC</p> <p>Gas Wasser und Stromanschluss, eine Gasbrennwerttherme, Gas Strom und Wasserzähler, eine Unterverteilung jedoch nicht mehr nach aktuellem Stand der Technik, Überspannungsschutz nicht vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.021	<p>Anbau/ Lager</p> <p>Boden gepflastert, ein Tor und ein Fahrzeug, vier Langfeldleuchten.</p>		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0131**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Priwall
Fliegerweg 3
23570 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: **[REDACTED]**
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: **15**
Erstellt: **27.12.2023 + 31.10.2024**

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Priwall, 23570 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

- Die von der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH darüber hinaus benötigten und angeforderten Unterlagen für die Gebäudezustandsanalyse werden kurzfristig zu den Prüfungen bereitgestellt. Eine Beschaffung von Dokumenten von Behörden oder Dritten erfolgt nicht.

Ausgehend von den genannten Randbedingungen ergeben sich nachstehende Aufgaben:

- Die mit der Bauzustandsanalyse durchgeführten Bewertungen und Beurteilungen erfolgen auf Grundlage von stichprobenartigen Inaugenscheinnahmen. Es werden beispielhafte Bereiche der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikräume begangen.
- Der Bericht bezieht sich auf den Zustand der Objekte und deren Anlagen im Betrachtungszeitraum bis zum Bewertungsstichtag. Zukünftige Entwicklungen, mit Ausnahme diese werden ausdrücklich dargestellt, werden nicht berücksichtigt.
- Baugenehmigungen und weitere behördliche Genehmigungen wurden, sofern diese vorlagen, auf technische Belange hin überprüft.
- Die Plausibilisierung der Flächen und anderer Bemessungen wird ausschließlich auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird angenommen, dass keine weiteren Informationen bzw. Unterlagen zur Verfügung stehen und dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen korrekt sind.
- Während der Begehung erfolgt kein Aufmaß.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Altlastenuntersuchungen und Schadstoffprüfungen nicht in der Betrachtung enthalten sind.

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

Am 16.11.2023 wurde eine Begehung des Objektes durchgeführt, an denen folgende Personen teilnahmen:

- Wehrführer Freiwillige Feuerwehr
- XXXXXXXXXX TÜV Rheinland Industrie Service GmbH

2.2 Unterlagen

Die Akteneinsicht wurde im Nachgang am 13.05. und 14.05.2024 im GMHL durch XXXXXXXXXX durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht eingearbeitet.

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

Weiter wurden alle relevanten Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und sonstige Regeln der Technik herangezogen. Auszüge:

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) Stand Januar 2009.
- DGUV 205-008 – Sicherheit im Feuerwehrhaus
- DIN 14092 Teil 1
- Arbeitsstättenverordnung
- Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen SH Stand Dezember 2021.
- Prüfverordnung SH Stand November 2011
- ATV DIN 18 338 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten
- DIN 18531, Abdichtungen für nicht genutzte Dächer
- Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Zentralverband des Deutschen Dachdecker-

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Fliegerweg 3 23570 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	nicht bekannt
Grundstücksgröße:	2.065 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 4 Aktive männlich: 15 Jugendfeuerwehr weiblich: 0 Jugendfeuerwehr männlich: 0
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	243 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk.

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Flachdach auf einer Stahlbetondecke und Betonträgern.

Links neben dem Gebäude steht eine Holzgarage mit einem Pultdach/Schleppdach.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Der Sockelbereich des Klinkermauerwerks ist durchfeuchtet. Das Klinkermauerwerk ist weitestgehend in Takt, vereinzelt mit Fehlstellen und Ausbrüchen in der Verfugung.

Die drei Betonträger an der Fassade zur Straße weisen Rissen auf teilweise mit bereits beginnender Korrosion.

Die Überfahrt aus Beton zwischen Toranlage und Pflaster ist ebenfalls geschädigt.

Vor den drei Sektionaltoren und vor dem Garagentor fehlen die Rinnen. Zwei weitere Rinnen fehlen vor den Eingangstüren. (Halle und Garage)

Das Gebäude hat Kunststofffenster.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als gut zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Sockelbereich instand setzen, herstellen eines umlaufenden Kiesstreifen. Verfugungen und Ausbrüche im Klinkermauerwerk sanieren. Die drei Betonträger an der Fassade der Sektionaltore sanieren. Rinnen vor den Toren und Eingängen herstellen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Der Sozialtrakt hat ein Flachdach mit einer Bitumenabdichtung. Die Löt Nähte der Attikarandbleche sind teilweise gerissen. Der Notüberlauf fehlt. Abdichtungsanschlusshöhe von 15 cm ist an den Fenstern nicht gegeben. Die Bitumenbahn weist im Randbereich zum Attikablech Moos und Algenbewuchs auf und ist beschädigt.

Die Fahrzeughalle hat ebenfalls ein Flachdach mit einer Bitumenabdichtung. Hier fehlt ebenfalls der Notüberlauf. Im Randbereich weist die Bitumenbahn verstärkt Moos und Algenbildung auf und ist beschädigt.

Bewertung:

Die Dauerhaftigkeit der Dachflächen ist an einigen Stellen nicht mehr gegeben.

Handlungsbedarf:

Attikarandblech instand setzen. Bitumenabdichtung im Randbereich erneuern. Zwei Notüberläufe herstellen.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Die Fliesen und die Verfugung im Bereich und entlang der Rinne sind beschädigt. Der soziale Trakt ist ebenfalls gefliest. Die Fliesen im Flur und in der Teeküche sind geschädigt. Zudem gibt es Feuchteschäden im Büro/Versammlungsraum im Laibungsbereich der Fenster sowie unterhalb der Fensterbänke.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befinden sich zwei Fahrzeuge. Ein Fahrzeug ist im Anbau untergestellt.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

In der Halle wurde mit Trockenbau ein nachträglich hergestelltes Materiallager eingerichtet. Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet. Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden .

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Insgesamt ist der Zustand des Sozialtraktes veraltet und die Bodenbeläge teilweise beschädigt.

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung in einer Kabine am Herren WC mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Duschen sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert, eine Duschköglichkeit ist nicht vorhanden. Die Sanitärtechnik scheint überwiegend funktionsfähig zu sein. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datum befinden sich ebenfalls in einer Kabine am Herren WC. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Heizrohrverlegung ist Aufputz erfolgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet lediglich ein Abluftventilator im Damen WC.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilungen:

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich in einer Kabine am Herren WC. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung vorhanden. Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Überspannungsschutz nachrüsten.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleideräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtung sollte geprüft und die geforderten Beleuchtungsstärken nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Geprüfte statische Berechnung liegt vor.

3.5.2 Brandschutz

Materiallager und Brandlasten in der Fahrzeughalle.

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Bewertung:

Baurechtlich ist nach der Garagenverordnung eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Unterlagen zum Schallschutz liegen nicht vor.

3.5.4 Wärmeschutz

Nachweise zum Wärmeschutz liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Bauantrag vom 28.01.1987

Baugenehmigung vom 31.03.1987

Links an der Fahrzeughalle wurde ein Holzcarport angebaut mit einem Pultdach/Schleppdach. Genehmigungssituation unklar.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Unterlagen liegen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen liegen nicht vor..

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
T30 RS Tür einbauen zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	30.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	7.500 €
Überspannungsschutz einbauen, KG 440	1.000 €
Summe	<u>42.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 500	7.000 €
Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingangsbereichen herstellen, KG 541	10.000 €
Klinkermauerwerkssanierung (Risse und Fugensanierung) und Betonträger sanieren, KG 330 / KG 351	3.500 €
Flachdachflächen instand setzen, KG 363	4.500 €
Renovierung des Sozialtraktes (Böden, Anstrich), KG 353 / KG 345	8.000 €
Umrüstung auf LED, KG 445	4.000 €
Summe	<u>37.000 €</u>

Summe insgesamt **79.500 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	42.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	37.000 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Priwall, 23570 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist diverse Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und somit nachträglich herzustellen, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat und Überspannungsschutz.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle, der Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten

Eine Sanierung der Fassade, samt umlaufenden Kiesstreifen am Sockelbereich und Sanierung der drei sichtbaren Betonträger an der Fassade zur Straße ist mittelfristig nicht zu umgehen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. [REDACTED]

[REDACTED]

i. V. [REDACTED]

[REDACTED]

Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Buntekuh
Grapengießstr. 36
23556 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW BUNTEKUH

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535567776

Prüfdatum: 20.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535567776



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen


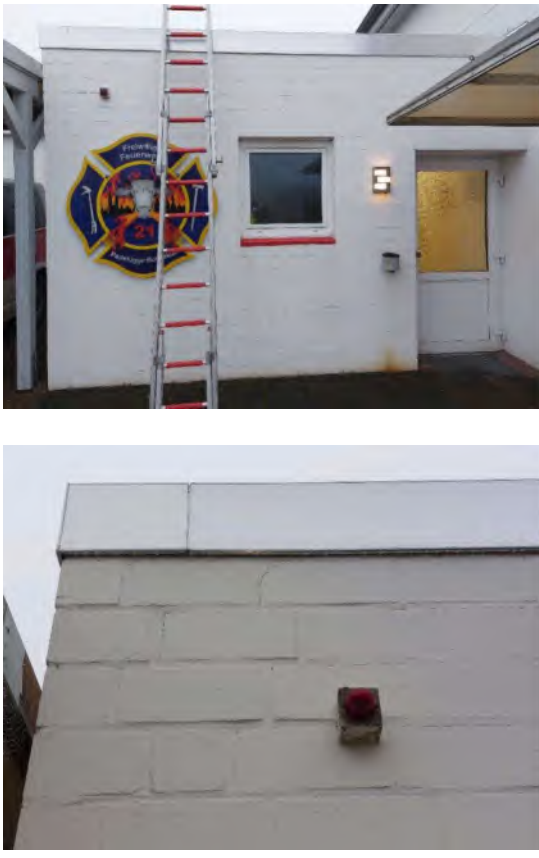
K Kategorisierung





- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status


- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch


Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Freiwillige Feuerwehr Padelügge-Buntekuh Toransicht</p> <p>Eine Rinne vor den Toren ist nicht vorhanden, die Tore schließen auf den Innenbelag ab, und nicht davor. Außenliegende Entwässerung, Satteldach über der Fahrzeughalle, Flachdach über dem Sozialtrakt</p>		2	
1.002	<p>Straßenansicht Eingangsbereich Sozialtrakt</p> <p>Sockelbereich durchfeuchtet, der Farbanstrich löst sich an einigen Stellen. Rissbildung unterhalb der Dachrandblechabdeckung.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Eingangsbereich Sozialtrakt und Fahrzeughalle</p> <p>Rinne vor den zwei Eingängen nicht vorhanden.</p>		2	
1.004	<p>Fassade neben der Garage dahinter befindet sich das Büro</p> <p>Rissbildung unterhalb der Fensterbank, wurde bereits nachgearbeitet.</p>		1	
1.005	<p>Satteldach über der Fahrzeughalle</p> <p>Bitumenabdichtung ohne Auffälligkeiten</p>		1	
1.006	<p>Flachdachteil über dem Büro des Sozialtrakts</p> <p>Die Bitumenabdichtung wurde erneuert, ohne Auffälligkeiten, mechanische Verwahrung sowie die Verfugung oberhalb ebenfalls ohne Auffälligkeiten. Eine Regelentwässerung vorhanden.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Restliche Flachdachfläche</p> <p>Aufgehende Bauteile mit Flüssigkunststoff abgedichtet. Die mechanische Verwahrung am aufgehenden Mauerwerk ist altersbedingt geschädigt, spröde und teilweise gerissen. Die Rinne ist stark verschmutzt sowie verstopft, Wasser steht in der Rinne.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three vertically stacked images. The top image shows a long, narrow view of a flat roof with a central gutter, surrounded by other buildings and trees under an overcast sky. The middle image is a close-up of the gutter, showing it is filled with leaves and other debris. The bottom image is a close-up of a concrete parapet wall, showing significant cracking and crumbling of the concrete at the top edge where it meets the roof.</p>	2	


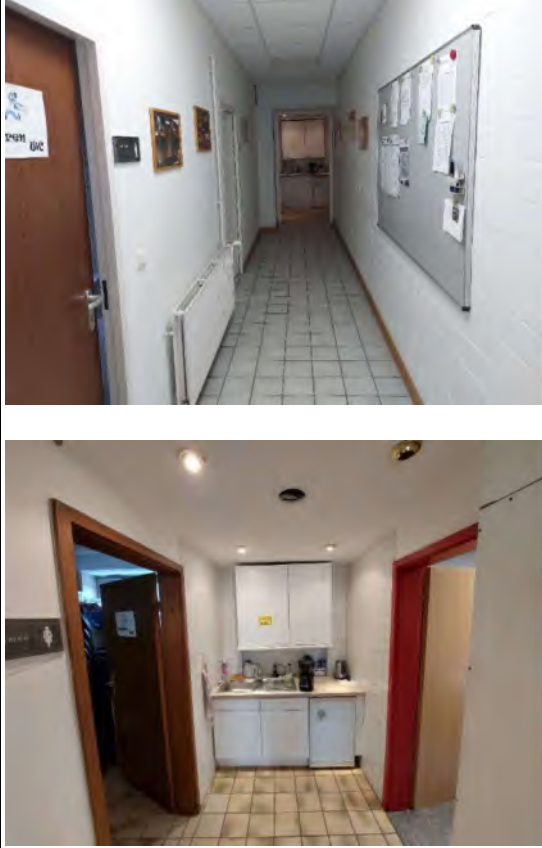
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Spitzboden der Fahrzeughalle</p> <p>Bitumenabdichtung auf der Decke. Spitzboden wird als Materiallager genutzt. Dachkonstruktion ohne Auffälligkeiten.</p>		1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Boden gefliest, Rutschhemmungsklasse des Fußbodens ist nachzuweisen, zwei Sektionaltore, vor den zwei Toren befindet sich jeweils eine Rinne, Druckluft für die Fahrzeuge nicht vorhanden, lediglich Strom. Eine Abluftabgasanlage, und Umkleiden befinden sich in der Fahrzeughalle. Es stehen drei Fahrzeuge in der Halle. Ein Ausgussbecken Kaltwasser, sieben Langenfeld leuchten, Beleuchtung nicht ausreichend bestückt, dies führt laut Aussage vor allem in den Wintermonaten zum Problem.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Fahrzeughalle Fortsetzung</p> <p>Drei Rippenheizkörper und ein Plattenheizkörper. Rissbildung am mittleren Stahlbetonträger. Vereinzelt Risse und Abplatzungen an den Fliesen in der Fahrzeughalle.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three photographs. The top photo shows a crack in a white ceiling beam. The middle photo shows a metal floor drain on a red-tiled floor with a crack in the tile. The bottom photo shows a missing tile at the edge of a red-tiled floor.</p>	2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Gummiabdichtung der Sektionaltore</p> <p>Die Abdichtung löst sich bereits.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Durchgangsbereich/ Durchgangstür von der Fahrzeughalle zum Sozialtrakt</p> <p>Stahltür als Durchgangstür zum Sozialtrakt, der Obentürschließer ist vorhanden, jedoch nicht mehr angebaut, laut Aussage defekt.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three images. The top image shows a view through a doorway with a red frame into a room with a table and chairs. The middle image is a close-up of a silver door handle on a white door. The bottom image shows a red door in a hallway, with a sign on it and a view through the doorway into a room with a red wall and the number '21'.</p>	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Versammlungsraum im Sozialtrakt</p> <p>Linoleum Fußboden, vier Langfeld Leuchten LED, laut Aussage funktionieren diese nicht immer. Zwei Rippenheizkörper. Heizungsrohre als aufputzinstallation. Eine Unterverteilung, Legende vorhanden, diese ist jedoch veraltet, Überspannungsschutz nicht vorhanden.</p>		2	
1.014	<p>Flur und Teeküche im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, im Flur eine Rasterdecke mit zwei quadratischen Deckeneinbauleuchten, eine ohne Funktion. Im Küchenbereich eine trockenbaudecke und vier Einbauspots, eine ohne Funktion. Eine Spüle kalt warm mit einem Untertisch Boiler. Ein Plattenheizkörper, eine Notausgangstür ins Freie mit Fluchtwegbeschilderung. Eine Trockenbauverkleidung, darin befindet sich der Strom Hausanschluss sowie der Stromzähler.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>WC Damen</p> <p>Boden und Wände bis ca 2,20 m gefliest. Diverse Ausbrüche und Risse in den Fliesen. Ein Rippenheizkörper, ein WC, ein Waschtisch kalt warm, Durchlauferhitzer defekt bzw. abgebaut, zur Zeit funktioniert lediglich Kaltwasser. Hier befindet sich zudem der Hausanschluss für Gas und Wasser, sowie Zähler und eine Gasbrennwerttherme neueren Datums. Eine langfeldleuchte. Installation Aufputz erfolgt. Eine Waschmaschine und eine Spülmaschine.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Büro im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, Rissbildung im Eingangsbereich in den Fliesen sowie auch vereinzelt Risse in der Fläche, Rasterdecke mit zwei Einbauleuchten, Feuchtigkeitsschäden an der Wand zum Herren-WC, laut Aussage Undichtigkeiten am Flachdach bzw. der Bitumenabdichtung, diese wurde bereits saniert, siehe Aufnahmen zuvor. Ein Plattenheizkörper. Sockelfliesen in dem Raum fehlen umlaufend.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	<p>Herren WC</p> <p>Boden und Wände Raum hoch gefliest, ein Bodenablauf ein WC, zwei Urinale, ein Waschtisch kalt warm, daneben zwei Zapfstellen Kaltwasser, ein wandhängender Durchlauferhitzer, Rasterdecke mit zwei Einbauleuchten, zwei Abluftventilatoren, jedoch ohne Funktion, ein Duschbereich, aufgrund von Platzmangel werden Stühle bereits in dem WC gelagert. Ein Plattenheizkörper. Ein Fenster Dreh und kippar. Risse an den Fliesen ebenfalls vorhanden.</p>		2	
1.018	<p>Garage/Materiallager</p> <p>Garage neben der Jugendfeuerwehr, wird als Materiallager genutzt zwei Langenfeld leuchten , Betonfußboden, ohne Auffälligkeiten. Ein Plattenheizkörper.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.019	<p>Jugendfeuerwehr Raum neben der Garage</p> <p>Fußboden Teppich, ein Heizkörper, Trockenbaudecke mit 16 Einbauspots, zwei ohne Funktion. Vier Belüftungsöffnungen in der Trockenbaudecke. Umkleide Schränke mit Berufskleidung. Eingangsbereich gefliest.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.020	<p>Container als Materiallager rechts neben der Fahrzeughalle</p> <p>Container wird genutzt als Materiallager.</p>		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0142**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Padelügge-Buntekuh
Grapengießerstraße 36
23566 Lübeck



Auftraggeber: Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 14
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Padelügge-Buntekuh, 23556 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Grapengießerstraße 36 23556 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	nicht bekannt
Grundstücksgröße:	1.106 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 3 Aktive männlich: 40 Jugendfeuerwehr weiblich: 4 Jugendfeuerwehr männlich: 20
Großfahrzeuge:	3
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	307 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Bauwerk hat ein zweischaliges Mauerwerk mit Betonträger und einer Betondecke.

Rechts neben dem Gebäude steht ein Container. Dieser wird als Materiallager genutzt.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehenden Konstruktion entspricht dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Das Gebäude hat eine Klinkermauerwerk. Das Klinkermauerwerk wurde mit einem weißen Anstrich versehen. Der Sockelbereich ist stellenweise durchfeuchtet. Das restliche Klinkermauerwerk weitestgehend in Takt, vereinzelt kleinere Fehlstellen in der Verfugung, sowie kleine Risse und leichte Abplatzungen am Mauerwerk. Einen Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk ist nicht vorhanden, das Pflaster schließt direkt Klinkermauerwerk an.

Auf der Fassadenrückseite ist kein Anstrich vorhanden. Der Dichtstoff der Fensteranschlüsse ist altersbedingt geschädigt und bereits spröde und gerissen. Das Gebäude hat Kunststofffenster. Vor den Sektionaltoren fehlen zwei Rinnen, sowie drei weitere fehlende Rinnen an den Eingangsbereichen und eine Rinne vor der Garage.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Fensteranschlüsse instand setzen. Umlaufenden Kiesstreifen herstellen. Rinnen herstellen. Klinkermauerwerkssanierung (lediglich kleinere Fehlstellen und Ausbrüche und Risse)

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle hat ein Satteldach mit einer Bitumenabdichtung und außenliegender Entwässerung über zwei Rinnen an den Traufseiten.

Der Sozialtrakt hat ein Flachdach. Der Flachdachteil über dem Büro wurde erneuert. Die Bitumenabdichtung ist ohne Auffälligkeiten.

Der restliche Flachdachteil entwässert über eine Rinne zur Fassadenrückseite. Die Verfugungen der mechanischen Verwahrung am aufgehenden Mauerwerk ist geschädigt. Die Rinne ist stark verschmutzt und verstopft, es befindet sich stehendes Wasser in der Rinne.

Handlungsbedarf:

Dachwartung durchführen, Rinnen säubern. Wartungsfugen der mechanischen Verwahrung instand setzen.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Es sind mehrfach Risse und Abplatzungen an den Fliesen vorhanden.

Im Sozialtrakt sind Fliesen und Linoleumboden vorhanden. Die Fliesen weisen ebenfalls Risse auf. Im Büro ist die Verfugung unterhalb der Sockelleiste umlaufend gerissen.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle stehen drei Fahrzeuge. Es werden bereits Materialien wie Stühle im Herren WC aufgrund von Platzmangel gelagert.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Strom für die Fahrzeuge. Druckluft für die Fahrzeuge ist nicht vorhanden.

In der Halle befinden sich zwei Rinnen, jedoch ohne Ölabscheider.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.
Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.
Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).
Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden .

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.
Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden.

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

3.2.5 Barrierefreiheit

Der Sozialtrakt und die Fahrzeughalle sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Damen WC im Sozialtrakt mit Zähler und Absperrreinrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler und Durchlauferhitzer.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

Die WC-Größe und Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen. Duschen für Damen sind nicht vorhanden.

Der Durchlauferhitzer im Herren WC ist defekt. Warmwasser steht nicht zur Verfügung.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist teilweise funktionsfähig.

Handlungsempfehlung:

Es ist eine Sanierung und Umplanung zu empfehlen. Durchlauferhitzer im Herren WC erneuern.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich im Damen WC des Sozialtrakts. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.

Die Heizrohrverlegung erfolgt Aufputz.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in befriedigendem Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich zwei Abluftventilatoren im Herren WC, welche ohne Funktion derzeit sind und vier Belüftungsöffnungen in der Decke des Jugendfeuerwehr-raumes.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung:

Beschreibung:

Der Hausanschluss Strom befindet sich im Flur des Sozialtraktes. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung im Versammlungsraum des Sozialtraktes vorhanden. Die Unterverteilungen sind veraltet und nicht mehr auf aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz fehlt.

Bewertung:

Handlungsbedarf:

Unterverteilung instand setzen. Überspannungsschutz einbauen.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung in der Fahrzeughalle durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und im Sozialtrakt durch LED-Beleuchtungen erreicht. Die Beleuchtung in der Fahrzeughalle scheint augenscheinlich in der Fahrzeughalle unterdimensioniert zu sein. Laut Aussage des Wehrführer führt dieses vor allem im Winter zu Beeinträchtigungen.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.2 Brandschutz

Unterlagen lagen nicht vor.

Der Obentürschlieser der Stahltür zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt ist defekt.

Handlungsempfehlung:

Obentürschlieser erneuern.

3.5.3 Schallschutz

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.4 Wärmeschutz

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen lagen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	28.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	10.000 €
Überspannungsschutz nachrüsten, KG 440	1.000 €
Obentürschließer erneuern, KG 340	500 €
Durchlauferhitzer im Herren WC erneuern, KG 412	500 €

Summe 41.500 €

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelbereich instand setzen, umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 335 / KG500	4.500 €
Klinkermauerwerkssanierung und Fensteranschlüsse erneuern, KG 330	2.500 €
Rinnen herstellen, KG 541	12.000 €
Dachwartung, Rinne säubern und Wartungsfugen der mech. Verwahrung erneuern, KG 360	500 €
Umrüstung auf LED, KG 445	4.000 €
Summe	<u>23.500 €</u>

Summe insgesamt 65.000 €

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	41.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	23.500 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Padelügge-Buntekuh, 23566 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und nicht vorhanden, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat ebenfalls fehlend.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und nachrüsten eines Überspannungsschutzes sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen. Zudem ist die Erneuerung eines Durchlauferhitzers im Herren WC, sowie die Erneuerung des Obentürschließers an der Stahltür zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt vorzunehmen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten

Eine Sanierung des Klinkermauerwerkes, samt umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor den Sektionaltoren, der Garage und den Eingängen ist mittelfristig nicht zu umgehen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 


i. V. 


Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Wulfsdorf
Karkfeld 12
23560 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW WULFSDORF

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535578856

Prüfdatum: 21.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535578856



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung

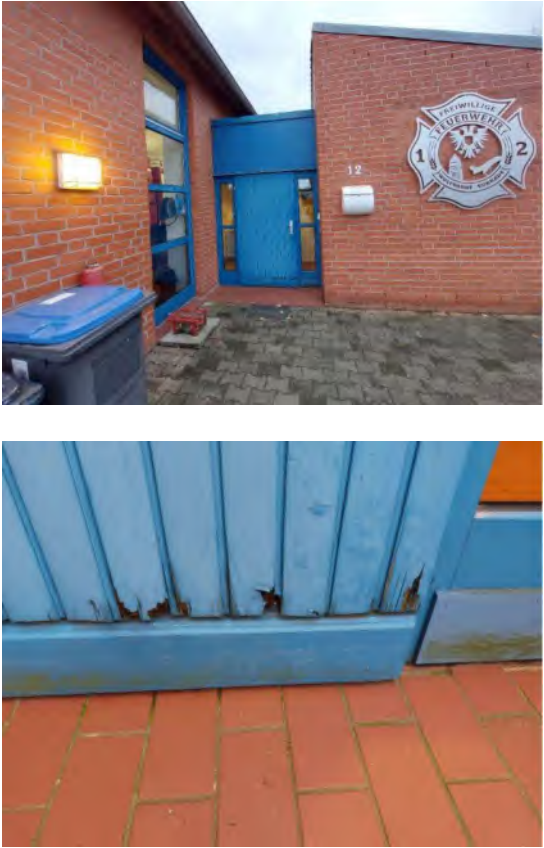
- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch



Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).




Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Freiwillige Feuerwehr Wulfsdorf Toransicht</p> <p>Fahrzeughalle mit einem Satteldach, daneben ein Gebäude als Sozialtrakt mit einem Pultdach und dazwischen ein Verbindungstrakt/Flur mit einem Flachdach. Ein Sektionaltor, Rinne vor dem Tor nicht vorhanden, die Überfahrt zwischen Tor und Pflaster aus Beton ist stark geschädigt. Das Tor schließt auf dem Innenbelag ab, und nicht davor. Der Sockel ist leicht durchfeuchtet, Pflaster schließt direkt an den Sockel an, leichte Abplatzungen und Ausblühungen.</p>		2	

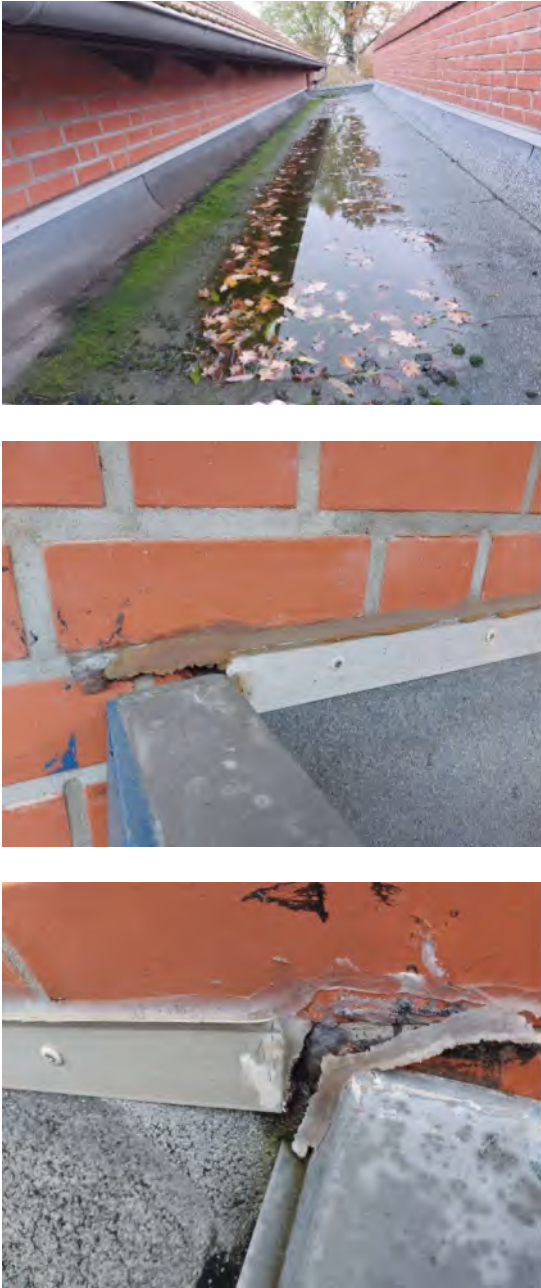
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Eingangsbereich Straßenseitig</p> <p>Türanlage stark beschädigt. Eine funktionierende Entwässerung vor dem Eingangsbereich ist nicht vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Außenanlage</p> <p>Pflaster abgesackt, diverse Luken und Unebenheiten vorhanden, teilweise stehendes Wasser.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.004	<p>Fassade rechts</p> <p>Exemplarisch für die gesamte rechte Fassade, Ausblühungen an der Fassade, Sockelbereich durchfeuchtet, Pflaster vor dem Sockelbereich mit Gefälle zum Gebäude. Vereinzelt Fehlstellen in der Verfugung sowie Abplatzung.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Fassade rechts/ Fassadenrückseite</p> <p>Das bodentiefe Fenster Eckelement wurde 2008 erneuert. Eine funktionierende Entwässerung bzw Rinne vor dem Element ist nicht vorhanden. Das Pflaster hat Gefälle zum Gebäude.</p>		2	
1.006	<p>Fassadenrückseite</p> <p>Fehlstellen, Ausbruch und Riss am Klinkermauerwerk am Fenstersturz.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Fassadenrückseite</p> <p>Bodentiefes Fensterelement am Umkleideflur. Rinne oder funktionierender Entwässerung nicht vorhanden. Dieses Element wurde ebenfalls erneuert, 2008.</p>		2	
1.008	<p>Dachfläche Satteldach über Fahrzeughalle</p> <p>Dacheindeckung mit Dachziegel ohne Auffälligkeiten</p>		1	
1.009	<p>Fassade Links</p> <p>Die zwei bodentiefen Fensterelemente an der linken Fassadenseite sind ebenfalls erneuert worden.</p>		1	

