

Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Vorderhaus

Wohnhaus
Rykestraße 6
10405 Berlin



Präsentation

Stand: 31.01.2012

BAUHERR
GEWOBAG PB
WOHNEN IN PRENZLAUER BERG GMBH

BOTTROPER WEG 2 IN 13507 B E R L I N
TEL 030-4708 1577 FAX 030-4708 4460
s.kuettner@gewobag.de

GENERALPLANER
PASCHKE UND BECKER GBR
INGENIEURBÜRO FÜR TECHNISCHE
GEBÄUDEAUSRÜSTUNG UND ENERGIEPLANUNG
STARGARDER STRASSE 74 IN 10437 B E R L I N
TEL 030-445 8298 FAX 030-444 3897
paschke-becker@t-online.de

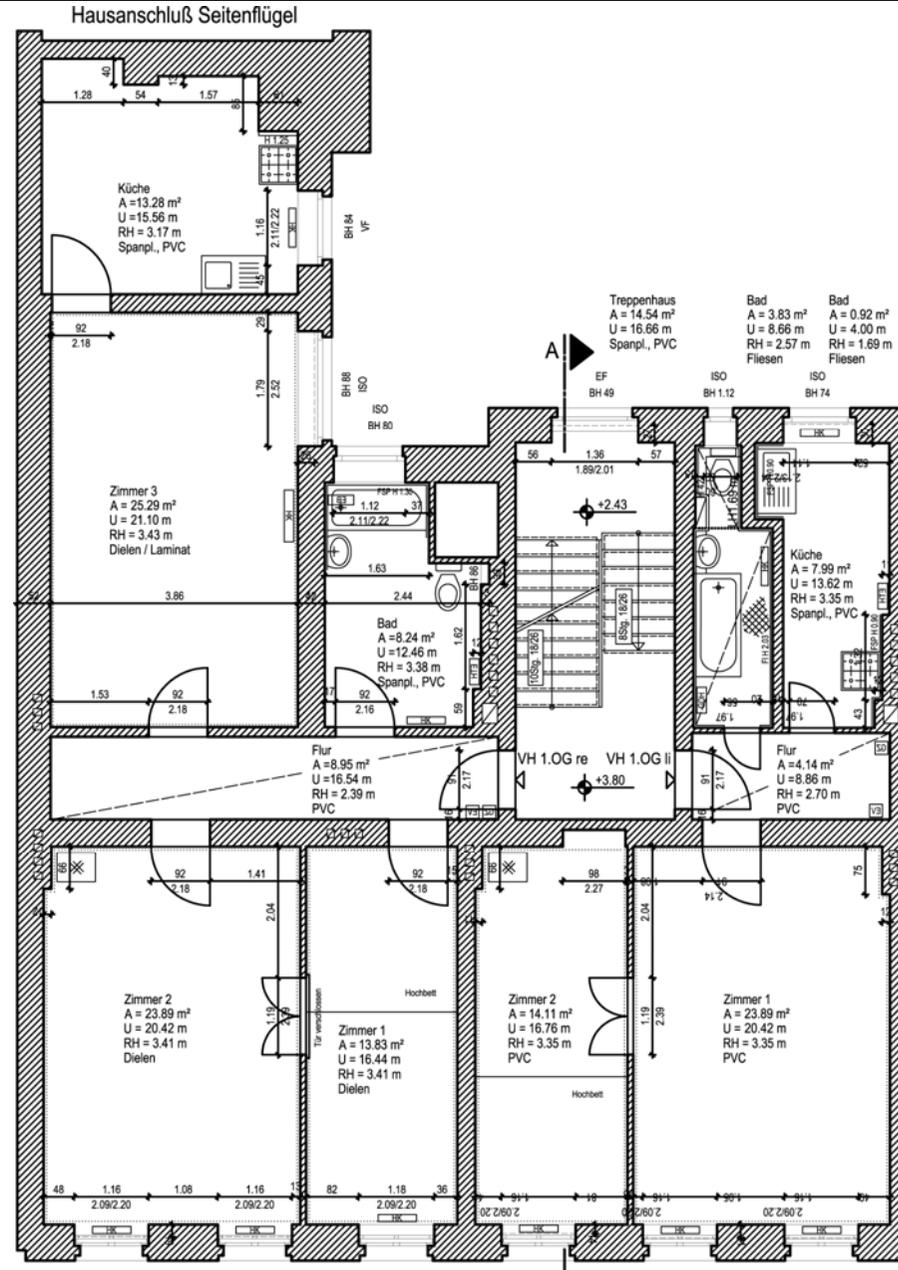
ARCHITEKTEN
FRANK GOLLER
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN
ARCHITEKTUR + MANAGEMENT
BAMBERGER STRASSE 41 IN 10 779 B E R L I N
TEL 030-213 66 01 FAX 030-213 66 02
buero@architekten-gk.de
www.frank-goller-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Standort
2. Bestand
3. Gebäudeschäden
4. Planung
5. Farbkonzepte Fassaden
6. Ablauf
7. Kosten

2. Bestand

Erbaut	zwischen 1880 und 1890 (Gründerzeit)	
Wohn- und Geschäftshaus	5 Vollgeschosse / Kellergeschoss / Dachbodenraum 8 Wohnungen - Bestand rd. 589 m ² - Planung rd. 600 m ² 2 Gewerbe - Bestand rd. 106 m ² - Planung rd. 105 m ²	
Tragende Konstruktion	Wände	Vollziegelmauerwerk allseitig verputzt Decken Holzbalkendecken /Stahlsteindecken (KG/4.OG)
Dach	Berliner Dach	
Fassaden	Kratzputz / 2 Gesimsbänder Straßenseite (kein hist. Stuck)	
Fenster	überwiegend Treppenhaus Keller	KD-Fenster / Holz Einfachverglasung Einfachfenster Holz mit Einfachverglasung Stahlfenster mit Einfachverglasung



