

**Maßnahmenkatalog für Sanierungs – und Instandhaltungsmassnahmen
der bestehenden Wohngebäude - Wohnbau Rottenburg -**



Objekt : Wohngebäude Sulzauer Hof 7 in Rottenburg
Objekt Nummer : 7

Stand: Rottenburg , den 27.04.2017
Bearbeitet durch: Freie Architekten Harald Kreuzberger, Radbrunnenstr. 11, 72108 Rottenburg

Inhaltsverzeichnis

- 1. Gebäudegrunddaten**
- 2. Bestandssituation**
- 3. Bauteilkatalog**
- 4. Notwendige Instandhaltungsmassnahmen**
- 5. Sanierungskonzept einschließlich Bilddokumentation**
- 6. Kostenvergleich Sanierung / Neubau**
- 7. Fazit des Bearbeiters**

1. Gebäudegrunddaten

Anmerkungen

Objektbezeichnung:	Mehrfamilienhaus		
Adresse:	Sulzauer Hof 7 72108 Rottenburg		
Baujahr	1900		
letzte umfassende Sanierung	nicht bekannt		Sanierung lange überfällig
Grundstücksgrösse	249	qm	
Denkmalschutz		ja	
	x	nein	
Anzahl Wohneinheiten	3	WE	keine in sich abgeschlossenen Wohneinheiten
Wohn-/Nutzfläche	180	qm	
Bruttorauminhalt	ca. 1.500	cbm	Wohnhaus
	ca. 965	cbm	Scheune
	Summe ca. 2.495	cbm	
Gebäudeklasse	4		
Massstabsgerechte Pläne		ja	
	x	nein	Grobbestandsaufnahme ist nicht erfolgt

2. Bestandssituation

Anmerkungen

Brandschutz		gegeben	
	x	nicht gegeben	
Standortsicherheitsnachweis im Bestand		erreichbar	Starke Verformungen u. Setzungen im Gebäude
	x	schwer erreichbar	
Wärmeschutz Energieeinsparverordnung (EnEV)		gegeben	
	x	nicht gegeben	
Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109		gegeben	
	x	nicht gegeben	
Barrierefreiheit im Wohnungsbau		gegeben	
	x	nicht gegeben	
Baurechtliche Mängel	x	vorhanden	Rettungsweg ungeeignet
		nicht vorhanden	
Sanierungsbedingungen	x	Vollsanierung mit kompletter Gebäuderäumung	
		Vollsanierung in Bauabschnitten möglich	
		Teilsanierung mit kompletter Gebäuderäumung	
		Teilsanierung im laufenden Betrieb	
Abbruchempfehlung	x	ja	
		nein	

3. Bauteilkatalog

3. Bauteilkatalog						Anmerkung
Baukonstruktion	Gründung/Abdichtung	A	B	C	D	Feuchteschäden u. starke Setzungen
				X		
	Aussenwände /Fassade	A	B	C	D	Einfaches Fachwerk.
				X		Wärmeschutz fehlt
	Innenwände	A	B	C	D	
					X	Brandschutz- u. Schallschutzmängel
	Decken	A	B	C	D	Einfaches Holzgebälk mit Bekleidungen.
				X	Brandschutz- u. Schallschutzmängel	
Dach		A	B	C	D	
				X		starker Holzwurmbefall
Gebäudetechnik	Heizung	A	B	C	D	Je Wohnung eine Gastherme
				X		
	Lüftung	A	B	C	D	
						nicht vorhanden
	Sanitär	A	B	C	D	
			X			saniert
Elektro		A	B	C	D	
					X	Installation abgängig
Aussenanlagen	Befestigte Flächen	A	B	C	D	
						nicht vorhanden
Ausstattung/Denkmal		A	B	C	D	
						nicht vorhanden

Zustand A
 Zustand B
 Zustand C
 Zustand D

Bauteil ist voll funktionsfähig
 Bauteil weist kleinere Mängel auf
 Bauteil weist stärkere Mängel auf und ist teilweise nicht mehr funktionsfähig
 Bauteil weist sehr starke Mängel auf, ist nicht mehr funktionsfähig und gefährdet die Sicherheit des Gebäudes

2. Notwendige Instandhaltungsmassnahmen

An folgenden Bauteilen werden Instandhaltungs/Sanierungsarbeiten notwendig

Anmerkungen

				Anmerkungen
Baukonstruktion	Gründung/Abdichtung	erforderlich	nicht erforderlich	Starke Verformungen u. Setzungen
		x		
	Aussenwände /Fassade	erforderlich	nicht erforderlich	Einfache Fachwerkwände, ausgemauert.
		x		
	Innenwände	erforderlich	nicht erforderlich	kein brandschutztechnisch ausgebildetes Treppenhaus
		x		
	Decken	erforderlich	nicht erforderlich	kein Brandschutz zwischen den einzelnen Wohneinheiten
	x			
Dach	erforderlich	nicht erforderlich	starker Holzwurmbefall	
		x		
Gebäudetechnik	Heizung	erforderlich	nicht erforderlich	Je Wohneinheit eine Gas-therme.
		x		
	Lüftung	erforderlich	nicht erforderlich	nicht vorhanden
		x		
	Sanitär	erforderlich	nicht erforderlich	teilsaniert
		x		
Aussenanlagen	Befestigte Flächen	erforderlich	nicht erforderlich	
		x		
Ausstattung/Denkmal		erforderlich	nicht erforderlich	
			x	

