

**Zusammenfassung der
Gutachterlichen Untersuchung der Gebäude Grevener Straße 31 und 33 sowie
Auswertung durch Wohn+Stadtbau und Amt für Wohnungswesen**

1. Sanierungsaufwand

Die Anforderungen an das Gutachten ergaben sich aus den vom Ausschuss genannten Rahmenbedingungen. Die Untersuchung erfolgte in zwei Schritten: 1. Einschätzung des baulichen Zustands beider Gebäude im Hinblick auf eine Sanierungsfähigkeit, 2. nähere Untersuchung des Gebäudes Nr. 31.

Da bei Haus Nr. 33 unmittelbar erkennbar war, dass der bauliche Zustand nicht sanierungsfähig ist, wurde durch das Statikbüro ISBT, Münster, weiter untersucht, ob die beiden Gebäude baulich zusammenhängen. Das Gutachten stellt fest, dass das Haus Nr. 33 abgerissen werden kann, ohne dass die Standsicherheit des Hauses Nr. 31 gefährdet ist. Es müssten voraussichtlich lediglich Teilbereiche des Daches abgestützt werden.

Bei der näheren Untersuchung des Hauses Nr. 31 diene als Qualitätsmaßstab für die Bestandsbewertung und den daraus abgeleiteten Sanierungsaufwand der übliche, einfache Standard der Wohn+Stadtbau im sog. sozialen Wohnungsbau. Dabei wurden die vom Mieter ASTA bzw. den Bewohnern in der jüngeren Vergangenheit erbrachten Instandhaltungsmaßnahmen (Isolierfenster, Heizungsbrenner) kostenmindernd berücksichtigt.

Der übrige Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches sowie der Bäder und Küchen entspricht – völlig unabhängig von Gestaltungsmerkmalen, die ausdrücklich nicht bewertet wurden – nicht den allgemeinen materiellen Anforderungen (z.B. Mängelfreiheit, Dauerhaftigkeit, zeitgemäße Ausbaustandards, Energiesparverordnung). In brandschutztechnischer Hinsicht genießen die baulichen und räumlichen Gegebenheiten zwar Bestandsschutz, bei einer Sanierung sind jedoch auch hier verschiedene bauliche Maßnahmen notwendig, um die geltenden Vorschriften einzuhalten.

Nachfolgend die Kurzfassung der gutachterlichen Untersuchung durch das Büro Knoche Partner Architekten:

**GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNG DER GEBÄUDE GREVENER STRASSE 31 UND 33
ZUSAMMENFASSUNG**

Grevener Strasse 33

Zum Gebäude Grevener Strasse 33 wird die Sanierbarkeit in Frage gestellt.

Die Masse der baulichen und technischen Mängel überschreiten bei Weitem den wirtschaftlichen Sinn einer Sanierung.

Ein Abriss des Gebäudes bei gleichzeitigem Erhalt des Gebäudes Grevener Strasse 31 ist grundsätzlich möglich, jedoch sind gem. statischer Untersuchungen Abfangungsmaßnahmen im Bereich des Ortgangs (Dach) nötig.

Grevener Strasse 31

Das Gebäude Grevener Strasse 31 ist in seiner Grundsubstanz durchaus sanierungsfähig. Jedoch ist festzuhalten, dass in sämtlichen Bereichen des Gebäudes ein erheblicher Sanierungstau besteht.

Die Begutachtung des Gebäudes erfolgte unter folgenden Kriterien:

1. Dach, Fassade, Wärmedämmung
2. Grundsanierung der Wohnungen
3. Haustechnik
4. Brandschutz
5. Sicherungsmaßnahmen
6. Kosten

Zu 1. Dach, Fassade, Wärmedämmung

Die Wärmedämmung des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
 Die Dachhaut ist stark mangelhaft.
 Die Putzfassaden und Klinkerflächen incl. Stuckaufmachungen sind ebenfalls mangelhaft.
 Die Dacheindeckung sollte neu erstellt und mit einer Wärmedämmung versehen werden.
 Die Putzflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem
 Klinkerflächen müssen ausgebessert und die Stuckarbeiten aufgearbeitet werden.
 Ebenfalls ist eine Wärmedämmung der Kellerdecke erforderlich.
 Die Fenster wurden durch die Mieter in Eigenregie ca. 2004, komplett erneuert.