1. OG Bestand

3. Gebäudeschäden

3.1 Holzschäden

Holzbalkendecken alle Vollgeschosse in großem Umfang Holz zerstörende Organismen / Decken 2. / 3. OG Echter Hausschwamm
Schadbereiche. in allen Bereichen (Straßen- und Hoffassade, Seitenflügelrückwand, z.T. auch in an den Mittelwänden) d.h. Ursache vermutlich Kriegsschaden

Tritt- und Setzstufen teils starke Schädigungen bis in die Geländerkonstruktion

Hausschwammsanierung DIN 68800-4

Ausbau aller Holzbauteile und Mauerwerkssanierung bis 1,5 m über letzten Befall, d.h. auch Fenster (alternativ Freistellung seitens Bauherr)

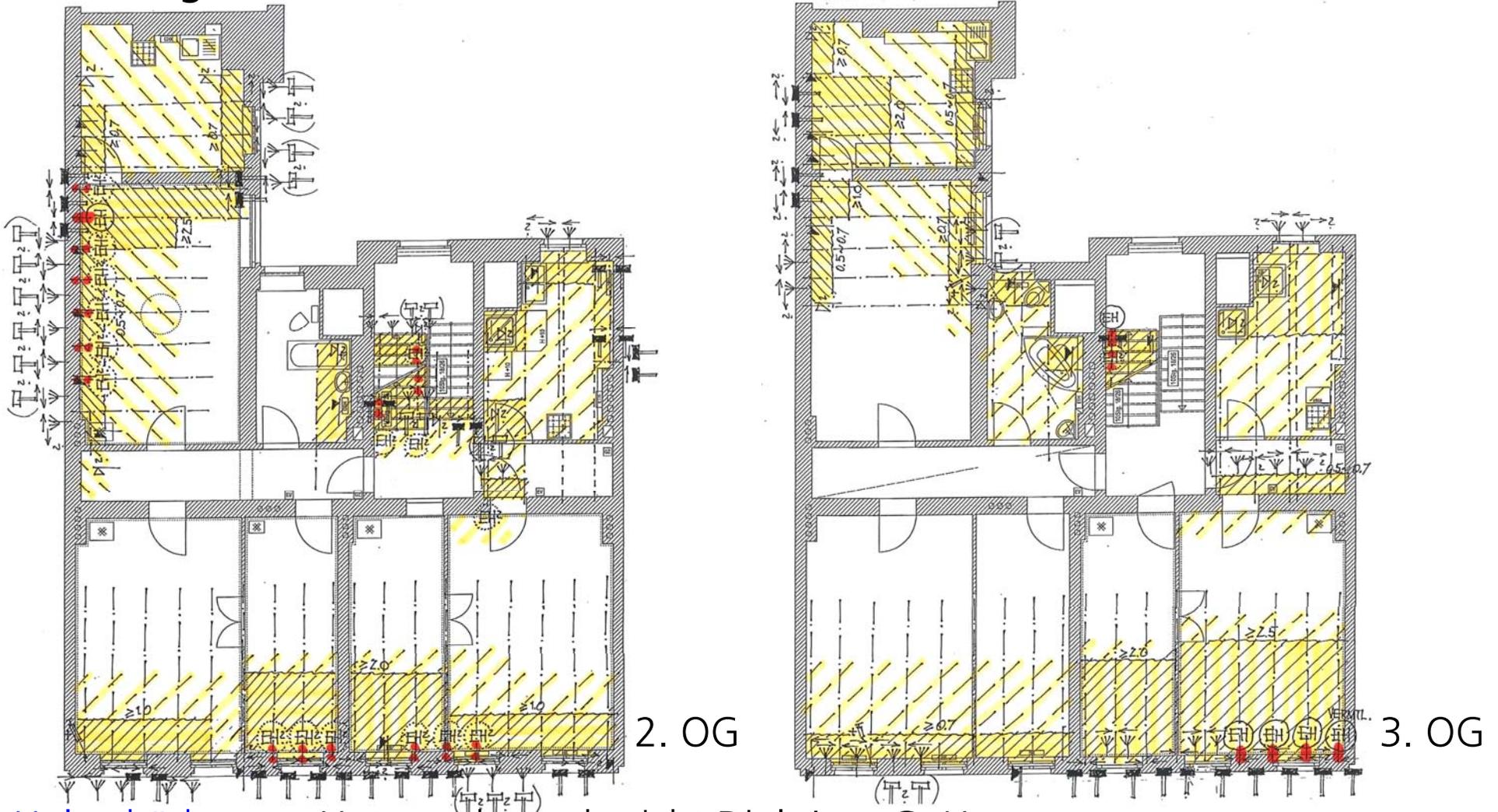
und

Instandsetzung komplette Boden und Deckenaufbauten in Schadensbereichen

Soweit möglich Erhalt / Teilerhalt der Stuckdecken / Öfen

