

360grad+ architekten gmbh Neuer Pferdemarkt 1 20359 Hamburg

Handelskammer Hamburg
Herr Westermeier

Adolphsplatz 1
20457 Hamburg

360grad+ architekten

360grad+ architekten gmbh
Neuer Pferdemarkt 1
20359 Hamburg
Tel +49(0)40/87 68 0 99 0
Fax +49(0)40/87 68 0 99 29
mail: info@360gradplus.com
http://www.360gradplus.com

Konto:
Hamburger Sparkasse
Bankleitzahl 200 505 50
Kontonummer 1228132740
UST-IdNr: DE259609254
HRB-Nr. 105666
Geschäftsführer:
Martin Gremmel
Sibylle Wenzbach

055 Handelskammer Hamburg, Sanierungen, Umbauten

Hamburg, 05.04.2012
mg

Sehr geehrter Herr Westermeier,

mit diesem Schreiben beziehen wir uns auf unser Gespräch vom 26.03.2012.

Wir haben für die mittel- und langfristige Budgetplanung möglicher Sanierungsmaßnahmen und für Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz gemeinsam mit dem Büro Wetzel/v.Seht eine entsprechende Unterlage angefertigt.

Hierbei sind die abgeschätzten Kosten ohne eingehende Untersuchung der Bausubstanz hergeleitet. Abweichungen bei einer vertieften Untersuchung und detaillierter Bewertung sind hier möglich.

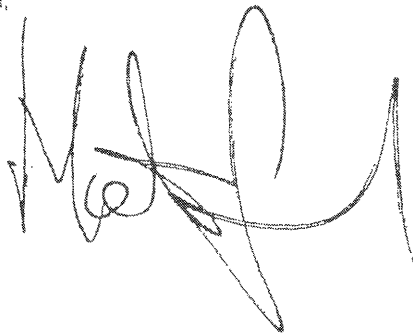
Ferner haben wir in Absprache mit dem Büro Wetzel/v.Seht eine Priorisierung der Massnahmen vorgenommen.

Priorität a sollte umgehend in Angriff genommen werden um die Gebäudesubstanz zu stabilisieren, Priorität c ist in den nächsten 5 bis 10 Jahren zu realisieren, um die dauerhafte Standsicherheit zu gewährleisten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Martin Gremmel



Anlage:

- Unterlage Wetzel/v.Seht
- Aufstellung 360grad+ architekten

Handelskammer Hamburg

Grundsätzliche Einschätzung von Instandsetzungsmaßnahmen aus Sicht der Tragwerksplanung

1. Eingangsbereich / Hauptportal Adolphsplatz

Ein klar erkennbares Rissbild parallel zur Westfassade im Bereich der gewölbten Decken deutet darauf hin, dass die Westlichen Fassadenabschnitte einer Setzung unterliegen. Die grundsätzliche Standsicherheit des Gebäudes ist hierdurch kurzfristig nicht gefährdet.

Um eine kurzfristige Sicherung vor herabfallenden Putzschichten zu gewährleisten, muss der Putz rissnah abgeklopft, der entsprechende Riss verpresst und die Oberfläche mit flexiblen Materialien verputzt werden.

Um die grundsätzliche Standsicherheit der Westfassade dauerhaft zu gewährleisten, muss eine Instandsetzung der Gründungselemente in diesem Bereich derart erfolgen, dass hierbei die Fassade durch eine nachträgliche Tiefgründung stabilisiert wird. Diese Maßnahmen sollte nach erster Einschätzung in den nächsten 5 bis 10 Jahren erfolgen.

Falls im Bereich des Adolphsplatzes, Alter Wall oder Große Johannisstrasse umliegend Baumaßnahmen ausserhalb des Gebäudes realisiert werden sollen, können diese Baumaßnahmen Einfluß auf die Standsicherheit der angrenzenden Fassaden der Handelskammer haben. Eine frühere Ausführung von Tiefgründungsmaßnahmen zur Sicherung der Fassaden der Handelskammer im Zusammenhang mit umliegenden Neubaumaßnahmen kann unter Berücksichtigung der jeweiligen Projekttrandbedingungen Sinn machen und sollte in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden.

2. Kellergeschoss-Stützen Lagerbereich

Im gebäudezentralen Lagerbereich wurde mind. eine Stütze vorgefunden, die rundumlaufend bzw. durchgehend eine klaffende Fuge aufweist. Ein klar erkennbares Rissbild in den darüber liegenden oberen Geschossen zeigt, dass hier bereits eine Lastumlagerung im Abtrag der Vertikalkräfte erfolgte. Die klaffende Fuge kann nur durch eine Aufweichung der Gründung im stützennahen Bereich entstanden sein. Die grundsätzliche Standsicherheit des Gebäudes ist hierdurch kurzfristig nicht gefährdet.

Ein „einfache“ Verpressung der klaffenden Fuge und somit eine kurzfristige Sicherung ist insofern nicht sinnvoll, als dass sich hierdurch keine Festigung der Gründungsverhältnisse ergeben würden. Ein weiteres Absacken der Stützen wird hierdurch nicht verhindert.

Um die grundsätzliche Standsicherheit der innenliegenden Stützen dauerhaft zu gewährleisten, muss eine Instandsetzung der Gründungselemente in diesem Bereich derart erfolgen, dass hierbei die jeweilige Stützung durch eine nachträgliche Tiefgründung stabilisiert wird. Diese Maßnahmen sollte nach erster Einschätzung in den nächsten 5 bis 10 Jahren erfolgen.