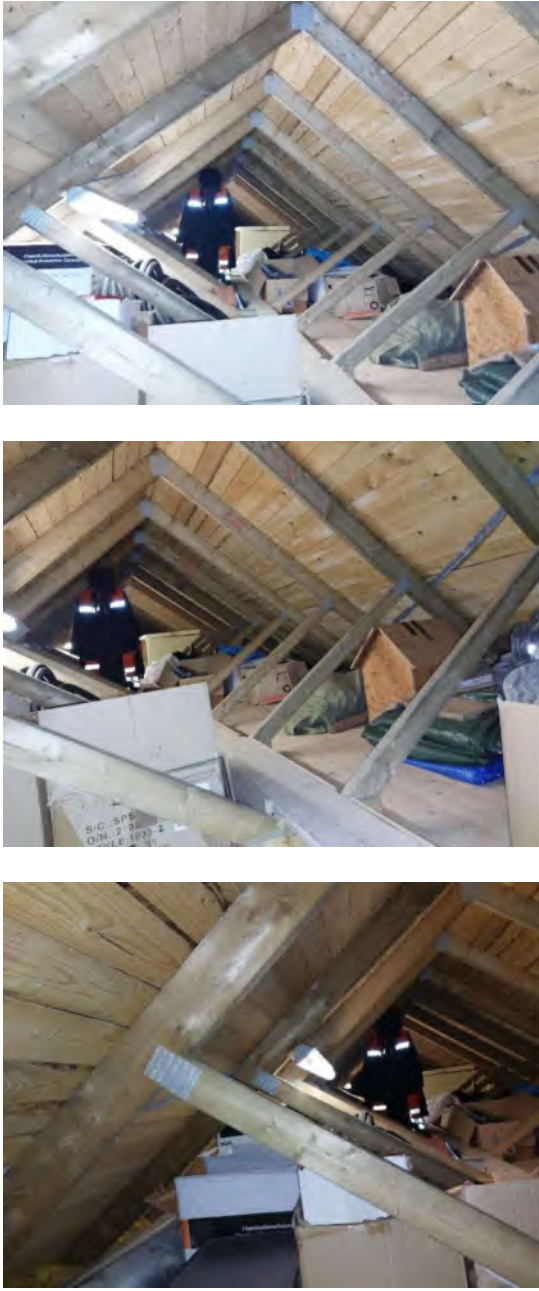
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Flachdach über dem Flur</p> <p>Flachdach mit einer Bitumenabdichtung, laut Aussage eine Regelentwässerung vorhanden, jedoch nicht ersichtlich, durch stehendes Wasser, Dachwartung nicht durchgeführt, mechanische Verwahrung vorhanden jedoch altersbedingt geschädigt, an diversen Stellen gerissen. Notüberlauf nicht vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen, eine Rinne, jedoch nicht angeschlossen, Ölabscheider nicht vorhanden, Druckluft und Strom für die Fahrzeuge, eine Abluftabgasanlage, vier Rippenheizkörper, acht Langfeldleuchten, ein Sektionaltor und zwei Fahrzeuge in der Fahrzeughalle, Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Fahrzeughalle Fortsetzung</p> <p>Umkleideraum in der Fahrzeughalle, ein Ausgussbecken Kaltwasser mit einem Bodenablauf, Trockenbaudecke mit fünf Einbauspots. Eine Holztür als Zugang zum Sozialtrakt. Eine weitere Stahltür als Zugang zum Versammlungsraum im Sozialtrakt.</p>		2	

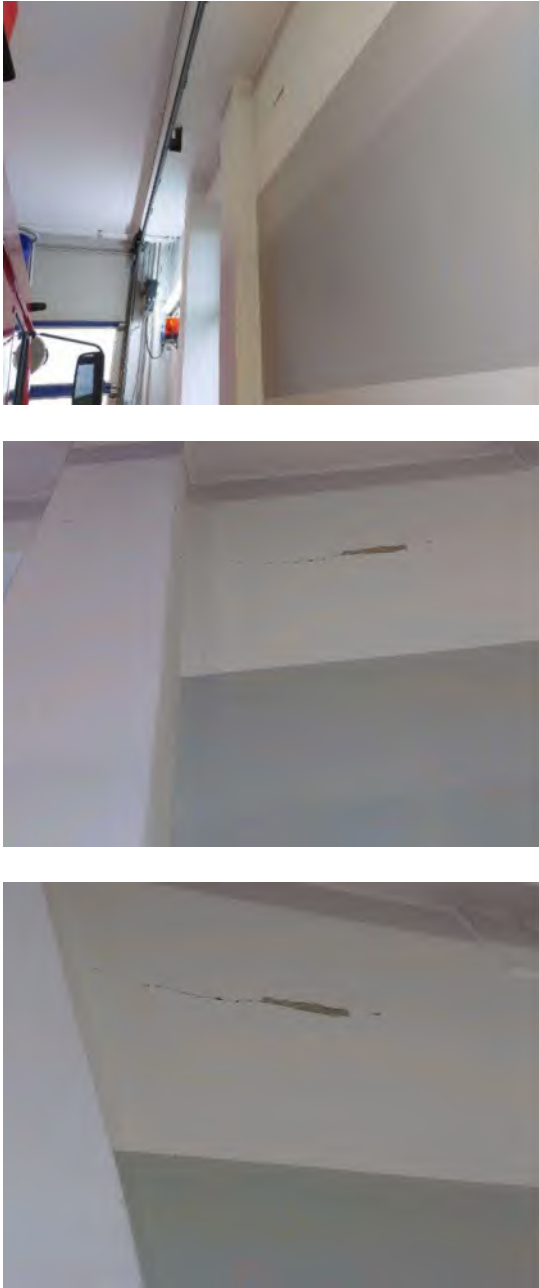
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Umkleide Jugendfeuerwehr in der Fahrzeughalle</p> <p>Nachträglicher Trockenbau, hier befindet sich eine Räumlichkeit für die Jugendfeuerwehr als Umkleide. Boden gefliest, eine Rinne, zwei Rippenheizkörper, Heizungsinstallation Aufputz, zwei Langfeldleuchten.</p>		1	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.014	<p>Materiallager auf zweiter Ebene in der Fahrzeughalle über der Jugendfeuerwehr</p> <p>Wird als Materiallager genutzt, Beleuchtung vorhanden, zwei Langfeldleuchten. Hier befindet sich der Dachzugang.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three images. The top image shows a white ladder leaning against a wall with a yellow sign that reads 'Wu... Stadt Lübeck'. The middle image shows a room with several blue metal storage units and a wooden floor. The bottom image shows a close-up of a window with a blue frame and a wooden structure in the foreground.</p>	1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Dachboden über der Fahrzeughalle</p> <p>Dachboden wird als Materiallager genutzt. Konstruktion ohne Auffälligkeiten.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Fahrzeughalle Sockelbereich neben der Jugendfeuerwehr</p> <p>Durchfeuchtet, Putz löst sich.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	<p>Sockelbereich Außenmauerwerk in der Fahrzeughalle</p> <p>Sockelbereich am Außenmauerwerk innenseitig an diversen Stellen durchfeuchtet.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.018	<p>Träger und Pfeiler am Außenmauerwerk von innen auf das Tor blickend gesehen rechts</p> <p>Waagerechter Riss am Träger und am Betonpfeiler.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three photographs. The top photo shows a wide-angle view of the interior of a garage or workshop, looking towards a garage door. A concrete pillar and a horizontal beam are visible. The middle and bottom photos are close-up shots of the concrete pillar and beam, showing a distinct horizontal crack that runs across both structures.</p>	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.019	<p>Flur im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, Risse in den Fliesen, Verfugung unterhalb der Sockelleiste gerissen, eine Unterverteilung, veraltet, Legende und Beschriftung vorhanden, Überspannungsschutz fehlt. Ein Plattenheizkörper. Eine Runde Deckenleuchte und ein Einbauspot. Hier befindet sich in einem Einbauschränk der Gas Wasser und Stromanschluss sowie Zähler, eine Gasbrennwerttherme neueren Datums.</p>		1	
1.020	<p>Herren WC</p> <p>Boden und Wände Tür hoch gefliest, ein Urinal und ein WC, ein Plattenheizkörper, ein Waschtisch warm kalt mit Untertisch Boiler, ein Fenster dreh-kipp, eine Runde Deckenleuchte, Verfugung unterhalb Sockelleiste gerissen, Bad allgemein veraltet jedoch funktionstüchtig.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.021	<p>Damen WC</p> <p>Boden und Wände Tür hoch gefliest, Waschtisch warm kalt mit Untertischboiler, ein WC, ein Plattenheizkörper, Fensterelement Dreh Kipp, eine Runde Deckenleuchte, WC veraltet, jedoch funktionstüchtig. Verfugung unterhalb Sockelfliese teilweise gerissen.</p>		2	
1.022	<p>Versammlungsraum/Küche im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, zwei Plattenheizkörper, vier Decken abgehängte Deckenleuchten, eine Küche mit einer Spüle warm kalt und einem Untertisch Boiler, Backofen und Herd, sowie einem Kühlschrank. Ein Abluftventilator an der Außenwand zur Gebäude Rückseite. Außenwand im Sockel durchfeuchtet, Putz löst sich auf voller Länge an der Gebäudeaußenwand.</p>	  	1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0201**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Wulfsdorf
Karkfeld 12
23560 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: **15**
Erstellt: **27.12.2023 + 31.10.2024**

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Wulfsdorf, 23560 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Karkfeld 12 23560 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	unbekannt
Grundstücksgröße:	8.349 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 7 Aktive männlich: 31 Jugendfeuerwehr weiblich: 3 Jugendfeuerwehr männlich: 14 Kinder weiblich: 4 Kinder männlich: 15
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	211 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk.

Waagerechte Rissbildung an dem Betonträger und an der Betonstütze in der Fahrzeughalle.

Außenwand im Innenbereich neben der Eingangstür der Jugendfeuerwehr im Sockelbereich durchfeuchtet, sowie im Versammlungsraum. Der Putz löst sich stellenweise ab.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile ist insgesamt in Ordnung und stellenweise als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsempfehlung:

Rissanierung am Betonträger und an der Betonstütze in der Fahrzeughalle. Sanierung der durchfeuchten Sockelbereiche der Außenwände innenseitig in der Fahrzeughalle und dem Versammlungsraum.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Einen Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk ist nicht vorhanden, das Pflaster schließt direkt Klinkermauerwerk an. Teilweise hat das Pflaster Gefälle zum Gebäude.

Das Klinkermauerwerk und die Verfugungen sind weitestgehend intakt, stellenweise kleinere Fehlstellen und Risse in der Verfugung. Der Sockelbereich ist durchfeuchtet.

Vor dem Sektionaltor fehlt die Rinne, sowie eine fehlende Rinne vor dem Eingangsbereich und eine weitere fehlende Rinne vor dem Fenstereckelement an der rechten Fassadenseite. Vier bodentiefe Alu-Fensterelemente wurden bereits ca. 2008 erneuert. Die restliche Holzfenster sind augenscheinlich in Ordnung. Lediglich die Holzeingangstüranlage des Sozialtraktes ist stark geschädigt.

Die betonierte Überfahrt zwischen Fahrzeughalle und Pflaster ist geschädigt.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Klinkermauerwerkssanierung (lediglich kleinere Fehlstellen und Ausbrüche), Rinnen vor Sektionaltor, dem Eingang und dem Fenstereckelement herstellen, herstellen eines umlaufenden Kiesstreifens als Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle hat ein Satteldach mit Dachziegeln und ist ohne Auffälligkeiten.

Der Sozialtrakt hat ein Pultdach mit Dachziegeln und ist ohne Auffälligkeiten.

Zwischen den beiden Trakten befindet sich der Flur mit einem Flachdach. Der Flachdachteil hat eine Bitumenabdichtung. Es befindet sich eine Regelenwässerung auf dem Flachdachteil, eine Notentwässerung gibt es nicht. Die Verfugung der mechanischen Verwahrung ist stellenweise gerissen.

Bewertung:

Die Dachflächen sind ohne Auffälligkeiten. Laut Aussage des Wehrführers keine Undichtigkeiten oder Schäden bekannt.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Notüberlaufes auf dem Flachdachteil. Wartungsfugen/Verfugung der mechanischen Verwahrung erneuern.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der Sozialtrakt und die Sanitärbereiche sind ebenfalls gefliest.

Die Fahrzeughalle hat ein Sektionaltore, welches auf dem Innenbelag abschließt und nicht vor diesem. Zudem befinden sich lediglich Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befinden sich zwei Fahrzeuge.

In der Halle wurde durch einen nachträglich hergestellten Trockenbau ein Umkleidemöglichkeit für die Jugendfeuerwehr errichtet. Über diesem auf zweiter Ebene befindet sich ein Materiallager, welcher lediglich über eine Leiter erreichbar ist.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage und Strom für die Fahrzeuge.
In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist vorhanden

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Flur mit Zähler und Absperreinrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Die WC-Größe und Ausstattung ist unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen. Duschen sind nicht vorhanden. Zudem befindet sich im Herren WC nur ein Urinal.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert. Sie scheint jedoch funktionsfähig zu sein. Es ist eine Sanierung und Umplanung zu empfehlen.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich ebenfalls im Flur. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es ist lediglich ein Abluftventilator an der Decke der Fahrzeughalle vorhanden, sowie ein weiterer Abluftventilator im Versammlungsraum.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilung

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich im Flur. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung vorhanden. Die Unterverteilung ist veraltet und nicht mehr nach aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Unterverteilung instand setzen nach aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz nachrüsten.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und Deckeneinbauspots erreicht.

Bewertung:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Bewertung:

Die Beleuchtung sollte geprüft und die geforderten Beleuchtungsstärken nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Unterlagen zur statischen Berechnung liegen nicht vor.

3.5.2 Brandschutz

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Zwischen den Brandabschnitten der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt befindet zwei Zugänge mit einer Holz- und einer Stahltür. Obentürschließer sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der beiden Türen gegen T30 RS Türen.

3.5.3 Schallschutz

Zu der Zeit als das Gebäude errichtet wurde, gab es noch keine Schallschutzanforderungen.

3.5.4 Wärmeschutz

Nachweise zum Wärmeschutz liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Bauantrag vom 01.10.1993, Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr.

Baugenehmigung vom 05.06.1994.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Abnahme- oder Prüfprotokolle liegen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen zu Altlasten oder Schadstoffen liegen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere und große Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Zwei T30 RS Türen zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt einbauen, KG 340	5.000 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	19.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	6.000 €
Überspannungsschutz nachrüsten, KG 440	1.000 €
Rissanierung in der Fahrzeughalle und Sanierung der Feuchteschäden an der Außenwand, KG 340 / KG 330	6.000 €
Summe	<u>38.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelbereich instand setzen, umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 335 / KG 500	6.000 €
Klinkermauerwerkssanierung, KG 330	2.500 €
Rinnen herstellen, KG 541	8.000 €
Holztür durch T30 Stahltür ersetzen, KG 340	1.000 €
Wartungsfugen erneuern und Notüberlauf auf dem Flachdachteil herstellen, KG 363	1.500 €
Umrüstung auf LED, KG 445	3.000 €
Summe	<u>22.000 €</u>

Summe insgesamt

60.500 €

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	38.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	22.500 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Wulfsdorf, 23560 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und nicht vorhanden, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat ebenfalls fehlend.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und nachrüsten eines Überspannungsschutzes sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen. Die Rissanierung in der Fahrzeughalle und die Beseitigung der Feuchteschäden im Sockelbereich der Außenwände sind ebenfalls als kurzfristige Maßnahme durchzuführen.

Die brandschutztechnisch geforderten RS-Türen zur Fahrzeughalle sind nachzurüsten

Eine Sanierung des Klinkermauerwerkes, samt umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor den Sektionaltoren, der Pfostenriegelkonstruktion und dem Eingang ist mittelfristig nicht zu umgehen. Auf dem Flachdachteil ist ein Notüberlauf herzustellen und die Wartungsfugen der mechanischen Verwahrung sind zu erneuern. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Die Sachverständigen

i.A. [REDACTED]

[REDACTED]

i. V. [REDACTED]

[REDACTED]

Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Siems Gerätehaus
Luisenhof 5-9
23569 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW SIEMS GERÄTEHAUS

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535515481

Prüfdatum: 15.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535515481



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung

- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung



S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Freiwillige Feuerwehr Siems</p> <p>Toransicht</p>		1	
1.002	<p>Dachfläche Allgemein</p> <p>Dacheindeckung mit Dachziegel und außenliegender Entwässerung.</p>		1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Dachfläche rechts neben dem Haupteingang am Sozialtrakt</p> <p>Dachfläche rechts neben dem Haupteingang, über dem dritten Fensterelement hängt die Dachfläche durch.</p>		2	
1.004	<p>Fassade Links Sozialtrakt</p> <p>2 Container als Materiallager mit einem Schleppdach.</p>		1	
1.005	<p>Fallrohr links neben dem Haupteingang am Sozialtrakt</p> <p>Das Fallrohr weist Gegengefälle auf und ist verbeult.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Hauseingangstür sowie Fenster exemplarisch am Sozialtrakt</p> <p>Holzeingangstür und Holzfenster altersbedingt geschädigt.</p>		2	
1.007	<p>Fassade rechts im Eingangsbereich Sozialtrakt</p> <p>Feuchtigkeit an den Stirnbrettern des Dachüberstand.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Fassade im Bereich der Tore Fahrzeughalle</p> <p>Die beiden Tore stehen auf dem Bodenbelag und nicht außenseitig vor dem Bodenbelag. Holzschutz bzw. Anstrich der Holzstütze ist fällig. Rinnen vor den Toren vorhanden, jedoch nicht direkt davor, sondern mit ca. 2,50 m Abstand.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Holzgarage/Anbau an der Fahrzeughalle</p> <p>Rinne vor dem Tor nicht vorhanden, ein Frostschutzwächter und eine Unterverteilung, 4 abgehängte runde Deckenleuchten in LED. Unterverteilung überarbeitet, Beschriftung vorhanden. Ein Sektionaltor.</p>		1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Fußboden gefliest, erforderliche Rauigkeit sollte geprüft werden. 2 Sektionaltore, ein Ausgussbecken Kaltwasser, ständige Stromversorgung für die Fahrzeuge (Druckluft und Strom), 6 Rippenheizkörper, eine Abgasanlage, sechs abgehängte Runde LED Deckenleuchten und sechs Langfeldleuchten. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Eine durchgehende Rinne in mitten der Fahrzeughalle. Drei Fahrzeuge in der Fahrzeughalle vorhanden, Platzbedarf kritisch. Rinne entwässert in Sickerschacht ohne Abscheider.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Schulungsraum Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, stark verschmutzt und uneben, Verfugungen unterhalb der Sockelfliese gerissen, fünf abgehängte LED Deckenleuchten, eine Kitchenette mit einem Übertischboiler, drei Rippenheizkörper. Stahltür zwischen Schulungsraum und Fahrzeughalle.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three photographs. The top photo shows a long, narrow room with rows of black chairs on the left and a white wall with windows on the right. The middle photo is a close-up of the floor, showing large, light-colored square tiles with dark grout. The bottom photo shows a kitchenette area with white cabinets, a stainless steel countertop, a sink, and a white dishwasher.</p>	2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>HWR hinter dem Herren-WC Sozialtrakt</p> <p>Gas, Wasser und Stromanschluss, eine Unterverteilung überarbeitet und beschriftet. Eine Gasterme. Stromversorgung vom Gebäude nebenan erfolgt über diesen Stromanschluss. Eine Langenfeldleuchte an der Decke.</p>		1	
1.013	<p>Herren WC und HWR Sozialtrakt</p> <p>Fußboden und Wände bis ca 1,70 m hoch gefliest, Waschtisch kalt warm mit einem Untertisch Boiler, ein WC und zwei Urinale, ein Rippenheizkörper. Vier runde Deckenleuchten.</p>		1	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.014	<p>Damen WC am Flur Sozialtrakt</p> <p>Boden und Wände bis ca. 1,60 m gefliest, Waschtisch kalt warm mit einem Untertischboiler, ein Rippenheizkörper, ein WC, eine Runde Deckenleuchte</p>		1	
1.015	<p>Verwaltung und Ausbildung /Geschäftsstelle</p> <p>Ansicht</p> <p>Gründung auf Granitsteinen.</p> <p>Ebenfalls Holzfenster verbaut, jedoch mit dickerer Isolierverglasung, wahrscheinlich aus den Ende 90ern.</p>		1	
1.016	<p>Anstrich an der Fassade exemplarisch Verwaltungstrakt</p> <p>Aufsteigende Feuchtigkeit und diverse Feuchtigkeitsschäden an der Fassade sowie Risse.</p>		2	
1.017	<p>Fensterbänke exemplarisch Verwaltungstrakt</p> <p>Wasserlaufspuren entlang der Fensterbänke, diese sind nicht mehr dicht.</p>		2	




Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.018	<p>Kelleraußentreppe am Verwaltungstrakt</p> <p>Sanierungsbedürftig mit diversen Fehlstellen und Ausbrüchen. Betrifft die Treppe sowie den Kellerhals.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.019	<p>Keller Verwaltungstrakt</p> <p>Gas und Wasseranschluss, Schichtenwasser im Keller, Wände durchfeuchtet durch aufsteigende Feuchtigkeit bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m klitschnass. Fenster im Keller sind ausgebaut, wahrscheinlich zur Belüftung.</p>		2	





Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.020	<p>Keller Verwaltungstrakt</p> <p>Abwasserleitung aus Tonrohr ohne Befestigungen. Gemauerter Gewölbekeller.</p>		2	
1.021	<p>Fassade exemplarisch am Verwaltungstrakt</p> <p>Diverse Schäden an der Fassade durch aufsteigende Feuchtigkeit.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.022	<p>Pumpensumpf an der linken Fassade Verwaltungstrakt</p> <p>Schacht als Pumpensumpf für das Wasser aus dem Keller.</p>		1	

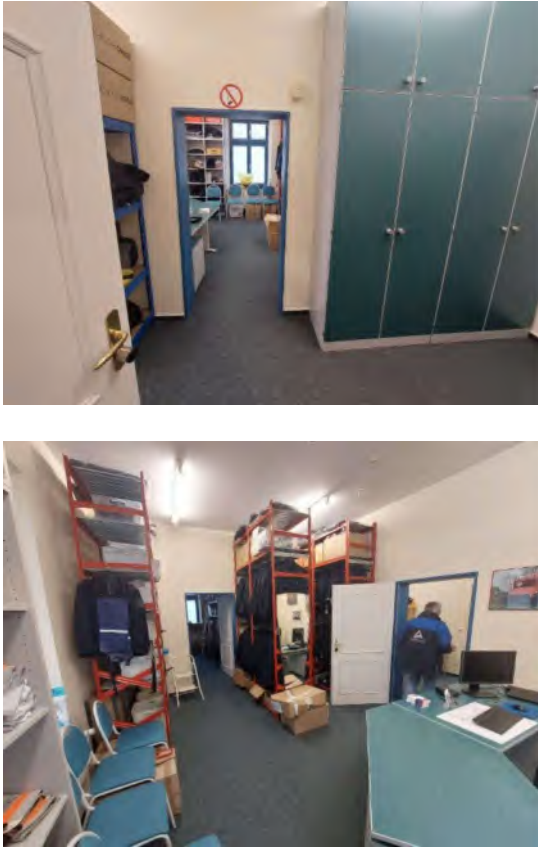

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.024	<p>WC im EG Verwaltungstrakt</p> <p>Fußboden und Wände bis ca. 2 m gefliest, Fußboden teils abgesagt und Risse an den Ver fugungen unterhalb der Sockelfliese, ein Waschtisch kalt warm, ein WC, eine Dusche Tasse ohne Duschabtrennung und ein Rippenheizkörper. Zwei runde Deckenleuchten</p>		2	
1.025	<p>Schulungsraum im ersten Obergeschoss Verwaltungstrakt</p> <p>Umbau fand ca. 1999 statt. Bodenbelag Vinyl ohne Auffälligkeiten. Drei Rippenheizkörper. Sechs LED Langfeld leuchten. Zweimal Belüftung, ein Rauchmelder und zwei Dachflächenfenster.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.026	<p>Heizungsraum im Dachgeschoss Verwaltungstrakt</p> <p>Teppichboden, eine Gasbrennwerttherme, ein Ausgussbecken Kaltwasser, dieser Bereich ist verfliest, Durchführung der Gasbrennwerttherme durch das Dach ist fachgerecht zu verschließen. Eine Runde Deckenleuchte.</p>		2	
1.027	<p>Jugendfeuerwehrraum Verwaltungstrakt</p> <p>Fußboden Nadelfilz, eine abgehängte LED langfeldleuchte, ein Rippenheizkörper. Ein Rauchmelder.</p>		1	
1.028	<p>Ausbildungsbüro Verwaltungstrakt</p> <p>Fußboden Nadelfilz, ein Rauchmelder, ein abgehängte LED Langfeldleuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.029	<p>Küchen im Dachgeschoss Verwaltungstrakt</p> <p>Boden und Wände im Bereich der Küche bis ca. 1,50 m gefliest, zwei Küchenzeilen, eine Spüle mit kalt und Warmwasser, eine Spülmaschine, Backofen und Herd, ein Kühlschrank. Eine Abluft nach draußen, fünf Beleuchtungsmittel auf dem Küchenschrank sowie eine Langfeldleuchte. Ein Rippenheizkörper.</p>		1	
1.030	<p>Spitzboden Verwaltungstrakt</p> <p>Spanplatten auf dem Boden, Trockenbau an den Dachschrägen, eine Seite trockenbau, die andere mit Spanplatten, eine Langfeldleuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.031	<p>Damen WC Verwaltungstrakt</p> <p>Boden und Wände bis ca. 2,20 m gefliest, ein Bodenablauf, ein Waschtisch kalt Warmwasser mit einem Untertischboiler, ein Rippenheizkörper, ein WC, zwei runde Deckenleuchten.</p>		1	
1.032	<p>Technikraum hinterm Herren-WC Verwaltungstrakt</p> <p>Wasserverteilung, ein Ausgussbecken Kaltwasser, Boden gefliest, eine Unterverteilung, Überspannungsschutz fehlt. Ein Rauchmelder und eine Langfeldleuchte. Eine spüle kalt und Warmwasser.</p>	  	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.033	<p>Technikraum am Herren-WC Verwaltungstrakt</p> <p>Freie Untersicht der Holzterrappe im Technikraum Achtung Brandschutz erster Rettungsweg.</p>		2	
1.034	<p>Herren WC am Flur Verwaltungstrakt</p> <p>Boden gefliest, Verfugungen unterhalb der Sockenfliese umlaufend gerissen, Waschtisch kalt Warmwasser mit Untertischboiler, zwei Rippenheizkörper, zwei WCs, drei Urinale und zwei Bodenabläufe. Eine Abluft, sechs Runde LED Einbau Deckenleuchten</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.035	<p>Kleiderkammer Verwaltungstrakt</p> <p>Fünf Rippenheizkörper, acht Langfeldleuchten mit jeweils einer Leuchtstoffröhre, drei Rauchmelder, Fußboden Nadelfilz.</p>		1	
1.036	<p>Techniklager Verwaltungstrakt</p> <p>Fußbodennadelfilz, zwei Rippenheizkörper, drei Langfeldleuchten. Ein Rauchmelder.</p>		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0254 und 0255**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Siems
Luisenhof 5-9
23569 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 16
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Siems, 23569 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

- Die von der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH darüber hinaus benötigten und angeforderten Unterlagen für die Gebäudezustandsanalyse werden kurzfristig zu den Prüfungen bereitgestellt. Eine Beschaffung von Dokumenten von Behörden oder Dritten erfolgt nicht.

Ausgehend von den genannten Randbedingungen ergeben sich nachstehende Aufgaben:

- Die mit der Bauzustandsanalyse durchgeführten Bewertungen und Beurteilungen erfolgen auf Grundlage von stichprobenartigen Inaugenscheinnahmen. Es werden beispielhafte Bereiche der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikräume begangen.
- Der Bericht bezieht sich auf den Zustand der Objekte und deren Anlagen im Betrachtungszeitraum bis zum Bewertungsstichtag. Zukünftige Entwicklungen, mit Ausnahme diese werden ausdrücklich dargestellt, werden nicht berücksichtigt.
- Baugenehmigungen und weitere behördliche Genehmigungen wurden, sofern diese vorlagen, auf technische Belange hin überprüft.
- Die Plausibilisierung der Flächen und anderer Bemessungen wird ausschließlich auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird angenommen, dass keine weiteren Informationen bzw. Unterlagen zur Verfügung stehen und dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen korrekt sind.
- Während der Begehung erfolgt kein Aufmaß.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Altlastenuntersuchungen und Schadstoffprüfungen nicht in der Betrachtung enthalten sind.

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

Am 15.11.2023 wurde eine Begehung des Objektes durchgeführt, an denen folgende Personen teilnahmen:

- Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Siems
- [REDACTED] TÜV Rheinland Industrie Service GmbH
- [REDACTED] TÜV Rheinland Industrie Service GmbH

2.2 Unterlagen

Die Akteneinsicht wurde im Nachgang am 13.05. und 14.05.2024 im GMHL durch [REDACTED] durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht eingearbeitet.

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

Weiter wurden alle relevanten Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und sonstige Regeln der Technik herangezogen. Auszüge:

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) Stand Januar 2009.
- DGUV 205-008 – Sicherheit im Feuerwehrhaus
- DIN 14092 Teil 1
- Arbeitsstättenverordnung
- Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen SH Stand Dezember 2021.
- Prüfverordnung SH Stand November 2011
- ATV DIN 18 338 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten
- DIN 18531, Abdichtungen für nicht genutzte Dächer

- Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln
- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Luisenhof 5-9 23569 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	nicht bekannt
Grundstücksgröße:	5.197 m ²
Anzahl der Gebäude:	2 - Fahrzeughalle/Sozialtrakt und Verwaltungstrakt
Anzahl der Geschosse:	1 und 3 im Verwaltungstrakt
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 2 Aktive männlich: 26 Jugendfeuerwehr weiblich: 0 Jugendfeuerwehr männlich: 0
Großfahrzeuge:	3
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	270 m ² und 647 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt haben ein zweischaliges Mauerwerk und ein Satteldach bzw. der Sozialtrakt ein Pultdach.

Links neben den Sektionaltoren wurde eine Garage aus Holz mit einem Pultdach angebaut. Dieser enthält einen PKW-Stellplatz.

Der Verwaltungstrakt hat ein zweischaliges Mauerwerk mit einem gelben Anstrich und einem Mansarddach.

Die Kelleraußentreppe, sowie der Kellerhals des Verwaltungstrakt ist massiv geschädigt.

Im Keller des Verwaltungstrakts fließt Schichtenwasser. Die Wände im Keller sind bis zu einer Höhe von ca. 1.50 m durchfeuchtet.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehenden Konstruktion entspricht dem damaligen Standard. Der Zustand des Verwaltungstrakt ist insgesamt als dringend sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsempfehlung:

Nachträgliche Abdichtung des Kellers durch eine Schleierinjektion. Den Pflasterbelag im Keller instand setzen. Die Kellertreppe sanieren. Kellertür erneuern, Kellerdecke dämmen, Kellerfenster einbauen, eine Mauerwerksreinigung und eine Nachverfugung durchführen.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade der Fahrzeughalle und des Sozialtrakts besteht aus einem Klinkermauerwerk. Die Fassade des Verwaltungstrakt hat einen Anstrich an der Fassade. Das Klinkermauerwerk ist augenscheinlich ohne Auffälligkeiten.

Die Fassade des Verwaltungstrakt hingegen weist massive Schäden auf. Es sind diverse Schäden am Anstrich, sowie Risse durch aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden. Zudem sind Wasserlaufspuren entlang der Fensterbankanschlüsse an der Fassade zu sehen. Diese Anschlüsse sind nicht mehr dicht.

Die Fenster und Türanlagen der Fahrzeughalle und des Sozialtrakts sind aus Holz und noch aus dem Erstellungsjahr. Diese sind altersbedingt geschädigt. Im Keller des Verwaltungstrakt wurden die Fenster ausgebaut. Vor den zwei Hallentoren fehlen Rinnen zur Entwässerung, sowie vor den zwei Eingangsbereichen. Vor der Garage fehlt ebenfalls eine Rinne.

Bewertung:

Die Fassade des Verwaltungstrakt entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als dringend sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Fassadenanstrich an der gesamten Fassade des Verwaltungstrakt.

Die Fenster und Türanlagen des Sozialtrakts sind veraltet und noch aus dem Erstellungsjahr. Aus energetischer Sicht wird eine Erneuerung der Fenster und Türanlagen dringend empfohlen. Herstellen von Rinnen vor den Sektionaltoren, der Garage und den Eingangsbereichen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle hat ein Satteldach und der Sozialtrakt ein Pultdach. Das nebenanstehende Gebäude bzw. der Verwaltungstrakt hat ein Mansarddach. Alle Dachflächen sind mit Dachziegel eingedeckt. Die Dachfläche am Pultdach über dem Eingangsbereich des Sozialtraktes hängt teilweise durch. Ebenso sind im Eingangsbereich rechts die Stirnbretter des Dachüberstandes durchfeuchtet. Desweiteren ist ein weiterer Holzschutz bzw. Anstrich der Holzstütze vor den Sektionaltoren, sowie umlaufend am Dachrandprofil des Satteldaches erforderlich.

Bewertung:

Die Dauerhaftigkeit der Dachflächen ist zu überprüfen.

Handlungsbedarf:

Überprüfung und Instandsetzung der durchgegangenen Dachfläche am Pultdach. Dachkasten und Traufanschluss im Bereich der durchfeuchteten Stirnbretter im Eingangsbereich am Sozialtrakt erneuern. Ein Anstrich zum Holzschutz an der Holzstütze vor den Sektionaltoren wird empfohlen. Sowie ein weiterer Anstrich/Holzschutz umlaufend am Dachrandprofil des Satteldaches des Sozialtraktes.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der soziale Trakt ist ebenfalls gefliest. Die Verfugungen unterhalb der Sockelleiste sind gerissen.