Holzschädensanierung zusätzliche Kosten ca. **225.000**

Handlungsbedarf



Holzschäden aus Untersuchungsbericht Dipl.-Ing. G. Hermanussen



4. OG

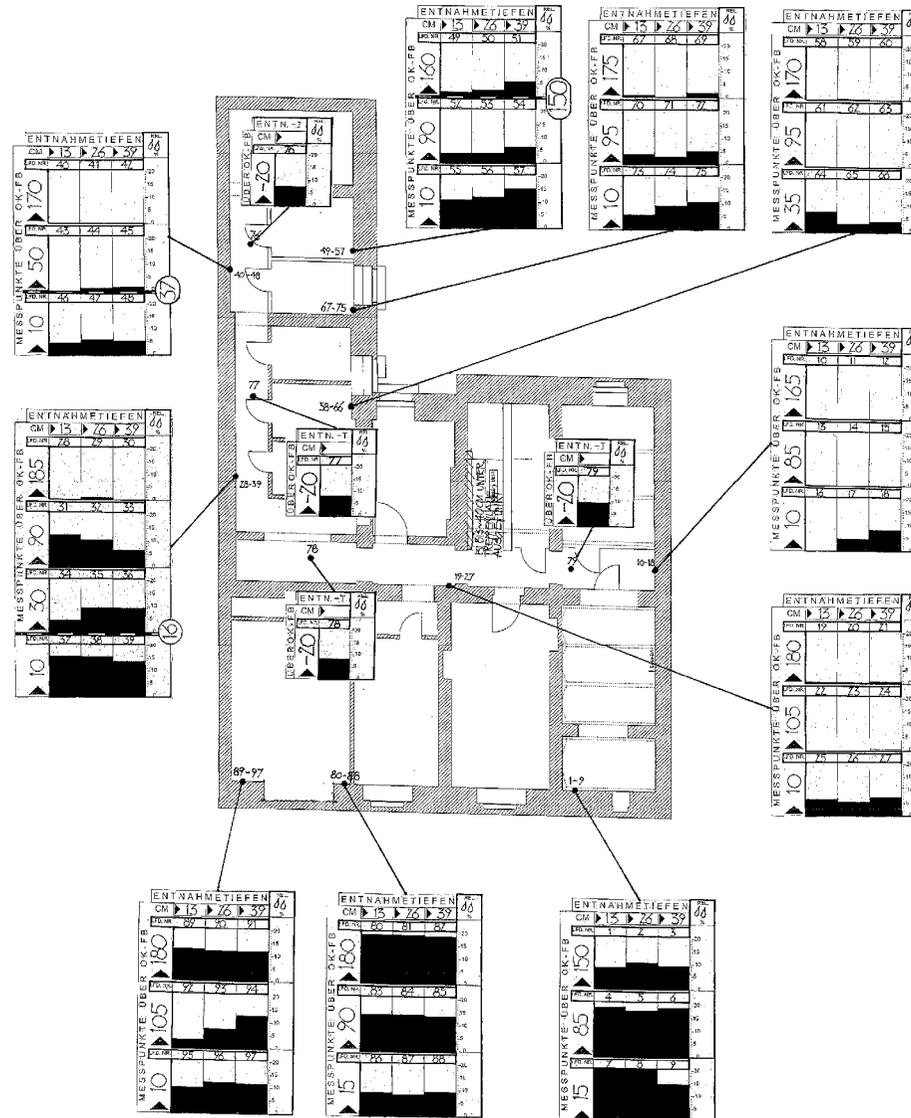
Holzschäden aus Untersuchungsbericht Dipl.-Ing. G. Hermanussen

3.2 Mauerwerksschäden

Kellermauerwerk Straßenseite sehr hohe Feuchtigkeitswerte bis unter die Kellerdecke

- Vertikal- und Horizontalsperre Kellermauerwerk
- Erneuerung Kellerfenster / Kellerlichtschächte Straßenfassade

Feuchtesanierung zusätzliche Kosten ca. **22.000**



Feuchteschäden aus Untersuchungsbericht Dipl.-Ing. G. Hermanussen

4. Planung

Allgemeines / Zielsetzung

Entwurfsplanung vom Dezember 2011 abgestimmt mit Geschäftsstelle 48 und Abt. Zentrale Technik am 4.1.2012