5. Sanierungskonzept

Nr.	Bild	Schaden	erforderliche Massnahmen
1		<p>Fehlender Brandschutz im Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Geschosdecken und - der Treppenhauswände. <p>Anforderung gemäß Aussage Brandschutzgutachten mind. Hochfeuerhemmend F 60 Brandschutzbekleidungen auf der Ober- und Unterseite der Holzdecken verringern die schon jetzt sehr geringe Geschosshöhe und führen zu einem Wert unter den Anforderungen der Landesbauordnung (mind. 2,30 m)</p>	<p>Aus brandschutztechnischer Sicht müßte das Gebäude komplett entkernt werden. Ferner müßte ein komplett neues Treppenhaus in das Gebäude eingebaut werden. Brandschutzbekleidungen der Decken führen zu einer weiteren Verminderung der jetzt schon zu geringen Geschosshöhe.</p> <p>Die Nebenräume im Erdgeschoss müßen aus Brandschutzgründen vom Treppenhaus getrennt werden.</p>
2		<p>Das vorhandene Treppenhaus bietet weder vom Material, noch von der Grundrissgestaltung die Möglichkeiten einer Sanierung. Die Treppenbreiten entsprechen nicht den nach Landesbauordnung geforderten Mindestbreiten von 1,00 m. Aufgrund der Rettungswegesituation ergibt sich lt. Brandschutzgutachten ein DRINGENDER Handlungsbedarf.</p>	<p>- siehe oben -</p>

3



Die Aussenwände des Gebäudes bestehen aus einem einfachen verputzten Fachwerk, das eine Wandstärke von 11,5 cm aufweist.

Der Wärme- und Schallschutz ist also keinesfalls gegeben.

Da die Putzfläche relativ schadfrei ist, ist mit nur wenigen Schäden an der Holzkonstruktion zu rechnen.

Jede Dämmung einer Fachwekfassade führt zwangsläufig zu Tauwasserbildung und somit zu Substanzschäden.

Dadurch sind zwangsläufig Dampfsperren auf der Innenseite der Außenwände vorzusehen.

Diese Konstruktionsart birgt auf Dauer Risiken, die unter Betrachtung der auf voriger Seite aufgeführten Folgerungen absolut gegen eine Sanierung sprechen.

7. Kostenvergleich Sanierung / Neubau

Nettokosten

Kosten inkl. 19 % MWSt

7.1. Sanierung des bestehenden Gebäudes

Basierend auf den festgestellten Gebäudemängeln, ist aus wirtschaftlichen Gründen eine Sanierung nicht unter Betracht zu ziehen.

Es würden sehr hohe Kosten entstehen, ohne mehr Wohnraum zu schaffen und die Sanierung birgt durch die Fachwerkkonstruktion weiterhin finanzielle Risiken.

Da das vorhandene Gebäudepotential weit aus mehr Möglichkeiten bietet kann nur eine Betrachtungsweise vorgeschlagen werden, die die vorhandene, derzeit nicht genutzte Scheune mit in ein Neubauprojekt integriert.

7.2. Kosten für einen vergleichbaren Neubau

Abbruchkosten	75.000,00 €	
Neubaukosten ca. 2.500 m ² a' 500 €/m ³ =	1.487.500,00 €	
+ 27 % Baunebenkosten	421.875,00 €	
	2.000.000,00 €	2.380.000,00 €

8. Fazit des Bearbeiters

8.1. Sanierung

Mängel aus Schall-, Wärme- und Brandschutz bedingen einen umfassenden Eingriff in das Gebäude, dass eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen keinesfalls anzuraten ist.

Da die Fakten hierfür dem Betrachter so klar erscheinen, wurde auf eine aufwändige Kostenermittlung verzichtet.

Gegen eine Sanierung spricht auch die derzeit sehr schlechte Ausnutzung des Gebäudes. Die Scheune ist für Wohnzwecke ungenutzt, bietet aber fast die Möglichkeit einer Verdoppelung der verwertbaren Wohn- und Nutzfläche. In den Erdgeschossen könnten bei einer Neubepanung die Parkierungen und die Nebenräume untergebracht werden. Eine teure Unterkellerung könnte dadurch entfallen.

8.2. Neubau

Die Kosten für einen Neubau setzen auf einer sichereren Basis auf und bergen weniger Risiken.

Die Grundlage hierfür waren die statistischen Werte des Baukosteninformationsdienstes der Architektenkammer Baden - Württemberg