In dem Verwaltungstrakt sind folgende Böden verbaut: Teppich/Nadelfilz, Fliesen und Vinyl.

Die Fliesen in dem WC an der Hausmeisterwohnung des Verwaltung Traktes sind stark abgesackt und demnach uneben. Die Fliesen im Schulungsraum des Sozialtraktes sind ebenfalls geschädigt.

Die Decke bzw. die Satteldachkonstruktion in der Fahrzeughalle ist frei sichtbar. Im Sozialtrakt findet man Holz-Paneel Decken vor. Die Wände sind überwiegend als Mauerwerk und teilweise in Trockenbau ausgeführt. Die Wände sind teils tapeziert und gestrichen, sowie verputzt und gestrichen. Die Sanitärbereiche sind gefliest.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Zudem befinden sich lediglich Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

Zusätzliche Sanitärbereiche sind im Verwaltungstrakt vorhanden.

In der Fahrzeughalle befinden sich 3 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

- Auf R12 prüfen und gegebenenfalls austauschen falls nicht eingehalten.
- Fliesen erneuern: WC Verwaltung Trakt EG, Schulungsraum Sozialtrakt

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten. Fliesen im Schulungsraum des Sozialtraktes erneuern, sowie im WC im Erdgeschoss des Verwaltungstrakt.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude bzw. der Verwaltungstrakt und vor allem der Schulungsraum im Obergeschoss ist nicht barrierefrei erreichbar. Das Erdgeschoss hat vor den beiden Eingangsbereichen Stufenpodeste und ist somit ebenfalls nicht barrierefrei erreichbar. Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar. Aufzüge sind nicht vorhanden.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im HWR des Sozialtraktes, sowie im Keller des Verwaltungstraktes mit Zähler und Absperreinrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor. Im Keller ist ein Abwasserrohr aus Ton ersichtlich. Dieses ist unzureichend befestigt.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Die WC-Größe und

Ausstattung ist unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen. Duschen für Damen und Herren sind nicht vorhanden, diese sind zwingend notwendig.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert und veraltet. Sie scheint jedoch überwiegend funktionsfähig zu sein. Es ist eine Sanierung und Umplanung zu empfehlen.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datum befinden sich ebenfalls im HWR-Raum Sozialtraktes, sowie im Heizraum des Verwaltung Traktes im Obergeschoss. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befinden sich zwei Belüftungen im Schulungsraum des Verwaltung Traktes, sowie eine Küchenabluft und ein Abluftventilator im Herren WC.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung & Unterverteilungen:

Beschreibung:

Die zwei Gebäude werden den Strom Hausanschluss im HWR-Raum hinter dem Herren WC versorgt. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Eine Unterverteilung in der Garage, Eine Unterverteilung im HWR-Raum (Sozialtrakt), und eine im Technik Raum des Verwaltung Traktes (nicht Stand der Technik)

Die zwei Unterverteilungen in der Garage und im Sozialtrakt sind auf aktuellem Stand der Technik.

Die Unterverteilung im Verwaltungstrakt ist nicht auf aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Überspannungsschutz nachrüsten.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung überwiegend durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und in einigen Räumen durch LED-Leuchtmittel erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung in Form von hinterleuchteten Fluchtweg Piktogrammen ist vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung liegt nicht vor.

3.5.2 Brandschutz

Unterlagen bezüglich des Brandschutzes lagen nicht vor, da noch keine Akteneinsicht erfolgte.
Im Technik Raum des Verwaltungstraktes ist die Holzterasse des ersten Rettungsweges frei sichtbar.
Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine dicht- und selbstschließende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Zu der Zeit als das Gebäude errichtet wurde gab es noch keine Schallschutzanforderungen.

3.5.4 Wärmeschutz

Unterlagen liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Baugenehmigung liegt nicht vor.

Links an der Fahrzeughalle wurde eine Holzgarage angebaut.

Verwaltungstrakt mit Büros und einem Versammlungsraum. Die notwendige Holzterasse als erster Rettungsweg weist eine lichte Breite zwischen Pfosten und Handlauf von 75 cm auf. Die Höhe des Handlaufs liegt bei 90 cm. Diese muss nach Richtlinien der Arbeitsstätte bei einem Meter liegen.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Unterlagen zur Abnahme liegen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen liegen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungszustand

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere und große Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich, nicht erkennbar. Eine abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat	1.500 €
T30 RS Tür zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt einbauen	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen	30.500 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage	9.000 €
Überspannungsschutz in der Unterverteilung im Verwaltungstrakt nachrüsten	1.000 €
Summe	<u>44.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Kellerabdichtung durch Schleierinjektion	60.000 €
Kellersanierung und Kelleraußentreppe	12.000 €
Aufstellen eines Gerüsts	4.500 €
Fassadenanstrich erneuern am Verwaltungstrakt	8.000 €
Horizontalsperre in den Außenwänden durch Injektion am Verwaltungstrakt	21.000 €
Fenster und Türanlage am Sozialtrakt erneuern	13.500 €
Herstellen von Rinnen vor Sektionaltoren, Garage und Eingangsbereichen	11.000 €
Instandsetzen der durchgehangenen Dachfläche am Sozialtrakt	12.000 €
Dachkasten und Traufanschluss am Sozialtrakt erneuern	2.500 €
Holzschutz/Anstrich an der Holzstütze und Dachrandprofil (Fahrzeughalle/Sozialtrakt)	9.000 €
Summe	<u>153.500 €</u>

Summe insgesamt **198.000 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	44.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	153.500 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Siems, 23569 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist diverse Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und somit nachträglich herzustellen, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle, der Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten

Eine Kellersanierung des Verwaltungstrakt und eine Sanierung der Fassade ist mittelfristig nicht zu umgehen.

Am Sozialtrakt sind die Fenster und Türanlagen zu erneuern, sowie durchgehängte Dachfläche instand zu setzen. Rinnen vor den Sektionaltoren, der Garage und den Eingängen sind herzustellen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

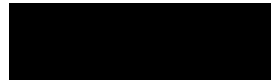
Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 



i. V. 



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Moorgarten Gerätehaus
Moorgartener Str. 30
23560 Lübeck

Hersteller SerialNr:

FFW MOORGARTEN GERÄTEHAUS

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]

Kunden-Nr.: [REDACTED]

Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535578855

Prüfdatum: 21.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535578855



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung

- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung



S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

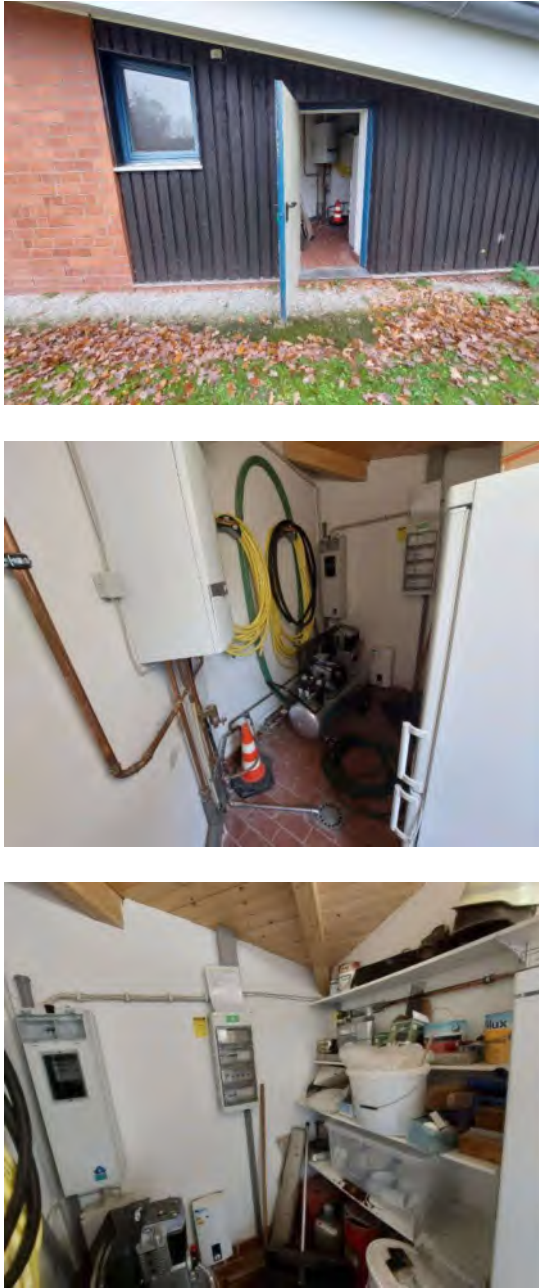
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Zwei Sektionaltore, Druckluft nicht vorhanden, lediglich Strom für die Fahrzeuge, eine Abluftabgasanlage, Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen, eine Unterverteilung, Legende und Beschriftung vorhanden, jedoch veraltet, Überspannungsschutz nicht vorhanden. Eine Rinne durchgehend in Hallen Mitte, Ölabscheider nicht vorhanden. Fünf Rippenheizkörper</p>		2	

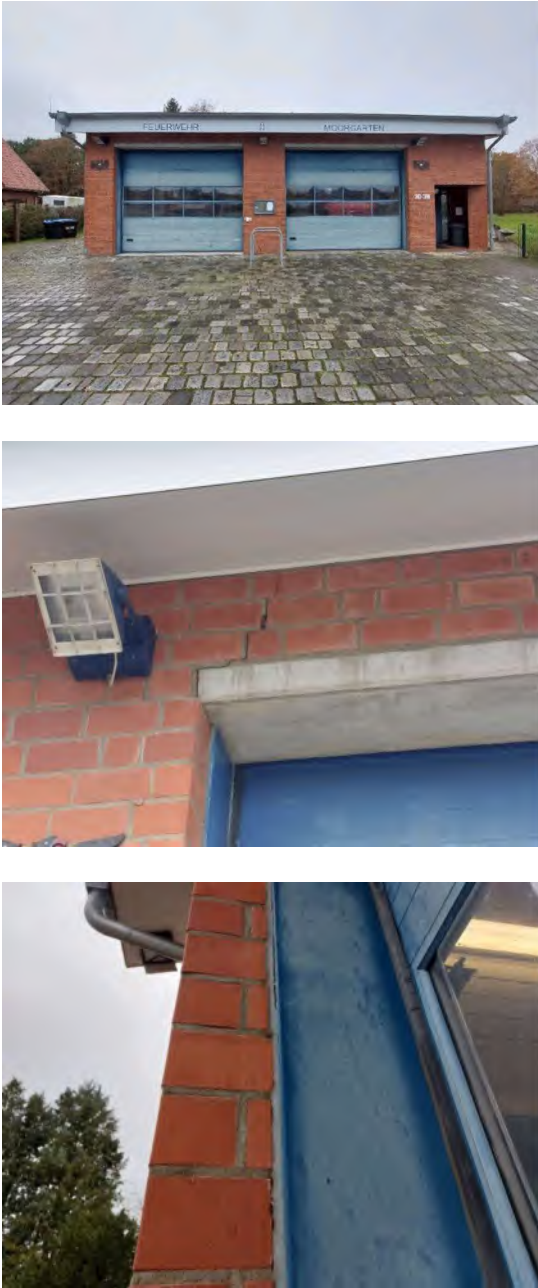
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Fahrzeughalle Fortsetzung</p> <p>12 Langfeldleuchten an der Wand, eine defekt. Drei LED Beleuchtungen an der Decke. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle, sowie ein Arbeitstisch und Bänke. Ein Getränketresen mit einer Spüle Kaltwasser. Drei Fahrzeuge stehen in der Fahrzeughalle. Eine Stahltür als Zugang von der Fahrzeughalle zum Sozialtrakt.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Flur/Wehrführerbüro/ Küche Sozialtrakt</p> <p>Fenster und Türanlagen aus Holz mit Isolierverglasung. Boden gefliest, Verfugung unterhalb der Sockelleiste umlaufend gerissen. Fünf Langenfeldleuchten und zwei Rippenheizkörper. Küche mit Spüle, kalt und warm und Übertischboiler, ein Backofen und Herd, Spülmaschine und Kühlschrank. Wände im Bereich der Küche gefliest.</p>	 <p>The first photo shows a kitchen area with wooden cabinets, a sink, and a tiled floor. The second photo shows a window with white curtains and a tiled sill. The third photo shows an office area with a desk, a printer, and a patterned rug.</p>	2	
1.004	<p>Herren-WC im Sozialtrakt</p> <p>Boden und Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, eine WC-Kabine mit einem WC, ein Waschtisch kalt warm, zwei Urinale, ein Rippenheizkörper, zwei Holzfenster dreh-kipp, drei Deckenleuchten, eine defekt. Bad insgesamt veraltet, jedoch funktionstüchtig. Verfugung unterhalb der Sockelfliese umlaufend gerissen.</p>	 <p>The photo shows a men's restroom with two urinals, a sink, a radiator, and a window. The walls are tiled up to a certain height.</p>	2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Ehemals Dusche, jetzt als Vorratsraum genutzt</p> <p>Dusche wird aufgrund von Platzmangel nicht mehr genutzt bzw. laut Aussage noch nie, jetzt als Vorratsraum. Boden und Wände Tür hoch gefliest, Trockenbaudecke mit einer Deckenleuchte und einem Ausschnitt im Trockenbau.</p>		2	
1.006	<p>Damen-WC im Sozialtrakt</p> <p>Boden und Wände ca 1,60 m hoch gefliest, ein WC und ein Waschtisch kalt warm, ein Rippenheizkörper, ein Holzfenster dreh-kipp, insgesamt ist das Bad veraltet , jedoch funktionstüchtig. Eine Runde Deckenleuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Versammlungsraum im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, Verfugung unterhalb Sockelleiste teilweise gerissen, zwei Rippenheizkörper, vier Decken abgehängte Lampen, Stahldurchgangstür vom Flur in den Versammlungsraum. Zwei weitere Holzausgangstüren ins Freie. Ein bodentiefes Fenstereck Element. Durchgehender vertikaler Riss rechts neben dem Eckfensterelement.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Zugang zum Hausanschlussraum an der rechten Fassadenseite</p> <p>Gas, Wasser und Stromanschluss sowie Zähler, eine Gasbrennwerttherme neueren Datums, ein Kompressor, Boden gefliest mit einem Bodenablauf. Eine Langfeldleuchte. Eine Stahlzugangstür.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Fassade Toransicht</p> <p>Zwei Tore, eine Rinne vor den Toren ist nicht vorhanden, die Tore schließen auf den Innenbelag ab und nicht davor, Risse in der Beton Überfahrt zwischen Pflaster und Innenbelag, Dichtstoff zwischen Toranlage und Mauerwerk gerissen und nicht mehr schlagregendicht. Rissbildungen im Mauerwerk oberhalb des linken Betonsturzes. Pflaster schließt direkt am Mauerwerk ab. Leichte Ausblühungen am Mauerwerk, ansonsten scheint das Mauerwerk intakt zu sein und somit Schlagregendicht.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Fassade Links</p> <p>Eingangstür aus Holz beschädigt, eine funktionierende Entwässerung vor dem Eingangsbereich ist nicht vorhanden, vereinzelt Rissbildungen, sowie Fehlstellen in der Verfügung. Vereinzelt leichte Abplatzungen und Fehlstellen.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Dachfläche Ansicht Rückseite</p> <p>Bitumenabdichtung wurde laut Aussage im Jahre 2015 erneuert, Undichtigkeiten oder Feuchteschäden sind nicht bekannt. Augenscheinlich ohne Auffälligkeiten, Entwässerung über eine umlaufende Rinne, aufgehende Bauteile mit Flüssigkunststoff abgedichtet, Blitzschutz vorhanden, Dachwartung und Reinigung wird empfohlen. Regenentwässerung erfolgt über einen Schacht und von dort in den danebenliegenden Teich.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	Fassade Straßenseitig im Eingangsbereich Vertikale Rissbildung im Mauerwerk		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Außenanlage</p> <p>Ansicht der Außenanlage</p>		1	
1.014	<p>Zwei Holzschuppen hinter dem Gebäude</p> <p>Zwei Holzschuppen, wird verwendet als Materiallager</p>		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0305**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Moorgarten
Moorgartener Straße 30-38
23560 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 14
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Moorgarten, 23560 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Moorgartener Straße 30-80 23560 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	unbekannt
Grundstücksgröße:	5.402 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 2 Aktive männlich: 21 Jugendfeuerwehr weiblich: 0 Jugendfeuerwehr männlich: 0
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	305 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk.

Hinter der Fassadenrückseite stehen zwei Holzschuppen mit einem Satteldach als Materiallager.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Einen Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk ist nicht vorhanden, das Pflaster schließt direkt Klinkermauerwerk an.

Das Klinkermauerwerk weist einige vertikale Risse auf, sowie einige Fehlstellen in der Verfugung. Ansonsten ist das Klinkermauerwerk augenscheinlich in Takt. Der Silikonabschluss zwischen den Sektionaltoren und dem Klinkermauerwerk ist teilweise gerissen und mit Fehlstellen und somit nicht mehr schlagregendicht.

Das Gebäude hat Holzfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Die Holztüranlage an der linken Fassadenseite ist geschädigt. Vor den zwei Sektionaltoren fehlen die Rinnen zur Entwässerung, sowie vor dem Eingangsbereich an der linken Fassadenseite.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt dem Alter entsprechend als gut und teilweise als sanierungsbedürftig zu bewerten. Risse und Ausbrüche im Klinkermauerwerk sind zu sanieren.

Handlungsbedarf:

Klinkermauerwerkssanierung (vertikale Risse und Fehlstellen in der Verfugung), eine Türanlage an der linken Fassadenseite erneuern, herstellen eines umlaufenden Kiesstreifens als Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt haben ein Satteldach mit einer Bitumenabdichtung. Die Bitumenabdichtung ist ohne Auffälligkeiten.

Bewertung:

Die Dichtigkeit der Dachflächen ist augenscheinlich gegeben. Die Entwässerung ist funktionstüchtig.

Handlungsbedarf:

Es besteht kein Handlungsbedarf.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der Sozialtrakt und die Sanitärbereiche sind gefliest.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen. Zudem befinden sich lediglich Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befinden sich 3 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Strom für die Fahrzeuge. Druckluft für die Fahrzeuge ist nicht vorhanden.

In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).
Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden.

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Die Fahrzeuglängsachsen sollten sich in der Tormitte befinden, dies ist nicht der Fall. Durch den enormen Platzmangel sind die Verkehrswege ebenfalls unzureichend und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen.

3.2.5 Barrierefreiheit

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Hausanschlussraum mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind, soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser/Regenwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Im Herren WC befindet sich ein WC und zwei Urinale. Im Damen WC befindet sich ein WC. Duschen sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert, denn Duschen sind zwingend erforderlich.

Die Sanitärtechnik scheint überwiegend funktionsfähig zu sein. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich ebenfalls im Hausanschlussraum. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilung

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich im Hausanschlussraum. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung vorhanden.

Die Unterverteilung ist veraltet, Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsempfehlung:

Nachrüsten Überspannungsschutz.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung überwiegend durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und in der Fahrzeughalle teils durch LED erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Blitzschutzanlage vorhanden.

Bewertung:

Eine ordnungsgemäße Funktion der Anlage scheint gesichert zu sein. Ein Bericht zur sachkundigen Prüfung der Anlage lag nicht vor.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Prüfbericht Nr. 1 vom 25.06.1992

3.5.2 Brandschutz

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Zu der Zeit als das Gebäude errichtet wurde, gab es noch keine Schallschutzanforderungen.

3.5.4 Wärmeschutz

Ein Nachweis liegt nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Bauantrag vom 08.04.1992, Gemeinschaftshaus und Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr.

Baugenehmigung vom 25.06.1992

Hinter dem Gebäude befinden sich zwei Holzschuppen, die als Materiallager genutzt werden.

Anzahl der KFZ-Stellplätze: 8

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Abnahme- oder Prüfprotokolle liegen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen zu Altlasten oder Schadstoffen liegen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400

1.500 €

T30 RS Tür zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt einbauen, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	29.000 €
Summe	<u>33.000 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelbereich instand setzen, umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 335 / KG 500	6.500 €
Klinkersanierung, KG 330	4.000 €
Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingangsbereichen herstellen, KG 541	9.000 €
Laibung zwischen Klinkermauerwerk und Sektionaltoren instand setzen, KG 330	1.000 €
Türanlage an der linken Fassadenseite erneuern, KG 334	2.500 €
Umrüstung auf LED, KG 445	3.000 €
Summe	<u>26.000 €</u>

Summe insgesamt **59.000 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	33.000 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	26.000 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Moorgarten, 23560 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und vorhanden, hingegen mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat fehlt.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten

Eine Sanierung des Klinkermauerwerkes, samt umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor den Sektionaltoren und dem Eingang ist mittelfristig nicht zu umgehen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 


i. V. 


Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Niendorf Gerätehaus
Niendorfer Hauptstr. 93a
23560 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW NIENDORF GERÄTEHAUS

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535567775

Prüfdatum: 20.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535567775



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

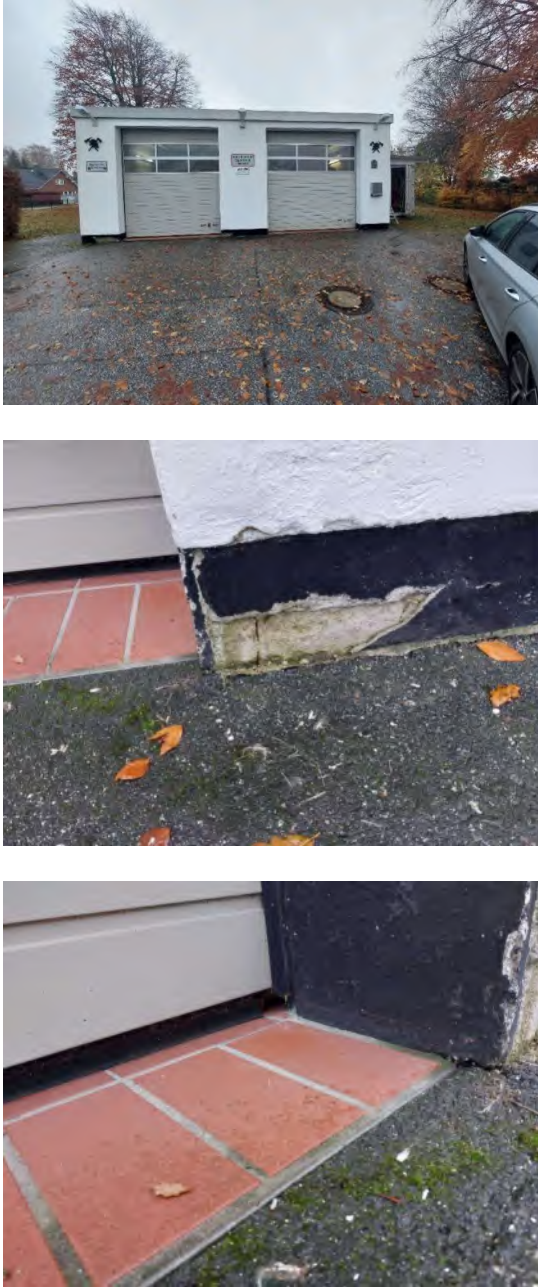
K Kategorisierung


- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status



- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Freiwillige Feuerwehr Niendorf Straßenansicht</p> <p>Flachdach, zwei Sektionaltore, Rinnen vor den Toren nicht vorhanden, die Tore stehen auf dem Innenbelag, der Sockel ist teilweise massiv geschädigt. Das Pflaster schließt bündig an die Fassade an.</p>		1	

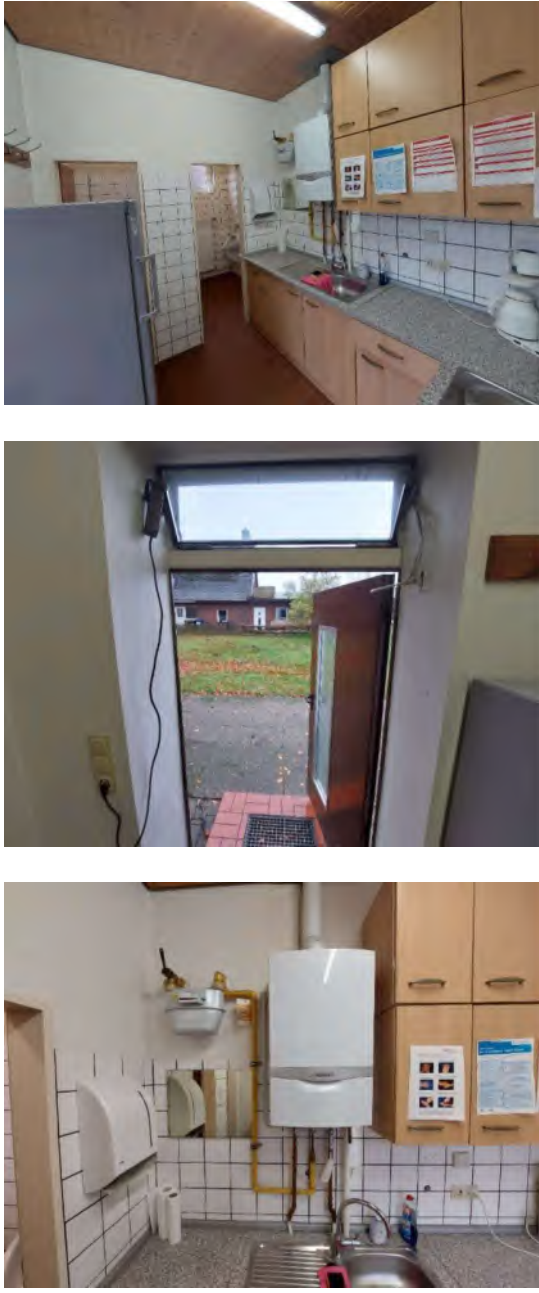

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Container als Materiallager an der rechten Fassadenseite</p> <p>Container wird genutzt als Materiallager.</p>		1	
1.003	<p>Fassade rechts Fenster</p> <p>Zwei Fenster als Glasbausteine und ein Kunststofffenster. Sockel ebenfalls mit Feuchtigkeit, Putz löst sich stellenweise.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.004	<p>Fassade Rückseite</p> <p>Sockel ebenfalls mit Feuchtigkeit, Anstrich löst sich teilweise, im Eckbereich fehlt die Sockelabdichtung und der Putz komplett.</p>		2	
1.005	<p>Fassade Links</p> <p>Gleiches Bild am Sockel, zwei Fenster als Glasbausteine und ein Kunststofffenster</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Dachfläche über dem Container</p> <p>Trapezblecheindeckung ohne Auffälligkeiten.</p>		1	
1.007	<p>Flachdach über der Fahrzeughalle</p> <p>Flachdach mit einer Bitumenabdichtung, die Bitumenabdichtung ist an mehreren Stellen abgängig und somit nicht mehr dicht, Regenentwässerung erfolgt über ein Gefälle und eine Rinne auf der Fassadenrückseite.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Die Fahrzeughalle ist aufgeteilt in zwei Bereiche mit zwei Sektionaltoren, eine Abluftabgasanlage, Druckluft für die Fahrzeuge nicht vorhanden, lediglich Strom. Eine Rinne, Ölabscheider nicht vorhanden, zwei Fahrzeuge, Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen, Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Ein Plattenheizkörper und drei Rippenheizkörper, fünf Langfeldleuchten. Unimok befindet derzeit in Reparatur.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Versammlungsraum</p> <p>Stahldurchgangstür von der Fahrzeughalle zum Versammlungsraum, Linoleum Fußboden geschädigt, zwei Plattenheizkörper und zwei Langfeldleuchten, Heizungsinstallation Aufputz. Hausanschluss und Stromzähler, sowie eine Unterverteilung. Unterverteilung veraltet, Legende und Beschriftung vorhanden, Überspannungsschutz nicht vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Flur im Sozialtrakt/ Küche/ Hausanschlüsse</p> <p>Boden gefliest, hier befindet sich der Hausanschluss Gas und Wasser sowie die Zähler, eine Gasbrennwerttherme neueren Datums, eine Ausgangstür ins freie mit Oberlicht. Küche bestehend aus: Spüle kalt warm und einem Untertischboiler, Backofen und einem Herd mit vier Kochplatten, Langfeldleuchten.</p>		1	
1.011	<p>WC aufgeteilt in zwei Räume</p> <p>Boden und Wände Tür hoch gefliest, links befindet sich ein WC und ein Fenster dreh-Kipp, rechts zwei Urinale und ein Plattenheizkörper, sowie ein Fenster dreh-kipp. Eine Langfeldleuchte. Das WC ist ebenfalls veraltet, jedoch funktionstüchtig.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Beleuchtung an der Fassadenrückseite</p> <p>Die Beleuchtung lässt sich lediglich durch einen Schalter anstellen Bewegungssensor nicht vorhanden.</p>		2	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0325**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Niendorf
Niendorfer Hauptstraße 93A
23560 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 15
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Niendorf, 23560 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Niendorfer Hauptstraße 93A 23560 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	unbekannt
Grundstücksgröße:	2.260 ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 1 Aktive männlich: 17 Jugendfeuerwehr weiblich: 0 Jugendfeuerwehr männlich: 0
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	127 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein einschaliges Mauerwerk mit einer Putzfassade.

Rechts an dem Gebäude steht ein Container als Materiallager mit einem Pultdach und Trapezblech als Dacheindeckung.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einer Putzfassade.

Der Sockelbereich ist teilweise stark geschädigt mit diversen Abplatzungen am Sockelputz. Der restliche Fassadenputz ist augenscheinlich in Takt, lediglich teils bewittert und verschmutzt. Vor den zwei Sektionaltoren fehlen die Rinnen, sowie eine fehlende Rinne vor der Eingangstür an der rechten Fassadenseiten.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Sockelbereich instand setzen, Sockelabdichtung und Sockelputz erneuern. Rinne vor den Sektionaltoren herstellen. Herstellen eines umlaufenden Kiesstreifens als Spritzwasserschutz an der Fassade.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Das Gebäude hat ein Flachdach mit einer Bitumenabdichtung und einer außenliegenden Entwässerung über eine Rinne an der Fassadenrückseite. Die Bitumenabdichtung ist altersbedingt geschädigt und weist starke Moos und Algenbildung auf. Zudem ist die Bitumenabdichtung an diversen Stellen abgängig und somit nicht mehr dicht.

Bewertung:

Die Dichtigkeit der Dachflächen ist augenscheinlich nicht gegeben.

Handlungsbedarf:

Eine Lage Bitumenbahn erneuern.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der Sozialtrakt ist gefliest und teils mit Linoleumboden ausgestattet. Der Linoleumboden ist altersbedingt geschädigt.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Zudem befinden sich lediglich Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befinden sich 3 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Zum Zeitpunkt der Begehung ist der Umkleidebereich durch einen abgestellten Rasenmäher eingeschränkt.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist vorhanden

Handlungsempfehlung:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten. Neuen Linoleumbodenbelag im Versammlungsraum Sozialtrakt verlegen.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind nur bedingt barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Flur/Küche mit Zähler und Absperreinrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Die WC-Größe und Ausstattung ist unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen. Duschen sind nicht vorhanden. Es ist lediglich ein WC gemeinsam für Damen und Herren vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert und veraltet. Sie scheint jedoch überwiegend funktionsfähig zu sein. Es ist eine Sanierung und Umplanung zu empfehlen.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich ebenfalls im Flur/Küche. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilung

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich im Versammlungsraum. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung vorhanden. Die Unterverteilung ist veraltet und nicht mehr nach aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Unterverteilung instand setzen nach aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz einbauen.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren erreicht.

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Bewertung:

Die Beleuchtung sollte geprüft und die geforderten Beleuchtungsstärken nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Akteneinsicht derzeit noch nicht erfolgt.

3.5.2 Brandschutz

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Unterlagen zum Schallschutz liegen nicht vor.