Modernisierungsmaßnahmen Seitenflügel und Quergebäude Mitte 1990er Jahre

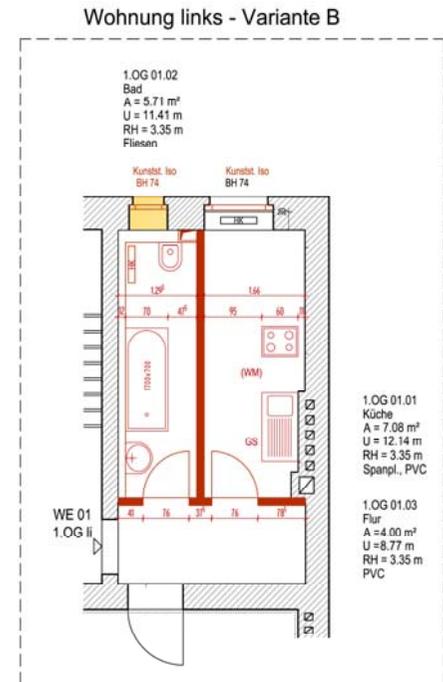
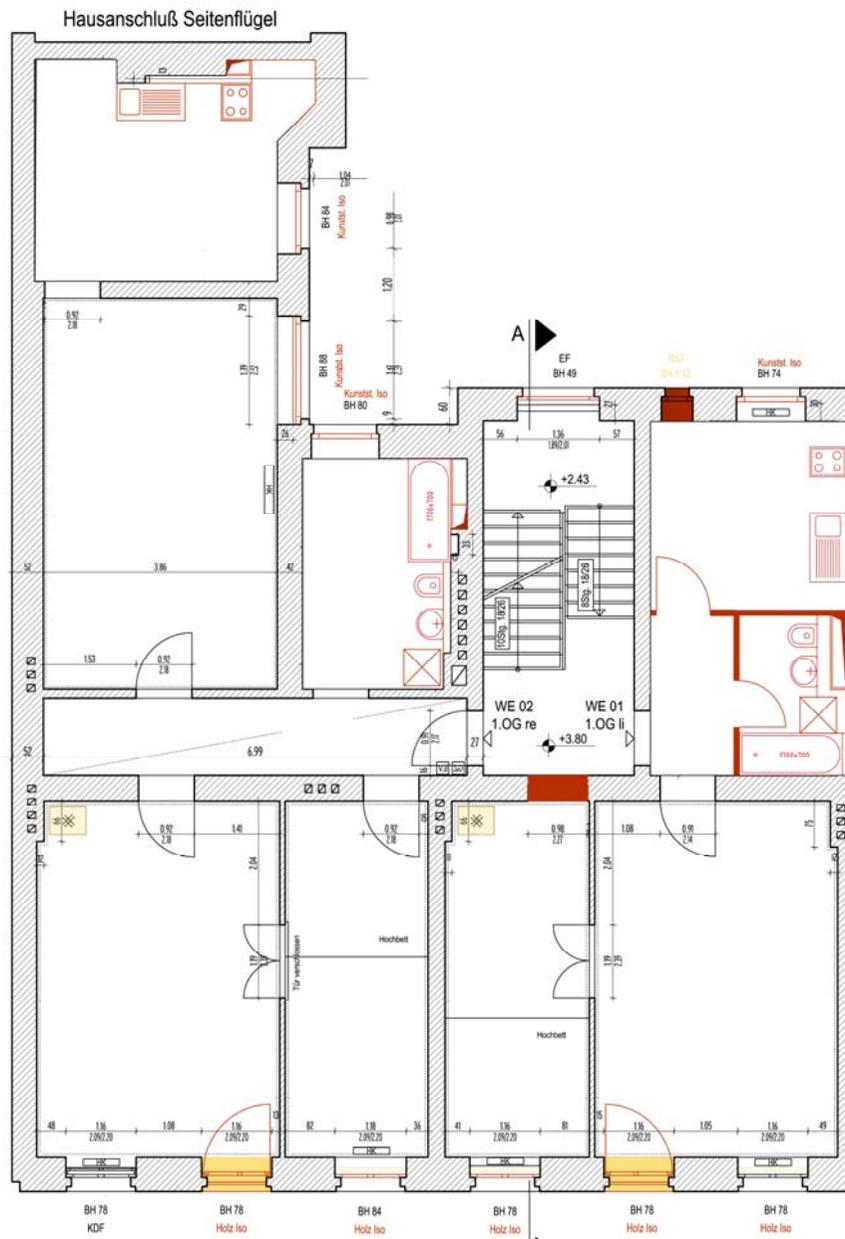
Diese Maßnahme **Vorderhaus** umfassend instand setzen / modernisieren nach heutigem Standard

Grundrissänderungen zum Badeinbau

Baumaßnahme unter **unbewohnten** Bedingungen

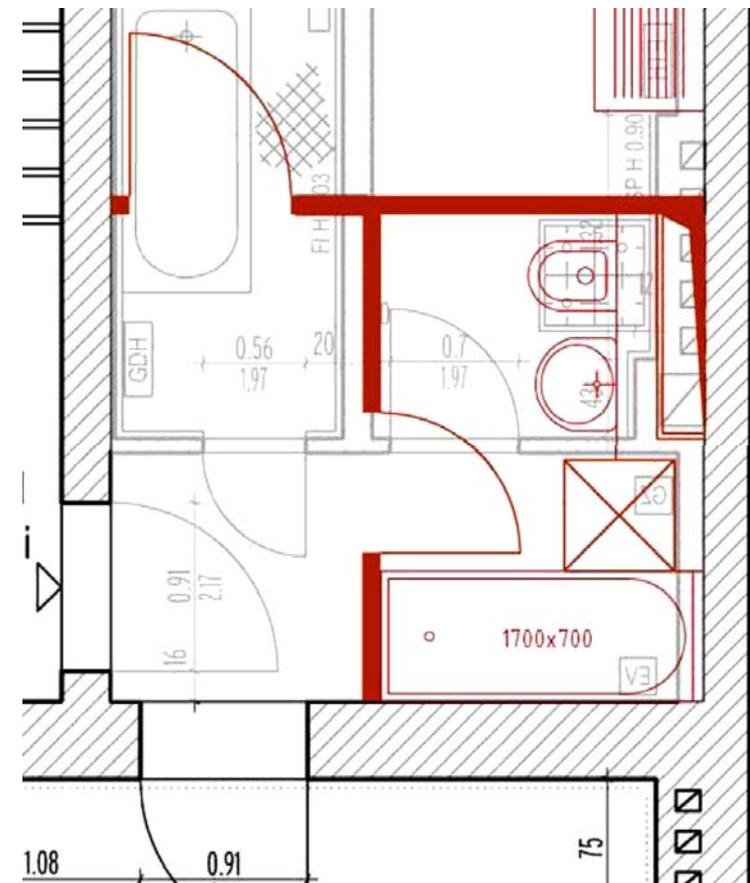
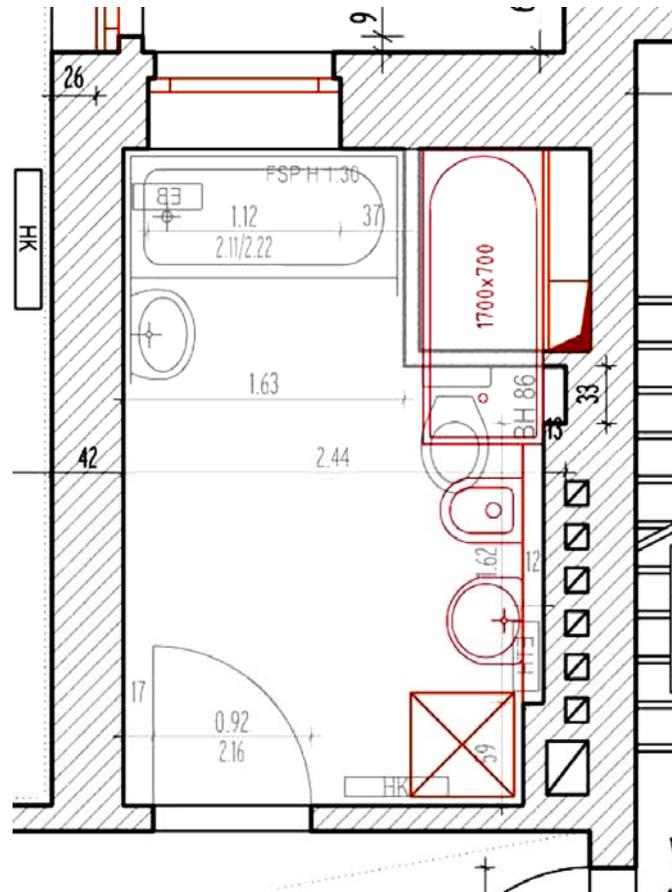
4.1 Wohnungen

