SPS PLAN
BERATEN · PLANEN · BAUEN · GmbH

Bericht „Fachberatung Bau“ im Rahmen des Beratungsangebotes „Netzwerk Leipziger Freiheit“

Objekt:	bauliche Einschätzung Wohnhaus Lausener Straße 11, 04207 Leipzig
Auftraggeber:	Stadt Leipzig Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung Frau Kochan über Netzwerk „Leipziger Freiheit“

Beratungsbericht erstellt:

Dipl.-Ing. Thorsten Spohler
SPS Plan GmbH

Datum: 21.12.2020

1. Aufgabenstellung

Durch die Projektsteuerer des „Netzwerkes Leipziger Freiheit“ des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig wurde der Fachberater Bau mit einer Einschätzung des baulichen Zustandes sowie einer Kostenschätzung zur Sanierung des Gebäudes hinsichtlich erforderlicher und finanzierbarer Sanierungsansätze beauftragt. Dabei sollte u.a. geklärt werden, ob sich das Gebäude als Angebot für eine Baugruppe eignet.

Auf Grundlage der Beauftragung erfolgte am 21.10.2020 eine Objektbesichtigung.

2. Objektangaben

Das Gebäude Lausener Straße 11 liegt als Eckgebäude im Ortsteil Lausen. Das Flurstück Nr. 120/a hat eine Grundstücksfläche von ca. 400 m².

Das Gebäude liegt an der relativ stark befahrenden Kreuzung Zschochersche Allee mit der Lausener Straße.

Es bildet mit den sanierten Gebäude Zschochersche Allee 2 ein „Doppelhaus“. Ansonsten zeichnet sich die angrenzende Bebauung überwiegend durch einzeln stehende Gebäude aus.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Es ist ca. 1912 als ein- bzw. zweigeschossiger Mauerwerksbau mit teilweise ausgebautem Mansardgeschoss errichtet worden. Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Stärke von 365 bis 490 mm.

Aus den historischen Bauplänen ist zu ersehen, dass im Erdgeschoss früher ein Ladengeschäft angeordnet war. Dazu gehört auch ein im Jahr 1914 als „Landbäckerei“ genehmigtes kleines eingeschossiges Nebengebäude.

Das Gebäude ist als 2-Spänner errichtet. Die Wohnungen weisen eine Größe von ca. 53 m² auf.

Das 2. OG ist teilweise als Mansardgeschoss ausgeführt mit straßenseitig angeordneter Gaube.

3. Beschreibung des baulichen Zustandes

Nachstehend wird der bauliche Zustand der Bauteile beschrieben.

- Allgemeiner Zustand

Das Gebäude macht einen guten baulichen Zustand.

Das Gebäude vermittelt äußerlich nicht den Eindruck des Leerstandes.

Auch im Innern sind die Wohnungen überwiegend noch in einem Zustand, der ein niederschwelliges Bewohnen ohne größere bauliche Maßnahmen möglich machen könnte.

Die haustechnischen Medien (Strom, Wasser, Abwasser) sowie die Klingelanlage mit Hausruftelefon sind noch in Funktion.

Das Gebäude ist verschlossen, Spuren von Einbruch und Vandalismus sind nicht vorhanden.

- Bauwerksabdichtung

Die horizontale Abdichtung ist zwar physisch unter Beachtung der Dauer seit ihrer Einbringung verschlissen, jedoch noch wirksam. Stärkere Feuchteschäden sind nicht vorhanden. Der Keller ist relativ trocken.

- Dachdeckung

Die Dachfläche ist mit einer vermörtelten Deckung aus Biberschwanzziegel versehen. Größere Schäden sind nicht vorhanden, so dass hier keine zwingende Neueindeckung erforderlich wäre. Für den Fall, dass ein Ausbau des Dachgeschosses geplant wäre, ist eine Neueindeckung als Trockendeckung mit Unterspannbahn jedoch sinnvoll.