3.5.4 Wärmeschutz

Nachweise zum Wärmeschutz liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Bauantrag vom 27.06.1960

Bauantrag für den Anbau vom 17.10.1984

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Unterlagen zu Abnahmen liegen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen liegen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
T30 RS Tür zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt einbauen, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	15.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	4.000 €
Überspannungsschutz nachrüsten, KG 440	1.000 €
Summe	<u>24.000 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelbereich instand setzen, umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 335 / KG 500	7.000 €
Rinne vor den Sektionaltoren, KG 541	6.500 €
Eine Lage Bitumenbahn auf dem Flachdach erneuern, KG 363	5.000 €
Linoleumboden im Versammlungsraum erneuern, KG 353	1.300 €
Umrüstung auf LED, KG 445	3.000 €
Summe	<u>22.800 €</u>

Summe insgesamt **46.800 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	24.000 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	22.800 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	€

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Niendorf, 23560 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und nicht vorhanden, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat ebenfalls fehlend.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und nachrüsten eines Überspannungsschutzes sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten

Eine Sanierung des Sockelbereiches, samt umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor den Sektionaltoren ist mittelfristig nicht zu umgehen. Auf dem Flachdachte ist die Bitumenabdichtung abgängig und somit nicht mehr dicht. Eine neue Lage Bitumenbahn ist aufzubringen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. [REDACTED]

i. V. [REDACTED]



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Bussau
Schleusenstr. 1
23560 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW BUSSAU

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535578854

Prüfdatum: 21.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535578854



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung



- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung




S Status



- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch


Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

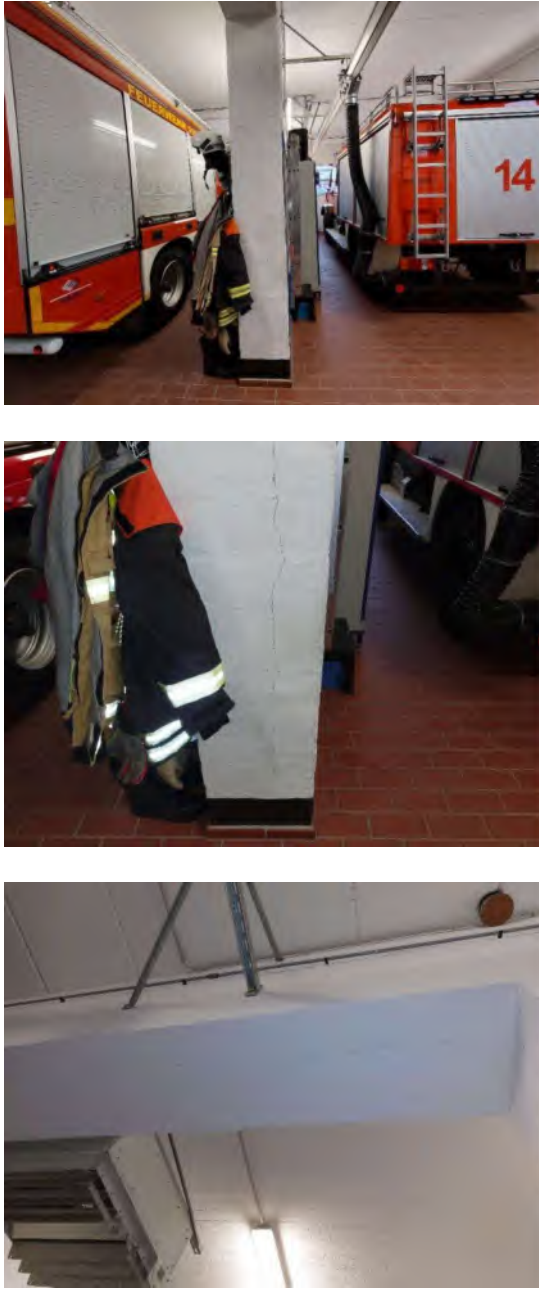

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Freiwillige Feuerwehr Bussau Toransicht</p> <p>Fahrzeughalle mit einem Flachdach und Entwässerung über eine umlaufende Rinne, zwei Tore, eine Rinne vor den Toren ist nicht vorhanden, die Tore schließen auf dem Innenbelag ab, der Dichtstoff der Gebäudedehnfuge weist Fehlstellen auf und ist nicht durchgängig hergestellt und somit nicht Schlagregendicht. Das Pflaster schließt bündig ans Klinkermauerwerk an.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Fassade Straßenseitig, im Bereich der Tore</p> <p>Die Dehnfuge ist nicht durchgängig hergestellt, im Bereich der beiden Betonträger ist die Dehnfuge nicht vorhanden. Abplatzung im Laibungsbereich des rechten Tores.</p>		2	
1.003	<p>Fassade Links</p> <p>Drei Kunststofffenster neueren Datums, das rechte Fenster ist beschädigt, Risse im Glas, leichte Ausblühungen an der Fassade, insgesamt macht die Fassade ein funktionstüchtigen Eindruck, die Fugen oberhalb der entlüftungsebene weisen leichte Risse auf.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.004	<p>Beleuchtung der Außenanlagen</p> <p>Die Beleuchtung der Außenanlagen ist unzureichend.</p>		2	
1.005	<p>Fassade Links, bodentiefes Fensterelement zum Aufenthaltsraum</p> <p>Anschlussfuge ans Mauerwerk löst sich teilweise und ist nicht mehr schlagregendicht.</p>	 	2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Fahrzeughalle von außen gesehen rechtes Tor</p> <p>Das rechte Sektionaltor ist noch aus dem Erstellungsjahr ca. 1980, ein Verglasungselement außenseitig beschädigt, das Tor klemmt bei Betätigung.</p>		2	
1.007	<p>Fahrzeughalle von außen gesehen rechtes Tor</p> <p>Durchfeuchtung am Außenmauerwerk innenseitig, sowie beginnende Schimmelbildung.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Fahrzeughalle allgemein</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen, zwei Fahrzeuge in der Fahrzeughalle, Umkleide befindet sich in der Fahrzeughalle. Eine Rinne am hinteren Teil der Halle, ohne Ölabscheider. Eine Abluftabgasanlage, fünf Plattenheizkörper, Aufputzinstallation, zehn Langenfeldeleuchten, ein Ausgussbecken kalt warm. Eine Stahlausgangstür ins Freie mit Obentürschließer. Eine weitere Stahldurchgangstür doppelflügelig mit Obentürschließer zum Versammlungsraum im Sozialtrakt.</p>		2	

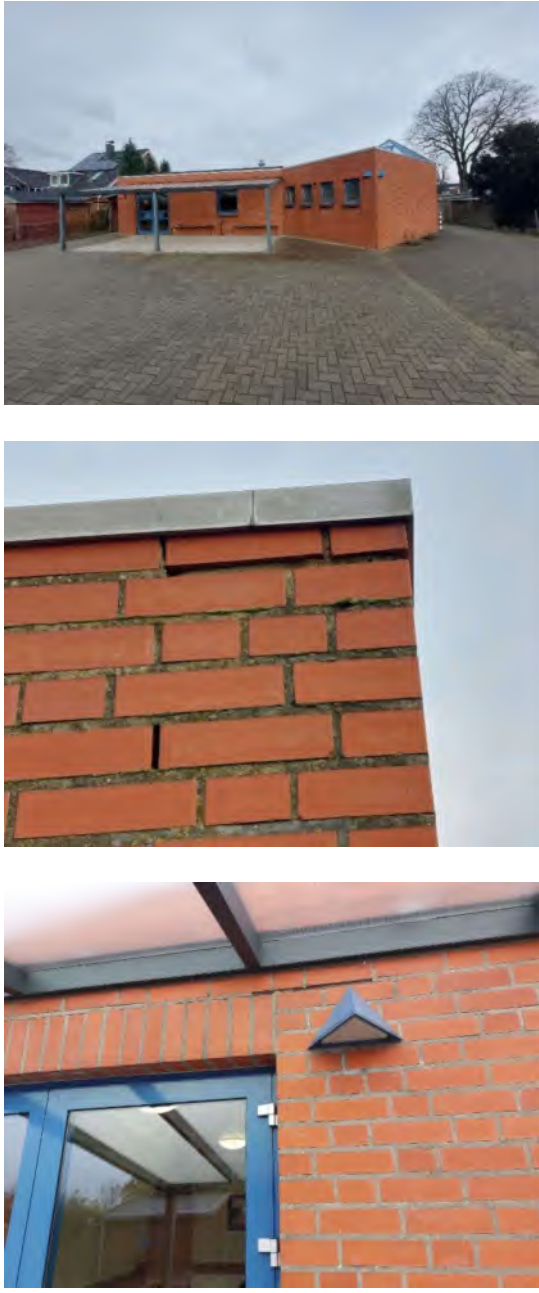

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Mauerwerk zwischen den beiden Fahrzeughallen</p> <p>Vertikaler umlaufender Riss, mit Fortführung am Sturz.</p>		2	
1.010	<p>Tor von außen gesehen links</p> <p>Dieses Tor wurde bereits erneuert, Sektionaltor. Signalanlage noch nicht installiert. Dieses Tor ist von 2019</p>		1	

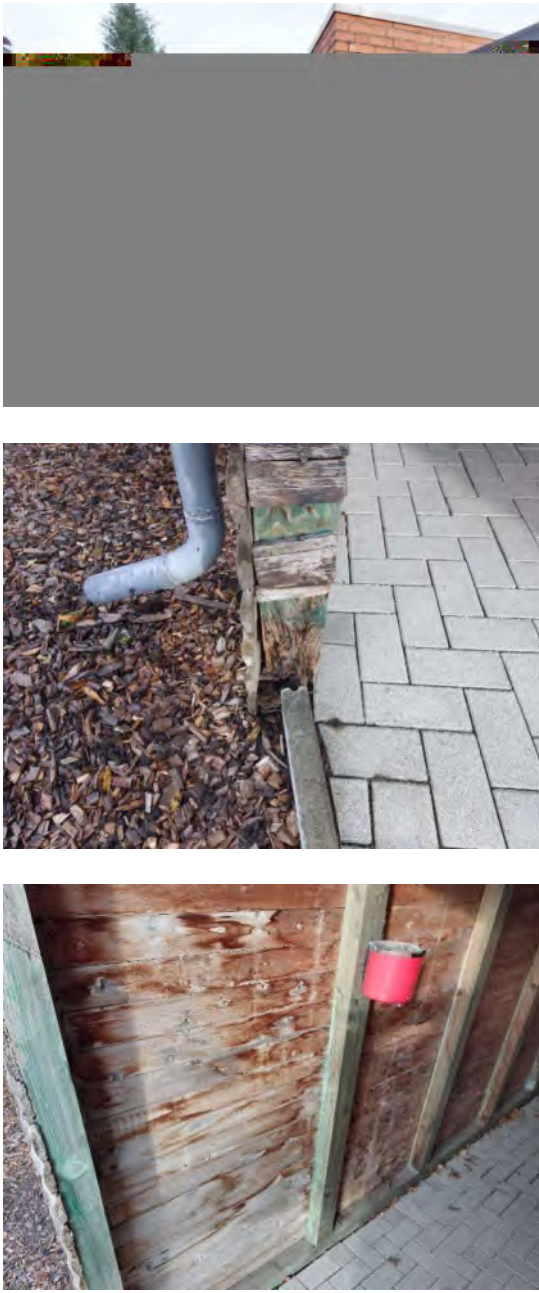
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Versammlungsraum/ Küche im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, Verfugung unterhalb der Sockelleiste umlaufend gerissen, Ausbau von ca. 1990. 7 Runde Deckenleuchten, ein Rippenheizkörper und ein Plattenheizkörper, Küche mit Kühlschrank, Backofen und Herd, sowie Geschirrspüler und Spüle kalt warm und einem Untertisch Durchlauferhitzer.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Flur im Sozialtrakt</p> <p>Fußboden gefliest, neueren Datums, im Eingangsbereich eine Pfostenriegelkonstruktion mit einer Lichtkuppel. Die Verfugung am Fußpunkt der Pfostenriegelkonstruktion ist gerissen. Eingangstür mit oben Türschließer. Verfugung vereinzelt unterhalb der Sockelleiste gerissen. Zwei Rippenheizkörper.</p>		2	
1.013	<p>Hausanschlussraum am Flur im Sozialtrakt</p> <p>Gas Wasser Anschluss sowie Zähler, eine Gasbrennwerttherme neueren Datums. Eine Runde Deckenleuchte. Eine Unterverteilung, veraltet, Überspannungsschutz nicht vorhanden, Legende und Beschriftung vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.014	<p>Herren WC</p> <p>Boden und Wände Tür hoch gefliest, ein Waschtisch kalt warm, ein Urinal und ein WC, zwei runde Deckenleuchten und ein Plattenheizkörper. Ausbauzustand WC allgemein veraltet, jedoch funktionstüchtig. Zwei Fenster Dreh und kippbar.</p>		1	
1.015	<p>Damen WC</p> <p>Ein Waschtisch kalt warm, Boden und Wände Tür hoch gefliest, ein WC, ein Plattenheizkörper, eine Runde Deckenleuchte und eine Langfeldleuchte, ein Fenster dreh-kipp, Bad ebenfalls veraltet, jedoch funktionstüchtig.</p>		1	





Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Fassade rechts im Eingangsbereich</p> <p>Mechanische Verwahrung an das aufgehende Mauerwerk in Ordnung, jedoch ist die Anschlusshöhe von 15 cm nicht gegeben. Eine funktionierende Entwässerung oder Rinne vor dem bodentiefen Element ist nicht vorhanden. Fehlstellen in der Verfugung oberhalb der Beleuchtung.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three vertically stacked images. The top image shows a blue-framed glass door set in a brick wall. The middle image is a close-up of the wall's base where it meets the ground, showing a metal base plate and a measuring tape held against the wall to indicate a height. The bottom image shows a brick wall with a grey vent cover and a small roof-mounted element.</p>	2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	<p>Fassade Rückseite</p> <p>Mauerwerk und Verfugung weitestgehend intakt, stellenweise kleinere Fehlstellen und Risse in der Verfugung.</p>		2	
1.018	<p>Fassadenrückseite Anschlussdichtungen der Fenster exemplarisch</p> <p>Der Dichtstoff der Anschlussdichtung ans Mauerwerk ist umlaufend spröde und gerissen, nicht mehr Schlagregendicht.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.019	<p>Holzkonstruktion/Anbau an den Sozialtrakt/Raucherpavillon</p> <p>Fäulnis und Feuchtigkeitsschäden an der Holzkonstruktion.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.020	<p>Carport und Holzschuppen hinter dem Gebäude/ Fassadenrückseite</p> <p>Carport und Holzschuppen mit Feuchteschäden. Fußpunkte der Holzkonstruktion mit direktem Kontakt zum Erdreich, umlaufender Kiesstreifen nicht vorhanden. Gesamte Fassade Carport und Holzschuppen bedarf einen Holzschutz/Anstrich.</p>		2	
1.021	<p>Geräteschuppen</p> <p>Schuppen als Materiallager, eine Langfeldleuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.022	<p>Carport/Garage/ Lagerraum</p> <p>Boden gepflastert, ein Sektionaltor und ein Stellplatz für ein PKW, drei Langfeldleuchten, ein Lagerraum. Feuchteschäden im Lagerraum an der Wand zum Geräteschuppen. Vermutlich ist die Entwässerung des Satteldaches vom Geräteschuppen nicht mehr funktionstüchtig.</p>	 <p>The first photograph shows the exterior of a wooden garage with a white fire truck parked inside. The second photograph shows the interior of the garage, which is used as a storage area with shelves and various tools. The third photograph is a close-up of a wall in the storage area, showing significant water damage and staining.</p>	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.023	<p>Flachdach über dem Sozialtrakt</p> <p>Flachdach mit einer Bitumenabdichtung, vereinzelte Flickstellen, die Bitumenabdichtung im Allgemeinen ist altersbedingt geschädigt und vollflächig sanierungsbedürftig, Dampfdruckblasen vermehrt vorhanden, eine Regelentwässerung, Notüberlauf nicht vorhanden. Abdichtungsanschluss an die Pfostenriegelkonstruktion nicht fachgerecht hergestellt.</p>	  	2	
1.024	<p>Flachdach über Fahrzeughalle</p> <p>Entwässerung über Gefälle in eine umlaufende Rinne. Dachfläche/Bitumenabdichtung ohne Auffälligkeiten.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.025	<p>Außenanlage Fassadenrückseite</p> <p>Stellplatzmangel, es wird bereits auf dem Rasen geparkt</p>		2	
1.026	<p>Außenanlage Durchfahrt zum Carport</p> <p>Pflasterfläche an vielen Stellen durchgesackt, geplant war es den Pflaster zu verbreitern, Material steht auf dem Hof seit ca 2 Jahren.</p>		2	

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535578854

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.027	Fahrzeughalle Der Kompressor steht in der Fahrzeughalle, Lärmbelästigung Achtung. Zu prüfen.		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0372**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Büssau
Schleusenstraße 1
23560 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: 
 (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 15
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Büssau, 23560 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Schleusenstraße 1 23560 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	unbekannt
Grundstücksgröße:	1.534 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 8 Aktive männlich: 32 Jugendfeuerwehr weiblich: 5 Jugendfeuerwehr männlich: 8
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	287 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk.

Die Außenwand links neben dem linken Sektionaltor ist innenseitig durchfeuchtet mit beginnender Schimmelbildung.

Hinter der Fassadenrückseite steht ein Holzcarport und ein Holzschuppen. Der Holzschuppen und der Holzcarport haben diverse Feuchteschäden, vor allem im Fußpunkt durch den ständigen Kontakt mit dem Erdreich.

An der rechten Fassadenseite ist ein Holzpavillon/Raucherpavillon an das Gebäude angebaut. Der Pavillon weist ebenfalls diverse Feuchteschäden auf und hat im Fußpunkt ebenfalls ständigen Kontakt zum Erdreich.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

Die Holzkonstruktionen weisen diverse Feuchteschäden auf und benötigen insgesamt einen Holzschutz/Anstrich. Die Fußpunkte der Holzkonstruktionen sollten durch einen umlaufenden Kiesstreifen vom Erdreich getrennt werden. Schimmel innenseitig an der Außenwand entfernen und Sanierputz aufbringen.

Handlungsempfehlung:

Holzschutz/Anstrich am Carport, Schuppen und Raucherpavillon.

Herstellen eines umlaufenden Kiesstreifens.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Einen Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk ist nicht vorhanden, das Pflaster schließt direkt Klinkermauerwerk an.

Das Klinkermauerwerk und die Ver fugungen sind weitestgehend intakt, stellenweise kleinere Fehlstellen und Risse in der Ver fugung. Die Gebäudedehnfuge zwischen den Sektionaltoren weist Fehlstellen auf und ist zudem nicht durchgängig hergestellt. Das Gebäude hat Alufenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. An der linken Fassadenseite befinden sich drei Kunststofffenster neueren Datums. Das rechte Kunststofffenster hat Risse in der Verglasung. Der Dichtstoff der Fensteranschlüsse sind spröde und gerissen. Im Eingangsbereich ist eine Pfostenriegelkonstruktion mit einer Lichtkuppel, eine Rinne vor der Pfostenriegelkonstruktion fehlt. Vor den zwei Sektionaltoren fehlen die Rinnen zur Entwässerung.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt dem Alter entsprechend als gut und teilweise als sanierungsbedürftig zu bewerten. Risse und Ausbrüche im Klinkermauerwerk sind zu sanieren. Gebäudedehnfuge fachgerecht herstellen.

Handlungsbedarf:

Klinkermauerwerkssanierung (lediglich kleinere Fehlstellen und Ausbrüche), Rinnen vor Sektionaltoren und der Pfostenriegelkonstruktion herstellen, herstellen eines umlaufenden Kiesstreifens als Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk. Eine Fensterverglasung austauschen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt haben ein Flachdach mit einer Bitumenabdichtung. Das Flachdach der Fahrzeughalle ist augenscheinlich ohne Auffälligkeiten.

Die Bitumenabdichtung des Sozialtrakts ist altersbedingt geschädigt mit diversen Dampfdruckblasen. Der Abdichtungsanschluss an die Lichtkuppel der Pfostenriegelkonstruktion ist nicht fachgerecht hergestellt. Eine Regelentwässerung vorhanden, der Notüberlauf fehlt.

Bewertung:

Die Dichtigkeit der Dachflächen ist augenscheinlich nur teilweise gegeben. Die Dachfläche des Sozialtrakts ist altersbedingt geschädigt

Handlungsbedarf:

Dachfläche des Sozialtrakts instand setzen. Eine Lage Bitumenbahn auf der Dachfläche des Sozialtrakts erneuern und einen Notüberlauf herstellen. Abdichtungsanschluss an die Pfostenriegelkonstruktion erneuern.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gepflastert. Der Sozialtrakt und die Sanitärbereiche sind gefliest.

Im Putz im Durchgangsbereich der beiden Fahrzeughallen ist ein vertikaler Riss in der Laibung vorhanden mit waagerechter Fortführung am Sturz oberhalb.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen. Das rechte Sektionaltor hat einen Ausbruch in einem Verglasungselement und klemmt zudem bei Betätigung.

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke sind in der Fahrzeughalle angeordnet. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht..

In der Fahrzeughalle befinden sich derzeit 2 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Strom für die Fahrzeuge. Druckluft für die Fahrzeuge ist nicht vorhanden.

In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden.

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten. Das rechte Sektionaltor instand setzen. Rissanierung in der Fahrzeughalle an einer Stelle.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Hausanschlussraum mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser/Regenwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Im Herren WC befindet sich ein WC und ein Urinal. Im Damen WC befindet sich ein WC. Duschen sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert, denn Duschen sind zwingend erforderlich und zudem befindet sich nur ein Urinal im Herren WC. Die Sanitärtechnik scheint jedoch überwiegend funktionsfähig zu sein. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich ebenfalls im Hausanschlussraum. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilung

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich im Hausanschlussraum. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung vorhanden.

Die Unterverteilung ist veraltet, Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsempfehlung:

Nachrüsten Überspannungsschutz.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung vom 29.11.1988

3.5.2 Brandschutz

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Anforderung aus Baugenehmigung:

Die Tür vom Geräteraum zur Fahrzeughalle ist als feuerhemmende Tür nach DIN 4102 bzw. DIN 18080 auszuführen.

3.5.3 Schallschutz

Zu der Zeit als das Gebäude errichtet wurde, gab es noch keine Schallschutzanforderungen.

3.5.4 Wärmeschutz

Es liegen keine Unterlagen zum Wärmeschutz vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Bauantrag vom 17.11.1988, Gerätehauserweiterung

Baugenehmigung vom 14.02.1989

Hinter dem Gebäude befindet sich ein Holzcarport und ein Holzschuppen. An der rechten Fassadenseite befindet sich ein Holzpavillon am Gebäude. Der Genehmigungsstand für beide Gebäude ist unklar.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Schlußabnahme am 14.11.1990

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Es liegen keine Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	21.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	7.000 €
Überspannungsschutz nachrüsten, KG 440	1.000 €
Schimmel- und Rissanierung in der Fahrzeughalle, KG 340	2.000 €
Summe	<u>32.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelbereich instand setzen, umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 335 / KG 500	8.000 €
Klinkersanierung, Fensteranschlüsse und Gebäudedehnfuge erneuern, KG 330	4.000 €
Rinnen vor den Sektionaltoren, Holzschuppen und Holzcarport, KG 541	12.500 €
Carport, Schuppen und Pavillon instand setzen. Holzschutz/Anstrich, KG 540	5.000 €
Flachdach Sozialtrakt instand setzen, KG 363	4.000 €
Umrüstung auf LED, KG 445	5.000 €
Summe	<u>38.500 €</u>

Summe insgesamt **71.000 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der

momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	32.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	38.500 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Büssau, 23560 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und nicht vorhanden, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat ebenfalls fehlend.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und nachrüsten eines Überspannungsschutzes sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen. Die Schimmelbeseitigung und Rissanierung in der Fahrzeughalle sind ebenfalls als kurzfristige Maßnahme durchzuführen.

Eine Sanierung des Klinkermauerwerkes und der Holzkonstruktionen (Schuppen, Carport und Pavillon), samt umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor den Sektionaltoren, der Pfostenriegelkonstruktion, Schuppen und dem Carport ist mittelfristig nicht zu umgehen. Der Flachdachbereich des Sozialtraktes ist ebenfalls instand zu setzen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV

49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. [REDACTED]

[REDACTED]

i. V. [REDACTED]

[REDACTED]

Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Vorwerk
Vorwerker Str. 64a
23554 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW VORWERK

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535543518

Prüfdatum: 17.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535543518



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung

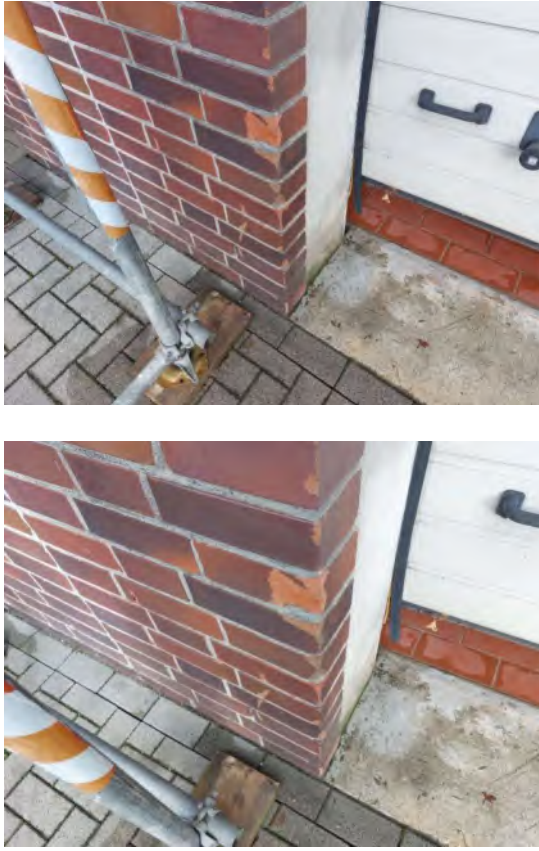


- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung



S Status

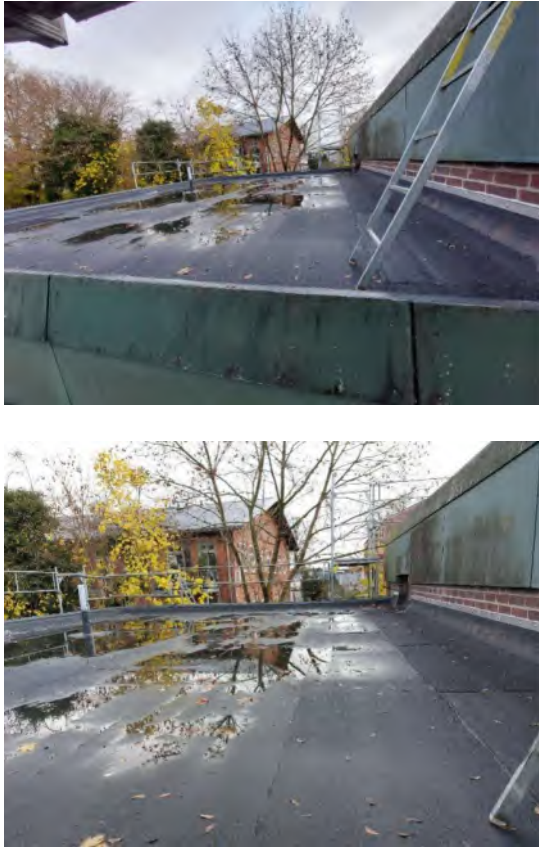

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Feuerwehrwache Straßenansicht</p> <p>Zwei Sektionaltore, Rinne vor den Toren nicht vorhanden, die Tore schließen auf dem Innenbelag ab und nicht davor, Laibungsbereiche der Tore beschädigt, die Überfahrt aus Beton zwischen Innenbelag und Pflaster ist ebenfalls geschädigt, diverse Risse vorhanden. Aktuell steht ein Gerüst am Gebäude, da die Bitumenabdichtung erneuert wurde. Die Pflastersteine schließen direkt am Klinkermauerwerk an.</p>		2	

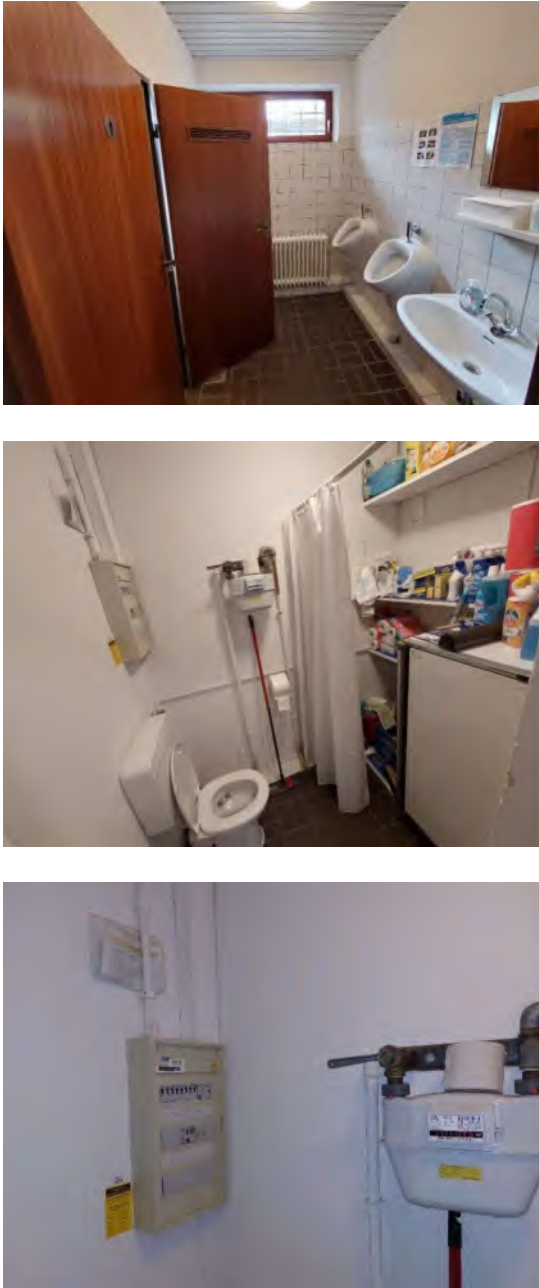

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Straßenansicht Klinkermauerwerk im Eckbereich des rechten Tores</p> <p>Klinkermauerwerk mit Abplatzungen im Eckbereich</p>		1	
1.003	<p>Klinkermauerwerk allgemein exemplarisch</p> <p>Das Klinkermauerwerk vereinzelt mit Rissen an den Steinen, die Fugen scheinen optisch intakt zu sein und somit schlagregendicht.</p>		1	
1.004	<p>Fassade rechts Eingangsbereich</p> <p>Eine Rinne vor dem Eingang fehlt.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Fassade Links Holzfenster im Obergeschoss</p> <p>Exemplarisch. Die Holzfenster benötigen Anstrich zum Holzschutz.</p>		2	
1.006	<p>Dachfläche Anbau</p> <p>Eindeckung mit einem Trapezblech. Ohne Auffälligkeiten.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Flachdach über Sozialtrakt</p> <p>Bitumenabdichtung ohne Auffälligkeiten, eine Regelentwässerung, Notentwässerung nicht vorhanden. Abdichtungsanschluss Höhe von 15 cm im Fensterbereich nicht vorhanden.</p>		2	
1.008	<p>Flachdach über Fahrzeughalle</p> <p>Bitumenabdichtung ohne Auffälligkeiten, zwei Regelentwässerungen, Notablauf nicht vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen, 4 wandhängende Plattenheizkörper Aufputzinstallation, Druckluft und Stromanschluss für die Fahrzeuge, eine Abluftabgasanlage, 12 Langenfeldeuchten, zwei Sektionaltore, eine Hauptverteilung in der Fahrzeughalle, Überspannungsschutz nicht vorhanden, Legende und Beschriftung vorhanden. Unterhalb Hausanschluss Strom. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Eine Stahl Eingangstür als Abschluss zum Sozialtrakt.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Materiallager auf zweiter Ebene.</p> <p>Eine Arbeitsplatzzeile in der Fahrzeughalle, mit einem Drucker und einem Rechner.</p>		1	
1.011	<p>Flur im Sozialtrakt</p> <p>Boden gefliest, ein Plattenheizkörper, Trockenbaudecke mit sechs Deckeneinbauspots.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Herren WC</p> <p>Boden und Wände bis ca. 1,80 m gefliest, ein Waschtisch kalt warm, zwei Urinale, ein Bodenablauf, ein Rippenheizkörper, Blechpaneeldecke mit zwei Runden Deckenleuchten, ein WC, in diesem Raum befindet sich eine Unterteilung veraltet, Überspannungsschutz nicht vorhanden, Legende und Beschriftung vorhanden, Gas und Wasseranschluss, ein Holzfenster dreh-kipp.</p>		2	
1.013	<p>Damen WC</p> <p>Ein Waschtisch kalt warm, ein WC, Blechpaneldecke mit einer runden Deckenleuchte, ein Abluftventilator von Helios, Boden und Wände bis ca. 1,60 m gefliest.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.014	<p>Versammlungsraum</p> <p>Boden gefliest, drei Plattenheizkörper, drei Langenfeldleuchten mit jeweils zwei Leuchtstoffröhren, eine Belüftung bzw. ein Lüftungsquerschnitt in der Außenwand. Drei Holzfenster dreh-kipp.</p>		1	
1.015	<p>Küche am Versammlungsraum</p> <p>Boden und Wände bis ca. 1,80 m gefliest, Küche mit Spüle kalt warm, einer Spülmaschine und einem Backofen, ein Herd mit vier Cerankochfeldern. In der Küche befindet sich die Gasbrennwerttherme. Ein Plattenheizkörper Aufputz Installation, ein Holzfenster dreh-kipp, eine Beleuchtung an der Decke mit drei Lampen.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Anbau Carport</p> <p>Boden gepflastert, wird benutzt zum Teil als Materiallager, die andere Fläche als Stellplatz für einen VW Bus. Ein Sektionaltor vorhanden. 6 Langenfeldeleuchten.</p>		1	
1.017	<p>Anbau Carport</p> <p>Undichtigkeiten am Flachdach, Feuchtigkeitsschäden sowie bereits beginnende Fäulnis an den Hölzern.</p>		2	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0413**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Vorwerk
Vorwerker Straße 64.a
23554 Lübeck



Auftraggeber: Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 14
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Vorwerk, 23554 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Vorwerker Straße 64A 23554 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	nicht bekannt
Grundstücksgröße:	5.538 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 3 Aktive männlich: 36 Jugendfeuerwehr weiblich: 3 Jugendfeuerwehr männlich: 20
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	200 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Bauwerk hat ein zweischaliges Mauerwerk mit Betonträger und einer Betondecke.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Das Gebäude hat eine Klinkermauerwerk. Im Eck und Laibungsbereich der Sektionaltore sind einige Abplatzungen am Mauerwerk vorhanden. Ansonsten sind das Klinkermauerwerk und die Ver fugungen augenscheinlich in Takt. Die Ver fugungen der Rollschichten sind teilweise beschädigt mit Moos und Algenbildung an den Ver fugungen. Die Laibungsbereiche zwischen Sektionaltor und Klinkermauerwerk sind geschädigt mit diversen Ausbrüchen. Die Überfahrt aus Beton vor den Sektionaltoren ist ebenfalls geschädigt. Vor den zwei Sektionaltoren, sowie vor der Eingangstür fehlen die Rinnen. Das Gebäude hat Holzfenster. Die Holzfenster sind geschädigt und benötigen einen Anstrich als Holzschutz.