1. OG Planung



Bäder

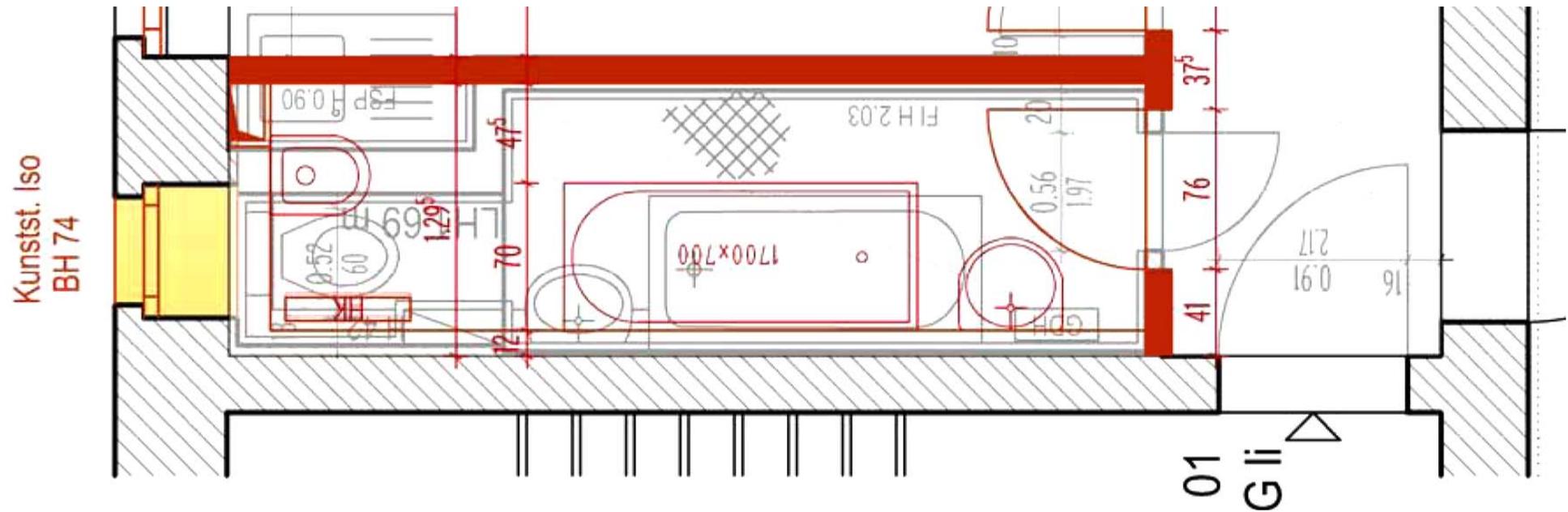
Boden und Wände bis ca. 2 m Fliesen
Abdichtung Boden / Spritzwasserbereich
Abkofferung Steigestränge
Decke Anstrich



Bäder 1.OG

Variante B Wohnungen links (vgl. Bestand 1. und 4.OG)

- Neue Fenster natürliche Be-/ Entlüftung (Zusatzkosten rd. 7.000)
- Waschmaschinenanschlüsse in Küche