3. Ertüchtigung Grosse Johannisstrasse, Alter Wall

Im Zusammenhang mit geplanten Umbaumaßnahmen im Bereich der Grossen Johannisstrasse und im Bereich Alter Wall werden aus Sicht der Tragwerksplanung folgende Eingriffe notwendig :

- Ertüchtigung bzw. Verstärkung von gebäudeaussteifenden und lastabtragenden Bestandsbauteilen
- Abfangung von tragenden Bauteilen durch Öffnung von Räumen
- Unterfangung von Gründungselementen durch Kumulation von Lasten aus Abfangungen
- Austausch von tragenden Bauteilen (Materialinstandsetzung)

Erstellt:

01.04.2012

Wolfgang Keen

Wetzel & von Seht

Tabelle 1

Mittel- und langfristige Budgetplanung für Umbau- Sanierungsmaßnahmen in der Handelskammer Hamburg

Schätzkosten (Preise Stand 01/2012)		€/netto	€/brutto	Priorität
Masse/Anzahl	EP/netto			
1. Eingangsbereich / Hauptportal Adolphsplatz			830.382,00 €	
Rissverpressung gemäß Angaben W/v.S in Wänden und Gewölbem in den Ebenen EG bis Dach	550m	225 €	123.750,00 €	a
Malerarbeiten nach Rissanierung	1800 qm	55 €	99.000,00 €	a
Ergänzende Stuck- und Putzarbeiten Gesimse	250m	195 €	48.750,00 €	a
Sonstige Massnahmen	1200m	89 €	106.800,00 €	a
Baustelleneinrichtung für Gründungsmaßnahmen	1 psch	32.000 €	32.000,00 €	c
Nachgründungen der vorhandenen Gründungsbauteile mittels Kleinverpresspfählen durch die vorhandene Sohle UG	150m	1.350 €	202.500,00 €	c
Sonstige Rohbauarbeiten im Zusammenhang mit Nachgründung	1 psch	85.000 €	85.000,00 €	c
2. Stützen und Tragwerk UG Lager/Magazin			986.063,75 €	
Rissverpressung Stütze und Wände	75m	225 €	16.875,00 €	a
Baustelleneinrichtung für Gründungsmaßnahmen	1 psch	32.000 €	32.000,00 €	c
Nachgründungen der vorhandenen Gründungsbauteile mittels Kleinverpresspfählen durch die vorhandene Sohle UG	285m	2.350 €	669.750,00 €	c
Sonstige Rohbauarbeiten im Zusammenhang mit Nachgründung Stützen und Pfeiler	1 psch	85.000 €	85.000,00 €	c
Maler- und Anstricharbeiten nach Sanierung Gründung	1 psch	25.000 €	25.000,00 €	c

Tabelle1

Schätzkosten (Preise Stand 01/2012)		Priorität			
3. Ertüchtigung vorbeugender Brandschutz im Untergeschoß					
Austausch Brandschutztüren	15 Stck	3.750 €	56.250,00 €	553.647,50 €	b
Ertüchtigung TGA Leitungen und Trassen	1200m	203 €	243.000,00 €	66.937,50 €	b
Austausch Brandschutztüren Obergeschosse	30 Stck	3.700 €	111.000,00 €	289.170,00 €	b
Ertüchtigung Brandschutz Büros Alter Wall im Zuge Umbau	1 psch	55.000 €	55.000,00 €	132.090,00 €	b
				65.450,00 €	
4. Umbau Büroflächen				8.190.948,50 €	
Umbau Büroflächen zur Adolphsplatz	750 qm		<u>1.215.390,00 €</u>	<u>1.446.314,10 €</u>	b
EG-ZW (Aufwand hoch)	290 qm	1.933 €*	560.570,00 €		
1.OG (Aufwand gering)	240 qm	1.303 €*	312.720,00 €		
1.OG-ZW (Aufwand normal)	220 qm	1.555 €*	342.100,00 €		
Umbau Büroflächen zur Johannisstraße Ebene 1, 2 und DG	<u>2055 qm</u>		<u>3.203.085,00 €</u>	<u>3.811.671,15 €</u>	b
EG-ZW (Aufwand hoch)	390 qm	1.933 €*	753.870,00 €		
1.OG (Aufwand gering)	555 qm	1.303 €*	723.165,00 €		
2.OG (Aufwand normal)	640 qm	1.555 €*	995.200,00 €		
3.OG (Aufwand normal)	470 qm	1.555 €*	730.850,00 €		
Umbau Büroflächen zum Alten Wall Ebene 1, 2 und DG	<u>1585 qm</u>		<u>2.464.675,00 €</u>	<u>2.932.963,25 €</u>	b
1.OG (Aufwand normal)	490 qm	1.555 €*	761.950,00 €		
2.OG (Aufwand normal)	475 qm	1.555 €*	738.625,00 €		
3.OG (Aufwand normal)	620 qm	1.555 €*	964.100,00 €		

* Preis beinhaltet 460€/m² für TGA Erneuerung und Ertüchtigung bei Umbauten

Tabelle 1

Schätzkosten (Preise Stand 01/2012)		Priorität
5. Energetische Sanierung		4.186.193,90 €
Energetische Sanierung der Dachflächen über Büros und Hallen 2+ 3	1800 qm	2.034.900,00 €
Energetische Sanierung der Fensterflächen Halle 3	450 qm	508.725,00 €
Energetische Sanierung Fensterflächen Johannisstraße	290 qm	517.650,00 €
Energetische Sanierung Fensterflächen Alter Wall	320 qm	571.200,00 €
Energetische Sanierung Fensterflächen Adolphsplatz	310 qm	553.718,90 €