

# ZUSTANDSERFASSUNG UND -ANALYSE STADTGEMEINDE KREMS

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Kunde</b>           | Stadtgemeinde Krems<br>www.krems.at   |
| <b>Ansprechpartner</b> | Mag. Hannes Zimmermann,<br>Geschäftsführer<br>Ing. Michael Weiss, Geschäftsführer<br>Kremser Immobiliengesellschaft<br>mbH & Co KG    |
| <b>Objekt</b>          | Rathaus Krems<br>Obere Landstraße 4, 3500 Krems<br>Erbaut: Kernbau BJ 1548 und<br>Leopolditrakt BJ 1966, BGF ca. 6.300 m <sup>2</sup> |

## ANFORDERUNGEN

- Übersichtliche Darstellung des baulichen Zustands der Gebäude
- Identifikation von allfälligen Mängeln und damit Aufzeigen des Sanierungsbedarfs
- Erstellung eines Maßnahmenkatalogs mit Empfehlungen als Grundlage für optimale Planung
- Realistische Kostenschätzung auf Basis nachvollziehbarer Grundlagen
- Aufstellung einer Modernisierungsgrundlage

## UNSERE LEISTUNGEN

- **Grundlagenrecherche:**  
Pläne, Raumdaten, Aufstellung haustechnischer Anlagen
- **Begehung:**  
Expert\*in der BIG gemeinsam mit Personen, die das Gebäude kennen (Facility Manager, Techniker)
- **Beurteilung:**  
Einwertung der Zustände von Bauteilen gemäß vorgegebener Systematik im Programm AiBATROS® (Firma Calcon)
- **Erstellung Maßnahmenkatalog:**  
Zusammenstellung von Maßnahmenpaketen gemäß Objektstrategie auf Basis umfangreicher statistischer Daten, sowie Ausarbeitung einer Modernisierungsgrundlage.

*„Die detaillierte Bestandsaufnahme einer Immobilie mit modernster Software ermöglicht die Schwachstellen-Früherkennung und Wertsteigerung durch optimale Planung in wenigen Schritten. Unsere Arbeit verlängert im Idealfall den Lebenszyklus einer Immobilie. Das ist ganz im Sinn der Nachhaltigkeitsziele der Bundesimmobiliengesellschaft.“*

Andrea Schipper,  
Leiterin Objekt & Facility Management bei der BIG



© BIG

## ZUSTANDSERFASSUNG MIT AIBATROS®

Im Auftrag der Stadtgemeinde Krems führte das Objekt- und Facility Management der Bundesimmobiliengesellschaft eine Zustandserfassung und -analyse des Rathauses durch. Ziel war es, den bestehenden Sanierungsbedarf des historischen Gebäudes frühzeitig, auch im Hinblick auf eine Modernisierungsvariante, zu erkennen. Dadurch konnte eine entsprechende Grundlage für die zukünftigen Maßnahmen bezüglich Instandhaltung und/oder Modernisierung gesetzt werden.

Mit Unterstützung der Software AiBATROS® werteten Expert\*innen die Daten, die im Rahmen der Begehung erhoben wurden, ebenso wie Pläne und Raumdaten aus und glichen sie mit umfangreichen statistischen Informationen ab. Am Ende stand eine Zustandsbeurteilung von Bauteilen mit A, B, C oder D (A = „guter Zustand“, D = „Ende der Lebensdauer“) sowie daraus abgeleitete Empfehlungen für Maßnahmen zur Verbesserung bzw. den Erhalt des Gebäudezustands. Auf Basis der übersichtlich dargestellten Ergebnisse war es möglich, weitere Entscheidungen zu treffen und gezielte Maßnahmen zu setzen, damit der gewünschte Gebäudezustand erreicht wird oder weiterhin erhalten bleibt.

Mag. Hannes Zimmermann und Ing. Michael Weiss, Geschäftsführer der Kremser Immobiliengesellschaft mbH & Co KG, dazu:  
*„Die umfassende Analyse durch externe Expertinnen und Experten ist eine sehr gute Entscheidungsgrundlage für die Politik.“*

## ERGEBNIS & AUSBLICK

Die Bewertung hat die Schwachstellen bzw. Mängel des Gebäudes aufgezeigt. Die kurzfristigen Instandhaltungsmaßnahmen werden von der Stadtgemeinde Krems berücksichtigt und zur Umsetzung gebracht. Die weiterführenden tiefgreifenden Unterlagen zur Modernisierung werden für die weiteren umfassenden Planungsschritte herangezogen.

## KONTAKT

**DI Andrea Schipper & DI (FH) Markus Weiss**  
Leitung Objekt & Facility Management  
T +43 5 0244 - 4074, E ofm@big.at

## IMPRESSUM

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., 1020 Wien, Trabrennstraße 2c

Stand: Juli 2021