



Sicherung Bausubstanz am Gebäude Johannisstr. 17, 06844 Dessau

I. Vorbemerkung

Das Gebäude Johannisstr.17 stellt, gemeinsam mit Johannisstr.18, dem Schwabe-Haus, ein wesentliches, städtebauliches Ensemble des beginnenden 19.Jahrhunderts dar und ist Teil des Flächendenkmals Dessauer Neustadt.

Im Inneren befinden sich stadt- und handwerksgeschichtliche Kleinodien, die im Zuge einer künftigen Sanierung und Wiederöffnung für Besucher und Nutzer besondere Würdigung erfahren sollen, so der in seiner Hülle intakte Backofen aus dem frühen 20. Jahrhundert, sowie einer der wenigen klassizistischen Kachelöfen Dessaus, vermutlich um 1820/30.

In der städtebaulichen Anlage (geschlossene Hofbebauung mit Vorderhaus und Seitenflügeln, Laubengänge) sowie Fassadengliederung und Baukonstruktion dem Schwabe-Haus ähnlich (Fachwerkkonstruktion, Holzbalkendecken, Teilunterkellerung), bilden die Gebäude die letzten Teile eines ehemals den kompletten Quartiersbereich umfassenden Ensembles, ein hervorragendes Beispiel spekulativer Wohn- und Gewerbebau des frühen 19.Jahrhunderts. Bis zu Beginn der achtziger Jahre intensiv als Bäckerei und Wohnhaus genutzt, stand das Gebäude seit 1983 gänzlich leer und war dem Verfall preisgegeben.

Vorliegende Kostenschätzung zur Sicherung der baulichen Substanz an Hülle und konstruktiven Bauteilen im Inneren fußt auf bereits festgestellten Schadensbildern und Einschätzungen der zur konstruktiven Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen, die einem weiteren Verfall des Gebäudes entgegenwirken und eine Basis für eine weiterführende Sanierung bilden.

II. Maßnahmen

1. Beräumung, Abbruch irreparabler Bauteile

Vor Beginn eigentlicher Sicherungsmaßnahmen sind umfangreiche Beräumungs- und Freilegungsarbeiten erforderlich, um tiefergehende Untersuchungen der Bausubstanz zu ermöglichen. Insbesondere in den Seitenflügeln und im Dachgeschoss sind Abbruchmaßnahmen an stark geschädigten Bauteilen notwendig, die bereits einsturzgefährdet sind (siehe hierzu Decken).

2. Gründung

Massive Probleme bestehen am Gebäude durch aufsteigende Feuchte an erdberührten Bauteilen, insbesondere dem massiven Mauerwerk der Seitenflügel. Mauerwerksbereiche mit bereits zerstörten Ziegeln durch Salzaustritt müssen ausgetauscht werden, die fehlende Dachentwässerung schädigt durch Spritzwasser zusätzlich. Zur Sicherung ist in den betroffenen Außenwandbereichen der Einbau einer Horizontalsperre erforderlich, sowie eine Mauerwerkssanierung mittels Verfüguung der teilunterkellerten Bereiche, um weitere Schädigung durch Feuchtebelastung zu verhindern. Die Stahlträger der Ziegeldecken des ehemaligen Luftschuttkellers sind einer sorgfältigen Korrosionsschutzbehandlung zu unterziehen.

3. Außenwände

Die bauzeittypische Fachwerkkonstruktion des Vorderhauses birgt derzeit das größte Risiko in Bezug auf verdeckte Schäden. Ungenügende Ausbildung wasserabführender oder -sperrender Schichten, das Fehlen einer Sockelschwelle sind Indizien, das hier bis dato noch nicht erfassbare Mängel vorliegen. Vor allem im Übergang zur Traufe zeigen sich Rissbilder und Senkungen der Geschossdecke über 1.OG, die eine Schädigung des Tragwerks vermuten lassen. Zur Beurteilung und weiteren Sicherung muß die Konstruktion innen und aussen freigelegt und ggf. teilweise ersetzt oder verstärkt werden. Durch einfache

Instandsetzung erhaltenswerter bauteillicher Fenster (Holzreparatur- und Glaserarbeiten) ist der Witterungsschutz der Außenhülle wiederherzustellen, wo erforderlich müssen diese durch Nachbau ersetzt werden. Ein vollwertiger Wärmeschutz wird in einer späteren Ausbauphase realisiert.
Zu den Außenwänden der Seitenflügel, massive Ziegelwände, wurde bereits im Punkt Gründung Stellung genommen. Innenseitig sind ebenfalls Freileigungsarbeiten erforderlich, um Mauerwerksschäden erkennen und ausbessern zu können.

