

Gebäudeklassifizierung

Allgemeine Angaben

Betriebsgebäude der Staatsoper Hamburg

Kleine Theaterstraße 1

20354 Hamburg

Eigentümer / gesteigertes Nutzungsrecht: KB FHH

BGF (Brutto-Grundfläche) ca. 11.000 m²

NRF (Netto-Raumfläche) ca. 9.000 m²

Baujahr des Gebäudes 2004

Pläne vorhanden

- ☒ ja
☐ nein
☐ sonstiges / Bemerkungen
-

Baugenehmigung vorhanden

- ☒ ja
☐ nein
☐ sonstiges / Bemerkungen
-

Denkmal-/ Ensembleschutz vorhanden

- ☐ Denkmalschutz
☐ Ensembleschutz
☐ sonstiges / Bemerkungen
-

Versammlungsstätte

- ☐ ja
☐ nein
☒ sonstiges / Bemerkungen
-

Energetischer Gebäudezustand

- ☒ Urzustand
 - ☐ teilsaniert
 - ☐ saniert
 - ☐ sonstiges / Bemerkungen
- Baujahr 2004
-

2. baulicher Rettungsweg

- ☒ ja
 - ☐ nein
 - ☐ nicht erforderlich
 - ☐ sonstiges / Bemerkungen
-

Flucht- und Rettungswegpläne

- ☒ ja
 - ☐ nein
 - ☐ sonstiges / Bemerkungen
-

Behindertengerecht / barrierefrei

- ☒ gegeben
 - ☐ teilweise gegeben
 - ☐ nicht gegeben
 - ☐ nicht möglich
 - ☐ sonstiges / Bemerkungen
-

Datentechnik / strukturierte Datenverkabelung

- ☒ zeitgemäß vorhanden
 - ☐ Erweiterung / Ergänzung erforderlich
 - ☐ sonstiges / Bemerkungen
-

Schadstoffe

☐

vermutet

☐

nicht offen ersichtlich

☒

sonstiges / Bemerkungen

Nicht sichtbar, unwahrscheinlich aufgrund des Baualters

Akustik

☐

Hinweise

geplante Maßnahmen stehen kurzfristig an

☐

ja

☒

nein

☐

sonstiges / Bemerkungen

Sonstiges

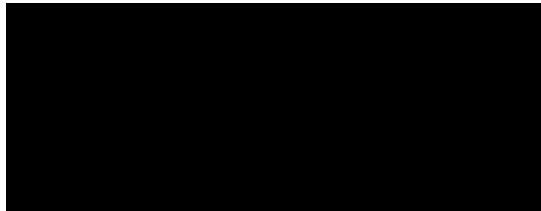
☒

Die dargestellten Kosten sind nur Grobkosten. Es haben keine
weiterführenden Untersuchungen wie z.B. Bauteilöffnungen
stattgefunden. Weitere Fachplaner zum Brandschutz oder
Tragwerk wurden nicht einbezogen.

Datenaufnahme am:

07.02.2017

durch:



Gebäudeklassifizierung

Betriebgebäude Staatsoper

 Stand **07.02.2017**

KGR Bauteil	Bewertung						Priorität				Maßnahmen / Bemerkung	Grobkosten	Grobkosten
	1	2	3	4	5	6	A	B	C	D		Netto	Brutto

300 Baukonstruktionen

KG 330 - Außenwände			,										0 €
AW 9. OG, Putz			x					x			Veralgung, Anstrich/Überprüfung Andichtungen	30.000 €	35.700 €
		x							x		Langfristig Einbau neuer Fenster	2.000.000 €	2.380.000 €
KG 340 - Innenwände													0 €
8. OG Kostümbereich			x				x				Risse überarbeiten Überarbeitung (Maler) erforderlich	7.000 €	8.330 €
KG 350 - Decken											Kein Handlungsbedarf		0 €
KG 360 - Dächer											Keine Schäden bekannt oder sichtbar		0 €
KG 370 - Baukonstruktive Einbauten													0 €
Sanitärräume	x								x		kein Handlungsbedarf		0 €
KG 390 - Sonst. Maßnahmen Baukonstr.													0 €

400 Technische Anlagen

KG 410 - Abwasser-, Wasser-, Gasanl.													
411 Abwasseranlagen					x		x				Dämmung Regenwasser Näherei ergänzen und ummanteln	2.000 €	2.380 €
412 Wasseranlagen				x			x				Teilweise sind selten genutzte Waschbecken nicht eingeschliffen, Hygienespülung an Operngebäude angeschlossen	30.000 €	35.700 €
KG 420 - Wärmeversorgungsanlagen													0 €
421 Wärmerzeugungsanlagen			x					x			ggf. Erneuerung Pumpen	20.000 €	23.800 €