Bäder 1.OG Variante B

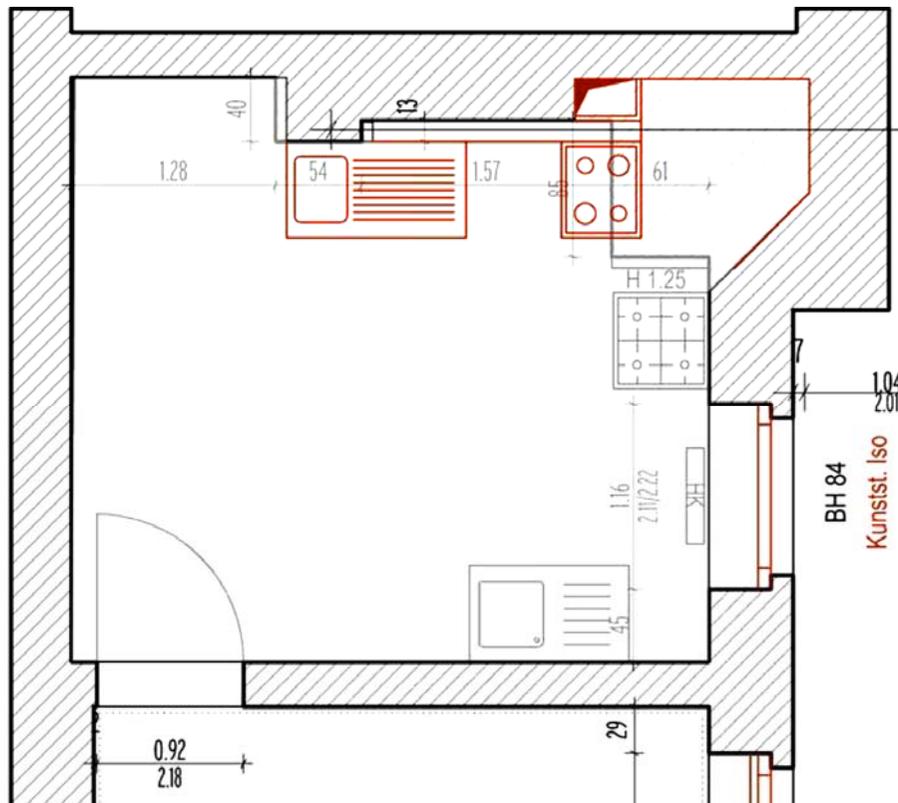
Küchen

Boden Linoleum

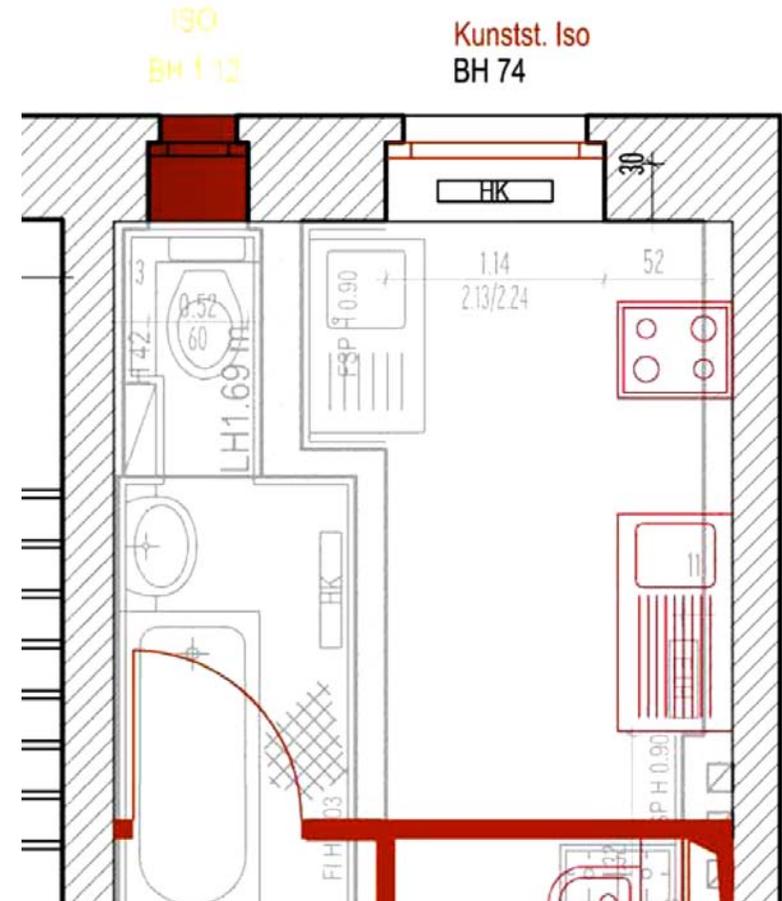
Wände Anstrich / Fliesenspiegel ca. 60cm über Arbeitsplatte

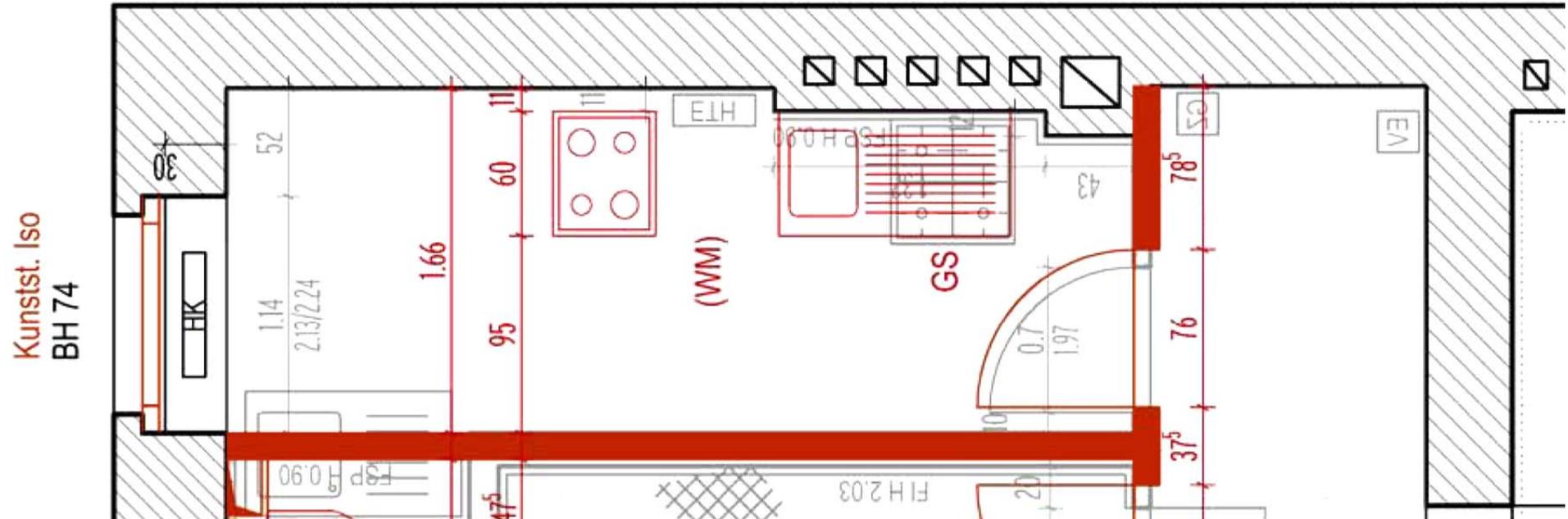
Abkofferung Steigestränge

Decke Anstrich



Küchen 1.OG





Küche 1.0G Variante B

Wohn-/Schlafzimmer / Flure

Decken Putzausbesserung / Spachtelung mit Anstrich

Wände Putzausbesserung / Spachtelung
Raufasertapete oder Spachtelung mit Anstrich