4. Innenwände

Ebenfalls bauzeittypisch ist die Ausführung der Innenwände des Vorderhauses als Bundwandkonstruktion (ausgefachte Pfosten-Riegel-Konstruktion). In Bereichen wo pflanzliche und tierische Holzzerstörer in den Decken aktiv waren, muß auch die Wandkonstruktion freigelegt und behandelt werden, ggf. ist Austausch von Hölzern und Mauerwerk erforderlich. Für Innenwände der Seitenflügel gilt dies analog.

5. Decken

Teilbereiche der Decken, insbesondere im 1.OG, sind sowohl im Vorderhaus wie auch den Seitenflügeln stark geschädigt (Feuchtigkeitseinbrüche aus unzureichender Dacheindeckung). Ein dem Haupthaus hofseitig angebauter Treppenaufgang späterer Bauzeit (vermutlich 1920er Jahre ist konstruktiv ebenfalls stark schadhaft, eine Sicherung ist nur dann sinnvoll, wenn eine Freilegung ursprünglicher Bauzustände aufgrund der neuen Nutzungsanforderungen unterbleiben sollte. Andernfalls ist ein Rückbau und Verlegung der Geschosserschließung an den ursprünglichen Ort zu favorisieren. Die rohbauseitige Vorbereitung dieser Maßnahme ist für verkehrssichere Begehbarkeit der oberen Geschosse erforderlich (Deckendurchbrüche, Baustellentreppen).

6. Dach

Dach Haupthaus: Ziegeldeckung und Lattung sind verschlissen, Gaubenkonstruktionen teilweise massiv geschädigt, da Kehlen und Grate nicht mehr funktionstüchtig sind. Der Dachstuhl insgesamt weist allerdings nur geringe Schädigungen (oberflächlicher Insektenbefall) auf (Traufen können bisher nicht begutachtet werden), ist zudem in den Querschnitten ausreichend dimensioniert, wichtige Konstruktionsglieder, wie Kehlbalken und Kopfbänder sind erhalten. Erforderlich für den grundsätzlichen Erhalt des Gebäudes ist eine neue Eindeckung (Biberschwanz-Doppeldeckung), Reparatur der Gauben in Konstruktion und Eindeckung, sowie Verschliessen der Gaubenöffnungen, um das Eindringen von Schlagregen zu verhindern. Die Dachentwässerung ist komplett zu erneuern (inkl. der Fallrohre), um Niederschlagswasser abzuführen und neue Schäden durch Feuchtigkeitseintrag auszuschliessen.

Das Schleppdach des Treppenaufgangs zeigt massive Feuchteschäden, Tragwerk und Eindeckung sind zu erneuern.

Das Notdach des linken Seitenflügels mit einer Wellasbesteindeckung muß fachgerecht entsorgt werden. Die darunterliegende Holzkonstruktion des ursprünglichen Daches ist so stark geschädigt, dass Einsturzgefahr besteht. Hier ist durch Rückbau und Aufbringen einer neuen, flachgeneigten Konstruktion mit einer Eindichtung und geregelten Entwässerung erforderlich.

Die Eindeckung des rechten Seitenflügels weist ebenfalls Fehlstellen auf, die Stuhlkonstruktion des steilgeneigten Pultdachs ist jedoch weitgehend intakt und ist durch Neueindeckung dauerhaft zu sichern.

III. Vorleistungen Planung

Architekturleistungen:

- Erarbeitung einer Genehmigungsplanung erforderlich, um die baurechtliche Voraussetzung für die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu erlangen. Für die Baugenehmigung sind bautechnische Nachweise zu erstellen (EnEV, Schallschutz).
- Anteilige Werkplanung für gestalterisch anspruchsvolle, denkmalrelevante Bereiche (prozentuale Splitting entsprechend Anteilen an den Gesamtbaukosten).
- Ausschreibung der Maßnahme Sicherung und Vergabe
- Bauüberwachung während des Maßnahmezeitraumes

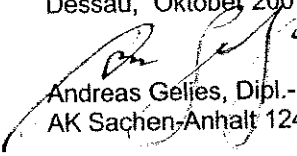
Tragwerksplanung:

- Erarbeiten des statischen Nachweises im Rahmen der Genehmigungsplanung
- Werkplanung konstruktiv relevanter Bereiche zur Sicherung der Substanz sind erforderlich.