- Dachentwässerung

Die Entwässerungsanlage ist überwiegend noch funktionsfähig.

- Dachstuhl

Sichtbare Schäden am Dachstuhl sind nicht ohne Bauteilöffnung erkennbar. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass einige Sparrenköpfe oder die Fußschwellen Schäden aufweisen.

Es ist ein stehender Stuhl mit Pfetten in einer Höhe von ca. 2,30 m und einer Firsthöhe von ca. 4,0 m bei einer Dachneigung von 45 ° vorhanden. Bedingt durch die Bauart (Eckgrundstück, Walmdach zur Gebäudeecke; teilweise Mansarddach) ist der Dachstuhl etwas verwinkelt. Eine Eignung zum Ausbau ist dennoch gegeben.

- *Straßenfassade*

Die straßenseitigen Fassaden weisen noch einen zufriedenstellenden Zustand auf. Zierelemente sind nicht vorhanden.

- *Hoffassade*

Die Hoffassade ist mit einem WDVS-System versehen. Beide Fassaden sind mit einen Strukturputz und einem Anstrich versehen.

Dieser ist überwiegend noch intakt. Die Fensterbänke sind mit intakter Abdeckung versehen.

- *Fenster*

Im Gebäude sind Kunststoffisolierglasfenster 4/16/4 mm ohne ablesbaren Wärmedurchgangswiderstand eingebaut. Diese sind nicht ästhetisch; jedoch funktional.

- *Geschossdecken*

Die Decke über dem Kellergeschoss ist als Stahlsteindecke ausgeführt. Sichtbare Schädigungen sind nicht erkennbar.

Die Decken über dem Erdgeschoss und 1. OG sind Holzbalkendecken. Die Deckenunterseiten sind geputzt. Stuckkehlen sind nicht vorhanden.

Als Nutzschicht sind die Decken mit Nadelholzdielung versehen. In Teilbereichen der Wohnungen sind Teppich- bzw. PVC-Beläge auf Spanplatten bzw. Fliesen verlegt.

Auch hier sind keine Schäden zu erkennen.

- *Treppenraum*

Auch der Treppenraum befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die Treppenstufen sind kaum abgelaufen, das Treppengeländer ist noch vollständig intakt.

Die Details der historischen Treppenhausgestaltung sind noch überwiegend ablesbar vorhanden.

- haustechnische Anlagen

Die Elektroinstallation des Gebäudes ist als Unter-Putz-Installation im Treppenhaus sowie in den Wohnungen erneuert worden. Dies betrifft ebenso die Klingelanlage mit Hausruftelefon.

In den Wohnungen sind Wohnungsverteiler angeordnet. Der Ausstattungsgrad ist relativ gering; in den Wohnungen ohne Bäder fehlt die Installation der Schutzschalter.

Im Keller des Wohnhauses ist eine Ölheizung installiert. Diese versorgt die Wohnungen mit Wärme. In einigen Wohnungen wurden bereits Bäder eingebaut; andere haben noch das WC auf der halben Treppe. Das Warmwasser wurde dezentral über Boiler, die in den Abstellräumen angeordnet sind, erzeugt.

Die Wasser- und Abwasserleitungen sind überwiegend noch intakt.

- Wohnungen

Die Wohnungen stehen offensichtlich noch nicht allzu lange leer.

Decken und Wandflächen weisen kaum Putzschäden auf. Sie sind überwiegend mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen.

Die Fußböden sind intakt. Hier sind Räume mit gestrichenen Nadelholzdielen, Räume mit PVC- und Teppichbelag sowie auch gefliesten Fußböden (Küche, Bäder) vorhanden.

Die Innentüren der Wohnungen sind größtenteils gegenüber dem historischen Bestand verändert und bedingen sicher eine einheitliche Erneuerung.

- Außenbereich

Vor dem Gebäude ist zu beiden Straßen eine kleine nicht abgezäunte Grünfläche angeordnet.