Bewertung:

Der Zustand der Fassade ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Klinkermauerwerkssanierung und Rollschichten instand setzen. Rinnen herstellen. Umlaufenden Kiesstreifen herstellen. Holzfenster instand setzen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt hat Flachdach mit einer Bitumenabdichtung und Asbestfaserzementplatten als Dachrandabschluss. Derzeit steht ein Gerüst am Gebäude und die Bitumenabdichtung wurde erneuert. Die Bitumenabdichtung ist ohne Auffälligkeiten. Eine Notentwässerung auf den zwei Flachdachflächen ist nicht vorhanden. Eine Abdichtungsanschlusshöhe von 15 cm an die Fenster ist nicht gegeben.

Zur Rückseite wurde an das Gebäude ein Carport mit einem Flachdach und einer Trapezblecheindeckung angebaut. In dem Carport sind Feuchteschäden an der Holzkonstruktion ersichtlich.

Bewertung:

Die Dauerhaftigkeit der Dachflächen ist laut Aussage und augenscheinlich gegeben.

Am Carport scheint es Undichtigkeiten zu geben, da Feuchteschäden an der Holzkonstruktion ersichtlich sind.

Handlungsbedarf:

Holzcarport instand setzen.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gepflastert. Der soziale Trakt ist ebenfalls gefliest.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Zudem befinden sich Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Eine Arbeitsplatzeile bzw. Bürotätigkeiten werden in der Fahrzeughalle ausgeführt. Dadurch ist ein enormer Platzmangel gegeben und die Verkehrswege beeinträchtigt bzw. unzureichend.

In der Fahrzeughalle befindet sich ein mit Trockenbau hergestelltes Materiallager.

In der Fahrzeughalle befinden sich 3 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags entspricht nicht den Anforderungen R12.

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Die Fahrzeuglängsachsen sollten sich in der Tormitte befinden, dies ist nicht der Fall. Durch den enormen Platzmangel sind die Verkehrswege ebenfalls unzureichend und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist teilweise vorhanden.

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen.

3.2.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Herren WC im Sozialtrakt mit Zähler und Absperrreinrichtungen.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

Die WC-Größe und Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen. Duschen für Damen und Herren sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist für die Anzahl der Personen nicht ausreichend, Duschen sind nicht vorhanden. Sie Sanitärtechnik scheint jedoch überwiegend funktionsfähig zu sein. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Ausstattung nach den aktuellen Anforderungen nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich in der Küche am Versammlungsraum des Sozialtrakts. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt. Derzeit zeigt die Gasbrennwerttherme folgende Fehlermeldung an: Wasserdruck zu gering.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in gutem Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich ein Außenluftdurchlass in der Außenwand des Versammlungsraumes, sowie zwei Abluftventilatoren im Damen WC.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung:

Beschreibung:

Der Hausanschluss Strom befindet sich in der Fahrzeughalle. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung in der Fahrzeughalle und eine im Herren WC vorhanden. Die Unterverteilungen sind veraltet und nicht mehr auf aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz fehlt.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Nachrüsten des Überspannungsschutzes.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und Deckeneinbauspots und Deckenleuchten, teils mit LED erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung liegt vor.

3.5.2 Brandschutz

Es liegen keine Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich ist nach Garagenverordnung eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Unterlagen zum Schallschutz liegen nicht vor.

3.5.4 Wärmeschutz

Unterlagen zum Wärmeschutz liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Baugenehmigung vom 03.06.1985, Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses

Bauantrag 1. Erweiterung vom 24.05.1965.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Es liegen keine Unterlagen vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen liegen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Einbau einer T30 RS Tür zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	17.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	7.000 €
Überspannungsschutz einbauen, KG 440	2.000 €
Summe	<u>30.000 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Herstellen eines umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz, KG 500	8.500 €
Klinkermauerwerkssanierung, Rollschichten und Holzfenster instand setzen inkl. Gerüst, KG 330	7.000 €
Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingangsbereichen herstellen, KG 541	5.000 €
Umrüstung auf LED, KG 445	3.000 €
Summe	<u>23.500 €</u>

Summe insgesamt **53.500 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	30.000 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	23.500 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Vorwerk, 23554 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und somit nachträglich herzustellen, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat und Überspannungsschutz.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle, der Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten

Eine Klinkersanierung, samt Rollschichten und Instandsetzung der Holzfenster, sowie die Herstellung eines umlaufenden Kiesstreifen ist mittelfristig nicht zu umgehen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 

i. V. 



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Schlutup
Wesloer Str. 1
23568 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW SCHLUTUP

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535543517

Prüfdatum: 17.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535543517



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen



K Kategorisierung



- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

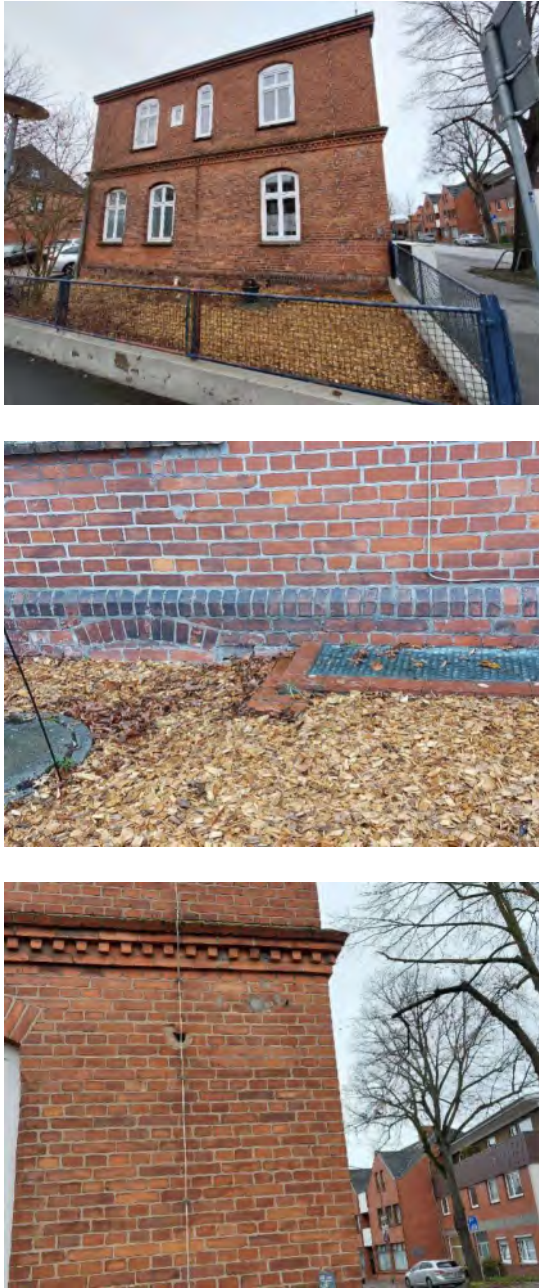
S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Toransicht Fahrzeughalle und Sozialtrakt</p> <p>Zwei Sektionaltore, die Fahrzeughalle hat ein Flachdach, der Sozialtrakt ein Satteldach. Die zwei Sektionaltore stehen auf dem Innenbelag und nicht davor, Rinnen vor den Toren nicht vorhanden.</p>		2	
1.002	<p>Mauerwerk im Bereich der Tore</p> <p>Der Putz oberhalb des Sockels in den Eckbereichen ist teilweise ein Anstrich nötig.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Eingangsbereich rechts neben den Toren</p> <p>Der Sockelbereich unterhalb der Tür weist starke Schäden auf, das Gewebe ist teilweise sichtbar.</p>		2	
1.004	<p>Mauerwerk oberhalb der Putzfassade exemplarisch</p> <p>Das Mauerwerk oberhalb der Putzfassade weisen leichte Abplatzung am Mauerwerk auf, die Fugen sind augenscheinlich in Ordnung und noch schlagregendicht. Vereinzelt kleine Fehlstellen und Rissbildungen</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Sozialtrakt zum am Dovensee</p> <p>Der Sockelbereich am Klinkermauerwerk ist durchfeuchtet, diverse Fehlstellen in der Verfugung, so wie vereinzelt Risse und Abplatzungen am Mauerwerk. Ein offenes Loch im Mauerwerk an der Gebäudeecke zur Hauptstraße. Die Holzfenster im Erdgeschoss benötigen einen Anstrich zum Holzschutz.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three images: 1) A wide shot of a three-story red brick building with white window frames, situated behind a blue metal fence. 2) A close-up of the brick base at ground level, showing a blue metal drain grate and some mortar damage. 3) A vertical crack running down the side of the brick wall, with a small hole visible near the top.</p>	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Fassade zur Hauptstraße Wesloer Straße</p> <p>Rinnen vor der blauen Toranlage sind nicht vorhanden. Der Sockelbereich ist durchfeuchtet. Das Mauerwerk allgemein vereinzelt mit Rissen und kleineren Fehlstellen. Das Holzfenster im Erdgeschoss benötigt ebenfalls einen Anstrich.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Boden gefliest, Rutschhemmungsklasse ist nachzuweisen, Fahrzeughalle getrennt in drei Bereiche, insgesamt stehen hier fünf Fahrzeuge, Druckluft und Strom für die Fahrzeuge, eine Abluftabgasanlage, 17 Langenfeldleuchten, neun Plattenheizkörper.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Zwei Sektionaltore und eine blaue Toranlage noch aus dem Erstellungsjahr, Rinne unter den Fahrzeugen nicht vorhanden, lediglich ein Bodenablauf zwischen den beiden Sektionaltoren, ein Ausgussbecken Kaltwasser und eine Zapfstelle Warmwasser.</p>		1	
1.009	<p>Fahrzeughalle Feuerwehr Kleidung</p> <p>Die Feuerwehrbekleidung/Umkleiden befinden sich in der Fahrzeughalle.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Werkstatt links neben der Fahrzeughalle</p> <p>Durchgangstür von der Halle zur Werkstatt mit einer Stahltür. Ein Kompressor und eine Werkbank, zwei Plattenheizkörper, drei Langenfeld leuchten.</p>		1	
1.011	<p>Flur zum Lagerraum Büro und Herren-WC</p> <p>Durchgangstür von der Fahrzeughalle zum Flur T30 Stahltür mit Obentürschließer. Drei Deckeneinbauspots.</p>		1	


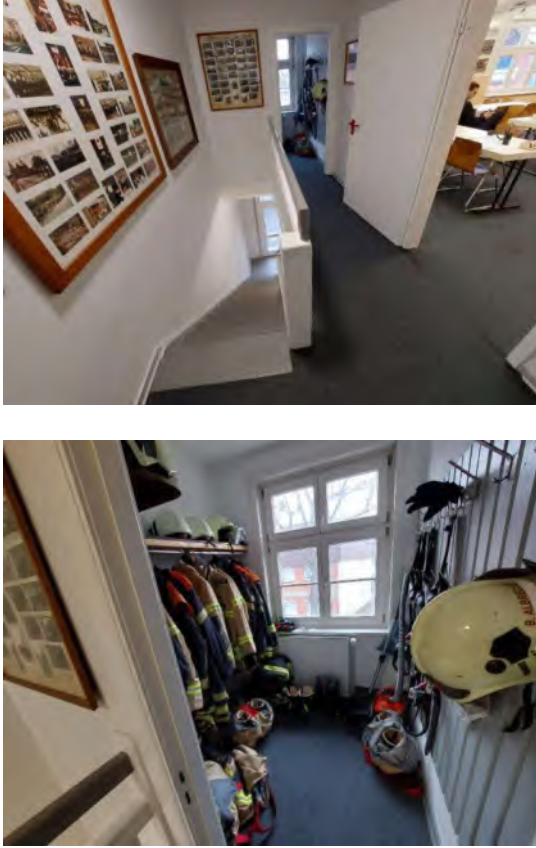
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Lagerraum</p> <p>Linoleum Fußboden uneben und altersbedingt geschädigt. Ein Plattenheizkörper und zwei Langfeldleuchten. Eingangstür nicht vorhanden. Drei Deckeneinbauspots.</p>		1	
1.013	<p>Herren WC</p> <p>WC neueren Datums, bereits saniert, Boden und Wände bis ca. 1,70 m hoch gefliest, ein Waschtisch kalt warm mit Untertischboiler, zwei Urinale und zwei WC-Kabinen, ein Plattenheizkörper, fünf Deckeneinbauspots, zwei Holzfensterelemente, dreh- und kippar.</p>		1	

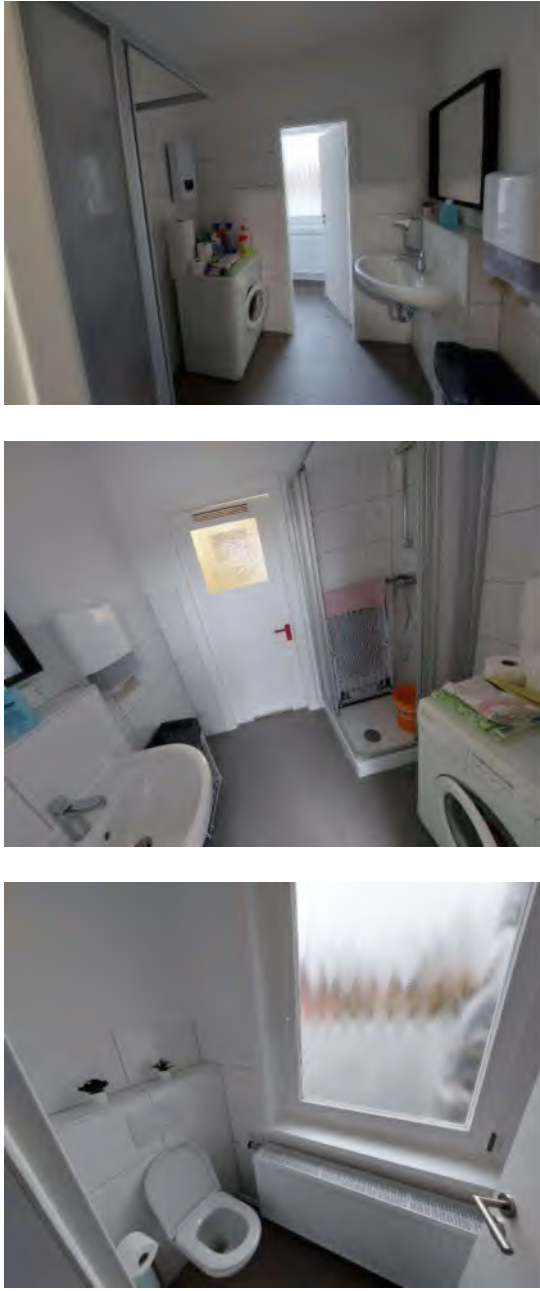

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.014	<p>Büro am Flur zur Hauptstraße</p> <p>Fußbodenteppich, ein Plattenheizkörper, fünf Runde Beleuchtungen an der Decke.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Zweiter Flur zur Küche und zum Sozialtrakt im Obergeschoss und Zugang zum Keller</p> <p>Tür zur Fahrzeughalle Stahltür. Eine Langenfeld Leuchte und eine Unterverteilung. Unterverteilungen neueren Datums, Lieferschein von 2020, Überspannungsschutz vorhanden. Ein Plattenheizkörper, Tür zur Fahrzeughalle Offenhaltung und Rauchdetektion.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Küche am zweiten Flur</p> <p>Boden und Wände bis ca 1,70 m gefliest, Fliesen teilweise beschädigt und gerissen, eine Spüle kalt warm, eine Waschmaschine, ein Backofen und ein Herd mit vier cerankochfeldern, ein Kühlschrank, Rasterdecke mit drei quadratischen Deckeneinbauleuchten. Ein Dunstabzug. Eingangsstahltür.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three images. The top image is a hallway view looking into the kitchen. The middle image is a close-up of white wall tiles, showing some staining and grout issues. The bottom image shows the kitchen counter with wooden cabinets, a sink, and a stove.</p>	1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	<p>Keller mit Zugang vom zweiten Flur. Eingangstür aus Holz.</p> <p>Treppe aus Holz. Feuchteschäden am Putz. Eine Langfeldleuchte und ein Kellerlichtschachtfenster. Wasser und Gasanschluss</p>	 <p>The first photo shows a wooden door leading down from a second-floor landing. The second photo shows a wooden staircase with significant peeling and dark staining on the white plaster of the adjacent wall. The third photo shows the interior of the cellar, which is cluttered with crates of beer (Beck's and Carlsberg), a white water heater, and other items. A window with a metal grate is visible in the background.</p>	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.018	<p>Zweiter Raum im Keller</p> <p>Eingangstür aus Stahl. Eine Gasbrennwerttherme, ein Kellerlichtschacht Fenster, eine langfeldleuchte.</p>		1	
1.019	<p>Flur am obergeschoss</p> <p>Teppichfußboden, eine Runde Deckenleuchte, vom Flur abgehend ein Raum ohne Tür als Lager von Einsatzklamotten. Hier befindet sich ein Plattenheizkörper und eine langfeldleuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.020	<p>Damen WC</p> <p>WC neueren Datums bereits saniert, Holzeingangstür, Boden und Wände gefliest, im Bereich der Dusche Tür hoch gefliest, restlicher Bereich ca. 1,60 m hoch gefliest, ein Waschtisch kalt warm, eine Duschtasse mit Duschkabine, ein WC und ein Plattenheizkörper, zwei runde Deckenleuchten, eine Waschmaschine und darüber ein Durchlauferhitzer.</p>		1	
1.021	<p>Büro am Versammlungsraum im Obergeschoss</p> <p>Teppichfußboden, ein Plattenheizkörper, drei Beleuchtungen an der Decke.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.022	<p>Herren WC am Versammlungsraum im Obergeschoss</p> <p>WC neueren Datums bereits saniert, Boden und Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, ein Waschtisch kalt warm, ein Urinal, eine Runde Deckenleuchte. Ein Dachflächenfenster zur Belüftung, lässt sich elektronisch steuern.</p>		1	
1.023	<p>Lagerraum am Versammlungsraum und obergeschoss</p> <p>Teppichfußboden. Eine langfeldleuchte. Eine Plattenheizkörper, zwei Kühlschränke, ein Außenluftdurchlass an der Außenwand.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.024	<p>Versammlungsraum</p> <p>Teppich Fußboden, drei Plattenheizkörper, vier Langenfeld leuchten, Dachzugang befindet sich im Versammlungsraum.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.025	<p>Dachboden</p> <p>Beleuchtung außer Funktion.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three vertically stacked photographs. The top photo shows a close-up of a wooden beam structure with a circular light fixture mounted on a wall. The middle photo shows a wider view of the attic with a wooden staircase and a light fixture. The bottom photo shows a view of the wooden beams and a horizontal beam across the structure.</p>	2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.026	<p>Dachfläche Satteldach über Sozialtrakt</p> <p>Dacheindeckung mit Dachziegeln ohne Auffälligkeiten.</p>		1	
1.027	<p>Flachdach über Fahrzeughalle</p> <p>Bitumenabdichtung wurde an mehreren Stellen bereits geflickt, ansonsten ohne Auffälligkeiten.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.028	<p>Aufgehendes Mauerwerk des Sozialtraktes am Flachdach</p> <p>Mauerwerk teilweise mit kleineren Rissen und Abplatzungen, teilweise mit Fehlstellen in der Verfugung. Die zwei Holzfenster benötigen einen Anstrich zum Holzschutz, betrifft das WC und das Bürofenster im Obergeschoss.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.029	Flachdach über Werkstattraum Flachdach mit einer Bitumenabdichtung ohne Auffälligkeiten.		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0437**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Schlutup
Wesloer Straße1
23568 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 14
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Schlutup, 23568 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

- Die von der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH darüber hinaus benötigten und angeforderten Unterlagen für die Gebäudezustandsanalyse werden kurzfristig zu den Prüfungen bereitgestellt. Eine Beschaffung von Dokumenten von Behörden oder Dritten erfolgt nicht.

Ausgehend von den genannten Randbedingungen ergeben sich nachstehende Aufgaben:

- Die mit der Bauzustandsanalyse durchgeführten Bewertungen und Beurteilungen erfolgen auf Grundlage von stichprobenartigen Inaugenscheinnahmen. Es werden beispielhafte Bereiche der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikräume begangen.
- Der Bericht bezieht sich auf den Zustand der Objekte und deren Anlagen im Betrachtungszeitraum bis zum Bewertungsstichtag. Zukünftige Entwicklungen, mit Ausnahme diese werden ausdrücklich dargestellt, werden nicht berücksichtigt.
- Baugenehmigungen und weitere behördliche Genehmigungen wurden, sofern diese vorlagen, auf technische Belange hin überprüft.
- Die Plausibilisierung der Flächen und anderer Bemessungen wird ausschließlich auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird angenommen, dass keine weiteren Informationen bzw. Unterlagen zur Verfügung stehen und dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen korrekt sind.
- Während der Begehung erfolgt kein Aufmaß.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Altlastenuntersuchungen und Schadstoffprüfungen nicht in der Betrachtung enthalten sind.

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

Am 17.11.2023 wurde eine Begehung des Objektes durchgeführt, an denen folgende Personen teilnahmen:

- Wehrführer Freiwillige Feuerwehr
- [REDACTED] TÜV Rheinland Industrie Service GmbH

2.2 Unterlagen

Die Akteneinsicht wurde im Nachgang am 13.05. und 14.05.2024 im GMHL durch [REDACTED] durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht eingearbeitet.

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

Weiter wurden alle relevanten Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und sonstige Regeln der Technik herangezogen. Auszüge:

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) Stand Januar 2009.
- DGUV 205-008 – Sicherheit im Feuerwehrhaus
- DIN 14092 Teil 1
- Arbeitsstättenverordnung
- Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen SH Stand Dezember 2021.
- Prüfverordnung SH Stand November 2011
- ATV DIN 18 338 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten
- DIN 18531, Abdichtungen für nicht genutzte Dächer
- Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Zentralverband des Deutschen Dachdecker-

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Wesloer Straße 1 23568 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	nicht bekannt
Grundstücksgröße:	473 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 4 Aktive männlich: 45 Jugendfeuerwehr weiblich: 2 Jugendfeuerwehr männlich: 12
Großfahrzeuge:	4
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	963 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Bauwerk hat ein zweischaliges Mauerwerk. Ein Teil der Fahrzeughalle sowie der Bereich der Jugendfeuerwehr hat eine Putzfassade.

Die Außenwände im Keller sind durchfeuchtet und der Putz blättert ab.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehenden Konstruktion entspricht dem damaligen Standard. Der Zustand des Kellers ist als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsempfehlung:

Keller sanieren, Sanierputz aufbringen.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Der Sockelbereich der Putzfassade weist an einigen Stellen Risse und Ausbrüche an den Ecken auf. Vor allem der Sockelbereich unterhalb der Eingangstür zur Fahrzeughalle ist stärker geschädigt, das Gewebe ist teilweise sichtbar. Die restliche Putzfassade oberhalb des Sockels ist teilweise verwittert und verschmutzt und hat ebenfalls Abplatzungen in den Eckbereichen.

Das Klinkermauerwerk im Bereich der Sektionaltore bzw. der Einfahrt scheint augenscheinlich weitestgehend in Takt zu sein. Lediglich mit leichten Abplatzungen und Rissen am Klinkermauerwerk. Das Klinkermauerwerk zur Straße am Dovensee ist im Sockelbereich durchfeuchtet und geschädigt mit diversen Fehlstellen in der Verfugung, sowie Abplatzungen und Rissen.

Das Klinkermauerwerk zur Hauptstraße ist ebenfalls im Sockelbereich durchfeuchtet und geschädigt.

Rinnen vor der blauen Toranlage zur Hauptstraße sind nicht vorhanden. Vor den zwei Sektionaltoren sind ebenfalls keine Rinnen vorhanden.

Das Gebäude hat Fenster und Türen aus Holz, welche noch aus dem Erstellungsjahr sind. Diese sind ebenfalls geschädigt und benötigen einen Anstrich zum Holzschutz.

Bewertung:

Der Zustand der Fassade ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Sockelputz und Putzfassade instand setzen. Klinkermauerwerk instand setzen. Anstrich der Fenster zum Holzschutz. Umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz herstellen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Der Sozialtrakt hat ein Satteldach und ist mit Dachziegeln eingedeckt. Die Fahrzeughalle hat ein Flachdach mit einer Bitumenabdichtung. Die Bitumenabdichtung wurde stellenweise bereits geflickt.

Bewertung:

Die Dauerhaftigkeit der Dachflächen ist augenscheinlich gegeben und ohne Auffälligkeiten.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. In dem Sozialtrakt sind folgende Bodenbeläge vorzufinden: Betonwerkstein, Linoleum, Teppich/Nadelfilz und Fliesen. Der Linoleumboden im Erdgeschoss des Lagerraumes ist geschädigt. Die Fliesen in der Küche im Erdgeschoss sind ebenfalls geschädigt. Der Nadelfilzboden im Büro des ersten Obergeschosses, im Büro des ersten Obergeschosses, sowie im Versammlungsraum ist ebenfalls geschädigt.

Die Fahrzeughalle hat drei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Des Weiteren gibt es eine Umkleidegarderobe am Flur im ersten Obergeschoss, sowie eine weitere Umkleidegarderobe in der Werkstatt links neben den Sektionaltoren.

In der Fahrzeughalle befinden sich 5 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden.

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden.

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen.

3.2.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht vollständig barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Keller im Sozialtrakt mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über Boiler und Durchlauferhitzer.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

Die WCs in dem Gebäude wurde bereits saniert, die WC-Größe und Ausstattung entsprechen jedoch nicht den Anforderungen. Eine Dusche im Damen WC ist vorhanden, jedoch ist eine Herren Dusche nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist funktionsfähig.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert, denn Duschen sind zwingend erforderlich. Sie scheint jedoch überwiegend funktionsfähig zu sein. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich im Keller des Sozialtrakt. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in befriedigendem Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich ein Außenluftdurchlass in der Außenwand des Lagerraumes im ersten Obergeschoss.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung:

Beschreibung:

Der Hausanschluss Strom befindet sich im Keller im Sozialen Trakt. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung im Flur des Sozialen Traktes vorhanden. Die Unterverteilung ist auf aktuellem Stand der Technik und wurde 2020 erneuert.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die elektrische Anlage entspricht den aktuellen Anforderungen.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und Deckeneinbauspot, teils mit LED erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.2 Brandschutz

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.3 Schallschutz

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.4 Wärmeschutz

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Unterlagen lagen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen lagen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungszustand

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	36.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	13.000 €
Überspannungsschutz einbauen, KG 440	1.000 €
Summe	<u>51.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelputz und Putzfassade instand setzen, KG 335	2.500 €
Sanierung von Klinker und Fugen, KG 330	5.000 €
Rinnen vor den Toren und Eingängen herstellen, KG 541	17.000 €

Anstrich Fenster zum Holzschutz, KG 334	3.000 €
Umlaufender Kiesstreifen als Spritzwasserschutz, KG 500	5.500 €
Gerüst aufstellen, KG 392	7.500 €
Kellersanierung, KG 330 / KG 340 / KG 350	8.000 €
Renovierung des Sozialtraktes (Böden, Anstrich, Fliesen, Küche), KG 353 / KG 345	15.000 €
Umrüstung auf LED, KG 445	5.000 €
Summe	<u>68.500 €</u>

Summe insgesamt **120.000 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	51.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	68.500 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Schlutup, 23568 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist diverse Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und somit nachträglich herzustellen, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle, der Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Eine Kellersanierung, eine Sanierung der Fassade, sowie die Renovierung des Sozialtraktes ist mittelfristig nicht zu umgehen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 



i. V. 



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Dummersdorf
Wischhofweg 24
23569 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW DUMMERSDORF

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535533291

Prüfdatum: 16.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.
Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535533291



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung

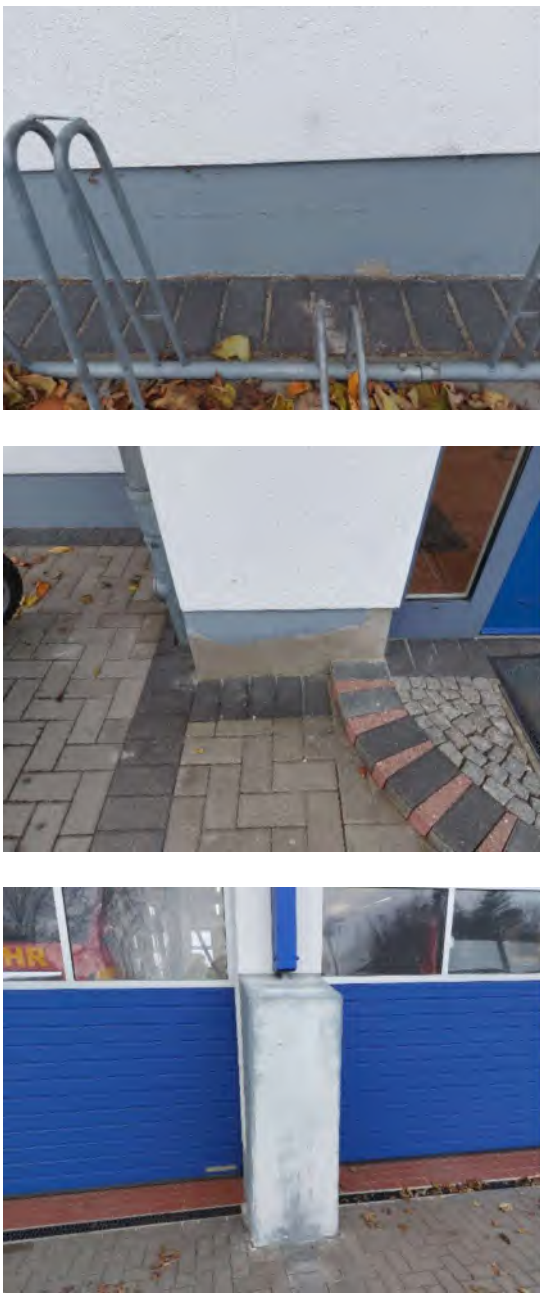
- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch


Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Feuerwehr Dummerstorf Straßenansicht</p> <p>Gründach, wird laut Aussage gewartet, Undichtigkeiten oder Feuchtigkeitsschäden sind nicht bekannt, zwei Sektionaltore mit zwei davor liegenden Rinnen, die Tore schließen auf dem Innenbelag ab und nicht vor dem Innenbelag.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Sockelputz und Putz exemplarisch</p> <p>vermehrt vertikale und horizontale Risse an der Fassade, Sockelputz ebenfalls mit Feuchteschäden und Abplatzungen, auch hier horizontale Risse vorhanden. Pflasterung schließt bündig an die Fassade an.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Fassade rechts</p> <p>Unsauberer Putzabschluss an die Fensterbank, nicht schlagregendicht. Elastische Fensteranschlüsse nicht vorhanden.</p>		2	
1.004	<p>Fassadenrückseite</p> <p>Schäden an der Putzfassade, vermutlich Pilzbewuchs, sowie Schäden im Sockelbereich. Rinne vor den bodentiefen Fensterelementen nicht vorhandenen. Diverse Risse, die Fassade ist derzeit nicht mehr schlagregendicht. Die Abdichtung an die bodentiefen Fensterelemente ist nicht vorhanden.</p>		2	

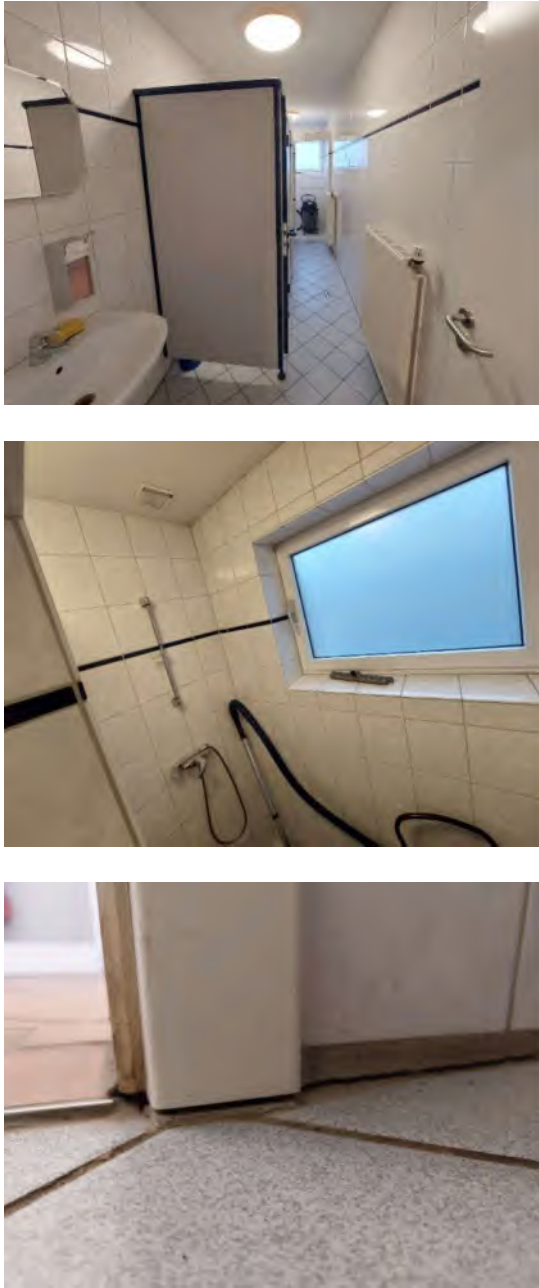

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Fassade Links</p> <p>Sockelputz ebenfalls beschädigt, restliche Fassade teilweise verschmutzt jedoch in einem deutlich besseren Zustand. Die Putzanschlüsse an die Fensterbank sind alle nicht fachgerecht hergestellt.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle, eine durchlaufende Rinne in Hallenmitte, Öl Abscheider nicht vorhanden, eine Abluftgasanlage, Druckluft und Gas für die Fahrzeuge vorhanden, derzeit stehen vier Fahrzeuge aktuell sonst 5 in der Halle. Rutschhemmungsklasse ist zu überprüfen. Zwei Sektionaltore, acht Langfeldleuchten, 5 Plattenheizkörper, ein Ausgussbecken kalt warm. Eine T30 Tür zum Sozialtrakt.</p>		1	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Fahrzeughalle Außenwand zur Rückseite, Stahlbetonpfeiler zwischen den beiden bodentiefen Fensterelementen</p> <p>Feuchtigkeitsschaden und weggeplatzter Putz, beginnende Korrosion.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Hausanschlussraum am Flur</p> <p>Boden gefliest, Gas Wasser und Stromanschluss, eine Gasbrennwerttherme, ein Kunststofffensterelement mit Oberlicht kippar, eine Langfeld Leuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Flur</p> <p>Bodenfliesen, die Verfugung unterhalb der Sockelleiste ist umlaufend vermehrt gerissen. Ein Plattenheizkörper, ein Schienensystem mit vier Beleuchtungsmitteln, eine Runde Deckenleuchte.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Damen-WC</p> <p>Boden und Wände Raum hoch gefliest, ein Bodenablauf, zwei Plattenheizkörper, zwei WC-Kabinen, eine ebenerdige Dusche. Ein Fenster dreh-kipp, ein Abluftventilator und zwei runde Deckenleuchten, ein Waschtisch kalt warm, Verfugung zwischen Wand und Boden ebenfalls gerissen. Ein Höhenversatz zum Flur ist ebenfalls vorhanden.</p>		2	
1.011	<p>Herren WC</p> <p>Boden und Wände Raum hoch gefliest, ein Bodenablauf ein Waschtisch kalt warm, zwei Urinale und eine WC-Kabine, zwei Plattenheizkörper, zwei Kunststofffenster dreh-kipp, ebenerdige Dusche, ein Abluftventilator, Höhenversatz zum angrenzenden Flur ebenfalls vorhanden, Holztür mit Obentürschließer.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Versammlungsraum</p> <p>Boden gefliest, Verfügung unterhalb der Sockelleiste mehrfach gerissen, zwei Lüftungsventilatoren, eine Notausgangstür in der Pfostenriegel Konstruktion mit Beschilderung, drei Plattenheizkörper, Decken abgehängtes Beleuchtungssystem, Rasterdecke.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Küche am Versammlungsraum</p> <p>Boden und Wände bis ca. 1,60 m gefliest, ein Dunstabzug, ein Backofen und ein Herd mit vier Cerankochfeldern, eine Spüle kalt warm, ein Kühlschrank und eine Spülmaschine. Eine Runde Deckenleuchte, zwei Kunststofffenster dreh-kipp.</p>		1	
1.014	<p>Büro am Versammlungsraum</p> <p>Boden gefliest, Verfugung unterhalb Sockelleisten gerissen, zwei Langfeldleuchten mit jeweils zwei Leuchtstoffröhren, eine Ausgangstür ins Freie mit Obentürschließer, ein Kunststofffenster dreh-kipp, zwei Plattenheizkörper.</p>		1	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0482**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Dummersdorf
Wischhofweg 24
23569 Lübeck



Auftraggeber: Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 16
Erstellt: 27.12.2023 + 28.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise und Ergänzungen aus Akteneinsicht

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Dummersdorf, 23569 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Wischhofweg 24 23569 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	ca. 2001
Grundstücksgröße:	14.771 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 7 Aktive männlich: 48 Jugendfeuerwehr weiblich: 2 Jugendfeuerwehr männlich: 26
Großfahrzeuge:	3
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	2
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	352 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Bauwerk hat ein einschaliges Mauerwerk mit einer Putzfassade.

Es sind Feuchteschäden im Sockelbereich des Stahlbetonpfeilers in der Fahrzeughalle zwischen den beiden bodentiefen Fensterelemente zur Fassadenrückseite vorhanden.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden. Lediglich ein Feuchteschaden am Stahlbetonpfeiler in der Fahrzeughalle.

Handlungsempfehlung:

Sanierung Stahlbetonpfeiler in der Fahrzeughalle zwischen den zwei bodentiefen Fensterelementen.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einer Putzfassade. Der Sockelbereich/Sockelputz ist teilweise geschädigt, der Putz blättert ab und weist stellenweise Risse auf. An der Fassadenrückseite sind diverse Risse, sowie vermutlich Pilzbewuchs an der Putzfassade zu sehen. Vor der Pfosten Riegel Konstruktion an der Fassadenrückseite fehlt die Rinne, sowie vor den bodentiefen Fensterelementen. Die Kunststoffenster mit Isolierverglasung sind ohne Auffälligkeiten. Die Putzanschlüsse an die Fensterbänke sind nicht fachgerecht hergestellt.

Bewertung:

Der Zustand der Fassade ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Fassadensanierung. Umlaufenden Kiesstreifen herstellen als Spritzwasserschutz. Fensteranschlüsse erneuern und elastisch herstellen. Abdichtung an die bodentiefen Fensterelemente. Rinnen vor den bodentiefen Fensterelementen herstellen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle hat ein Satteldach mit einer Dachbegrünung. Der Sozialtrakt hat ein Flachdach mit einer Dachbegrünung.

Bewertung:

Laut Aussage des Wehrführers werden die Dächer jährlich gewartet und derzeit sind keine Schäden oder Undichtigkeiten bekannt

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Der Sozialtrakt ist ebenfalls gefliest. Die Verfugungen der Sockelfliesen im Sozialtrakt sind gerissen.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem.

Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke sind in der Fahrzeughalle angeordnet. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befinden sich 5 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.
Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).
Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden.

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.
Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist vorhanden

Handlungsempfehlung:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen

3.2.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Vor dem Eingang befindet sich ein gepflastertes Podest.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Hausanschlussraum im Sozialtrakt mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Gasbrennwerttherme.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

Die WC-Größe und Ausstattung entspricht den Anforderungen. Duschen für Damen und Herren sind vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist funktionsfähig.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich im Hausanschlussraum des Sozialtraktes. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in gutem Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet sich ein Abluftventilator im Damen WC und einer im Herren WC. Außerdem befinden sich zwei Lüftungsventilatoren im Versammlungsraum.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilung:

Beschreibung:

Der Hausanschluss Strom befindet sich im Hausanschlussraum im Sozialtrakt. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung im Hausanschlussraum des Sozialtraktes vorhanden. Die Unterverteilung ist auf aktuellem Stand der Technik.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht den aktuellen Anforderungen.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleideräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise und Ergänzungen aus Akteneinsicht

3.5.1 Statik

Die Bauakte zum Standort / Bauort mit Angaben zur Statik lag zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vor.

3.5.2 Brandschutz

Die Bauakte zum Standort / Bauort mit Angaben zu Anforderungen an den Brandschutz lag zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vor.

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist eine T30 Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Obentürschließer nachrüsten.

3.5.3 Schallschutz

Die Bauakte zum Standort / Bauort mit Angaben zum Schallschutz lag zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vor.

3.5.4 Wärmeschutz

Die Bauakte zum Standort / Bauort mit Angaben zum Wärmeschutz lag zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Die Bauakte zum Standort / Bauort mit einer Baugenehmigung lag zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vor.

Ein Holzschuppen mit einem Satteldach steht hinter dem Gebäude. Dieser wird genutzt als Materiallager.

Bewertung:

Eine Bewertung der Baugenehmigungssituation ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Die Bauakte zum Standort / Bauort als Beurteilungsgrundlage dieses Teilabschnittes lag zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Die Bauakte zum Standort / Bauort als Beurteilungsgrundlage dieses Teilabschnittes lag zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Obentürschließer an der T30 Tür nachrüsten, KG 340	500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	29.500 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	8.000 €
Summe	<u>39.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 500	6.500 €
Rinnen herstellen, KG 541	3.000 €
Abdichtung an bodentiefen Fensterelementen und Türanlagen, KG 541	3.000 €
Fassadensanierung inkl. Farbanstrich und Fensteranschlüsse erneuern, KG 335	20.000 €
Stahlbetonpfeiler in der Fahrzeughalle sanieren, KG 330	1.500 €
Umrüstung auf LED, KG445	4.000 €
Summe	<u>38.000 €</u>

Summe insgesamt **77.500 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	39.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	38.000 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Dummersdorf, 23569 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und nicht vorhanden, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat ebenfalls fehlend.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten

Eine Fassadensanierung, samt umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor dem bodentiefen Fenster und Türelementen ist mittelfristig nicht zu umgehen. Zudem ist eine Abdichtung an die bodentiefen Fenster und Türanlagen herzustellen, sowie die Fensteranschlüsse fachgerecht zu erneuern. Der Stahlbetonpfeiler in der Fahrzeughalle ist ebenfalls zu sanieren. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 28.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 



i. V. 



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Ivendorf
Ivendorfer Landstr. 79
23570 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW IVENDORF

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535533290

Prüfdatum: 16.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535533290



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung



- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch


Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

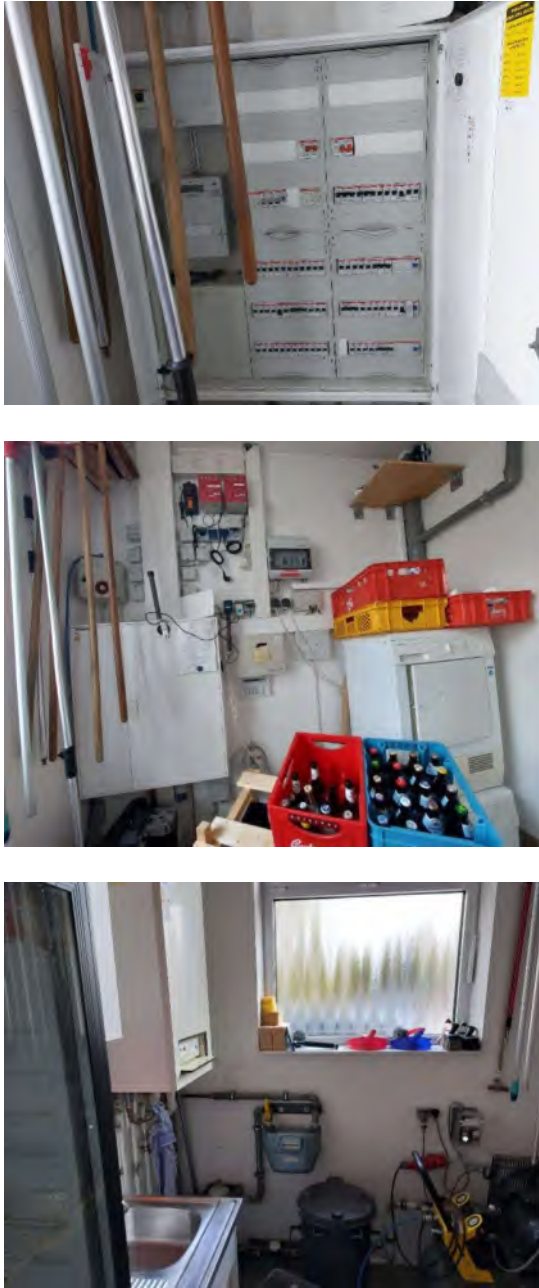
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Feuerwehr Ivendorf Straßenansicht</p> <p>Fertigstellungsjahr vom Gebäude ca 2004, Gründach, wird laut Aussage jährlich gewartet, keine Schäden oder Undichtigkeiten am Dach soweit ersichtlich oder bekannt. Zwei Sektionaltore, Rinne vor den Toren fehlt, die beiden Tore schließen auf dem Innenbelag ab und nicht davor. Außenliegende Regenentwässerung des Daches.</p>		2	
1.002	<p>Sockelbereich Straßenseitig am Eingangsbereich</p> <p>Pflaster schließt direkt an der Fassade an.</p>		1	

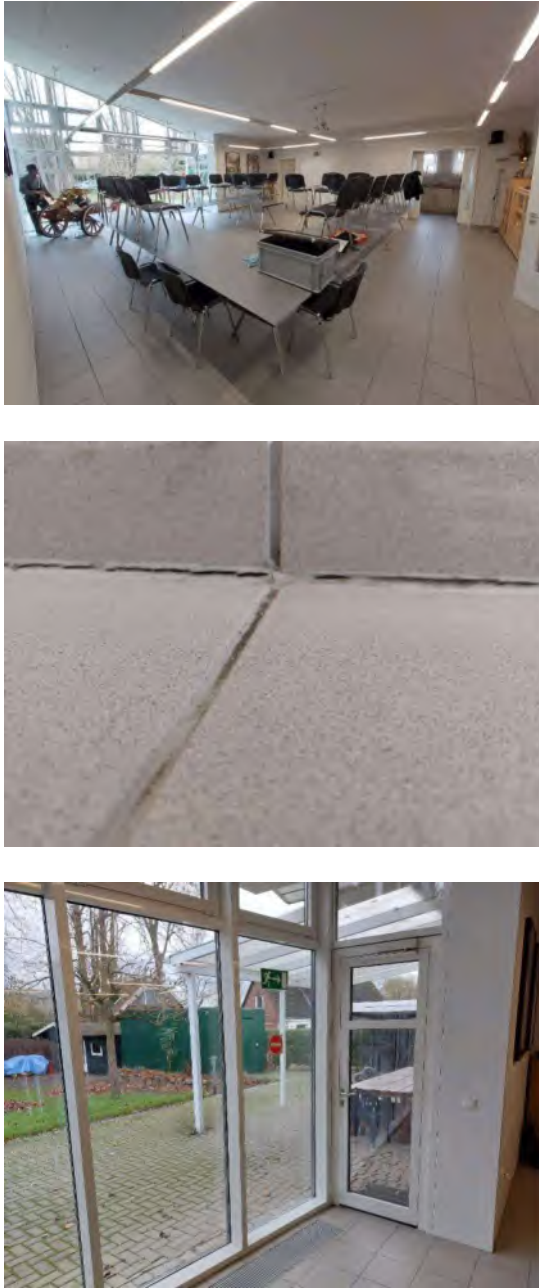
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Eingangsbereich Straßenseitig</p> <p>Eine Rinne oder funktionierende Entwässerung vor dem Eingangsbereich ist nicht vorhanden.</p>		2	
1.004	<p>Fassade rechts Putz/ Fensterbänke</p> <p>Putzanschlüsse an die Fensterbänke nicht fachgerecht hergestellt, nicht elastisch hergesellt.</p>		2	


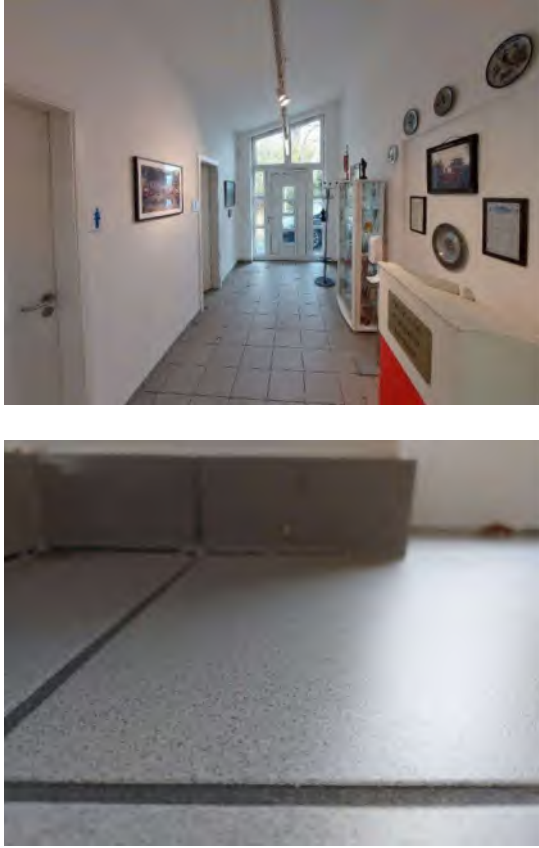
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Fassade Rückseite</p> <p>Entwässerungsrinne vor der Pfostenriegelkonstruktion nicht vorhanden, Sockelputz Anschluss an die bodentiefen Fensterelemente nicht fachgerecht hergestellt, Gewebe ist teilweise sichtbar, Putzstärke nicht eingehalten.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Gebäudeecke Fassade Rückseite zu Fassade Links</p> <p>Abplatzung im Putz an der Gebäudeecke.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodens ist nachzuweisen, zwei Sektionaltore, aktuell zwei Fahrzeuge sonst drei bis vier, eine durchgehende Rinne in Hallenmitte, Ölabscheider nicht vorhanden. Druckluft und Strom für die Fahrzeuge. Einmal Abluft Abgasanlage, zwei Plattenheizkörper, Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Zwei Zapfstellen Kaltwasser mit Bodenablauf. Zwölf Decken abgehängte Langfeldleuchten. Eine Alu-Ausgangstür mit Obentürschließer.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Werk und Hausanschlussraum</p> <p>Boden gefliest, drei Langenfeld leuchten, Hausanschlussraum mit Gas Wasser und Stromanschluss, eine Hauptverteilung, eine Druckluftanlage, ein Fensterelement mit kippbaren Oberlicht, eine Alarmzentrale, Schalter und Verteilerplan vorhanden, Legende Beschriftung nicht vorhanden. Eine Gastherme, ein Spültisch kalt warm, eine Waschmaschine und ein Trockner. Eine T30 Stahltür zur Fahrzeughalle.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.009	<p>Schulungs-versammlungsraum</p> <p>Eine T30 Tür zur Fahrzeughalle, Boden gefliest, die Verfugung unterhalb der Sockelleiste ist umlaufend mehrfach gerissen, zwei Plattenheizkörper, Rasterdecke, ein deckenabgehängtes Beleuchtungssystem, zwei Rauchmelder, eine Notausgangstür als Fluchtweg mit Beschilderung und oben Türschließer.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Küche am Versammlungsraum</p> <p>Boden gefliest, ein Dunstabzug, Spüle warm kalt, ein Kühlschrank, eine Spülmaschine und ein Backofen, ein Herd mit vier Cerankochfeldern, eine Runde Deckenleuchte</p>		1	
1.011	<p>Flur</p> <p>Boden gefliest, Verfugung unterhalb der Sockelleiste umlaufend mehrfach gerissen, ein decken abgehängtes Schienensystem mit Beleuchtung, ein Rauchmelder. Ein Plattenheizkörper.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Damen WC</p> <p>Boden und Wände ca 2 m hoch gefliest, ein Waschtisch kalt warm, zwei WC Kabinen, eine ebenerdige, zwei runde Deckenleuchten ein Fenster Dreh und kippbar, ein Plattenheizkörper.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Herren WC</p> <p>Boden und Wände ca 2 m hoch gefliest, ein Waschtisch kalt warm, zwei Urinale, eine WC-Kabine, eine ebenerdige Dusche, zwei Fenster Dreh und kippar.</p>		1	
1.014	<p>Büro am Versammlungsraum</p> <p>Eine T30 Tür zum Versammlungsraum, eine Ausgangstür ins Freie mit oben Türschließer, Boden gefliest, Verfugung unterhalb der Sockelfliese ebenfalls gerissen, eine Langfeldleuchte mit einer Leuchtstoffröhre, ein Rauchmelder, ein Plattenheizkörper,</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Container als Materiallager</p> <p>Container stark beschädigt, starke Korrosion, Plattenbelag mit Stolpergefahr, Schimmel ebenfalls vorhanden.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three images: 1) An exterior view of a green metal container with its white door open, situated outdoors with trees and a house in the background. 2) An interior view showing a cluttered space with wooden planks, a table, and various items, indicating it is used as a material storage area. 3) A close-up photograph of the corner where the container meets a paved area, showing significant rust, peeling paint, and moss growing on the pavement.</p>	2	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0483**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Ivendorf
Ivendorfer Landstraße 79
23570 Lübeck



Auftraggeber: Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 14
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Ivendorf, 23570 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

handwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln

- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:

Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Ivendorfer Landstraße 19 23570 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	ca. 2001
Grundstücksgröße:	2.174 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 2 Aktive männlich: 30 Jugendfeuerwehr weiblich: 0 Jugendfeuerwehr männlich: 0
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	320 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat eine Putzfassade.

Hinter der Fassaden Rückseite steht ein Container als Materiallager. Dieser ist stark geschädigt und bereits gerostet.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einer Putzfassade. Die Putzfassade ist augenscheinlich weitestgehend in Takt. An den Gebäudeecken sind leichte Putzabplatzungen vorhanden. Die Putzanschlüsse an die Fensterbänke sind nicht elastisch und somit nicht fachgerecht hergestellt. Vor den zwei Sektionaltoren, sowie vor dem Eingangsbereich und vor der Pfosten Riegel Konstruktion und den bodentiefen Fenstern auf der Fassadenrückseite fehlen die Rinnen.

Bewertung:

Die Fassade entspricht einem guten Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als in Ordnung zu bewerten. Lediglich der Sockelbereich ist instand zu setzen.

Handlungsbedarf:

Fassadensanierung, Abplatzungen in den Eckbereichen der Putzfassade instand setzen. Putzanschlüsse an Fensterbänke fachgerecht erneuern mit elastischen Anschlüssen. Rinnen herstellen. Umlaufenden Kiesstreifen herstellen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle hat ein Satteldach mit einer Dachbegrünung. Der Sozialtrakt hat ein Flachdach mit einer Dachbegrünung.

Bewertung:

Laut Aussage des Wehrführers werden die Dächer jährlich gewartet und derzeit sind keine Schäden oder Undichtigkeiten bekannt.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Die Rutschhemmung des Bodenbelags R12 ist nachzuweisen. Der soziale Trakt ist ebenfalls gefliest. Die Ver fugungen der Sockelfliesen im sozialen Trakt sind gerissen.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem.

Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke sind in der Fahrzeughalle angeordnet. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht. Es ist nur eine Dusche vorhanden.

In der Fahrzeughalle befinden sich 3 Fahrzeuge.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).
Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden.

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Die Fahrzeuglängsachsen sollten sich in der Tormitte befinden, dies ist nicht der Fall.
Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Die Fahrzeuglängsachsen sollten sich in der Tormitte befinden, dies ist nicht der Fall.
Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.
Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen.

3.2.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Hausanschlussraum im Sozialtrakt mit Zähler und Abspereinrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Gasbrennwerttherme.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt guten Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

Die WC-Größe und Ausstattung entspricht den Anforderungen. Duschen für Damen und Herren sind vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist funktionsfähig.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich im Hausanschlussraum des Sozialen Traktes. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet sich ein Belüftungsbodenauslass im Versammlungsraum, sowie eine Küchenabluft in der Küche.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung:

Beschreibung:

Der Hausanschluss Strom befindet sich im Hausanschlussraum im Sozialtrakt. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung im Hausanschlussraum des Sozialtrakt vorhanden. Die Unterverteilung ist auf aktuellem Stand der Technik.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht den aktuellen Anforderungen.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

Eine Alarmierungsanlage im Hausanschlussraum des Sozialtraktes ist vorhanden.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung liegt nicht vor..

3.5.2 Brandschutz

Auflagen aus Baugenehmigung:

Die mit „T 30“ bezeichneten Türen sind als feuerhemmende Türen gem. DIN 4102 auszuführen.

Feuerlöscher nach EN 3 gem. ZH 1/201

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist eine T30 Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Obentürschließer ist nachzurüsten.

Handlungsempfehlung:

Obentürschließer nachrüsten.

3.5.3 Schallschutz

Unterlagen zum Schallschutz liegen nicht vor..

3.5.4 Wärmeschutz

Unterlagen zum Wärmeschutz liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Bauantrag vom 11.07.2003 liegt vor.

Hinter der Fassaden Rückseite steht ein Container als Materiallager. Dieser ist stark geschädigt und bereits gerostet. Genehmigungsstand unklar.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Es liegen keine Unterlagen vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen liegen nicht vor.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor. Ein akuter Handlungsbedarf war zum Zeitpunkt der Begehung nicht ersichtlich.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine Abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Obentürschließer an der T30 Tür nachrüsten, KG 340	500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	29.500 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	8.000 €
Summe	<u>39.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 500	6.500 €
Rinnen herstellen, KG 541	11.000 €
Fassadensanierung (Abplatzungen) und Putzanschlüsse an Fensterbänke erneuern, KG 335	3.000 €
Umrüstung auf LED, KG 445	4.000 €
Summe	<u>24.500 €</u>

Summe insgesamt **64.000 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr) 39.500 €

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	24.500 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Ivendorf, 23570 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt guten Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und nicht vorhanden, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat ebenfalls fehlend.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten

Eine Fassadensanierung, samt umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor dem bodentiefen Fenster und Türelementen ist mittelfristig nicht zu umgehen. Zudem sind die Fensteranschlüsse fachgerecht zu erneuern. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. 

i. V. 





Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Dänischburg
Schäferkamp 7a
23569 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW DÄNISCHBURG

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535515480

Prüfdatum: 15.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart
Gebäudeausprägung: mit Garage ohne Keller

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535515480



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen




K Kategorisierung


- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung



S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch


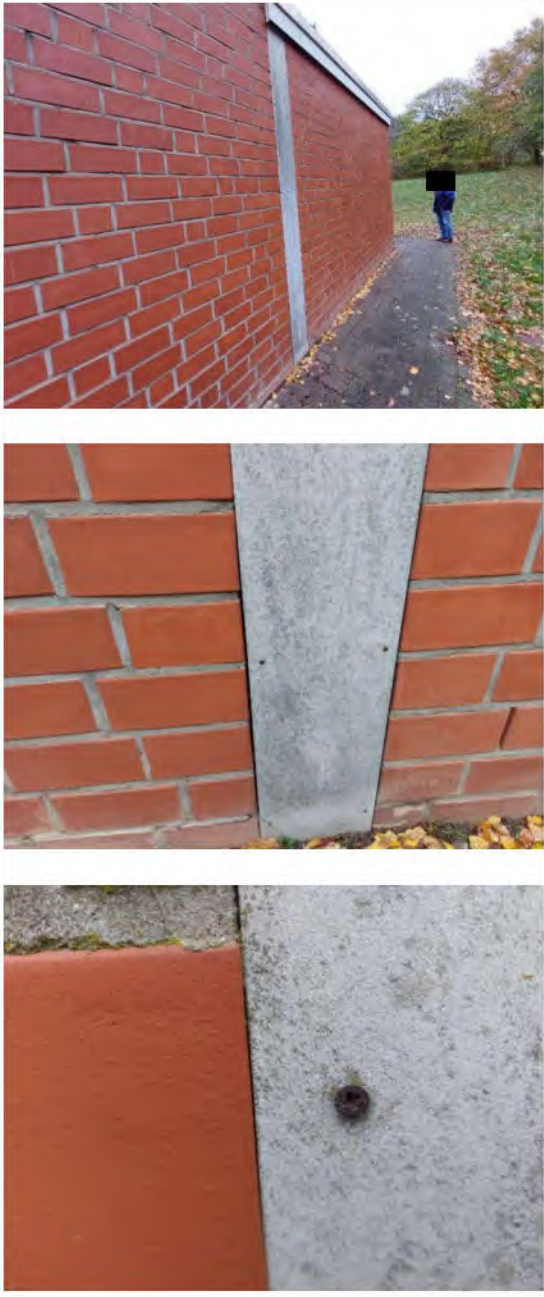
Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Freiwillige Feuerwehr Dänischburg</p> <p>Toransicht</p>		1	
1.002	<p>Fassade im Bereich zwischen den Sektionaltoren</p> <p>Ausgewaschene Fugen und Ausbrüche im Sockelbereich.</p>	 	2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Bodenfliesen vor dem linken Tor</p> <p>Fugen der Überfahrt zwischen Tor und Pflaster aus Fliesen geschädigt, diverse Ausbrüche vorhanden.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.004	<p>Fassade im Bereich der Tore</p> <p>Bewitterungs/Feuchtigkeitsschäden am Betonträger. Betrifft den linken und mittleren Träger.</p>		2	
1.005	<p>Mauerwerk Toransicht exemplarisch</p> <p>Teilweise leichte Schäden und Ausbrüche in den Fugen des Mauerwerks.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Fassade Torseite</p> <p>Rinne vor den beiden Toren fehlt, schwellenloser Übergang, das Tor sitzt nicht richtig in seiner Position. Rostbildung am Torrahmen, Verfugung zwischen Torrahmen und Mauerwerk ebenfalls geschädigt und teilweise nicht mehr vorhanden.</p>		2	
1.007	<p>Sickerschacht an der rechten Fassadenseite</p> <p>Nicht zulässiger Versickerungsschacht für die Entwässerung der Fahrzeughalle, ein Ölabschneider ist nicht vorhanden.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Sockelbereich an der rechten Fassadenseite exemplarisch</p> <p>Ausgewaschenes Sockelmauerwerk und Ausbrüche am Sockelmauerwerk.</p>		2	
1.009	<p>Gebäudetrennfuge an der rechten Fassadenseite</p> <p>Gebäudetrennfuge nicht fachgerecht hergestellt, nicht schlagregendicht, Schrauben bereits mit Rostansatz.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Fassadenrückseite exemplarisch</p> <p>Fensteranschlüsse mit diversen Ausbrüchen, nicht mehr schlagregendicht. Entspricht nicht den anerkannten Regeln, Ausführung mit Schaum und Mörtel.</p>		2	
1.011	<p>Sickerschacht an der Fassadenrückseite</p> <p>Der Sickerschacht für die Regenentwässerung der beiden Flachdächer funktioniert nicht mehr ausreichend.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Zwei Türeingangsbereiche an der linken Fassade</p> <p>An den beiden Eingangsbereichen ist keine funktionierende Entwässerung vorhanden.</p>		2	
1.014	<p>Fahrzeughalle Fliesen</p> <p>Risse an den Fliesen oberhalb der Rinne.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Bodenbelag in der Fahrzeughalle</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags nicht erfüllt. Klasse R12 ist mindestens erforderlich.</p>		2	
1.016	<p>Fahrzeughalle allgemein</p> <p>9 Langfeldleuchten an der Wand, vier Plattenheizkörper, eine Abluft Abgasanlage, geprüft im Oktober. Eine Unterverteilung in der Fahrzeughalle, wurde bereits erneuert, Überspannungsschutz vorhanden, Legende und Beschriftung nicht vorhanden. Zwei Sektionaltore. Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle.</p>		1	

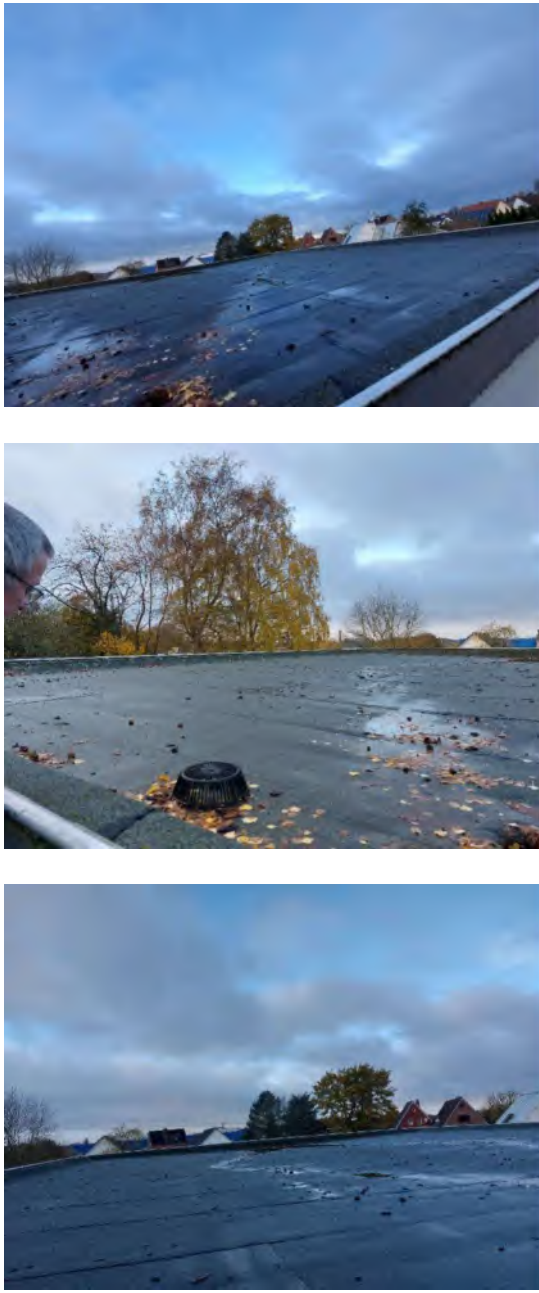
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	Fahrzeughalle Feuchtigkeit Feuchtigkeitsschäden an der Decke sowie am mittleren Betonträger.		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.018	<p>Fahrzeughalle Rissbildung</p> <p>Waagerechte Risse entlang aller sechs Fensterelemente.</p>		2	
1.019	<p>Schulungsraum</p> <p>Zwei Abluftventilator, zwei Rippenheizkörper, Boden gefliest, drei Kunststofffensterelemente mit Isolierverglasung. Die Heizrohrverlegung ist Aufputz erfolgt.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.020	<p>Teeküche</p> <p>Boden und Wandfliesen Raumhoch gefliest, ein Rippenheizkörper, eine Spüle, ein Backofen, vier Kochfeldplatten, eine Deckenleuchte LED. Zwei Kunststofffensterelemente.</p>		1	
1.021	<p>Flur</p> <p>Boden gefliest, ein Rippenheizkörper. Schienensystem an der Decke mit vier Beleuchtungen.</p>		1	
1.022	<p>Damen WC am Flur</p> <p>Boden und Wände Raumhoch gefliest, ein Abluftventilator, eine Runde LED Deckenleuchte. Waschtisch mit Kaltwasseranschluss und ein WC.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.023	<p>Herren-WC am Flur</p> <p>Boden und Wände Raum hoch gefliest, ein Waschtisch kalt Warmwasser mit einem Untertisch Boiler. Ein Rippenheizkörper, zwei Urinale, ein WC, eine Runde LED Deckenleuchte und eine LED Langfeld Deckenleuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.024	<p>Technikraum hinter dem Herren WC</p> <p>Horizontaler umlaufender Riss unterhalb der Decke. Gas, Strom und Wasseranschluss. Unterverteilung bereits erneuert mit Beschriftung und Legende. Boden gefliest, eine Runde LED Wandleuchte.</p>		2	
1.025	<p>Flachdach über dem Schulungsraum</p> <p>Abdichtungsanschlusshöhe von 15 cm im Bereich der Fenster nicht eingehalten. Bitumen Flachdachabdichtung, Notentwässerung fehlt.</p>		2	




Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.026	<p>Flachdach über der Fahrzeughalle</p> <p>Zwei Regelentwässerungen, Notentwässerung fehlt. In der Mitte des Flachdachs wurde eine Dacherhöhung hergestellt, zum Ablauf der Regenentwässerung. Hier muss es wohl irgendwo eine Undichtigkeit geben, da an dieser Stelle die Feuchtigkeitsschäden am mittleren Träger und der Decke ersichtlich sind.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three photographs of a flat roof. The top photo shows a wide view of the roof with a raised section in the center. The middle photo is a closer view of a drainage cap on the roof, surrounded by fallen leaves. The bottom photo shows another view of the roof's surface and the raised section.</p>	2	

Bauzustandsanalyse nach Akteneinsicht

Objekt: **0490**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Dänischburg
Schäferkamp 7a
23569 Lübeck



Auftraggeber: **Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement**
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: 

 (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 16
Erstellt: 27.12.2023 + 30.09.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Dänischburg, 23569 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden, sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

- Die von der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH darüber hinaus benötigten und angeforderten Unterlagen für die Gebäudezustandsanalyse werden kurzfristig zu den Prüfungen bereitgestellt. Eine Beschaffung von Dokumenten von Behörden oder Dritten erfolgt nicht.

Ausgehend von den genannten Randbedingungen ergeben sich nachstehende Aufgaben:

- Die mit der Bauzustandsanalyse durchgeführten Bewertungen und Beurteilungen erfolgen auf Grundlage von stichprobenartigen Inaugenscheinnahmen. Es werden beispielhafte Bereiche der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikräume begangen.
- Der Bericht bezieht sich auf den Zustand der Objekte und deren Anlagen im Betrachtungszeitraum bis zum Bewertungsstichtag. Zukünftige Entwicklungen, mit Ausnahme diese werden ausdrücklich dargestellt, werden nicht berücksichtigt.
- Baugenehmigungen und weitere behördliche Genehmigungen wurden, sofern diese vorlagen, auf technische Belange hin überprüft.
- Die Plausibilisierung der Flächen und anderer Bemessungen wird ausschließlich auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird angenommen, dass keine weiteren Informationen bzw. Unterlagen zur Verfügung stehen und dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen korrekt sind.
- Während der Begehung erfolgt kein Aufmaß.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Altlastenuntersuchungen und Schadstoffprüfungen nicht in der Betrachtung enthalten sind.
- Die Bewertung der Außenanlagen ist nicht Bestandteil der Beauftragung, ausgenommen Verkehrsflächen.

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

Am 15.11.2023 wurde eine Begehung des Objektes durchgeführt, an denen folgende Personen teilnahmen:

- | | |
|--------------|--------------------------------------|
| - Wehrführer | Freiwillige Feuerwehr |
| - [REDACTED] | TÜV Rheinland Industrie Service GmbH |
| - [REDACTED] | TÜV Rheinland Industrie Service GmbH |

2.2 Unterlagen

Die Akteneinsicht wurde im Nachgang am 13.05. und 14.05.2024 im GMHL durch [REDACTED] durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht eingearbeitet.

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

Weiter wurden alle relevanten Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und sonstige Regeln der Technik herangezogen. Auszüge:

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) Stand Januar 2009.
- DGUV 205-008 – Sicherheit im Feuerwehrhaus
- DIN 14092 Teil 1
- Arbeitsstättenverordnung
- Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen SH Stand Dezember 2021.
- Prüfverordnung SH Stand November 2011

- ATV DIN 18 338 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten
- DIN 18531, Abdichtungen für nicht genutzte Dächer
- Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln
- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:	0490
Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Schäferkamp 7a 23569 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	unbekannt
Grundstücksgröße:	5.085 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 5 Aktive männlich: 23 Jugendfeuerwehr weiblich: 2 Jugendfeuerwehr männlich: 3
Großfahrzeuge:	1
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	2
MTW:	1
Brutto Grundfläche:	263 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk.

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Flachdach auf einer Stahlbetondecke und Betonträgern.

Statische Berechnung von 1990, Ing-Büro Bach mit Angaben, die nachträglich nicht oder nur bedingt prüfbar bzw. einsehbar sind.

Bodenpressung, errechnet 300 kN/ m²

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Das Klinkermauerwerk weist diverse kleinere Schäden auf. Die Blechverkleidung der Gebäudetrennfuge an der rechten Fassadenseite im Klinkermauerwerk ist nicht fachgerecht hergestellt und somit nicht schlagregendicht. Der Sockelbereich ist durchfeuchtet und hat leichte Ausbrüche.

Die Fenster wurden bereits durch Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen ersetzt. Die Fensteranschlüsse weisen vermehrt Ausbrüche auf und sind nicht mehr schlagregendicht. Vor den zwei Sektionaltoren fehlen die Rinnen zur Entwässerung, sowie vor den zwei Eingangsbereichen.

Die geflieste Überfahrt zwischen Pflaster und Tor ist geschädigt mit diversen Ausbrüchen.

Bewertung:

Die Fassade entspricht baualtersbedingt einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Gebäudedehnfuge Instand setzen, durch die dazu nötige Einrüstung des Gebäudes erscheint eine Fassadenreinigung und Oberflächenbehandlung des Mauerwerks sinnvoll. Die Anschlussfugen der Fenster können dabei ebenfalls erneuert werden. Die Ausbrüche im Mauerwerk dabei repariert werden. Zudem wird empfohlen, Rinnen vor den Toren und den Eingangsbereichen herzustellen. In Zuge der Fassadenarbeiten sollte ein Kiesstreifen umlaufend am Fassadensockel hergestellt werden, um die Feuchtigkeitsbelastung am Sockel zu reduzieren.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle und der soziale Trakt haben ein Flachdach mit einer Bitumenabdichtung. Die Bitumenabdichtung ist ohne Auffälligkeiten. Der Abdichtungsanschluss von 15 cm an die Fenster ist nicht gegeben.

Notüberläufe auf den beiden Flachdächern fehlen.

In der Mitte des Flachdaches der Fahrzeughalle wurde eine Dacherhöhung hergestellt zum Ablauf der Regenentwässerung. Hier muss es wohl Undichtigkeiten geben, da in diesem Bereich in der Halle Feuchtigkeitsschäden an der Deckenunterseite, sowie am mittleren Betonträger ersichtlich sind.

Bewertung:

Die Dauerhaftigkeit der Dachflächen ist an einigen Stellen nicht mehr gegeben.

Handlungsbedarf:

Überprüfung und Instandsetzung der Bitumenabdichtung der Flachdachbereiche.

Da für Arbeiten auf dem Dach keine Sicherungsmöglichkeiten durch Anschlagpunkte oder glw. bestehen sind andere Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Notüberläufe sind zu ergänzen.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Die Fliesen im Bereich der Rinne sind beschädigt. Der Sozialtrakt ist ebenfalls gefliest.

Die Betondecken in der Fahrzeughalle sind gestrichen. Es gibt einen Feuchtigkeitsschaden an der Decke und am dem darunter befindlichen Betonträger. Im Sozialtrakt findet man Holz-Paneel Decken vor. Die Wände sind überwiegend als Mauerwerk und teilweise in Trockenbau ausgeführt. Die Wände sind teils tapeziert und gestrichen, sowie verputzt und gestrichen. Die Sanitärbereiche sind gefliest.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen. Zudem befinden sich lediglich Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befinden sich 3-4 Fahrzeuge / Anhänger.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage, sowie Druckluft und Strom für die Fahrzeuge. In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Ölabscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine räumliche Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.

Insgesamt ist der Zustand des Sozialtraktes noch aus dem Erstellungsjahr und somit als veraltet zu bewerten.

Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).

Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden.

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Die Fahrzeuglängsachsen sollten sich in der Tormitte befinden, dies ist nicht der Fall. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.

Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden.

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen.

3.2.5 Barrierefreiheit

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Raum am Herren WC mit Zähler und Absperrrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler.

Die Verteilungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind, soweit erkennbar, nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser/Regenwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

An der Fassadenrückseite befindet sich ein Regenwasserschacht. Laut Aussage des Wehrführers tritt bei Starkregen Wasser aus diesem Schacht aus.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Die Regenentwässerung scheint nicht ausreichend dimensioniert zu sein oder ist in Ihrer Funktion eingeschränkt.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Regenentwässerung überprüfen und Instand setzen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Im Herren WC befindet sich ein WC und zwei Urinale. Im Damen WC befindet sich ein WC. Duschen sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert, denn Duschen sind zwingend erforderlich. Sie scheint jedoch überwiegend funktionsfähig zu sein.

Die Planungsgrundlagen der DIN 14092 werden nicht eingehalten.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich ebenfalls am Herren WC. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Heizrohrverlegung ist Aufputz erfolgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Es befinden sich zwei ALDs (Außenluftdurchlässe) in der Außenwand im Schulungsraum und ein Abluftventilator im Damen WC.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilung

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich in einer Kabine am Herren WC. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es sind zwei Unterverteilungen vorhanden.

Die zwei Unterverteilungen sind auf aktuellem Stand der Technik.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht den aktuellen Anforderungen.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung überwiegend durch Langfeldleuchten mit Neonröhren und in einigen Räumen durch LED-Leuchtmittel erreicht.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atemschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleideräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

Handlungsbedarf:

Herstellen einer Blitzschutzanlage.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung von 1990, Ing-Büro Bach mit Angaben, die nachträglich nicht oder nur bedingt prüfbar bzw. einsehbar sind.

3.5.2 Brandschutz

Es liegen folgende Unterlagen bezüglich des Brandschutzes vor:

Akteneinsicht ergab 9 Auflagen gemäß Baugenehmigung Reg.-Nr. 966/90

Nach Punkt 6 muss die Eindeckung nach 4102 Teil 7 erfolgen.

Verweis auf Ausführungen und Empfehlungen in oberen Abschnitten der TDD und Abschnitt 3.5.5.

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Es bestehen keine Schallschutzanforderungen.

3.5.4 Wärmeschutz

Keine Unterlagen vorhanden

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Auflagen im Jahr 1990 aufgrund der Freileitung 30 kV bestehen nicht mehr, da sie entbehrlich wurde.

Weitere Auflage war die Zustimmung Nachbarn da WA und Baugrenze >4m (3 Mittelspannungskabel 6 kV).

Auflage zur erforderlichen Beleuchtung: 300 lux Büro, 200 lux Fahrzeughalle/Technik, 100 lux Flur Nebenräume.

Vollständige Einfriedung.

Eintrag im Baulastenblatt Nr. 11/739 (Baulastenverzeichnis) - Akte Blatt S. 86/87

Links am Gebäude befindet sich ein Holzcarport und rechts neben dem Gebäude befinden sich zwei Holzschuppen, die als Materiallager genutzt werden.

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor.

Bewertung:

Genehmigungssituation für die Nebengebäude ist unklar.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Keine Unterlagen vorhanden.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Bei der Akteneinsicht wurden keine Unterlagen zu Altlasten oder Schadstoffen vorgefunden. Bei der Begehung wurden keine offensichtlichen Schadstoffe festgestellt.

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor.

Die RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten, s. 3.5.2.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

Die Vorgaben der DGUV 205-008 sowie die Planungsforderungen aus der DIN 14092 sind mehrfach nicht eingehalten. Die Umsetzung ist mit erheblichem Aufwand verbunden.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung.

Die Zuordnung zu den Kostengruppen DIN 276 erfolgt nach dem maßgebenden Gewerk der einzelnen Maßnahme.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
T30 RS Tür einbauen zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	40.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	7.000 €

Summe 51.000 €

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelbereich instand setzen, KG 331	7.000 €
Sanierung von Klinker und Fugen, KG 335	2.700 €
Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingangsbereichen herstellen, KG 541	12.000 €
Gebäudetrennfuge und Fensteranschlüsse erneuern, KG 339	1.100 €
Eine Lage Bitumenschweißbahn auf dem Flachdach erneuern, KG 363	5.000 €
Herstellen von zwei Notüberläufen, KG 363	1.000 €
Sickerschacht für die Regenentwässerung instand setzen, KG 363	5.000 €
Maleranstrich in der Fahrzeughalle, KG 345	1.000 €
Renovierung des Sozialtraktes (Böden, Fliesen), KG 350	8.000 €
Renovierung des Sozialtraktes (Anstrich, Wandfliesen), KG 345	7.000 €
Umrüstung auf LED, KG 445	2.000 €
Summe	<u>51.800 €</u>

Summe insgesamt **102.800 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung erforderlich, ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	51.000 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	51.800 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Dänischburg, 23569 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist diverse Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass am Tragwerk keine kritischen Schäden festgestellt wurden.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und somit nachträglich herzustellen, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der aktuellen Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau zu prüfen, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle, der Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten.

Eine Erneuerung der Dachabdichtung, eine Sanierung der Fassade, sowie die Renovierung des Sozialtraktes ist mittelfristig zu empfehlen. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten. Die aktuellen Anforderungen aus DIN 14092 und der DGUV 205-008 sind teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV 49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 30.09.2024

Die Sachverständigen

i.A. 

i. V. 



Telefon: + [REDACTED]
Telefax: + [REDACTED]

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH - Alboinstr. 56 - 12103 Berlin
Hansestadt Lübeck
Berufsfeuerwehr Lübeck
Bornhövedstr. 10
23554 Lübeck

Betriebsort:
FFW Genin Gerätehaus
Geniner Dorfstr. 11
23560 Lübeck

Hersteller SerialNr: FFW GENIN GERÄTEHAUS

Externer Hinweis:

Equipment-Nr.: [REDACTED]
Kunden-Nr.: [REDACTED]
Standort-Nr.: [REDACTED]

Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535567774

Prüfdatum: 20.11.2023

Art der Prüfung: Bauzustandsbegehung

Anzahl Prüfungen: 1
Projektbeschreibung: Bauzustandsanalyse
Bauleitung/Projektleitung: -
Gebäudeart: Sonstige Gebäudeart

Ergebnis der Prüfung:

Die Prüfung ist abgeschlossen.

Es wurden Mängel und/oder Abweichungen festgestellt. Diese sind nachfolgend detailliert aufgeführt.

Beurteilung:

Die Inhalte dienen der allgemeinen Dokumentation und/ oder enthalten weitere Hinweise.

Der Sachverständige
[REDACTED]

Übersichtsfoto



Bericht über bautechnische Begehungen

Nr.: 2535567774



Prüfgrundlagen:

Vertragliche Vereinbarungen

Prüfregeln:

Anerkannte Regeln der Technik

Dienstleistungsbeschreibung:

Im Rahmen der Erstellung einer TDD wurde ein Ortstermin durchgeführt und die Feststellungen dokumentiert.

Feststellungen

K Kategorisierung


- 1 Hinweis / Dokumentation
- 2 Mangel / Abweichung
- 3 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle und/oder durch Dokumentation erforderlich
- 4 Mangel / Abweichung - Nachkontrolle durch Zusatztermin erforderlich
- FL Fremdleistung

S Status

- A Noch offene Berichtspunkte
- B Berichtspunkte nicht mehr überprüfbar und/oder Nachweis fehlt!
- C Berichtspunkte erledigt und durch SV überprüft
- D Berichtspunkte erledigt – durch Bestätigung und/oder Dokumentation belegt/Hinweis historisch

Die Feststellungen werden solange im Bericht fortgeführt bis Status C oder D erreicht ist. Die Nummerierung erfolgt fortlaufend oder nach Begehung (dann chronologisch absteigend).

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
-----	--------------	------	---	---

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.001	<p>Toransicht Freiwillige Feuerwehr Genin</p> <p>Zwei Sektionaltore, die Tore schließen auf dem Innenbelag ab und nicht davor, laut Aussage Schlagregen in der Fahrzeughalle, Rinnen vor den Toren nicht vorhanden, die Betonüberfahrt zwischen Tor und Pflaster ist geschädigt. Das Sockelmauerwerk ist durchfeuchtet, das Pflaster schließt direkt am Mauerwerk an.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.002	<p>Mauerwerk zwischen den beiden Sektionaltoren</p> <p>Die Gebäudetrennfuge ist nicht durchlaufend hergestellt, zudem mit Ausbrüchen und Fehlstellen, nicht mehr schlagregendicht.</p>		2	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.003	<p>Fassade Straßenseite, Sozialtrakt</p> <p>Alufenster, Fensteranschlüsse mit diversen Fehlstellen. Gilt für alle vier Fenster. Abdeckung der Außensteckdose abgebrochen, unterhalb des linken Fensters.</p>		1	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.004	<p>Eingangsbereich zum Sozialtrakt</p> <p>Eine funktionierende Entwässerung vor dem Eingangsbereich ist nicht vorhanden, ein Abdichtungsanschluss an die Pfostenriegelkonstruktion ist nicht ersichtlich. Die Fuge zwischen Pflaster und Pfostenriegelkonstruktion ist stellenweise gerissen bzw. nicht mehr vorhanden. Bereits Feuchtigkeitsansammlung im Innenbereich. Die Eingangstür schließt nicht mehr bündig, ein Durchblick ist möglich. Die gesamte Pfostenriegelkonstruktion ist sanierungsbedürftig.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.005	<p>Lichtkuppel der Pfostenriegelkonstruktion</p> <p>Undichtigkeiten vermehrt vorhanden, laut Aussage tropft es vermehrt im Innenbereich, dies wird im Innenbereich ersichtlich. Feuchtigkeit an den Fliesen, sowie Wasserlaufspuren im Eckbereich an der Wand.</p>	 <p>The 'Foto' column contains three vertically stacked images. The top image shows the exterior of a blue-framed light dome with a glass roof. The middle image shows a close-up of a floor with reddish-brown tiles and a grid of light blue lines, with visible water stains. The bottom image shows a close-up of a wall corner with a white surface and dark, irregular water marks.</p>	2	

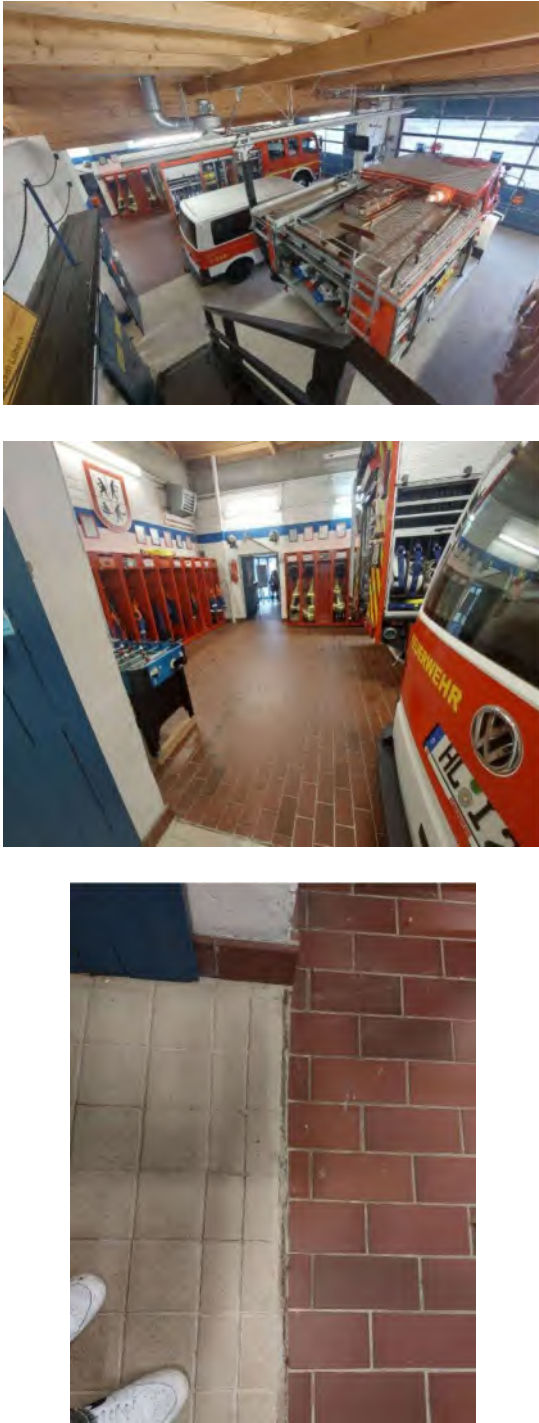
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.006	<p>Fassade rechts neben der Pfostenriegelkonstruktion</p> <p>Das Mauerwerk weist vereinzelt kleinere Fehlstellen in der Verfugung auf, sowie kleine Risse und leichte Abplatzungen am Mauerwerk auf.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.007	<p>Gebäudedehnfuge an der Fassadenrückseite</p> <p>Die Dehnfuge ist nicht nach anerkannten Regeln der Technik ausgeführt, sie ist nicht dicht und somit nicht schlagregendicht.</p>		2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.008	<p>Fassadenrückseite</p> <p>Die Linke Gebäudehälfte wurde ca. im Jahre 2001 angebaut, eine Bitumenabdichtung ist vorhanden, eine Zinkabdeckung oder generell Abdeckung nicht vorhanden. Laut Aussage vermehrt Feuchtigkeitsprobleme und Undichtigkeiten.</p>		2	
1.009	<p>Fassade Links</p> <p>Eine Eingangstür zur Fahrzeughalle, Stahltür mit oben Türschließer, eine Rinne vor der Tür ist nicht vorhanden.</p>		2	

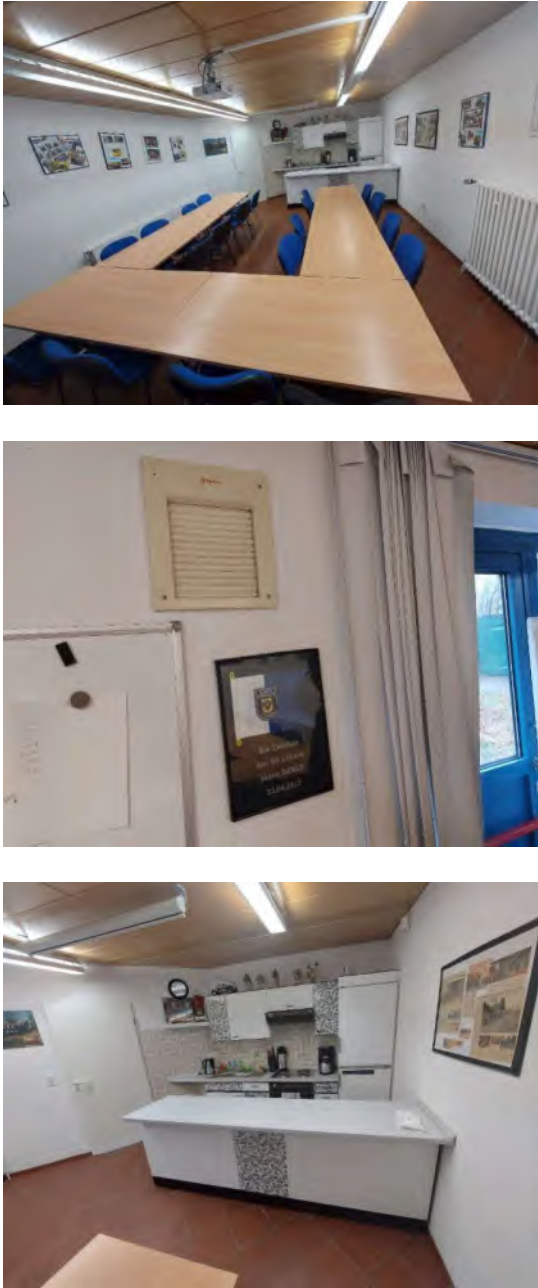
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.010	<p>Flachdach über Sozialtrakt</p> <p>Flachdach mit Bitumenabdichtung, diese ist laut Aussage von 1989, altersbedingt geschädigt, Dampfdruckblasen vermehrt vorhanden, zwei Regelentwässerung, Notablauf fehlt, die Lichtkuppel der Pfostenriegelkonstruktion ist altersbedingt geschädigt und nicht mehr dicht. Mehrere Dichtungen an der Konstruktion sind nicht mehr funktionstüchtig. An mehreren Stellen läuft das Wasser durch.</p>	 	2	


Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.011	<p>Dachfläche über der Fahrzeughalle</p> <p>Die Zinkabdeckung ist nur an der rechten Gebäude Hälfte vorhanden.</p>		2	

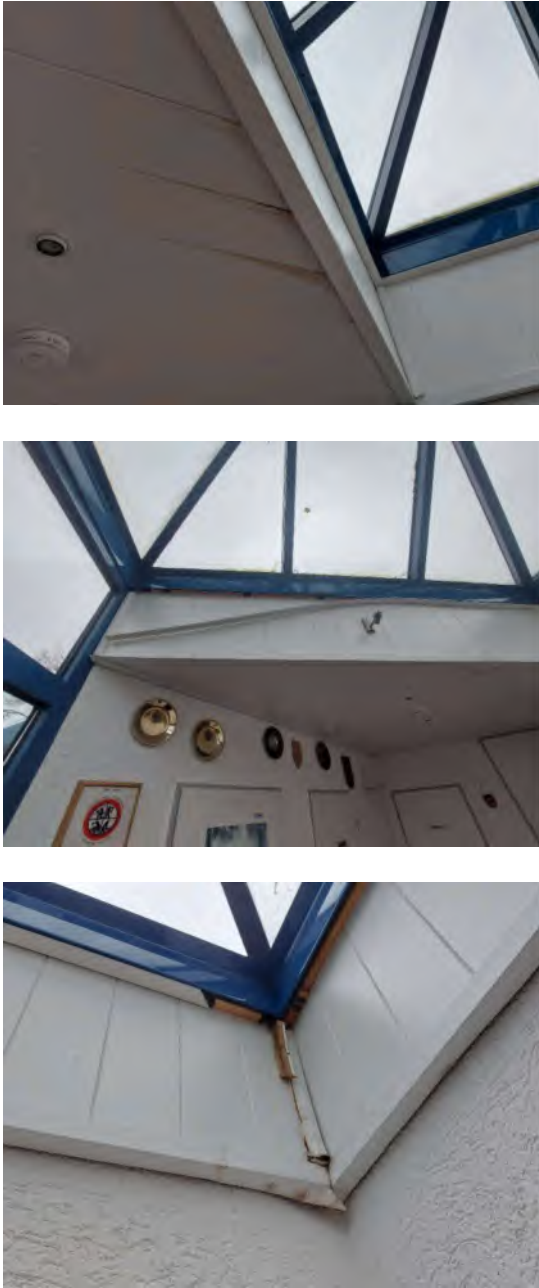
Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.012	<p>Fahrzeughalle</p> <p>Rutschhemmungsklasse des Bodenbelags ist nachzuweisen. Zwei Sektionaltore, drei Fahrzeuge, Verfugungen des Fliesenbelags massiv geschädigt, betrifft den weißen Fliesenbelag also links, Fuge zwischen roten und weißen Fliesen nicht fachgerecht hergestellt, diverse Fehlstellen. Eine Abluft Abgasanlage, Strom für die Fahrzeuge, drei Rippenheizkörper, ein Ausgussbecken Kaltwasser, eine Rinne in Hallenmitte, betrifft nur die rechte Fahrzeughalle.</p>		2	

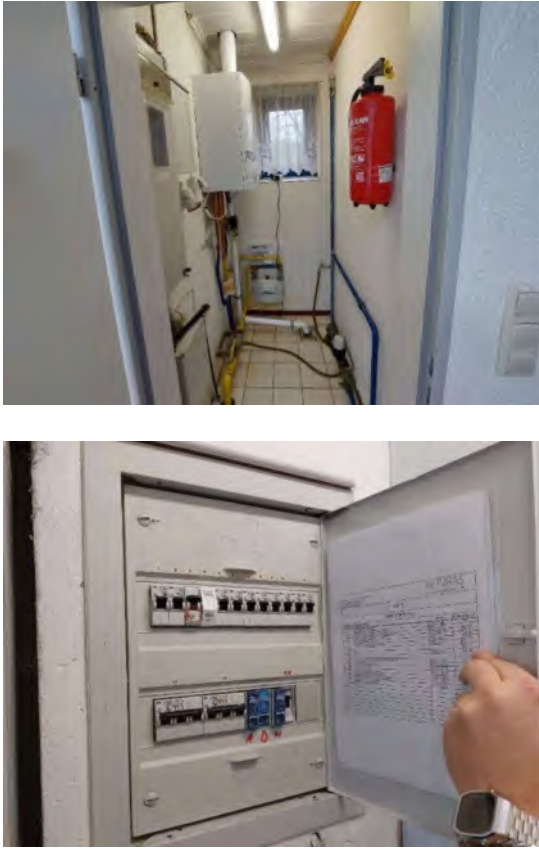

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.013	<p>Fahrzeughalle Fortsetzung</p> <p>Umkleideschränke befinden sich in der Fahrzeughalle. Ölabscheider nicht vorhanden. Zehn Langfeldleuchten.</p>		1	
1.014	<p>Materiallager in der Fahrzeughalle</p> <p>Raum wird als Materiallager genutzt, zwei Langfeldleuchten.</p>		1	



Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.015	<p>Materiallager in der Fahrzeughalle auf zweiter Ebene</p> <p>Holzterasse als Zugang, Holzdielen als Bodenbelag, zwei Langfeldleuchten, laut Aussage Feuchtschaden im Oktober, dieser Raum befindet sich unter dem Satteldach ohne Zinkabdeckung.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.016	<p>Versammlungsraum/Küche im Sozialtrakt</p> <p>Zugangstür aus Stahl schleift beim Öffnen und Schließen, lässt sich nur schwergängig nutzen. Boden gefliest, Verfugung unterhalb der Sockelleiste umlaufend nicht vorhanden. Acht Langenfeld leuchten, zwei ohne Funktion. Ein Plattenheizkörper und ein Rippenheizkörper. Küche bestehend aus: einer Spüle kalt warm und einem Untertisch Durchlauferhitzer, ein Backofen und ein Herd mit vier Kochplatten, und ein Kühlschrank. Der Küchenbereich ist ca. 1,60 m hoch gefliest. Ein Außenwandluftdurchlass.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.017	<p>Eingangsbereich/Flur Sozialtrakt</p> <p>Feuchtigkeit auf dem Fliesenbelag, Wasserlaufspuren an der Wand, Ursache ist das Dach der Pfostenriegelkonstruktion, siehe Mängelpunkte zuvor. Verfugung unterhalb der Sockelleiste teilweise gerissen. Zwei Rippenheizkörper, drei Deckeneinbauspots zur Beleuchtung.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.018	<p>Flur/ingangsbereich Fortsetzung</p> <p>Feuchtigkeitsschäden an der Wandverkleidung, sowie an der Holzpaneldecke.</p>		2	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.019	<p>Hausanschlussraum am Flur</p> <p>Gas, Wasser und Stromanschluss sowie Zähler. Eine Gasbrennwerttherme neueren Datums, Boden gefliest, Sockelleiste fehlt zur Hälfte, ein Bodenablauf, eine Unterverteilung, Beschriftung vorhanden, jedoch veraltet, Überspannungsschutz nicht vorhanden. Gas Brennwerttherme lediglich für die Heizanlage, Warmwasser in den WCs nicht vorhanden. Eine langfeldleuchte. Zugangstür aus Holz</p>		2	
1.020	<p>Damen WC</p> <p>Boden und Wände Tür hoch gefliest, ein Bodenablauf, Risse an den Fliesen, Waschtisch lediglich Kaltwasser, ein WC, zwei Fenster dreh-kipp, das WC ist allgemein veraltet und sanierungsbedürftig., jedoch noch funktionstüchtig. Eine langfeldleuchte.</p>		1	

Nr.	Feststellung	Foto	K	S
1.021	<p>Hausanschlussraum Fortsetzung</p> <p>Zugangstür aus Holz schleift beim öffnen, eine Belüftung im Hausanschlussraum ist nicht vorhanden.</p>		2	
1.022	<p>Herren-WC am Flur</p> <p>Boden und Wände Tür hoch gefliest, ein Bodenablauf, ein WC und ein Urinal, Waschtisch lediglich Kaltwasser, ein Fenster dreh-kipp und ein Plattenheizkörper, Bad ebenfalls veraltet und sanierungsbedürftig, jedoch funktionstüchtig. Eine Langfeldleuchte.</p>		2	

Bauzustandsanalyse

Objekt: **0509**
Freiwillige Feuerwehr Lübeck Genin
Geniner Dorfstraße 77
23560 Lübeck



Auftraggeber: Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement
Breite Straße
23566 Lübeck

Sachverständige: [REDACTED]
[REDACTED] (Ergänzungen nach Akteneinsicht)

Bericht, Seiten: 15
Erstellt: 27.12.2023 + 31.10.2024

Inhalt:

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Grundlagen

2.1 Ortstermin

2.2 Unterlagen

2.3 Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Regeln der Technik

3.0 Durchführung

3.1 allgemeine Projektdaten

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung/Tragwerk/Baukonstruktion

3.2.2 Fassade

3.2.3 Dach

3.2.4 Ausbau

3.2.5 Barrierefreiheit

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

-Wasser / Abwasser

-Sanitärausstattung Bäder und WC

-Wärmeversorgungsanlagen

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

-Lüftungsanlage

-Kälteanlage

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

-Gesamtversorgung

-Unterverteilungen

-Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen

-Beleuchtung

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung

- 3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung
- 3.4.4 Löschanlagen
- 3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen
- 3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

3.5 Bautechnische Nachweise

- 3.5.1 Statik
- 3.5.2 Brandschutz
- 3.5.3 Schallschutz
- 3.5.4 Wärmeschutz
- 3.5.5 Baugenehmigungssituation
- 3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung
- 3.5.7 Altlasten / Schadstoffe
- 3.5.8 Denkmalschutz

3.6 Kosten

- 3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau
- 3.6.2 Kostenübersicht
 - Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)
 - Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen, 2-4 Jahre)
 - Capex 3 (langfristige Maßnahmen, 5-10 Jahre)

4.0 Zusammenfassung

Anlagen: Fotodokumentation

1.0 Aufgabenstellung

Erstellung einer Bauzustandsanalyse für das Objekt, Freiwillige Feuerwehr Genin, 23560 Lübeck. Hierzu sind für die Durchführung im Wesentlichen nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Sichtung der übergebenen Dokumente.
- Teilnahme an der Begehung des Objektes.
- Befragung der begleitenden Objektverantwortlichen.
- Erstellung einer Bauzustandsanalyse in deutscher Sprache auf Basis der übergebenen Dokumente und der, im Rahmen der Begehung und Befragung des Objektverantwortlichen, gewonnenen Erkenntnisse.
- Bewertung der wesentlichen Bauteile stichprobenartig.
- Dokumentation von Auffälligkeiten und Mängeln. Alters- und verschleißbedingte Zustände werden nicht erfasst, soweit im üblichen Maße.
- Brandschutztechnische Einrichtungen werden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert.
- Erfasste Mängel und Auffälligkeiten werden kostenmäßig bewertet. Einzelrisiken, deren Wert unter 5.000 € liegt, werden gebäudeweise kumuliert erfasst.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichtes mit Fotodokumentation und Handlungsempfehlung.
- Bewertung der zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Altlasten, Denkmalschutz und Kampfmittel.

Dabei gelten nachstehende Randbedingungen:

- Die Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Vorschriften durchgeführt.
- Prüfungen gemäß den technischen Prüfverordnungen werden nicht durchgeführt.
- Alle Bewertungen werden nach Augenschein zerlegungs- und zerstörungsfrei durchgeführt.
- Es werden keine technisch / analytischen Prüfungen im Labor und keine Messungen vor Ort durchgeführt.
- Rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und organisatorische Fragen werden nicht geprüft.
- Auf begründete Interessenkonflikte wird hingewiesen.
- Der Bauzustandsanalyse liegen die vorgelegten Unterlagen und Pläne zur Begutachtung zugrunde.
- Die Vollständigkeit von Unterlagen und Plänen wurde nicht geprüft.
- Für den Zweck der Kostenschätzung werden keine Mängel aufgenommen. Mängel, die im Zuge der Begehungen unmittelbar erkannt werden sind in den Bericht eingefügt. Eine vollständige Mängeluntersuchung, insbesondere in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen, erfolgt nicht. Eine Verfolgung der Beseitigung von Mängeln ist nicht Bestandteil der Gebäudezustandsanalyse.
- Im Rahmen der Kostenschätzung sind ausdrücklich Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt.
- Für die Durchführung der Gebäudezustandsanalyse ist es erforderlich, dass ortskundiges Fachpersonal (z.B. Haustechniker) mit Schlüsselgewalt und die technischen Dokumentationen zu den Prüfungen bereitgestellt werden. Eine Zugänglichkeit der Gebäude und des Grundstücks für die Gebäudezustandsanalyse ist notwendig.

- Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik e.V., Köln
- DIN VDE 0100 Teil 410: Errichten von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000 V, Teil 4: Schutzmaßnahmen, Kapitel 41: Schutz gegen elektrischen Schlag.
- DIN VDE 0100-540 Errichtung von Starkstromanlagen mit Nennspannungen bis 1000V – Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel – Erdung, Schutzleiter, Potentialausgleichsleiter.
- DIN VDE V 0185-3: Blitzschutz Teil 3: Schutz von baulichen Anlagen und Personen.

3.0 Durchführung

3.1 Allgemeine Projektdaten

Gebäude:	0509
Gebäude:	Freiwillige Feuerwehr
Adresse:	Geniner Dorfstraße 77 23560 Lübeck
Baujahr/ Fertigstellung:	unbekannt
Grundstücksgröße:	3.163 m ²
Anzahl der Gebäude:	1 mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt
Anzahl der Geschosse:	1
Nutzung:	Freiwillige Feuerwehr
Anzahl der Nutzer:	aus Steckbrief Stand 15.06.2023 Aktive weiblich: 4 Aktive männlich: 19 Jugendfeuerwehr weiblich: 4 Jugendfeuerwehr männlich: 5
Großfahrzeuge:	2
Sonderfahrzeuge/-anhänger:	0
MTW:	1
.	.
Brutto Grundfläche:	260 m ²

3.2 Bautechnische Bewertung Hochbau

3.2.1 Gründung / Tragwerk / Baukonstruktion

Beschreibung:

Die Ausführung der Gründung des Bauwerks ist nicht einsehbar.

Das Gebäude hat ein zweischaliges Mauerwerk.

Bewertung:

Die Gründung und aufgehende Konstruktion entsprechen dem üblichen Standard. Der Zustand der Bauteile kann aufgrund fehlender Schadensbilder als insgesamt gut bewertet werden.

3.2.2 Fassade

Beschreibung:

Die Fassade besteht aus einem Klinkermauerwerk.

Der Sockelbereich ist stellenweise durchfeuchtet. Das restliche Klinkermauerwerk weitestgehend in Takt, vereinzelt kleinere Fehlstellen in der Verfugung, sowie kleine Risse und leichte Abplatzungen am Mauerwerk. Einen Spritzwasserschutz am Klinkermauerwerk ist nicht vorhanden, das Pflaster schließt direkt Klinkermauerwerk an

Die zwei Gebäudedehnfugen sind nicht fachgerecht und nicht durchgängig hergestellt mit diversen Fehlstellen und Ausbrüchen. Das Gebäude hat Alufenster. Die Fensteranschlüsse sind ebenfalls altersbedingt geschädigt, spröde und teilweise gerissen.

Der Eingangsbereich zum Sozialtrakt besteht aus einer Alu Pfosten Riegel Konstruktion mit einer Lichtkuppel. Die Fuge zwischen der der Pfosten Riegel Konstruktion und dem außenliegenden Pflaster ist gerissen und somit nicht mehr dicht. Eine Rinne vor der der Konstruktion ist ebenfalls nicht vorhanden. Es sind bereits Feuchteschäden im Innenbereich hinter der Pfosten Riegel Konstruktion entstanden. Die Tür der Pfosten Riegel Konstruktion schließt nicht mehr dicht, ein Durchblick ins Gebäudeinnere ist möglich.

Die Betonüberfahrt vor den zwei Sektionaltoren ist geschädigt.

Rinnen vor den zwei Sektionaltoren sind nicht vorhanden. Vor der Eingangstür zur Fahrzeughalle fehlt eine Rinne.

Bewertung:

Die Fassade entspricht einem einfachen Qualitätsstandard, der Zustand ist insgesamt als sanierungsbedürftig zu bewerten.

Handlungsbedarf:

Gebäudedehnfuge instand setzen. Pfostenriegelkonstruktion instand setzen. Umlaufenden Kiesstreifen herstellen. Rinnen herstellen.

3.2.3 Dach

Beschreibung:

Die Fahrzeughalle hat eine Kombination aus Flach- und zwei Satteldächer. An dem rechten Gebäudeteil ist eine Zinkabdeckung als Dacheindeckung vorhanden. Die linken Gebäudehälfte fehlt die Zinkabdeckung komplett. Hier ist lediglich eine Bitumenabdichtung vorhanden. Laut Aussage des Wehrführers kommt es hier immer wieder zu Feuchteschäden.

Der Sozialtrakt hat ein Flachdach mit einer Bitumenabdichtung. Die Bitumenabdichtung ist altersbedingt geschädigt. Es sind vermehrt Dampfdruckblasen unter der Bitumenabdichtung vorhanden. Das Flachdach hat zwei Regellentwässerung, Notüberlauf fehlend.

Die Lichtkuppel der Pfostenriegelkonstruktion ist ebenfalls geschädigt und an mehreren Stellen nicht mehr dicht. Wasserlaufspuren im Innenbereich an der Wand, sowie Feuchteschäden auf den Fliesen im Innenbereich vorhanden.

Bewertung:

Die Dauerhaftigkeit der Dachflächen ist an einigen Stellen nicht mehr gegeben.

Handlungsbedarf:

Instandsetzung der Bitumenabdichtung auf dem Flachdach und einen Notüberlauf herstellen.

Lichtkuppel instand setzen. Linken Gebäudeteil mit Titanzinkblech eindecken.

3.2.4 Ausbau

Beschreibung:

In der Fahrzeughalle ist der Boden gefliest. Eine Hälfte der Fahrzeughalle ist mit weißem Fliesenbelag versehen. Die Verfugungen des weißen Fliesenbelages sind massiv geschädigt. Der Sozialtrakt ist teils gefliest. Die Verfugungen unterhalb der Sockelfliese sind umlaufend gerissen. Im Eingangsbereich des Sozialtraktes sind die Fliesen durchfeuchtet, aufgrund der Undichtigkeiten des Daches der Pfosten Riegel Konstruktion.

Die Fahrzeughalle hat zwei Sektionaltore, die auf dem Innenbelag abschließen und nicht vor diesem. Zudem befinden sich lediglich Umkleidemöglichkeiten bzw. Umkleideschränke in der Fahrzeughalle. Weitere Möglichkeiten bzw. einen separaten Umkleideraum gibt es nicht.

In der Fahrzeughalle befinden sich 3 Fahrzeuge.

In der Fahrzeughalle befindet sich ein auf zwei Ebenen durch Trockenbau hergestelltes Materiallager.

Zudem befindet sich in der Halle eine Abluft Abgasanlage und Strom für die Fahrzeuge.
In Hallenmitte befindet sich eine Rinne, jedoch ist ein Öl Abscheider nicht vorhanden.

Bewertung:

Umkleidebereiche bzw. Umkleidespinde befinden sich vor den Außenwänden der Fahrzeughalle und somit im Bereich der Verkehrswege. Es ist keine Trennung von Zivil- und Einsatzkleidung vorhanden. Eine Schwarz-Weiß Trennung ist somit nicht gewährleistet.
Ausstattung und Anordnung entsprechen nicht den Vorgaben der DGUV 205-008 sowie der DIN 14092-1.

Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Die Rutschhemmung des Bodenbelags in der Fahrzeughalle entspricht nicht den Anforderungen der ASR A1.5 „Fußböden“ (R12).
Sauberlaufzonen in den Eingangsbereichen sind nicht vorhanden

Durch die falsche Lage der Tore auf dem Innenbelag, dringt bei Schlagregen Wasser in das Gebäude ein.

Die Fahrzeughalle weist nicht die nötigen Stellplätze auf und ist für diese Anzahl der Fahrzeuge nicht vorgesehen. Die Fahrzeuglängsachsen sollten sich in der Tormitte befinden, dies ist nicht der Fall. Durch den Platzmangel sind die Verkehrswege nach DGUV 205-008 teilweise nicht eingehalten und gefährden gegebenenfalls die Einsatzzeit.
Eine Markierung der Stellplätze und Verkehrswege ist nicht vorhanden.

Handlungsbedarf:

Bodenbelag in der Fahrzeughalle der Klasse R12 umrüsten.

Sanierung und Ausbau des Sozialtraktes. In Sozialbereichen ist eine Mindesttemperatur von + 22° zu gewährleisten.

Einschränkungen bei Sicherheitsabständen und Verkehrswegbreiten sind gem. ASR 1.3 zu kennzeichnen.

3.2.5 Barrierefreiheit

Die Fahrzeughalle und der Sozialtrakt sind barrierefrei erreichbar.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

3.3.1 Sanitärtechnische Anlagen:

Wasser/Abwasser:

Trinkwasser:

Die Versorgung erfolgt zentral über eine Anschlussleitung im Hausanschlussraum am Flur mit Zähler und Absperrreinrichtungen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Die Verteilleitungen sowie Anbindeleitungen zu den sanitären Einrichtungsgegenständen der Trinkwasserversorgung sind soweit erkennbar nach den Vorgaben ausgeführt.

Bewertung:

Die Trinkwasserinstallation scheint in einem altersbedingt akzeptablen Zustand zu sein. Es liegen keine Meldungen über Undichtigkeiten vor.

Schmutzwasser:

Zur Ausführungsqualität liegen keine Unterlagen vor.

Bewertung:

Die allgemeine Schmutzwasserinstallation scheint in einem altersentsprechenden Zustand zu sein.

Handlungsbedarf:

Übliche Instandhaltung. Eine Kontrolle des Zustandes der Entwässerungsanlage z.B. durch Kamera-Befahrung wird empfohlen.

Sanitärausstattung WC:

In den Bädern erfolgte die Installation der Sanitärobjekte als stehende Montage dies entspricht dem üblichen Standard aus der Bauzeit, Waschtische sind an die Wände direkt angeschraubt. Warmwasser in den WCs ist nicht vorhanden. Die WC-Größe und Ausstattung ist unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen. Duschen für Damen und Herren sind nicht vorhanden, diese sind zwingend notwendig. Zudem befindet sich nur ein Urinal im Herren WC.

Bewertung:

Die Sanitärausstattung ist unterdimensioniert. Sie scheint jedoch überwiegend funktionsfähig zu sein. Die Planungsgrundlagen der DIN 14092 werden nicht eingehalten. Die vorhandenen Platzverhältnisse lassen eine Regelkonforme Ausstattung nicht zu.

Es ist eine Sanierung und Umplanung zu empfehlen.

Wärmeversorgungsanlagen

Beschreibung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas. Der Gasanschluss sowie eine Gasbrennwerttherme neueren Datums befinden sich ebenfalls im Hausanschlussraum. Im Gebäude werden die Verbraucherkreise mittels Umwälzpumpen mit Heizwasser versorgt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.

Bewertung:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes ist nach dem Augenschein in einem guten Zustand. Es bedarf einer Überprüfung der Pumpenanlage und der Mischventile.

3.3.2 Lufttechnische / Kältetechnische Anlagen

Beschreibung:

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es befindet sich ein ALD (Außenluftdurchlass) in der Außenwand im Versammlungsraum.

Die Belüftung des Gebäudes erfolgt ansonsten über Fenster.

Bewertung:

Die vorhandene Situation genügt den Anforderungen.

3.3.3 Elektrotechnische Anlagen

Gesamtversorgung und Unterverteilung

Beschreibung:

Der Strom Hausanschluss befindet sich im Hausanschlussraum. Die Kabel erscheinen ausreichend dimensioniert.

Es ist eine Unterverteilung vorhanden. Die Unterverteilung ist veraltet und nicht mehr nach aktuellem Stand der Technik. Überspannungsschutz fehlt.

Schaltpläne oder technische Unterlagen sind in den Plantaschen der Schrankanlagen vorhanden.

Bewertung:

Die Sicherheitsausrüstung der elektrischen Anlage entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Unterverteilung instand setzen nach aktuellem Stand der Technik.

Verteilnetz, Kabel- und Leitungsanlagen:

Beschreibung:

Abgehend von den Unterverteilungen werden übliche Standardleitungen als Endstromkreise mittels geeigneter Kabelführungssystemen zu den Verbrauchern geführt.

Bewertung:

Das Verteilnetz ist augenscheinlich plausibel. Die Art der Leitungsführung und Installation entspricht gängigem Standard. Erforderliche Prüfprotokolle sind nicht vorhanden.

Beleuchtung:

Beschreibung:

Neben der natürlichen Belichtung wird die Beleuchtung durch Langfeldleuchten mit Neonröhren erreicht. Einige sind ohne Funktion.

Bewertung:

Nachstehende Beleuchtungsstärken sollten erreicht und nachgewiesen werden:

Raum	E in lx
Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge (Übersichtsbeleuchtung)	150
– Stellplätze mit Prüf- und Wartungsarbeiten an Feuerwehrtechnik	300
Waschhallen	150
Geräteräume, Lagerräume	100
Werkstätten	300
– bei besonderen Gefährdungen z. B. an der Kreissäge	500
Atenschutzwerkstätten	500
Schlauchpflege	300
Flure	100
Treppen	150
Unterrichtsräume (dimm- oder schaltbar)	500
Wasch-, Dusch-, WC-Räume	200
Umkleieräume	200
Trocknungsräume	100
Bereitschafts- und Aufenthaltsräume	200
Teeküchen	200
Büroräume	500
Arbeitsplätze in Einsatzzentralen, Leitstellen	500
Arbeitsplätze und Verkehrswege in Feuerwehrtürmen	150

Für die Außenanlagen gilt folgende Beleuchtungsstärken:

Bereich	E in lx
Alarmparkplätze	20*
Gehwege (Fußgänger)	10
Halleneinfahrten	50
Übungsflächen	200

Die Beleuchtungsstärken der Außenanlagen sollten ebenfalls geprüft und nachgewiesen werden.

Handlungsbedarf:

Aus energetischer Sicht wird eine vollständige Umrüstung auf LED-Leuchtmittel empfohlen.

3.4 Sicherheitstechnische Anlagen:

3.4.1 Brandmelde- und Alarmierungsanlage:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden und bauaufsichtlich nicht gefordert.

Im Hinblick auf die hohen Sachwerte und der Tatsache, dass das Gebäude nicht ständig besetzt ist, ist aus unserer Sicht eine Installation empfehlenswert.

3.4.2 Sicherheitsbeleuchtung:

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden.

3.4.3 Notstromversorgung/Sicherheitsstromversorgung:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich. Mindestens ein Einspeisepunkt ist nach DIN 14092 erforderlich, gegebenenfalls auch eine Unterbrechungsfreie Stromversorgung.

Handlungsbedarf:

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat.

3.4.4 Löschanlagen:

Nicht vorhanden

3.4.5 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Ist nach DIN 14092 zwingend erforderlich.

3.4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Nicht vorhanden.

3.5 Bautechnische Nachweise

3.5.1 Statik

Statische Berechnung liegt vor.

3.5.2 Brandschutz

Auflagen aus Baugenehmigung:

Die mit „T 30“ bezeichneten Türen sind als feuerhemmende Türen gem. DIN 4102 auszuführen.

Feuerlöscher nach EN 3 gem. ZH 1/201

Zwischen der Fahrzeughalle und dem Sozialtrakt ist keine T30 RS Tür verbaut.

Bewertung:

Baurechtlich nach Garagenverordnung ist eine selbst- und dichtschießende T30 Tür erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Austausch der Tür gegen eine T30 RS.

3.5.3 Schallschutz

Zu der Zeit als das Gebäude errichtet wurde, gab es noch keine Schallschutzanforderungen.

3.5.4 Wärmeschutz

Nachweise zum Wärmeschutz liegen nicht vor.

3.5.5 Baugenehmigungssituation

Baugenehmigung vom 13.09.2000, Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses.

Bauantrag vom 31.07.2000

Baubeschreibung vom 21.08.2000 für die Erweiterung

3.5.6 Baurechtliche Abnahmen, Prüfungen nach Prüfverordnung

Unterlagen liegen nicht vor.

3.5.7 Altlasten / Schadstoffe

Es liegen keine Unterlagen zu Altlasten und Schadstoffen vor..

3.6 Kosten

3.6.1 Mängelbewertung / Instandhaltungsstau

Zum Zeitpunkt der Begehung lagen kleinere und mittlere Mängel am Gebäude vor.

Die RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten, s. 3.5.2.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Eine abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

Die Vorgaben der DGUV 205-008 sowie die Planungsforderungen aus der DIN 14092 sind mehrfach nicht eingehalten. Die Umsetzung ist mit erheblichem Aufwand verbunden.

3.6.2 Kostenübersicht

Es ergibt sich die nachstehende zusammengefasste Kostenübersicht als grobe Schätzung:

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen, 1 Jahr)

Herstellen eines Einspeisepunktes für ein Notstromaggregat, KG 400	1.500 €
Einbau einer T30 RS Tür zwischen Fahrzeughalle und Sozialtrakt, KG 340	2.500 €
Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle einbauen, KG 350	28.000 €
Herstellen einer Blitzschutzanlage, KG 440	7.500 €
Überspannungsschutz nachrüsten, KG 440	1.000 €
Summe	<u>40.500 €</u>

Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen 2-4 Jahre)

Sockelbereich instand setzen, umlaufenden Kiesstreifen herstellen, KG 335 / KG 500	6.500 €
Rinnen herstellen, KG 541	9.500 €
Linke Gebäudehälfte mit Titanzinklech eindecken inkl. Gerüst, KG 363	18.000 €
Gebäudedehnfugen und Fensteranschlüsse erneuern, KG 330	1.500 €
Pfostenriegelkonstruktion und Lichtkuppel instand setzen, KG 330 / KG 360	3.000 €
Eine Bitumenlage auf dem Flachdach erneuern und Notentwässerung herstellen, KG 363	3.500 €
Umrüstung auf LED, KG 445	5.000 €
Summe	<u>47.000 €</u>

Summe insgesamt **87.500 €**

Capex 3 (langfristige Maßnahmen 5-10 Jahre)

Erweiterungsbau (Fahrzeughalle/Sozialtrakt/Außenanlagen)

Eine Kostenschätzung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Vorab ist eine Klärung ob eine Ertüchtigung nach den aktuellen Vorschriften wirtschaftlich sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

1. Erweiterung der Sozialbereiche
2. Anpassung der Durchfahrtshöhen
3. Aufstellflächen anpassen
4. An- und Abfahrtssituation planen

Die genannten Kosten sind netto, ohne Mehrwertsteuer, ausgewiesen. Planungskosten, Mietausfall-, Schadenersatz- und Bußgelder sind nicht berücksichtigt. Die angesetzten Kosten schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein. Die Kosten sind auf der momentanen Preisbasis ausgewiesen. Üblicherweise anfallende Instandhaltungskosten sind nicht berücksichtigt.

Die notwendigen Investitionen wurden gemäß nachfolgender Aufteilung auf einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ermittelt und folgen den Bewertungskriterien zum jeweils benannten Handlungsbedarf.

Capex 1 (kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr)	40.500 €
Capex 2 (mittelfristige Maßnahmen ca. 2-4 Jahre)	47.000 €
Capex 3 (langfristige Maßnahmen ca. 5-10 Jahre)	Ohne Bewertung

4.0 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Bauzustandsanalyse des Objektes, Freiwillige Feuerwehr Lübeck Genin, 23560 Lübeck, mit durchgeführten Begehungen, Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Befragung des Objektverantwortlichen vor Ort, führte zu nachstehenden Ergebnissen:

Die bautechnische Bewertung für Hochbau und technische Gebäudeausrüstung ergibt einen insgesamt dem Alter entsprechenden Zustand des Gebäudes.

Das Gebäude weist einige Schäden auf. Wobei festzuhalten ist, dass das Tragwerk quasi keine Schäden aufweist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Insgesamt ist sie jedoch noch funktionstüchtig. Eine Blitzschutzanlage ist zwingend erforderlich und nicht vorhanden, sowie mindestens ein Einspeisepunkt für einen Notstromaggregat ebenfalls fehlend.

Die Grobschätzungen der Capex 1 und 2 sind anfallende Instandhaltungskosten des Bestandsgebäude, jedoch ohne Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrgebäude. Als langfristige Maßnahme ist ein Erweiterungsbau oder Neubau erforderlich, um die entsprechenden Anforderungen umsetzen zu können. Die Kalkulation, Capex 3, für einen Neubau oder Erweiterungsbau ist nicht Bestandteil des Auftrages.

Die ermittelten Kosten für anstehende Maßnahmen können insgesamt als dem Alter angemessen eingestuft werden und sind nach den unterschiedlichen Handlungsbedarfen unter Punkt 3.8 abgebildet.

Es gibt Potential zur energetischen Optimierung des Gebäudes.

Der Fußbodenbelag R12 in der Fahrzeughalle und ein Einspeisepunkt für ein Notstromaggregat, sowie eine Blitzschutzanlage und nachrüsten eines Überspannungsschutzes sind als kurzfristige Maßnahme herzustellen.

Die brandschutztechnisch geforderte RS-Tür zur Fahrzeughalle ist nachzurüsten.

Eine umlaufenden Kiesstreifen als Spritzwasserschutz und Rinnen vor den Sektionaltoren und Eingang an der linken Fassadenseite ist mittelfristig nicht zu umgehen. Zudem sind die Gebäudedehnfugen und die Fensteranschlüsse instand zu setzen. Zudem sollte die Pfostenriegelkonstruktion sowie die Bitumenbahn auf dem Flachdach instandgesetzt werden. Der Umfang ist der Kostenaufstellung zu entnehmen.

Die Anforderungen aus der DIN 14092 wurden schon zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung teilweise nicht eingehalten. Die aktuellen Anforderungen aus DIN 14092 und der DGUV 205-008 sind teilweise nicht eingehalten.

Eine Bewertung der Außenanlagen war nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Offensichtlich ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen an An- und Abfahrtswege nach DGUV 205-008 sowie DGUV

49 nicht eingehalten sind. Eine Gefährdung durch Fahrzeugbewegungen bei kreuzenden Verkehrswegen ist nicht auszuschließen. Eine Umsetzung der geltenden Regeln ist planerisch zu prüfen.

In Anlehnung an die DGUV Vorschrift 1, § 22 und der Arbeitsstättenverordnung wird die Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung und eines Alarmplanes empfohlen.

Hamburg, den 31.10.2024

Die Sachverständigen

i.A. [REDACTED]

[REDACTED]

i. V. [REDACTED]

[REDACTED]