Gebäudeklassifizierung
Betriebgebäude Staatsoper
Stand 07.02.2017

KGR Bauteil	Bewertung						Priorität				Maßnahmen / Bemerkung	Grobkosten	Grobkosten
	1	2	3	4	5	6	A	B	C	D		Netto	Brutto
422 Wärmeverteilnetze													0 €
423 Raumheizung													
KG 430 -Lufttechnische Anlagen													
431 Lüftungsanlagen													
432 Teilklimaanlagen													
KG 440 - Starkstromanlagen													
442 Eigenstromversorgungsanlagen													
443 Niederspannungsschaltanlagen	x						x				Nachrüstungs FI's / Brandschutzschalter in VT ; dadurch Verteilungs-erweiterungen notwendig	18.000 €	21.420 €
444 Niederspannungsinstallation							x				Überprüfung Bodentanks im Ballettraum	3.500 €	4.165 €
445 Beleuchtungsanlagen			x						x		Energieeinsparung durch LED Beleuchtung möglich	150.000 €	178.500 €
446 Erdungsanlagen		x					x				Überprüfung im Zuge der Verteilungsarbeiten	3.000 €	3.570 €
449 Sonstiges			x				x				Brandschutz herstellen	3.000 €	3.570 €
KG 450 - Fernmelde - u. Informat. Anl.													
451 Telekommunikationsanlagen													
454 Elektroakustische Anlage													
456 Gefahrenmelde- und Alarmanlage				x			x				Brandmeldeanlage ist von 2004. Diese muss in Teilen erneuert werden. Für die Zentrale sollen keine Ersatzteile mehr verfügbar sein.	75.000 €	89.250 €

Gebäudeklassifizierung

Betriebgebäude Staatsoper

 Stand **07.02.2017**

KGR Bauteil	Bewertung						Priorität				Maßnahmen / Bemerkung	Grobkosten	Grobkosten
	1	2	3	4	5	6	A	B	C	D		Netto	Brutto
KG 460 - Förderanlagen													
KG 470 - Nutzungsspezifische Anlagen													
KG 475 Feuerlöschanlagen													0 €
KG 480 - Gebäudeautomation			x						x		Ergänzung MSR	45.000 €	53.550 €
KG 490 - Sonstige Maßnahmen													0 €

500 Außenanlagen

KG 510 - Geländeflächen													0 €
KG 520 - Befestigte Flächen													0 €
KG 530 - Baukonstruktionen in Außenanl.													0 €
KG 540 - Techn. Anlagen in Außenanl.													0 €
KG 550 - Einbauten in Außenanl.													0 €
KG 590 - Sonstige Maßn. In Außenanl.													0 €

Zwischensumme I												2.386.500 €	2.839.935 €
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	-------------

700 Baunebenkosten

KG 700 - Baunebenkosten - Pauschal											30%	715.950 €	851.981 €
------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	-----------	-----------

Zwischensumme II												3.102.450 €	3.691.916 €
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	-------------

Kostenvarianz - Pauschal											30%	930.735 €	1.107.575 €
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	-----------	-------------

Grobkosten gesamt												4.033.185 €	4.799.490 €
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	--------------------

Gebäudeklassifizierung

Betriebgebäude Staatsoper

 Stand **07.02.2017**

KGR Bauteil	Bewertung						Priorität				Maßnahmen / Bemerkung	Grobkosten	Grobkosten
	1	2	3	4	5	6	A	B	C	D		Netto	Brutto
Baupreissteigerung + Verschlechterung Bausubstanz per anno											6%	241.991 €	287.969 €
Grobkosten gesamt - nach Prioritäten und KGR	Priorität A KGR 300 - 700 mit 30% Kostenvarianz											50.700 €	60.333 €
	Priorität B KGR 300 - 700 mit 30% Kostenvarianz											188.435 €	224.238 €
	Priorität C KGR 300 - 700 mit 30% Kostenvarianz											160.550 €	191.055 €
	Priorität D KGR 300 - 700 mit 30% Kostenvarianz											3.633.500 €	4.323.865 €

Gebäudeklassifizierung Gesamtnote

2

Die dargestellten Kosten sind nicht belastbar. Grundlage hierfür ist weder eine Kostenermittlung noch eine Kostenschätzung.

Wir können aus diesen Gründen keine Haftung für diese Grobkosten übernehmen.

Legende:

Bewertung

- | | | | |
|---|---|------------------|-------------------------------|
| 1 | mangelfrei (bis 3%), neuwertig/saniert | Priorität | A Sofort (kleiner als 1 Jahr) |
| 2 | geringe Mängel (4% -20%), sonst guter Zustand | | B Kurzfristig (1 - 3 Jahre) |
| 3 | befriedigender Zustand, Mängel (21% - 40%) die mittelfristig zu Investitionen führen | | C Mittelfristig (3 - 7 Jahre) |
| 4 | diverse, erhebliche Mängel (41% - 60%) die kurz-mittelfristig zu Investitionen führen, Begutachtung erforderlich | | D Langfristig (8 - 15 Jahre) |
| 5 | mangelhafter Zustand mit schweren Schäden (mehr als 60%), kurzfristig erhebliche Investitionen zur Vermeidung von Folgeschäden erforderlich | | |
| 6 | vollumfängliche Sanierung mit erheblichem finanziellen Aufwand erforderlich. Nutzung nicht oder nur eingeschränkt möglich | | |