

**Objektsteckbrief**

G102

**Allgemeine Objektdaten**

Stand: 29.04.2020

Geb.-Nr. Kirchheim Teck

65003444

Gebäudebezeichnung	Eichwiesen
Aktuelle Nutzung	Kindergarten
Gebäudetyp-LCC	Kindergärten
Strasse	Eichwiesen 18
PLZ	73230
Ort	Kirchheim Teck



Baujahr	1997
Denkmalschutz	nein
Brutto-Grundfläche	400 m <sup>2</sup>
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	2
Anzahl Untergeschosse	0

Kennwert Herstellkosten brutto (KG 300 & KG 400) inkl. BNK	2.776 €/m <sup>2</sup>
Kennwert kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen brutto inkl. BNK	63 €/m <sup>2</sup>
Kostengruppe 300	79%
Kostengruppe 400	21%
Herstellkosten Gebäude (300 & 400)	1.120.000 € brutto

Jahr der letzten Sanierung	-
Umfang der letzten Sanierung	-
Besonderheiten aus Begehungen	-
Anpassungen der Gebäudezuordnung	-

**Ausstattung**

1. baulicher Rettungsweg	ja
2. baulicher Rettungsweg	ja
Veranstaltungsraum gem. VStättVO	nein
Datum letzter Brandverhütungsschau	nachfordern

<u>Barrierefreiheit</u>	
ebenerdiger / barrierefreier Zugang vorhanden	nein
alle notwendigen Räume sind barrierefrei erreichbar	nein
behindertengerechter Aufzug / Treppenlift vorhanden	nein
Anzahl Behinderten-WCs	0
<u>Nur Sporthallen</u>	
Behindertengerechte Duschen vorhanden	nein

**Anforderungen bei Kindertagesstätten (nur Ersteinschätzung - ersetzt nicht die DGUV-Prüfungen)**

Feuerlöschdecke in Küchen	vorhanden	●
Sicherheitsbeleuchtung	k.A.	-
Sicherheitsbeschilderung	vorhanden	●
Verbrühschutz	k.A.	-
Geländerabstand	eingehalten	●
Sicherheitsverglasung (VSG)	vorhanden	●
Klemmschutz Bandseite (Rollo)	nicht vorhanden	●
Klemmschutz Gegenbandseite	nicht vorhanden	●

Fluchttüren ins Freie (bei Kindern U2)	vorhanden	●
Ballwurfsichere Decken im Bewegungsraum	nicht notwendig	●
Ballwurfsichere Lampen im Bewegungsraum	nicht notwendig	●
Sicherheitstürgriffe (Muschelgriff) im Bewegungsraum	nicht notwendig	●
Schallschutzdecken in Gruppenräumen	vorhanden	●
Steckdosen mit Berührungsschutz	vorhanden	●
Heizkörperverkleidung (Verbrühschutz 55°C)	nicht notwendig	●
Notausschalter in Kinderküchen	nicht notwendig	●

**Energetischer Zustand**



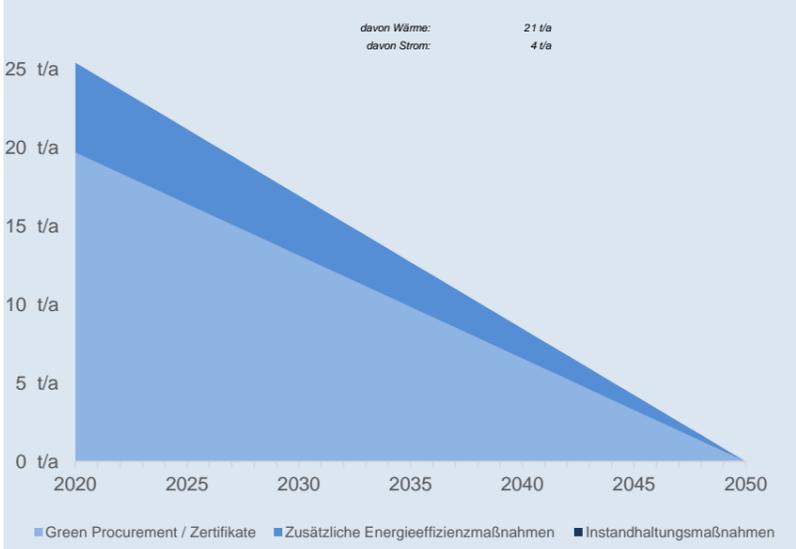
<u>Gesetzliche Vorgaben</u>		
Kessel jünger als 30 Jahre	trifft nicht zu	-
Heizleitungen gedämmt	ja	●
autom., raumweise Regelung	ja	●
Zeit- oder temp.gest. Regelung	ja	●
Oberste Decke / Dach gedämmt	ja	●