Türen tischler- und malermäßig überarbeiten

Böden Dielenbelag
alternativ:
Trockenestrich mit Linoleumbelag (Schwammsanierung)

4.2 Treppenhaus / Durchfahrt

Decken / Wände / Geländer malermäßig überarbeiten nach Fertigstellung
historische Fassung als „Briefmarke“ erhalten

Fenster Einfachfenster historisch / reparieren / malermäßig überarbeiten

T30 Stahltüren zum Keller und Dachboden gemäß Brandschutzanforderungen

4.3 Keller

Dämmung Stahlsteinkellerdecke

Dämmung mineralisch / Dicke 10 cm / Wärmeleitfähigkeit 0,04 W/mK

Wärmedurchgangskoeffizient Bestand 0,97 W/m²K

Wärmedurchgangskoeffizient geplant 0,28 W/m²K

Hausanschlussraum / Brandschutztür / neue Umfassungswand Raum

4.4 Fassaden

Vorhandene Kratzputzfassade ausbessern (optisch sichtbar) / Farbanstrich

Jede Wohnung neues französisches Fenster / Stahlgeländer

Neue Holzisolierglasfenster (Hausschwamm) Straßenseite

Neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung Hofseite

Vorhandene Kastendoppelfenster reparieren / malermäßig überarbeiten

Eingangstor Holz reparieren / malermäßig überarbeiten

Einfachschaufensterverglasung Gewerbe EG durch Holzisolierglaskonstruktion (wie Nachbareinheit)

4.5 Dach

Dachkonstruktion nach Holzgutachten (Dipl.-Ing. G. Hermanussen) kein erkennbarer oder dringlicher Reparaturbedarf, d.h. keine Maßnahmen

Dachboden Wärmedämmung auslegen / Laufbohlengänge

Dämmung mineralisch / Dicke 20 cm / Wärmeleitfähigkeit 0,032 W/mK

Wärmedurchgangskoeffizient Bestand 0,82 W/m²K

Wärmedurchgangskoeffizient geplant 0,13 W/m²K

4.6 Außenanlagen

Rückschnitt Bepflanzung am Gebäude Hofseite für Gerüststellung

Wiederherstellung beschädigter Hofflächen / Neupflanzungen nicht geplant

4.7 Sanitäranlagen

Einbau einer zentralen Warmwasserbereitung für die gesamte Liegenschaft
Einbau einer Frischwasserstation - **Legionellen-Prophylaxe**

Erneuerung der Schmutzwasseranlage / Regenwassersammelleitungen / Frischwassersystems

4.8 Zentralheizungsanlage

Gasgefeuerte Brennwertkessel / Niedertemperaturbereich / Keller Seitenflügel
Demontage alter Kessel (Bj. 1996) / Neuinstallation 2 Wandkessel 120 kW

Heizkostenverteiler (Mietgeräte, Funkfernablesung)

4.9 Lüftungsanlagen

Abluftventilator in Variante B (innen liegende Bäder) / Schimmelprophylaxe

Lüftungskonzept nach neuer DIN 1946-6 (Ausgabe 2009)

4.10 Elektroanlagen

Erneuerung Elt.-Steigleitungen / Unterverteilungen / Elektroanlage in den Wohnungen / **Fehlerstromschutzschalter**

Neue **Türsprech- und Klingelanlage**

Einbau von UP-Leerrohr für Breitbandkabel, Telefon und Antennenanlage

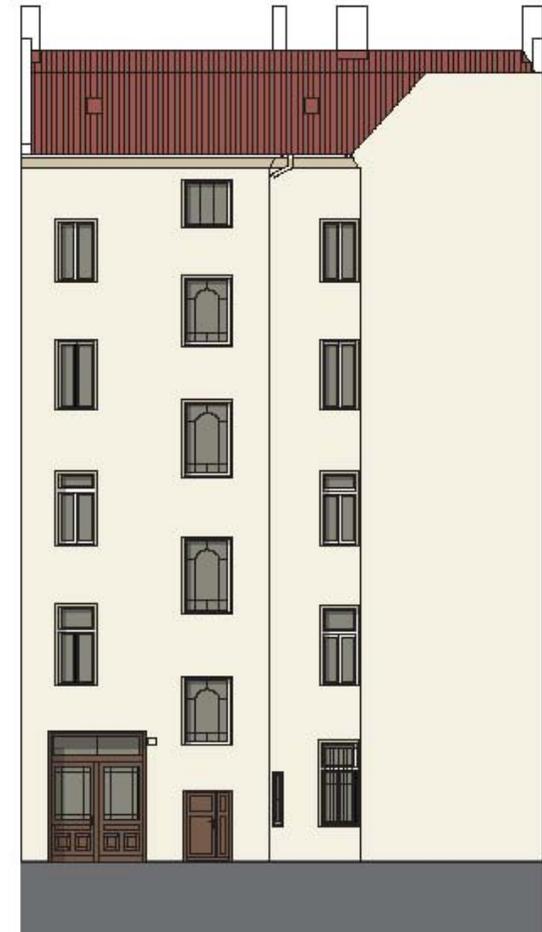
Neue **Elektro-Standherde** gem. Produktkatalog der GEWOBAG PB

Demontage Zählerschrank im Treppenhaus EG / Zählerzentralisation im KG

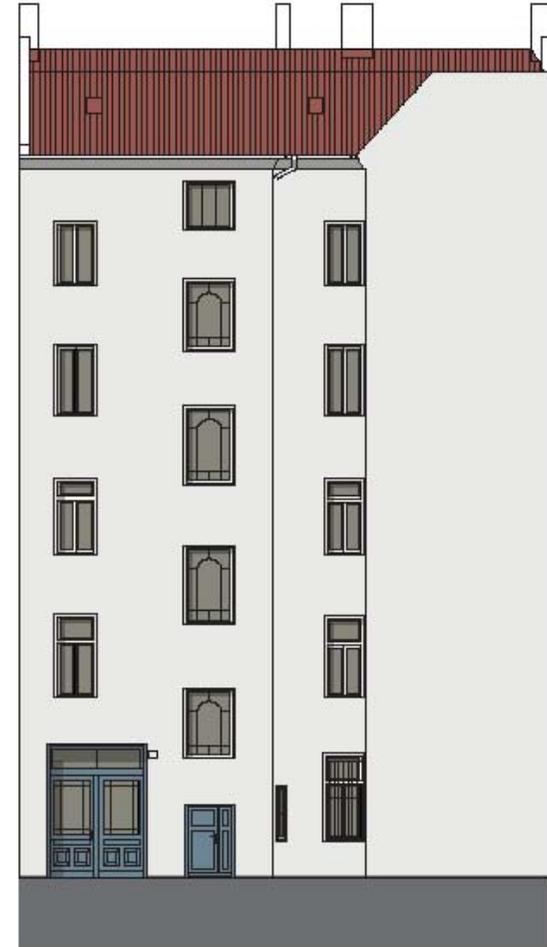
5. Farbkonzept

Fassaden

Variante 1



Variante 2



6. Ablauf

Mietergespräche erforderlich zu den Modalitäten der Umsetzung während der Bauphase bzw. zur Versorgung mit einer Ersatzwohnung

Organisation und Durchführung erfolgt über die GEWOBAG PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH

Vorbereitungsstand

Entwurfsplanung ist fertig und liegt zur Entscheidung vor

Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt erforderlich

Weiterer vorgeschlagener **Planungsablauf**

Präsentation am 31.01.2012

bei Bestätigung des Sanierungsumfangs bis 6. KW 2012, dann

Ausführungsplanung bis 30.03.2012

Unterlagen für Mod.-Ankündigungen erstellen bis 19.03.2012

Mod.-Ankündigungen versenden bis 30.03.2012

Ausschreibung bis 30.03.2012

Vergabe bis 14.05.2012

Weiterführender vorgeschlagener Bauablauf

Baubeginn allgemein	am 02.07.2012
Beginn Schwammsanierung in den Wohnungen (in Abhängigkeit Mieterumsetzung)	am 02.07.2012
Fertigstellung Holzsanierung in den WE	bis 31.09.2012
Weitere Baumaßnahmen in den WE	bis 15.12.2012
Bauende	bis 30.01.2013

7. Kosten

Bisheriges Budget gemäß Beschluss des Aufsichtsrats im Oktober 2011:

Baukosten: 587.180,00

Nebenkosten: 85.530,00

Summe: 672.710,00

Bedingt durch die umfangreichen **Schäden an den Holzbauteilen** und die notwendigen **Trockenlegungsarbeiten** sind diese **Baukosten** nicht zu halten und erhöhen sich insgesamt um rd. 245.000 von 587.180 auf rd. 832.000

Gesamtkosten erhöhen sich von 672.710 auf rd. 982.000

Dies entspricht Kosten i.H.v. rd. **1.392 /m²Wfl.**

Nach derzeitigem Planungstand stellen sich die einzelnen Kosten wie folgt dar:

LB	Bezeichnung	Gesamtpreis brutto	davon Modernisierung
	Gerüstarbeiten	24.170,05	3.625,51
012	Bauhauptarbeiten	117.480,11	11.748,01
016	Zimmerer- und Holzbauarbeiten	202.054,44	0,00
022	Klempnerarbeiten	5.016,18	0,00
023	Wärmedämmarbeiten	23.272,24	23.272,24
024	Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	23.894,01	6.981,67
027	Tischlerarbeiten	85.180,41	20.158,70

Wohn- und Geschäftshaus Rykestraße 6 in 10405 Berlin

031	Metallbauarbeiten	6.428,44	0,00
034	Maler- und Lackierarbeiten	65.698,96	3.284,95
036	Bodenbelagsarbeiten	37.965,22	0,00
039	Trockenbauarbeiten	16.991,30	13.593,04
099	Baureinigungsarbeiten	3.878,45	387,85
040	Heizungsanlage	73.642,39	36.821,20
044	Sanitäranlage	56.182,72	16.854,82
046	Lüftungsanlage	4.462,88	4.462,69
052	Elektroanlage Starkstrom	59.120,65	17.736,20
069	Elektroanlage Schwachstrom	11.451,49	0,00

053	Hausanschlüsse	3.000,00	1.500,00
062	Außenanlagen	12.000,00	1.200,00
	Zwischensumme Brutto	831.889,35	161.626,88
	UV + TZ 3 %	24.956,68	4.848,81
	Nebenkosten 15 %	124.783,40	24.244,03
	Gesamtkosten Brutto	981.629,53	190.719,72

Dies entspricht Kosten i.H.v. 1.392,38 / 270,52 /m²Wfl.

Vielen Dank