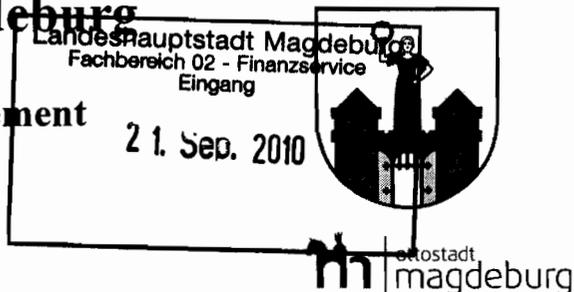


Landeshauptstadt Magdeburg

Eigenbetrieb

Kommunales Gebäudemanagement

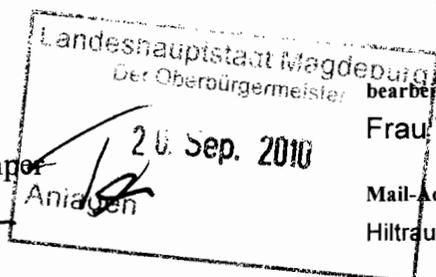
Eigenbetrieb • Kommunales Gebäudemanagement
Gerhart – Hauptmann - Str. 24-26 • 39108 Magdeburg



Finanz- und Grundstücksausschuss

über Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper

→ über geschäftsführenden FB 02



bearbeitet durch:

Frau Velke

Mail-Adresse:

Hiltraud.Velke@kgm.magdeburg.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)
Unser Zeichen
Eb KGm

Telefon

540-5599

Telefax

540-5541

Datum

17. Sep. 2010

Bauzustandsanalyse zum Objekt Mittelstr. 13/14 – Angebot Kinder- und Jugendarbeit A0070 / 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

das betreffende Gebäude in der Mittelstr. 13/14, eine Villa aus dem Jahre 1892, befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstück auf dem Werder. Die Errichtung erfolgte in traditioneller Bauweise (Mauerwerksbau) und weist noch heute die zur Bauzeit üblichen Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale auf.

Die Villa ist vollunterkellert, wobei das Kellergeschoss nur etwa zur Hälfte unter Geländeneiveau liegt. Das Erdgeschoss liegt daher deutlich über dem Gelände. Weiterhin besitzt das Gebäude zwei Obergeschosse und einen Dachboden mit Walmdach.

Das Gebäude Mittelstr. 13/14 steht unter Denkmalschutz.

Zunächst wurde das Objekt nach seiner Errichtung als Wohnhaus genutzt und diente in der Zeit von 1948 bis 1988 als Kindergarten. Danach erfolgte die Nutzung als Kinder – und Jugendfreizeiteinrichtung.

Dazu wurde im Jahr 1989 eine Teilsanierung (Erneuerung von Bodenbelägen, Erneuerung von haustechnischen Anlagen, Fassadenarbeiten mit Rissanierungen) sowie 1993/94 die Erneuerung der Heizungsanlage durchgeführt. Leider fanden nicht immer die Belange des Denkmalschutzes dabei Beachtung. Allerdings besteht nach wie vor eine gute Ausgangsposition zur denkmalrechtlichen Sanierung.

Neben dem nutzungs- und altersbedingten Verschleiß weist das Gebäude eine Reihe von Schäden auf, deren Ursachen in der Standortspezifik und im Baugrund, aber auch in konstruktiven Unzulänglichkeiten oder fehlerhafter Bauausführung zu finden sind. Im Rahmen der Vorplanungserarbeitung wurden zur Gebäudezustandsfeststellung zwei Gutachten (Baugrundgutachten, Schadensfeststellungsgutachten Holz) erstellt.

...

Demnach lassen sich zusammenfassend folgende Schäden am Gebäude beschreiben:

- Rissbildung an Außen- und Innenwänden (Ursache Untergrundsituation, anhaltende Bauwerksbewegungen)
- Rissbildung wegen fehlerhafter Installationen und Leitungsführung
- Putzschäden und Nässebildung, einhergehend mit Salzbelastungen, insbesondere der unter Geländeniveau liegenden Bauteile, fehlende oder defekte Horizontalsperren und Vertikalabdichtungen
- Querschnittschwächungen an Holzbauteilen (vermutlich Verwendung von Altholz bei der Dachkonstruktion) incl. Durchbiegungserscheinungen und Längsrisse an Sparren und Mittelpfette
- Vermutete Schäden an den Deckenkonstruktionen im Bereich der Sanitärräume (Nässe-schäden)
- Schädigung einzelner Balkenköpfe im gesamten Gebäude sowie Fehlen von Deckenfüllungen und Deckenbekleidungen
- stark wahrnehmbare Fußbodenneigungen von der Längswand in Gebäudemitte zur Ost-seite
- punktueller Befall mit echtem Hausschwamm sowie vermuteter Schäden an den Abhän-gekonstruktionen der Stuckdecken im Erdgeschoss

Der durch einen Brand zerstörte Wintergarten konnte inzwischen wieder aufgebaut werden.

