

Baumaßnahme: Sanierung der Burgdorfer Rathäuser

1. Rathaus I, Marktstr. 55, 31303 Burgdorf

Denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude (1818) an zentralem Standort inmitten der Stadt, Wahrzeichen der Stadt Burgdorf, Sondernutzungsbereiche (Trazimmer, Ratssaal), Gebäude z. Zt. größtenteils nicht in Nutzung, 1245 qm Nettogrundfläche keine Parkplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden

Bestand	Ist-Zustand	Sanierungsmöglichkeit	Einschätzung/Empfehlung	Dringlichkeit
1. Bausubstanz				
1.1 Kelleraußenwände und Fundamente	Durchfeuchtung vorhanden	Sanierung in Form von Trockenlegung	aufgrund erheblicher Kosten nicht empfohlen, Nutzung zur Lagerung von nicht gegen Feuchtigkeit zu schützenden Materialien möglich	
1.2 Außenwände und Fassade	sanierter Holzfenster	Regelmäßige Kontrolle / Bauunterhalt	wird empfohlen	
	Außenwände nicht gedämmt	Innendämmung möglich, Außendämmung aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich (in Kostenschätzung nicht enthalten)	notwendige bauphysikalische Untersuchung hierfür wird empfohlen	
	Sichtbare Schäden am Sockel und gesamten Fachwerk	Sanierung einiger Gefache und Teilbereiche des Fachwerkes möglich (durch SV begutachtet, in Kostenschätzung enthalten)	Sanierung zur Vermeidung weiterer Schäden wird dringend empfohlen	
1.3 Dach	Dachkonstruktion	erhebliche Schäden am Dachtragwerk (u.a. fehlende Sparren, Schädlingsbefall, etc.) Ertüchtigung des Tragwerkes möglich (durch SV begutachtet, in Kostenschätzung enthalten)	Sanierung wird zur Vermeidung weiterer Schäden dringend empfohlen	

	Dacheindeckung	Erhebliche Schäden (fehlende und beschädigte Dachpfannen, die bereits zu Feuchteschäden geführt haben, abgängiges Material), Neueindeckung inkl. Dämmung möglich (durch SV begutachtet, in Kostenschätzung enthalten)	Sanierung dringend empfohlen, aufgrund der Gefahrenlage durch evtl. herabfallendes Material sind Sicherungsmaßnahmen <u>unverzüglich</u> zu veranlassen.	
2. Statik	Statische Überprüfung bisher nur in Teilbereichen (Dach) erfolgt (Kosten für diesen Bereich sind enthalten)	Kosten aus evtl. resultierenden notwendigen statischen Maßnahmen sind bisher nicht erfasst	Begutachtung durch SV ist erforderlich und wird empfohlen	
3. Innenraum	Sanierungsbedarf im Bereich Böden, Wänden, Decken	Sanierung durch entsprechende Ausbaugewerke möglich (in Kostenschätzung enthalten)	Sanierung empfohlen	
4. Brandschutz	Zwei unabhängig voneinander nutzbare Rettungswege nicht vorhanden, DG nicht an die Rettungstreppe angeschlossen, Rettung im Brandfall nicht gewährleistet! diverse weitere Mängel bzgl. Brandschutz	Bypass-Lösung möglich (M-Variante), neuer Erschließungskern (O-Variante) (in Kostenschätzung enthalten)	Sanierung zur weiteren Nutzung des Gebäudes dringend notwendig.	
5. Haustechnik	Versorgungsleitungen für alle Medien (Wasser, Abwasser,	Sanierung durch Demontage der Leitungen und Objekte, Austausch Gasbrennwertkessel	Sanierung i. T. erforderlich und i. T. empfohlen	

			(in Kostenschätzung enthalten)		
	Strom, Telekommunikation, etc.) entsprechen nicht dem Stand der Technik				
6. Barrierefreiheit	Nur im EG durch Rampe an Nordfassade und Beh.-WC gegeben	Barrierefreiheit über alle Geschosse in O-Variante durch neuen Erschließungskern möglich, in M-Variante Barrierefreiheit nur im EG	(in Kostenschätzung enthalten)	Entscheidung notwendig	
7. Schallschutz	Bisher nicht untersucht	Gutachten durch SV möglich		Begutachtung durch SV wird empfohlen	
8. Schadstoffe	Bisher nicht untersucht	Gutachten durch SV möglich		Begutachtung durch SV wird empfohlen	
8. Energiebilanz	Bisher nur in Teilbereichen (Dach) untersucht	Gutachten durch SV möglich		Begutachtung durch SV wird empfohlen	
9. Flächeneffizienz	Verhältnis Nutzfläche zu Gebäudevolumen ungünstig durch ungenutztes 2.Dachgeschoss	Nutzung des 2. DG in O-Variante möglich		Entscheidung notwendig	
10. Ausstattung, Möbel	Bisher nicht betrachtet	Umfang und Kosten sind noch zu erfassen (bisher nicht in Kostenschätzung enthalten)		Entscheidung notwendig	

Eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Rathauses I (Innenraum, Dach, Fassade) liegt vor. Die Kosten werden in Abhängigkeit der beiden möglichen Sanierungsvarianten auf ca. 2.400.000,- € bis 3.600.000,- € geschätzt (KG 100 (Grundstück) +600 (Ausstattung) nicht enthalten). Die Gesamtsanierung würde von der Beauftragung eines Planers bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes ca. 29. Monate in Anspruch nehmen.

2.Rathaus II + Kutscherhaus , Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31303 Burgdorf

Denkmalgeschütztes Gebäude (Hauptgebäude und Kutscherhaus) von 1910, im Stadtpark gelegen, ursprünglich als Landratsvilla (Wohngebäude) geplant und genutzt, repräsentative Erscheinung, Nutzung z. Zt. durch den Bürgermeister, den Verwaltungsvorstand und die Personalabteilung, 1605 qm Nettogrundfläche nicht ausgebautes DG, Parkplätze vorhanden

Bestand	Ist-Zustand	Sanierungsmöglichkeit	Einschätzung/Empfehlung	Dringlichkeit
1. Bausubstanz				
1.1 Kellerwände und Fundamente	augenscheinlich keine Feuchtigkeit, Nutzung hauptsächlich als Lagerfläche	-	Nicht empfohlen, wenn keine dauerhaften Arbeitsplätze und Nutzung nur als Lagerbereich	
1.2 Außenwände und Fassade	Keine Dämmung	Innendämmung möglich, Außendämmung aufgrund Denkmalschutzes nicht möglich (in Kostenschätzung nicht enthalten)	notwendige bauphysikalische Untersuchung hierfür wird empfohlen	
1.3 Dach	augenscheinlich dicht und ungedämmt	Neueindeckung und Dämmung möglich; Belichtung des DG optional	In Abhängigkeit der Arbeitsplätze Entscheidung notwendig	
2. Statik	Statische Überprüfung nicht erfolgt	Kosten aus evtl. resultierenden notwendigen statischen Maßnahmen sind bisher nicht erfasst	Begutachtung durch SV ist erforderlich und wird empfohlen	
3. Innenraum	Sanierungsbedarf im Bereich Böden, Wänden, Decken, Räume in unterschiedlichem Zustand	Sanierung durch entsprechende Ausbaugewerke möglich (in Kostenschätzung enthalten)	(Teil-) Sanierung empfohlen	
4. Brandschutz	Hauptgebäude: diverse Mängel bzgl. Brandschutz,	Hauptgebäude: Variante klein: brandschutztechnische Sicherung Bestandsstreppen, Bypass-Lösung	Sanierung zur Aufrechterhaltung der weiteren Nutzung des Gebäudes unabhängig von der Machbarkeitsstudie dringend notwendig.	

	<p>Rettungswege nicht gesichert, 2. Rettungsweg im 2.OG: Ausstiegsfenster über gesicherten Raum mit anleitbarer Plattform und Begrenzung Personenzahl auf max. 10-12 Personen, Sozialraum im 2.OG nicht genehmigungsfähig</p> <p>Kutscherhaus: diverse Mängel bzgl. Brandschutz, Besprechungen mit mehr als 12 Personen im 1.OG nicht genehmigungsfähig</p>	<p>möglich mit Rettungsausstiegsfenster über anleitbare Plattform im 2.OG und Begrenzung Personenzahl auf max. 10-12 Personen; Variante groß: integrierter 2. notwendiger Treppenraum, brandschutztechnische Sicherung Bestandstreppen</p> <p>Kutscherhaus: Ertüchtigung notwendiger Treppenraum, 2. Rettungsweg über tragbare Leiter der Feuerwehr, Begrenzung OG auf max. 12 Personen</p>	<p>Erforderliche brandschutztechnische Maßnahmen gem. Variante „klein“ dringend erforderlich.</p>
<p>5. Haustechnik</p>	<p>Datennetz, Energieverteilung, Sanitärobjekte und sämtliche Rohrleitungen entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Technik. Beleuchtungsanlage erfüllt nicht die DIN-Werte und Anwendungsregeln der ASR. Heizkessel kann</p>	<p>Sanierung durch Demontage/Neugestaltung der Leitungen und Objekte (in Kostenschätzung enthalten)</p>	<p>Damit die Trinkwasserverordnung eingehalten werden kann, ist die Erneuerung sämtlicher Rohrleitungen und Sanitärobjekte dringend erforderlich.</p> <p>Ertüchtigung der haustechnischen Anlagen gem. BSK (flächendeckende BMA, Brandabschottung), Schließanlage, Einbruchmeldeanlage und Kamerabefahrung der Grundleitungen dringend erforderlich</p>

6. Barrierefreiheit	erhalten bleiben. Barrierefreiheit nicht gegeben (Aufzugsanlage im Hauptgebäude nicht rollstuhlgerecht, EG nicht barrierefrei erschließbar)	Hauptgebäude: Barrierefreiheit über Geschosse EG bis 2.OG in Varianten „klein“ und „groß“ durch Vergrößerung Aufzugsanlage und Hublift im EG möglich. Dachgeschoss in Variante „groß“ nicht barrierefrei (in Kostenschätzung enthalten) Kutscherhaus: Barrierefreiheit im OG nur über Aufzugsanlage möglich, jedoch nicht wirtschaftlich und bleibt in Varianten und Kostenschätzung unberücksichtigt	Entscheidung notwendig
7. Schallschutz	Bisher nicht untersucht	Gutachten durch SV möglich	Begutachtung durch SV wird empfohlen
8. Schadstoffe	Bisher nicht untersucht	Gutachten durch SV möglich	Begutachtung durch SV wird empfohlen
8. Energiebilanz	Bisher nicht untersucht	Gutachten durch SV möglich	Begutachtung durch SV wird empfohlen
9. Flächeneffizienz	Hauptgebäude: Verhältnis Nutzfläche zu Gebäudevolumen ungünstig durch Raumzuschnitte, Erschließungssituation, ungenutztem DG, Beschränkung auf max. 10-12 Arbeitsplätze im 2.OG Kutscherhaus: ungenutzter Raum im EG, sehr geringe Anzahl an Arbeitsplätzen	Hauptgebäude: Nutzung des DG in Variante „groß“ möglich (nicht barrierefrei) Kutscherhaus: Optimierung Flächeneffizienz durch Erhöhung Anzahl Arbeitsplätze, Nutzung Potentialräume im EG	Entscheidung notwendig

10. Ausstattung, Möbel	Bisher nicht betrachtet	Umfang und Kosten sind noch zu erfassen (bisher nicht in Kostenschätzung enthalten)	Entscheidung notwendig	
------------------------	-------------------------	---	------------------------	--

Eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Rathauses II und Kutscherhaus liegt noch nicht abschließend vor. Aufgrund von Voruntersuchungen werden die Kosten in Abhängigkeit der beiden möglichen Sanierungsvarianten für Rathaus II und Kutscherhaus auf ca. 2.000.000 € bis ca. 4.200.000 € geschätzt (KG 100 (Grundstück) + 600 (Ausstattung) nicht enthalten) geschätzt. Die Gesamtsanierung würde von der Beauftragung eines Planers bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes ca. 30 Monate in Anspruch nehmen.

3.Rathaus III, Spittaplatz 4, 31303 Burgdorf

Verwaltungsgebäude von 1954 in zentraler Lage am Rande des Stadtparks , Rathaus I und Rathaus II verbindend, im Ensemble mit den denkmalgeschützten Gebäuden Schloss, Amtsgericht, Kirche, keine repräsentative Erscheinung, Nutzungsdurch Bürgerbüro, Sozialabteilung und Gebäudewirtschaft 1210 qm NettogrundflächenParkplätze vorhanden

Bestand	Ist-Zustand	Sanierungsmöglichkeit	Einschätzung/Empfehlung	Dringlichkeit
1. Bausubstanz				
1.1 Kellerwände und Fundamente	Standard 50er Jahre, Jahren, teilweise feucht	Sanierung in Form von Trockenlegung	Erforderlich bei Nutzung als Archivflächen	
1.2 Außenwände und Fassade	Standard 50er Jahre, nicht ausreichend gedämmt	Außendämmung möglich (in Kostenschätzung enthalten)	energetische Untersuchung empfohlen (resultierende Anforderungen Wärmeschutz)	
1.3 Dach	Nicht ausreichend gedämmt, augenscheinlich dicht	Dachsanierung und Dämmung möglich	energetische Untersuchung empfohlen (resultierende Anforderungen Wärmeschutz)	
2. Statik	Statische Überprüfung nicht erfolgt	Kosten aus evtl. resultierenden notwendigen statischen Maßnahmen sind bisher nicht erfasst	Begutachtung durch SV ist erforderlich und wird empfohlen	
3. Innenraum	Sanierungsbedarf im Bereich Böden, Wänden, Decken	Sanierung durch entsprechende Ausbaugewerke möglich (in Kostenschätzung enthalten)	Sanierung empfohlen	
4. Brandschutz	Zwei unabhängig voneinander nutzbare Rettungswege nicht vorhanden, Nutzung des 2. OG nur für max. 10 Personen zulässig, Rettung im Brandfall nicht gewährleistet! diverse weitere	Brandschutzertüchtigung in Form von Ertüchtigung der notwendigen Treppe und Bypass-Lösung möglich. Zzgl. ist eine außenliegende Fluchttreppe aufgrund der erwarteten Personenzahl (Mitarbeitende, BürgerInnen inkl. Wartende) notwendig. (in Kostenschätzung enthalten)	Sanierung zur Aufrechterhaltung der weiteren Nutzung des Gebäudes unabhängig von der Machbarkeitsstudie dringend notwendig. Erforderliche brandschutztechnische Maßnahmen gem. Variante „light“ dringend erforderlich.	

	Mängel bzgl. Brandschutz			
5. Haustechnik	Datennetz, Energieverteilung, Sanitärobjekte und sämtliche Rohrleitungen entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Technik. Beleuchtungsanlage erfüllt nicht die DIN-Werte und Anwendungsregeln der ASR. Heizkessel kann erhalten bleiben.	Sanierung durch Demontage der Leitungen und Objekte (in Kostenschätzung enthalten)	Damit die Trinkwasserordnung eingehalten werden kann, ist die Erneuerung sämtlicher Rohrleitungen und Sanitärobjekte dringend erforderlich. Ertüchtigung der haustechnischen Anlagen gem. BSK (flächendeckende BMA, Brandabschottung), Schließanlage, Einbruchmeldeanlage und Kamerabefahrung der Grundleitungen dringend erforderlich Sanierung wird empfohlen	
6. Barrierefreiheit	Nur im EG durch Rampe an Ostfassade gegeben (kein Beh.-WC)	Herstellung der Barrierefreiheit über alle Geschosse in Variante „pro“ durch integrierte Aufzugsanlage möglich (in Kostenschätzung enthalten)	Entscheidung notwendig	
7. Schallschutz	Bisher nicht untersucht	Gutachten durch SV möglich	Begutachtung durch SV wird empfohlen	
8. Schadstoffe	Bisher nicht untersucht	Gutachten durch SV möglich	Begutachtung durch SV wird empfohlen	
8. Energiebilanz	Bisher nicht untersucht	Gutachten durch SV möglich	Begutachtung durch SV wird empfohlen	
9. Flächeneffizienz	Bürogrößen im Bestand übersteigen bzw. unterschreiten deutlich den Flächenbedarf für Arbeitsplätze gem. ASR	Neuzuweisung von Ein-, Zwei- und Mehrpersonenbüros um eine effizientere Nutzung zu erreichen	Umstrukturierung wird empfohlen	
10. Ausstattung, Möbel	Bisher nicht betrachtet	Umfang und Kosten sind noch zu erfassen (bisher nicht in Kostenschätzung enthalten)	Entscheidung notwendig	

Eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Rathauses III liegt noch nicht abschließend vor. Aufgrund von Voruntersuchungen werden die Kosten in Abhängigkeit der beiden möglichen Sanierungsvarianten auf ca. 1.500.000 € bis ca. 2.7 50.000 € geschätzt (KG 100 (Grundstück) + 600 (Ausstattung) nicht enthalten) geschätzt. Die Gesamtsanierung würde von der Beauftragung eines Planers bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes ca. 27 Monate in Anspruch nehmen.

aufgestellt: 2.07.2020, Gebäudewirtschaft Stadt Burgdorf