Die Hoffläche ist neu gepflastert. Hier sind PKW- und Fahrradstellplätze, eine freistehende Briefkastenanlage sowie ein Mülltonnenstellplatz angeordnet. Das eingeschossige Nebengebäude (ca. 10 x 3 m) ist mit einer intakten bituminösen Flachdachabdeckung verwehen.

Der Außenputz weist Feuchteschäden auf. Die Fenster (3) und Außentüren (3 Stck.) sind sanierungsbedürftig.

4. Zielstellung der Untersuchung

Gemäß Vorgaben des AG sollte untersucht werden, ob der Zustand des Gebäudes eine kostengünstige Sanierung möglich wäre und ob das Gebäude als Angebot für eine Baugruppe geeignet wäre.

5. Einschätzung der notwendigen Arbeiten

Das z. Zt. leerstehende Wohngebäude ist gut gesichert und weist i. a. einen guten baulichen Zustand auf. Es lässt sich unter Verzicht auf qualitativ hochwertige Ansprüche an das Wohnen kostengünstig und niederschwellig sanieren.

Dabei sollten die vorhandenen Grundrisse beibehalten und auch das Dachgeschoss nicht ausgebaut werden. So könnte ggfls. auf die Erfordernis eines Bauantrages verzichtet und eine schnelle Nutzbarkeit des Gebäudes ermöglicht werden.

Die dafür erforderlichen Arbeiten und die damit verbundenen Kosten sind nachstehend beschrieben.

Als Alternative wäre natürlich auch eine qualitativ hochwertige Sanierung unter Ausbau des Dachgeschosses möglich. Die hiermit verbundenen Kosten sind eutliche höher.

Folgende Arbeiten wären auszuführen:

<u>1. Entrümpelung / Abbruch</u>

- Entfernung nicht sachgerechter Einbauten, Verkleidungen
- Entfernen der Reste der Installationen
- Entfernen Bodenbeläge
- Entfernen Tapeten.

<u>2. Bauwerksabdichtung</u>

- Zur Zeit wären hier keine zwingend notwendigen Maßnahmen erforderlich.

<u>3. Gerüstbau:</u>

- Zur Zeit wären hier keine zwingend notwendigen Maßnahmen erforderlich.

4. Zimmerer

- Zur Zeit wären hier keine zwingend notwendigen Maßnahmen erforderlich.

5. Dachdecker / Dachklempner

- Zur Zeit wären hier keine zwingend notwendigen Maßnahmen erforderlich. Präventiv sollten die Vermörtelung der Dachflächen überprüft und die Dachrinnen gereinigt werden.

6. Fassade

- Zur Zeit wären hier keine zwingenden Maßnahmen erforderlich.

7. Fenstererneuerung:

- Zur Zeit wären hier keine zwingenden Maßnahmen erforderlich.

8. Rohbauarbeiten

- Einbau von Brandschutztüren vom Treppenhaus zum KG und DG
- brandschutztechnischer Verschluss von Rohrleitungssdurchführungen nach Installation neuer Steigleitungen Heizung sowie Sanitär.

9. Putzarbeiten

- Herstellung einer Kellerdeckendämmung sowie Korrosionsschutz der Stahlträger der Stahlsteindecken KG.

10. Trockenbau

- Verkleidung Steigleitungen und Installationsschächte in den Wohnungen
- Aufbringen einer Dämmung auf der Dachgeschossdecke mit Nutzschicht.

11. Treppenhaus

- malermäßige Instandsetzung Treppen, Geländer, Wände und Decken sowie WE-Türen
- Instandsetzung Wohnungseingangs- und AWC-Türen incl. brandschutztechnische Aufwertung.

12. haustechnische Installation

- ggfls. Austausch Ölkessel gegen Gasbrennwert-Kessel mit Warm-Wasser-Erzeugung
- Installation Warm- und Kaltwassersteigleitungen.