Seitens des Jugendamtes wurde zur beabsichtigten Nutzung und als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen in 2002 eine Aufgabenstellung vorgelegt. Darin wurden konkrete Aussagen zur Nutzung der Räumlichkeiten getroffen. Die sich daraus und aus wesentlichen Punkten der baulichen und baurechtlichen Anforderungen ergebenden Belange fanden Berücksichtigung in der Erarbeitung eines Planungskonzeptes in drei Varianten.

Als unbedingt **notwendige** Maßnahmen zur Sicherung und zum Erhalt der Bausubstanz beinhalten alle drei Varianten die Gebäudeunterfangung / Fundamentsicherung, Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit sowie die Reparatur desolater Gebäudeteile. Weiterhin sind in allen drei Varianten nutzungsbedingte und/oder baurechtliche Maßnahmen wie die Schaffung eines 2. Treppenhauses als 2. Rettungsweg, die behindertengerechte Erschließung mittels eines Aufzuges, Teilabbrüche mit Schaffung neuer Raumsituationen sowie die Erfüllung denkmalrechtlicher Auflagen (abgestimmt mit der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege) berücksichtigt.

Nutzungsvariante A:

Der Schwerpunkt liegt hier, zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen, bei einem vollständigen Ausbau des Kellergeschosses (Zuordnung zur Hauptnutzfläche). Dafür erforderlich ist die Absenkung des Kellerfußbodens. Weiterhin erhält das Gebäude einen hohen Grad an Ausstattungen an Sanitärräumen um zukünftigen Nutzungsoptionen gerecht zu werden. Die Kosten, eine Kostensteigerung seit 2002 wurde bereits berücksichtigt, für die Umsetzung der Variante A werden mit ca. 3.220.000 € veranschlagt (ca. 1.900 € / m² BGF). Eine solche Variante sollte jedoch aufgrund der besonderen Baugrund- und Gründungsspezifik nicht weiter verfolgt werden.

Nutzungsvariante B:

Zusätzlich zu den unbedingt notwendigen sowie zu den nutzungsbedingt und baurechtlichen erforderlichen Maßnahmen erfolgt hier nur ein teilweiser Ausbau des Kellergeschosses. Der Ausstattungsgrad an Sanitärräumen ist reduziert. Die Kosten für die Umsetzung der Variante B werden mit ca. 3.020.000 € geschätzt (ca. 1.700 € / m² BGF).

Auch hier wird nur zu einer Nutzung des Kellers durch Nebenfunktionen geraten.

Nutzungsvariante C:

Bei dieser Variante erfolgt neben den allgemeinen Maßnahmen kein Ausbau des Kellergeschosses. Es werden nur die baulich notwendige Maßnahmen zur Standsicherheit und Abwehr von Gebäudeschäden durchgeführt. Der Ausstattungsgrad an Sanitärräumen ist auf ein Minimum reduziert. Die Kosten für die Umsetzung der Variante C werden mit ca. 2.880.000 € veranschlagt (ca. 1.600 € / m² BGF).

Die angegebenen Kosten wurden hochgerechnet auf die aktuelle Marktlage. Es ist nicht auszuschließen, dass nach Abschluss der staatlichen Konjunkturförderung und einem erhöhten Wettbewerbsdruck, günstigere Baupreise erzielt werden können.

Der nach unseren Informationen vom derzeitigen Mitnutzer eingeschätzte Sanierungsbedarf von 1.600.000,- € kann unstrittig im wesentlichen die reine konstruktive Gebäudesubstanz sichern. Zu Verbesserungen der Nutzungsstandards kann diese Kostengröße nach Auffassung des Eb KGm allerdings nicht führen. Das im Eb KGm vorliegende Konzept des Familienkompetenzzentrums beinhaltet neben einem sehr geringen Ausstattungsgrad an Sanitärräumen keine behindertengerechte Nutzung des Gebäudes und keinen Einbau eines 2. Fluchttreppenhauses, welches nach Einschätzung des Eb KGm in einem Genehmigungsverfahren wesentliche bauordnungsrechtliche Forderungen sein werden. Ebenso muss hinterfragt werden, ob in dem Konzept die denkmalpflegerischen Aspekte, der teilweise hochwertigen Originaleinbauten wie Eichenschiebetüren, Einbauschränken, Stuckdecken, Parkettböden etc. ausreichend berücksichtigt worden sind.

Auf jeden Fall sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass zwar mit 1.600.000 € schon ein wesentlicher Sanierungsanteil geleistet werden kann, dann jedoch in der Folge sehr wahrscheinlich die Fortführung eingefordert wird. Eine solche Teilung der Gesamt-sanierungsaufgaben in Etappen führt zu keiner wirtschaftlichen Lösung.

Für eventuell Rückfragen stehen Ihnen meine Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich