



Beschlussvorlage 2023/148	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	23.05.2023	öffentlich

Wohnungen Hermann-Löns-Straße 19, 21
weiteres Vorgehen zur statischen Situation

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss nimmt den Sachverhalt zur aktuellen Situation der Decken und der möglichen Sicherungsmaßnahmen des Wohnblocks Hermann-Löns-Str. 19, 21 zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss stimmt dem Einbezug der Hermann-Löns-Str. 19, 21 in den zu erstellenden Masterplan (2023/172) zur Entwicklung des Städtischen Wohnungsgebäudebestands im Quartier zu.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Wohngebäude Hermann-Löns-Str. 19, 21



Zum Gebäude:

Baujahr: 1954

Sanierung 2006:

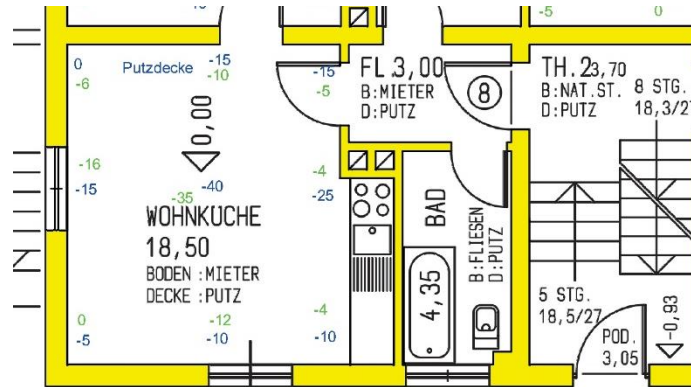
- Einbau Zentralheizung,
- Dämmung der Gebäudehülle sowie Kellerdecke und Dach,
- Erneuerung der Fenster,
- Erneuerung der Elektroinstallation bis zum Wohnungs-Sicherungskasten

Bezeichnung, Ort, Straße	Baujahr	Grund- stücks- fläche	Wohn- fläche	Anz. d. Whg.	Sozial- bindung bis	davon saniert bzw. akt. Stand	saniert im Jahr	zuständiger Geschäfts- besorger	Heizung / Energie- träger	Warmwasser / Energie- träger	durchschn. m²-Miete (ca.-Betrag von-bis)
Hermann-Löns-Str. 19, 21	1955	1.113 qm	591 qm	12 WE	----	12 WE	2006	Abt. 21	Erdgas	Strom	5,90 € - 6,80 €

Bestandssituation:

Bei einer Standard-Wohnungssanierung nach Mieterwechsel wurden im Juli 2022 durch Entfernung der Holz-Deckenbeplankung, Risse in der Wohnungsdecke festgestellt.

Daraufhin wurde Statiker Herr Di Valentin zur Überprüfung der Tragfähigkeit hinzugeholt. Herr Di Valentin erstellte demnach eine Bestandsaufnahme als Grundlage der weiteren Vorgehensweise. Daraufhin wurden Mitte November von Abt. 23 und dem Bauhof alle Wohnungsdecken des Wohnblocks auf ähnliche Risse oder Durchbiegung überprüft.



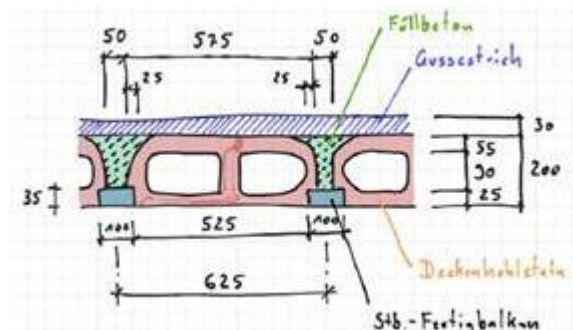
Beispiel: EG Wohnung (Blau=Deckenvermessung)

Fazit:

Das 1954 erbaute und 2006 sanierte Wohngebäude weist erhebliche Durchbiegungen sämtlicher Decken auf. Die ausgeführten Stahlsteindecken hängen bei Spannweiten von 4,60m bis zu 40mm durch. Dies bedeutet eine signifikante Überschreitung der zulässigen 15mm. In einzelnen Feldern sind, parallel zur Spannrichtung, Risse vorhanden. Die Rüttelarbeiten an der Vinzenz-Pallotti-Schule wurden als möglichen Grund der Durchbiegung und Risse ausgeschlossen, da das Schadensbild laut Di Valentin ein anderes wäre. (Risse in den Wänden)

Statische Beurteilung:

Eine Nachbemessung der Bestandsdecke ist nicht möglich, da zur damaligen Zeit über 4.000 Deckensysteme patentiert waren und der verbaute Typ nicht bekannt ist. Es besteht keine unmittelbare Gefahr eines plötzlichen Versagens der Decken, jedoch kann die mittelfristige Standsicherheit nicht garantiert werden. Ein Versagen mit Ankündigung durch Risse ist zu erwarten. Die mittelfristige Entmietung ist am Laufen.





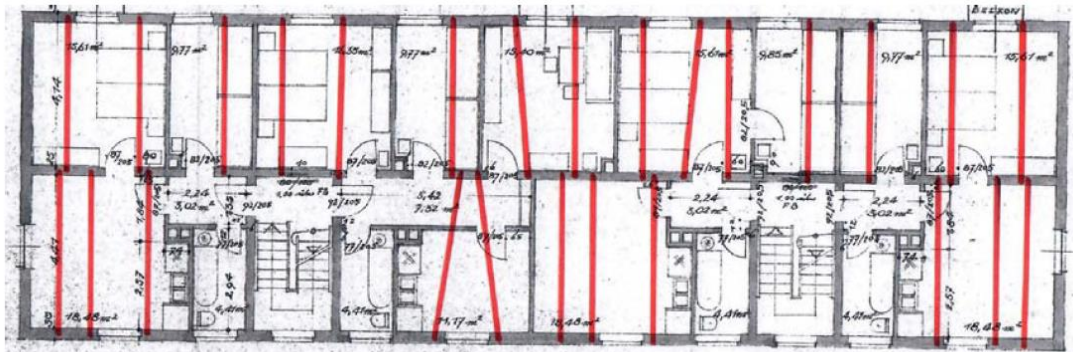
Handlungsmöglichkeiten:

1. Variante 1:
Als **Sicherungsmaßnahme** können Stahlträger unter allen Decken eingebaut werden. Diese dienen **nur** der Standsicherheit und können die Durchbiegung nicht beheben. Durch den Einbau werden die Raumhöhen erheblich eingeschränkt. (Ca. 20cm) Diese Variante wird vom Statiker nur als Übergangsmaßnahme bis zur Erneuerung der Decken oder dem Abbruch des Gebäudes vorgeschlagen.
2. Variante 2:
Als **Sanierungsvariante** kann das Gebäude Entkernt werden. Die 2006 Sanierte Fassade und neu eingebauten Fenster können so erhalten bleiben. Im Zuge der Sanierung würden neue Holzbalkendecken und ein neues Vollgeschoss statt das derzeitige Dachgeschoss erstellt.
3. Variante 3:
Als dritte Variante wird der komplette Rückbau und **Neubau** des Gebäudes nach aktuellen Standards untersucht.
4. Variante 4:
Als vierte Variante kommt in Betracht, das Grundstück samt Wohnanlage mit 1.113 m² insgesamt zu veräußern. Der schlechte Zustand des Gebäudes (Entkernung erforderlich) wird sich jedoch beim **Verkauf der Immobilie** im Kaufpreis erheblich niederschlagen und die städtische Verhandlungsposition erschweren. Grundlage für einen Verkauf muss ein Verkehrswertgutachten eines amtlich bestellten und vereidigten Gutachters sein, um einen Verkauf unter Wert (75 GO) zu vermeiden. Aufgrund des derzeit deutlich verschlechterten Immobilienmarktes insbesondere für ältere Wohnobjekte ist zu erwarten, dass in dieser Phase aufgrund des Sanierungsstaus des Gebäudes keine wertentsprechenden Angebote eingehen werden. Die Unsicherheit bei den wenigen verbliebenen Käufern ist derzeit sehr groß, welche Anforderungen gesetzliche Vorgaben (BRD und EU) an Immobilien künftig für Heizungstechnik und Wärmestandard stellen werden. Hierzu wird das Gebäudeenergiegesetz aktuell vom Bundestag novelliert. Der Markt wird hierzu vorübergehend einen sehr hohen Abschlag erstmals einpreisen.

Bei den weiteren Überlegungen ist berücksichtigen, dass es mindestens 2 Monate dauern wird, bis ein Verkehrswertgutachten vorliegt und Kosten in Höhe von ca. 7.400 € entstehen, welche überplanmäßig auf Haushaltsstelle 8801.6551 zu genehmigen wären.



Abfangträgeraufteilung: je 2x HEA120



Obergeschoss $15 * 2 * 4,40\text{m} + 11 * 2 * 4,60\text{m} = \text{ca. } 233,5 \text{ lfm}$

Beispiel OG: Stahlträgervariante zu 1

Präsentation zur Bauausschusssitzung:

In der Präsentation wird die aktuelle Situation der Decken, die Sicherungsvariante, die Variante Entkernung und die Neubauvariante erläutert.

Auf Basis einer Gegenüberstellung mit Kosteneinschätzungen werden Entscheidungsvorlagen vorgestellt.