Zu 2. Grundsanierung der Wohnungen

Die Wohnungen entsprechen in keinsten Weise einem Vermietungsstandard.
 Hier sind sämtliche Decken, Wände und Böden zu überarbeiten.
 Eine fehlende Trittschallisolierung ist einzubauen und die Treppenanlage ist komplett aufzuarbeiten auch unter dem Gesichtspunkt der Absturzsicherung.
 Sämtliche Türen und Zargen sind zu erneuern.
 Die Bäder sind optisch und qualitativ in einem sehr schlechten Zustand.
 Diese sind komplett neu herzurichten.

Zu 3. Haustechnik

Die komplette Haustechnik, Heizung- Sanitär- und Elektroinstallation, ist zum größten Teil abgängig und nicht nach aktuellen Normen ausgeführt.
 Bis auf die Kesselanlage incl. Brenner und der Wärmespeicher (durch die Mieter in Eigenregie ausgeführt) sollte die Haustechnik gesamtheitlich erneuert werden.
 Im Rahmen der Erneuerung der Heizleitungen und der Heizkörper sollten zur Verbesserung der Wärmedämmung sämtliche Heizkörpernischen geschlossen werden.

Zu. 4 Brandschutz

Bei einer Grundsanierung ist der Brandschutz erheblich zu verbessern.
 Die zum Treppenraum offenen Etagen 2+3.OG müssen geschlossen werden, um den 1.Rettungsweg für alle Wohnungen zu gewährleisten (durchgehender Treppenraum ohne Einbauten).
 Ebenfalls ist eine Rauchabzugsanlage in die Dachfläche einzubauen, da es sich um einen innenliegenden Treppenraum handelt.
 Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung benötigt einen gesicherten 2. Rettungsweg, der zwar derzeit über das Grundstück Grevener Str. 33 sichergestellt ist, bei einer Bebauung des Grundstücks jedoch entfällt.
 Eine Verbesserung Etagenübergreifend bedingt durch Holzbalkendecken sollte berücksichtigt werden.

Zu. 5 Sicherungsmaßnahmen

Um die Verkehrsicherheit zu gewährleisten, sind diverse Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

So müssen sämtliche Balkonplatten statisch untersucht und ggf. abgefangen werden.

Die Balkongeländer sind komplett abgängig und müssen erneuert werden.

Diverse Mauerwerksausbrüche sind zu sichern bzw. wieder herzustellen

Zu. 6 Kosten

Unter Zugrundelegung der anfallenden Arbeiten zur Grundsanierung des Gebäudes, Grevenener Strasse 31; wie oben in Ausschnitten angeführt, belaufen sich die Herstellkosten gem. Kostenschätzung nach DIN 276

auf ca. 602.000,00€ brutto

zuzügl. Nebenkosten ca. 108.000,00€ brutto
Planung, Abwicklung
Fachingenieure

Gesamtkosten ca. 710.000,00€ brutto

Dieses entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 500,00 qm ca. 1.400,00 €/qm

Münster, den 15. 11. 2007

KNOCHE PARTNER ARCHITEKTEN

Zur Frage einer Reduzierung des Sanierungsaufwands, ggfs unter Bewohnerbeteiligung, ist aus fachlicher Sicht auf folgendes hinzuweisen:

Eine teilweise oder zeitlich gestaffelte Sanierung oder eine Aufteilung zwischen Fach- und Eigenleistungen würde voraussetzen, dass sinnvolle zeitliche und/oder bauliche Abschnitte gebildet werden können. Dies ist aber aus verschiedenen Gründen im vorliegenden Fall nicht möglich. Vor allem spricht dagegen, dass das Haus als früheres Amtsgebäude keine Wohnhausausstattung hatte und nach allgemeinen Standards daher das gesamte Installationssystem einschließlich der Nasszellenausstattung (Eigenbau der Bewohner) zu sanieren ist. Damit wäre zwangsläufig der gesamte Innenausbau betroffen.

Dasselbe gilt, wenn beispielsweise die Gebäudehülle energetisch optimiert würde, da dies wiederum ohne Erneuerung der Heizungsanlage (Rohrleitungsnetz, Heizkörper) keinen Sinn ergäbe, oder wenn der bauliche Brandschutz auf den erforderlichen Standard gebracht würde. Die jeweils betroffenen Gewerke greifen derartig ineinander, dass eine separate Ausführung zu erheblichen Verteuerungen der Einzelgewerke führen würde, da etliche Arbeiten doppelt anfallen würden.

Für größere Eigenleistungen verbleibt bei solchen Konstellationen schon fachlich kein sinnvoller Spielraum. Von einer Bewohnerbeteiligung über das im Eigenheimbau maximal übliche Maß hinaus (Wand- und Deckenbeläge, ggfs noch Innentüren und -zargen, ca 10 % der Baukosten) muss zudem aus Haftungsgründen abgeraten werden.

Auch wenn keine akute Gefährdungssituation vorliegt, ist davon auszugehen, dass die Stadt - nun in Kenntnis des baulichen Zustands - als Eigentümerin bzw. Bauherrin in einer umfassenden Verantwortung und Haftung steht, die auch nicht an externe Fachleute delegiert werden kann (§§ 56, 57 BauO NRW).

2. Kostenmiete

Für die Berechnung der Kostenmiete kommen zu den Sanierungskosten noch die von der Wohn+Stadtbau kalkulierten sonstigen Baunebenkosten (z.B. für Verwaltungsleistungen, Be-

schaffung von Finanzierungsmitteln und Verzinsung von Zwischenfinanzierungsmitteln) i.H.v. ca 50.000 € und der Wert des Grundstücks i.H.v. ca 100.000 € hinzu, so dass Gesamtkosten von 860.000 € (= rd. 1.700 € je qm) in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließen.

Die auf der Basis dieser Kosten durch die Wohn+Stadtbau nach den Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung aufgestellten und durch das Amt für Wohnungswesen geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, dass nach Sanierung laufende Aufwendungen i.H.v. rd. 8,80 € je qm Wohnfläche monatlich entstehen, die durch die Miete gedeckt werden müssten (Kostenmiete).

Eine Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus würde nur eine Minderung der laufenden Aufwendungen von rd. 2,- € je qm Wohnfläche ergeben, so dass allenfalls eine Kostenmiete von 6,80 € je qm Wohnfläche erreicht werden könnte.

Das Gebäude bzw. die einzelnen Wohnungen erfüllen aber ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen nicht die Fördervoraussetzungen. Einerseits überschreiten die Wohnflächen der Wohnungen die entsprechenden Obergrenzen (Verhältnis Wohnungsgröße zu Zimmerzahl), die für den geförderten Wohnungsbau gelten. Hierzu wäre es erforderlich, die großen Wohnungen in kleinere Einheiten aufzuteilen. Andererseits erfüllen die Wohnungen nicht die im Rahmen der Wohnraumförderung geforderte Barrierefreiheit (DIN 18 025 Teil 2). Um diese herzustellen, müsste mindestens das Erdgeschoss stufenlos erreichbar sein und alle Wohnungen müssten mindestens über ein barrierefreies Bad verfügen.

Die Kosten für diese zusätzlichen Umbaumaßnahmen sind jedoch noch nicht in den vom Gutachter ermittelten Sanierungskosten enthalten, so dass festgehalten werden kann, dass sowohl bei Grundsanierung des Bestands als auch bei einem gleichzeitigen Umbau gemäß den Förderbestimmungen der gesetzte Mietkostenrahmen von 4,85 €/qm deutlich überschritten würde. Durch denkbare Eigenleistungen am Innenausbau könnten die Kosten selbst bei hohem handwerklichem Einsatz der Mieter um maximal 10 % gesenkt werden. Auch dies würde also nicht zu einer nennenswerten Verringerung der Miethöhe beitragen.

Die ermittelten Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme liegen nur geringfügig unter denen eines Neubaus. Das ist bei alten Gebäuden mit hohem Sanierungsstau ohnehin nicht ungewöhnlich. Hier kommt hinzu, dass es sich nicht um ein zum Wohnen gebautes Haus, sondern um ein früheres Amtsgebäude handelt, das sich die Bewohner für ihre Zwecke umgebaut haben. Da für Neubauten erheblich höhere Fördermittel zur Verfügung stehen als für die Sanierung im Bestand und gleichzeitig in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die laufenden Aufwendungen für Instandhaltung und die Beträge für die Abschreibung deutlich niedriger angesetzt werden müssen, können in der Regel im Neubau günstigere Mieten angeboten werden als in grundsanierten Altbauten.

3. Zusammenfassung

Im Ergebnis führen bei einer Grundsanierung durch die Wohn+Stadtbau die ermittelten Sanierungskosten von ca 710.000 € zu einer Kostenmiete von 8,80 €/qm. Selbst bei hohem Eigenleistungsanteil am Innenausbau könnten max. 10 % der Kosten eingespart werden. Wenn Fördermittel eingesetzt werden sollen, sind zusätzliche Umbauten erforderlich, durch die weitere Kosten entstehen. Die Miethöhe könnte dadurch jedoch nur um 2 €/qm gesenkt werden. Von einer abschnitts- oder teilweisen Sanierung muss aus fachlicher Sicht abgeraten werden.