<u>Energieausweis</u>		
Individueller Energieausweis je Gebäude	k.A.	
Heizenergieverbrauchskennwert	k.A.	k.A.
Heizenergieverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	110 kWh/(m²a)	
Stromverbrauchskennwert	k.A.	k.A.
Stromverbrauchsreferenz (EnEV 2009)	20 kWh/(m²a)	

<u>Gebäudehülle</u>		
Kellerdecke gedämmt	trifft nicht zu	-
Keller beheizt	trifft nicht zu	-
Dachgeschoss beheizt	ja	●
1-fach-Verglasung vorhanden	nein	●
Glasbausteine vorhanden	nein	●
Wärmebrücken vorhanden	nein	●

<u>Beleuchtung / Heizung / Lüftung</u>		
LED-Beleuchtung vorhanden	nein	
Präsenzmelder vorhanden	teilweise	
Hocheffizienzpumpen vorhanden	nein	
hydraulischer Abgleich möglich	ja	
Nachrüstung Wärmerückgewinnung sinnvoll	nein	
Frequenzumformer vorhanden	ja	

<u>Energetische Optimierungspotenziale</u>	
CO <sub>2</sub> -Emission des Gebäudes	25 t/a nur Benchmark
	davon Wärme: 21 t/a davon Strom: 4 t/a



<u>Einsparungen durch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen</u>		
0%	△ ca. 0 t/a	
<u>Einsparungen durch zusätzliche Energieeffizienz-Maßnahmen</u>		
24%	△ ca. 6 t/a	
Fassadendämmung	▼	Nachrüstung Sonnenschutz
Fenstererneuerung	▼	Dachdämmung
Umbau Trinkwasser zentral auf dezentral	trifft nicht zu	Neue Thermostatventile
Dämmung Trinkwasserzirkulation	trifft nicht zu	Optimierung Regelung (Nachtabenkung)
Erneuerung Heizwärmeerzeugung	▼	Erneuerung Lüftungsanlagen
Dämmung Heizungsverteilung	▼	Erneuerung Kälteanlage
Erneuerung Umwälzpumpen und hydraulischer Abgleich	■	Umrüstung auf LED-Beleuchtung
		Nachrüstung Gebäudeleittechnik
<u>Notwendige Kompensation über Green Procurement / Zertifikate / PV / Solarthermie</u>		
76%	△ ca. 19 t/a	

Netto-Raumfläche 355 m<sup>2</sup>

## Gebäudezustandsanalyse

Kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen und Untersuchungen (auf Basis der Zustandserfassung). Weitere Kosten nach Untersuchungen möglich.

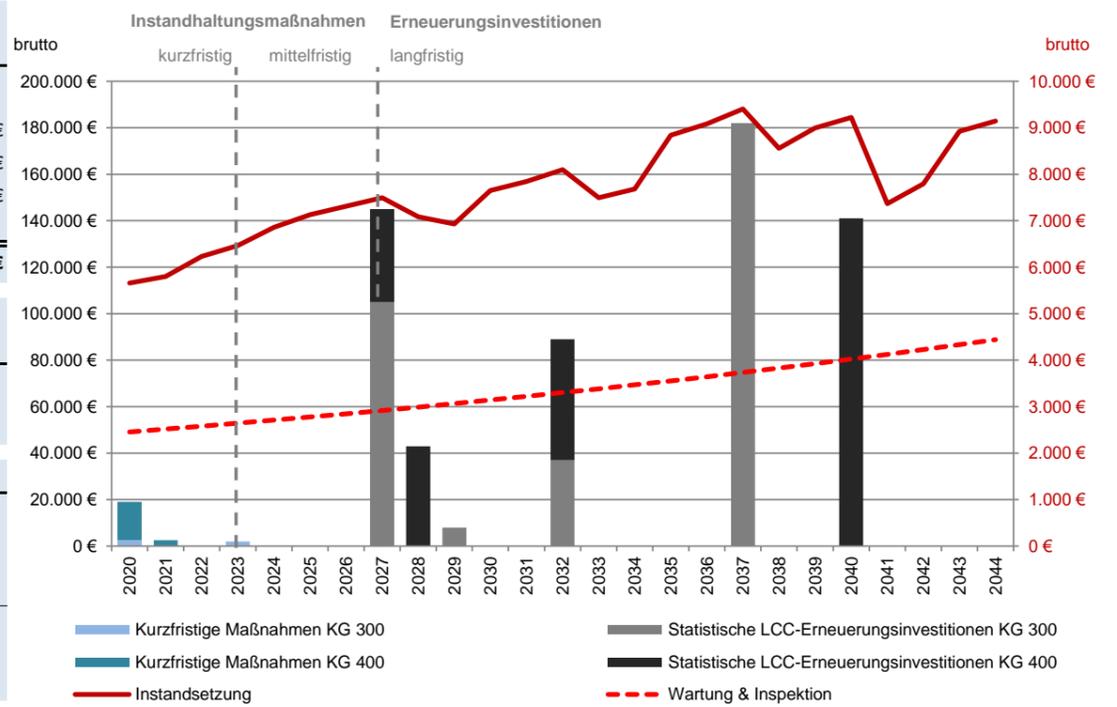
Betrachtungszeitraum	2020	-	2026	
Σ 2020 brutto	20.500 €		Σ 2024 brutto	0 €
Σ 2021 brutto	2.500 €		Σ 2025 brutto	0 €
Σ 2022 brutto	0 €		Σ 2026 brutto	0 €
Σ 2023 brutto	2.000 €			
<b>Gesamtsumme brutto inkl. BNK</b>				<b>25.000 €</b>

langfristige Erneuerungsinvestitionen (auf Basis des Lebenszyklus).

Betrachtungszeitraum	2027	-	2044	
<b>Fazit LCC</b>				<b>608.000 €</b>

Gebäudezustand Überblick

KG 300: Anzahl erfasster Anlagen / Komponenten:	20
KG 300: Anzahl erfasster Maßnahmen:	3
KG 300: Anzahl erfasster Untersuchungen:	0
KG 400: Anzahl erfasster Anlagen / Komponenten:	38
KG 400: Anzahl erfasster Maßnahmen:	7
KG 400: Anzahl erfasster Untersuchungen:	2