13. Arbeiten in dem Wohnungen

- Neuinstallation Elektroanlage
- Einbau Bäder / Küchen bzw. Anschluss der bestehenden Bäder an neue Steigleitungen
- Verputz Elektroschlitze
- Ausführung Malerarbeiten Decken / Wände
- Neueinbau Innentüren
- Einbau neuer Fußbodennutzschichten, z. B. Fertigparkett oder Vinylbelag auf Trittschalldämmmatte (z. B. Thomsit).

14. Außenanlagen

An der Außenanlage sind kaum Arbeiten erforderlich. Die Grünflächen vor dem Gebäude könnten bepflanzt werden.

Das eingeschossige Nebengebäude sollte neu verputzt und gestrichen werden.

Die Außentüren des Nebengebäudes sollten erneuert werden.

6. Planungskonzept

Die beiden Geschoßwohnungen könnten in ihrer Grundrissstruktur beibehalten werden.

Aus der bisherigen Küche würde ein Bad, aus der hofseitigen Kammer die Küche entstehen.

Danach würden je Geschoss 2 2-Raumwohnungen entstehen, die eine Wohnfläche von a. 53 m² aufweisen.

Alternativ können jedoch auch beide Wohnungen zu einer Wohnung zusammengelegt werden.

Die Kosten aus der Anlage sind für den 2-Spänner ermittelt.

Bei der Zusammenlegung der beiden Wohnungen je Geschoss wären die Kosten etwas geringer.

Zur Verbesserung der Wohnungsqualität wäre es günstig und möglich, hofseitig an beide Wohnungen Balkone anzubauen. Die entsprechenden Abstandsflächen würden auf dem eigenen Grundstück liegen.

Ein Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung ist möglich. Dies bedingt jedoch durch den etwas verwinkelten Dachstuhl erhebliche Eingriffe ins Tragwerk.

Eine entsprechende Entscheidung erfordert detaillierte Bestandsaufnahmen und eine statische Vordimensionierung.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist diese Entscheidung nicht sinnvoll, da dann auch die Gesamte Dacheindeckung neu herzustellen ist (Trockendeckung mit Unterspannbahn erforderlich).

7. Zusammenfassung

Das Gebäude befindet sich in einem relativ guten Zustand. Es können viele im Bestand befindliche Bauteile ohne eine umfassende Sanierung / Instandsetzung genutzt werden.

Eine „sensible" kostengünstige Sanierung des Gebäudes erscheint auf Grund der Bausubstanz und unter Verzicht auf „sehr hochwertige„ Sanierung möglich.

Eigenleistungsansätze von Kaufinteressenten sind nur teilweise möglich.

Das Gebäude ist z. Zt. gut gesichert und weist montan kaum Schäden durch Vandalismus auf.

Für die Durchführung der Arbeiten sind planerische Leistungen sowie baurechtliche Anträge bzw. Genehmigungen nur in geringem Umfang erforderlich.

Die Kosten der Maßnahmen sind in der Anlage als Kostenschätzung enthalten. Die Ermittlung erfolgte nur auf Grundlage der Begehung. Bauteilöffnungen bzw. Untersuchungen sind nicht erfolgt.

Eine Nutzung des Gebäudes durch eine allerdings sehr kleine Baugruppe erscheint möglich. Die Wohnungen können vernünftig gestaltet werden. Die Lage an einer

relativ befahrenden Straße und die nur geringe Grünfläche erscheint jedoch einer Nutzung für eine Baugruppe als nicht sehr zuträglich.

Als positiv ist die Nähe zum Kulkwitzer See anzusehen.

Als Anlage liegen die unten aufgeführten Unterlagen bei.

aufgestellt:

Dipl.-Ing. Th. Spohler

als Anlagen liegen bei:

1. historische Baupläne
2. Liegenschaftskarte
3. Fotos
4. Kostenschätzung