Gutachten:

- Holz- und Bautenschutzgutachten um Grad der Schädigung und instandzusetzende Bauteile festzulegen und weitergehende Kostensicherheit zu gewinnen.

Dessau, Oktober 2007


Andreas Gelies, Dipl.-Ing.
AK Sachsen-Anhalt 1241-97-1-a

Anlage: Kostenschätzung nach DIN 276



Johannisstr. 17, ehemalige Bäckerei
Sicherung Substanz und bauliche Hülle
Grobkostenschätzung, DIN 276, 2.Ebene

KG	Kostengruppe	Bezug	Menge	EP	GP
200	Herrichten und Erschließen				
	Abbruch von bauffälligen Gebäudeteilen	Grundstück	330,00	31,76	10.480,80
	Beräumung				
	Summe Kostengruppe 200				10.480,80
300	Bauwerk				
320	Gründung	m ²	147,45	18,16	2.677,69
	Mauerwerksfugen sanieren, Korrosionsschutz Trägerlage				
	Mauerwerksfeuchte teilweise horizontal sperren				
	Erdberührte Fußböden EG Feuchtigkeitssperre				
330	Außenwände	m ²	513,01	117,45	60.253,02
	Freilegung Fachwerk, Holzschutz, teilweise Austausch von Gefachen,				
	Ziegelmauerwerk: Steinaustausch, Fugensanierung, Reinigung				
	Korrosionsschutz an Einbauteilen				
	Fensteröffnungen verschließen				
340	Innenwände	m ²	309,30	54,00	16.702,20
	Innenwandbereiche freilegen, konstruktiv sichern				
	Putz entfernen				
350	Decken	m ²	265,30	122,00	32.366,60
	Abbruch von geschädigten Decken,				
	Freilegen von Balken- und Balkenköpfen				
	Einbau neuer Deckenebene, Aufbringen Rohböden				
	Deckenöffnungen anlegen				
360	Dächer	m ²	253,10	255,76	64.732,86
	Aufarbeiten/Ersetzen vorhandene Dachkonstruktionen,				
	Abbruch Asbestwellplatten, Neueindeckung Ziegel-, Flach- und Pultdächer				
	inkl. Anschlüsse, Dachentwässerung				
390	Sonstige Baukonstruktionen	m ² BGF	452,17	23,23	10.503,91
	Baustelleneinrichtung, Gerüste, Abfangungen, Bautreppen				
	Summe Kostengruppe 300				187.236,28
700	Baunebenkosten				
	Honorare:				
	Architektur	anteilig, 57%	0,57	44.600,00	25.422,00
	Tragwerksplanung	Genehmigungs- u. Werkplanung			11.000,00
	Holz-und Bautenschutz	Gutachten			3.450,00
		baubegleitende Beratung			1.200,00

Projektkalkulation Johannesstraße 17, Alte Bäckerei**1. Bilanz vermietbare Flächen**

	Fläche	Kalkulierte Miete	Jahresmiete
EG Gewerbe links	49,77 m²	5,10	3.045,92
EG Gewerbe rechts	38,79 m²	5,10	2.373,95
1. OG links	57,77 m²	2,60	1.802,42
1. OG rechts	60,07 m²	2,60	1.874,18
	206,40 m²		9.096,48

2. Kostenschätzung (Brutto)

	1. BA: Sicherung	2.BA: Ausbau	Summe
Kostenschätzung gem. DIN 276	290.109,01	226.440,98	
gerundet	290.000,00	226.500,00	516.500,00

3. Finanzierung

Eigenmittel		15.000,00	
Eigenleistungen von Mitgliedern		20.000,00	
Kredit		60.000,00	
Förderung Sicherung 1. BA	290.000,00		
Förderung Ausbau 2. BA		131.500,00	
	290.000,00	226.500,00	516.500,00

4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

		pro Jahr	pro m² und Monat
Erbpacht		3.000,00	1,21
Z+T Kredit	6,00%	3.600,00	1,45
IH-Rücklage	4,5 €/m²	928,80	0,38
Mietausfallwagnis	4%	356,66	0,14
Verwaltungspauschale		1.210,00	0,49
		9.095,46	3,67