**Maßnahmenliste: kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen**

Disziplin	Bauteil	Maßnahmenbeschreibung	Jahr der Umsetzung	Priorität	Kategorie	Kosten brutto inkl. BNK
Bau	Brandschutz	Da bei der Begehung nicht alle Bereiche direkt eingesehen konnten (insbesondere Zwischendecken), sind offene Durchbrüche in Brandwänden nicht ganz auszuschließen. Dies wäre genauer von einer Fachfirma noch zu überprüfen. Deshalb werden hier vorsorglich pauschale Kosten für Brandschotts angesetzt (BGF x 2 €).	2020	4 sicherheitsrelevant	Brandschutz	1.500 €
Bau	Konstruktion in Außenanlagen	Das Fundament des Podestes Fluchtweg aus dem Mehrzweckraum ins Freie ist gerissen und kippt ab, da unzureichend gegründet. Außerdem ist das Podest zu schmal und sollte so breit wie die Ausgangstüre sein. Die Treppe ist entsprechend auszubilden. Maßnahme: Abbruch sowie Erneuerung Austrittspodest des Fluchtwegs aus dem Mehrzweckraum ins Freie.	2023	3	Maßnahme	2.000 €
TGA	Sanitärobjekte	TRINKWASSER Auch wenn das Gebäude nur mit Kaltwasser versorgt wird, so sind hier automatische Spüleinrichtungen zu installieren. Werden einzelne Verbraucher (endständige) nicht oder nur selten genutzt, besteht durch Stagnationswasser die Gefahr eines Legionellenwachstum. Der bestimmungsgemäße Betrieb des Trinkwassernetzes gemäß VDI 6023 ist in Frage zu stellen (an jeder Stelle der Trinkwasser-Installation ist ein Wasseraustausch durch Entnahme innerhalb von 72 h zu realisieren (VDI 6023)). Besonders in den Sommerferien kommt es zu langen Stillstandszeiten. Es liegen uns keine Berichte hinsichtlich der Beprobung von Legionellen vor. Kurzfristig sollte hier eine organisatorische Lösung (Spülplan). Nach und nach sollten dann entsprechende Spüleinrichtungen installiert werden. Hierfür ist zunächst ein genauer Plan des	2020	2 sicherheitsrelevant	Maßnahme	6.500 €
TGA	Lüftungszentrale	Hygieneinspektion Die Lüftungsanlagen sind einer hygienischen Inspektion nach VDI 6022 (und in einem regelmäßigem Turnus von drei Jahren) zu unterziehen.	2020	2 sicherheitsrelevant	Untersuchung	2.500 €
TGA	Sanitärnetze	TRINKWASSER Beprobungen nach Aussagen der Stadt Kirchheim in Ordnung. Es liegt uns kein Bericht hinsichtlich der Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellen vor. Ob das Gebäude unter die Prüfpflicht fällt, kann von uns im Zuge der Begehung nicht erioert werden (Kriterium 3l Wasserinhalt von Trinkwassererwärmer bis zur weitesten entfernten Entnahmestelle). Dies ist zu prüfen. Unabhängig davon empfehlen wir grundsätzlich auch ohne Prüfpflicht Beprobungen durchzuführen, da der Betreiber für die Qualität des Trinkwassers verantwortlich ist und ohne Beprobung keine Aussage hierüber getroffen werden kann.	2020	2 sicherheitsrelevant	Untersuchung	1.500 €
TGA	Elektrozentrale - Blitzschutzanlagen	Ein äußerer Blitzschutz ist vorhanden, dieser ist kurzfristig durch Sachkundige zu prüfen. Für diese Prüfung sind (BGF x 5 €) angesetzt. Zwar können eventuell daraus resultierende Maßnahmen nicht kostenmäßig bewertet werden, aber kleinere Instandsetzungen sind in dem Kostenansatz zumindest abgedeckt.	2020	2	Maßnahme	3.500 €
TGA	Elektroinstallation	Für den vorgeschriebenen regelmäßigen E-Check ortsveränderlicher Betriebsmittel kommt vorsorglich ein pauschaler Betrag als kurz- bis mittelfristige Maßnahme zum Ansatz, unabhängig davon, ob er hier durchgeführt wurde oder nicht (BGF x 2 €).	2021	2	Maßnahme	1.500 €
Bau	Fenster 1	Die Verglasungen der Fassade, welche bis auf den Boden reichen sind mittels Folie o.ä. zu kennzeichnen	2020	2	Maßnahme	1.500 €
Bau	Sportanlagen	Die Spielebene welche über eine Treppe erreicht wird hat keinen Querriegel als Absturzsicherung. Maßnahme: Querriegel oder Türchen auf Spielebene nachrüsten.	2020	2	Maßnahme	1.000 €
TGA	Lüftungszentrale	Es gibt ein kleines Lüftungsanlage, die in die Decke der Heizungszentrale installiert wurde (kein Typenschild vorhanden). Nur ein Raum im EG ist an diese angeschlossen. Die Lüftungsanlage ist außer Betrieb. Die Lüftungsanlage zur Versorgung des Gruppenraums im EG ist außer Betrieb. Die Lüftungsanlage ist wieder in Betrieb zu nehmen.	2020	2	Maßnahme	1.000 €
TGA	Elektroverteiler	Ein E-Check für die ortsfesten Anlagen ist laut Auskunft nicht erfolgt und ist deshalb kurz- bis mittelfristig zu beauftragen (nur Prüfung (1 x Verteiler je 3,0 Std x 200 €), daraus resultierende Maßnahmen können kostenmäßig nicht bewertet werden)	2020	2	Maßnahme	1.000 €
TGA	Elektroinstallation	Revisionsunterlagen (Bestandspläne) sind augenscheinlich zwar vorhanden, ob diese aber noch aktuell sind, war nicht zu erfahren. Vorsorglich kommen daher Pauschalkosten für die Prüfung durch eine Fachfirma und die Aktualisierung der wichtigsten Pläne hier mittelfristig zum Ansatz.	2021	2	Maßnahme	1.000 €
TGA	Sicherheit	Die Heizungszentrale wird teilweise als Lager zweckentfremdet. Der Raum ist zu entrümpeln.	2020	2	Maßnahme	500 €

TGA	Sicherheit	Die Zutrittskontrolle ist den Erfordernissen anzupassen. Maßnahme: sie Haustechnikstellungsnahme	2020	2	Hinweis	0 €
Summe kurz- bis mittelfristiger Instandhaltungsmaßnahmen:						25.000 €

**Maßnahmenliste: langfristige Erneuerungsinvestitionen (auf Basis des statistischen Lebenszyklus)**

Kosten- gruppe	Bauteil	Zustand	Baujahr	Merkmal	Anteil an Gesamtbau- teil	Restlebensdauer gem. Zustand	Jahr der Erneue- rungsinvestition	Anteil an Her- stellungskosten	Faktor der Preis- steigerung (1.8%/Jahr)	Statistische Kosten brutto inkl. BNK
KG 300	Gebäudekonstruktion	1	1997	Mauerwerks-Konstruktion	100%	57 Jahre	2077	-	-	- €
KG 300	Fassade 1	1	1997	WDVS	100%	17 Jahre	2037	14,9%	138%	182.000 €
KG 300	Fenster 1	2	1997	Alufenster doppelt verglast	50%	12 Jahre	2032	3,3%	126%	37.000 €
KG 300	Fenster 2	1	1997	Holzfenster doppelt verglast	50%	7 Jahre	2027	3,3%	115%	34.000 €
KG 300	Sonnenschutz 1	1	1997	Jalousie	100%	7 Jahre	2027	2,2%	115%	23.000 €
KG 300	Dachkonstruktion 1	1	1997	Holz	100%	52 Jahre	2072	-	-	- €
KG 300	Dachfenster/-öffnungen 1	1	1997	Klapp-/ Schwingfenster	100%	9 Jahre	2029	0,8%	120%	8.000 €
KG 300	Dachabdichtung 1	1	1997	Ziegeldach	100%	37 Jahre	2057	-	-	- €
KG 300	Bodenkonstruktion	1	1997	Schwimmender Estrich	100%	7 Jahre	2027	3,7%	115%	38.000 €
KG 300	Bodenbelag	1	1997	Linoleum	100%	7 Jahre	2027	0,9%	115%	10.000 €
KG 300	Innenwandkonstruktion	1	1997	Mauerwerkswände	100%	57 Jahre	2077	-	-	- €
KG 300	Wandbekleidung	1	1997	Gipskarton	100%	27 Jahre	2047	-	-	- €
KG 300	Deckenbekleidung	1	1997	Holzdecken	100%	47 Jahre	2067	-	-	- €
KG 300	Innentüren manuell	1	1997	Holztüren	100%	32 Jahre	2052	-	-	- €
KG 400	Sanitärzentrale	1	1997	Kaltwasserverteilung	100%	12 Jahre	2032	2,9%	126%	8.000 €
KG 400	Sanitärnetze	2	1997	Stahlrohre	100%	20 Jahre	2040	17,1%	145%	58.000 €
KG 400	Sanitärobjekte	2	1997	WC, Urinale, Handwaschbecken, ...	100%	12 Jahre	2032	8,6%	126%	25.000 €
KG 400	Heizungszentrale	1	1997	Wärmepumpe	100%	7 Jahre	2027	2,7%	115%	7.000 €
KG 400	Heizungsnetze	1	1997	Stahlrohre	100%	20 Jahre	2040	13,4%	145%	46.000 €
KG 400	Heizungsobjekte	1	1997	Flächenheizungssystem	100%	20 Jahre	2040	10,7%	145%	37.000 €
KG 400	Lüftungszentrale	2	1997	masch. Lüftungsanlagen	100%	7 Jahre	2027	2,3%	115%	6.000 €
KG 400	Lüftungs-/Kälteobjekte	1	1997	Luftauslässe	100%	7 Jahre	2027	5,9%	115%	16.000 €
KG 400	Elektrozentrale - NSHV	1	1997	Niederspannungshauptverteilung	100%	7 Jahre	2027	3,9%	115%	11.000 €
KG 400	Elektroverteiler	2	1997	Elektroverteiler	100%	12 Jahre	2032	6,5%	126%	19.000 €
KG 400	Allgemeinbeleuchtung	1	1997	Leuchtstofflampen	100%	8 Jahre	2028	15,6%	117%	43.000 €
<b>Summe langfristiger Erneuerungsinvestitionen:</b>										<b>608.000 €</b>

<b>Legende</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
	kein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf	kurz- bis mittelfristiger Reparaturbedarf (oder partieller Austausch)	Mittelfristiger Sanierungs- bzw. Erneuerungbedarf	Kurzfristiger Sanierungs- bzw. Erneuerungbedarf