

## Einschätzung zu den Vorliegenden Gutachten

### Hafenplatz

#### Bestands-Wohnkomplex mit Tiefgarage

Hafenplatz / Köthener Str. / Bernburger Str.  
10963 Berlin



### Aufgabenstellung

Am Hafenplatz (Block: Bernburger Str., Köthener Str.) findet derzeit ein Entwicklungsprozess der Eigentümer statt, u.a. mit dem Ziel der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Von Seiten der Eigentümer wird die Position vertreten, dass die Bestandsgebäude abgerissen werden müssen und entsprechend eine Sanierung im Bestand nicht wirtschaftlich ist.

Der Hochbauservice soll in einer groben Abschätzung die Aussagen des Eigentümers verifizieren.

### Grundlagen

Die vorliegenden Gutachten und Präsentationen wurden gesichtet. Hierbei handelt es sich um Bausubstanzgutachten, Gutachten zu Schadstoffuntersuchungen, Brandschutz und der Standsicherheit. Mit dieser Einschätzung soll auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten und den Erfahrungen des Hochbauservice mit ähnlichen Gebäuden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine Abwägung hinsichtlich einer Wirtschaftlichkeit der Varianten Abriss / Neubau und Sanierung getroffen werden.

Die Gebäude am Hafenplatz wurden zwischen 1970 und 1973 errichtet. Im Gebäudeportfolio des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg befinden sich ähnliche Gebäude. Einige dieser Gebäude wurden bereits durch den Hochbauservice saniert oder befinden sich in der Sanierung. Weiterhin wurden für ähnliche Gebäude Machbarkeitsstudien und Bedarfsprogramme erstellt. Darüber hinaus wurde der Hochbauservice bei einer Vielzahl an Gebäuden mit ähnlichen Themen zu Schadstoffbelastung, Brandschutz und Standsicherheit konfrontiert.

Ähnliche bezirkliche Gebäude aus dieser Zeit

- Kurt-Schumacher-GS, Puttkamerstr. 19
- Lenau-GS, Nostizstr. 60
- Reinhardswald-GS, Gneisenaustr. 73

### **Einschätzung zur Bausubstanz bei Gebäuden aus den 1970er Jahren.**

Viele der Gebäude dieser Zeit wurden in Betonbauweise oder in Beton-Stahl-Bauweise errichtet. Hierbei kamen insbesondere Gebäude mit einer industriellen Vorfertigung von Bauteilen zum Einsatz. Ziel war es, innerhalb kürzester Zeit Wohnraum oder Schulplätze unter der Berücksichtigung von besonderen wirtschaftlichen Grundsätzen zu errichten.

Diese Bauweise und die oben genannten Rahmenbedingungen hatten einen enormen Einfluss auf die Qualität der Bausubstanz und der räumlichen Struktur.

Diese daraus entstandenen Mängel können häufig nur unter großen Aufwand oder gar nicht beseitigt werden.

### **Gravierende Mängel an der Gebäudesubstanz und der Gebäudestruktur und deren Auswirkung**

#### Standsicherheit

- Karbonatisierung der Fassadenbauteile aus Waschbeton
  - Ggf. Aufhängung der Fassadenbauteile nur aus Stahl ohne Korrosionsschutz
    - Kompletter Rückbau der Fassadenbauteile
- Betondeckung der Decken nur 1 cm (lediglich F30)
  - Siehe Brandschutz
- Tragfähigkeit der Decken zu gering
  - Keine Sanierung möglich, Fußbodenaufbau darf nicht verändert werden
- Tragfähigkeit der Konstruktion Tiefgarage durch Schäden stark beeinträchtigt
  - Sperrung erforderlich, schwer sanierbar
- Tiefgarage befindet sich unterhalb des HGW (HGW32,7 / Sohle 31,8), Gefahr der Aufschwemmung! Wurde damals in der Planung missachtet.
  - Nicht sanierungsfähig

#### Brandschutz

- es gilt die aktuelle Hochhausrichtlinie
  - diverse Abweichungen und Kompensationen sind erforderlich
- Betondeckung der Decken nur 1 cm (lediglich F30)
  - Brandschutzertüchtigung erforderlich. (ggf. Keine Sanierung möglich, Kompensation)
- Rettungswegbreiten der Treppen zu gering
  - Abweichungen erforderlich

#### Schadstoffe

- zahlreiche Asbest-, KMF und PAK-Funde
  - aufwendige Schadstoffsanierung bis zur Komplettentkernung

#### Schallschutz

- Schallschutz im Fußboden sehr schlecht (nur 1cm Trittschall, Pappe als Randstreifen, Estrich nur 4cm)
  - Komplettenfernung Estrich, Trockenestrich, sofern möglich
- Schallschutz der Treppenläufe sehr schlecht (keine Entkopplung)
  - Nicht sanierbar

#### Feuchtigkeit

- Starke Feuchteschäden in Tiefgarage (Obere und untere Abdichtung stark beschädigt)
  - Sperrung erforderlich, Sanierung enorm aufwendig
- Tiefgarage befindet sich unterhalb des HGW (HGW32,7 / Sohle 31,8)
  - Nicht sanierungsfähig

#### Funktionalität, Bauordnungsrecht

- Die Aufzüge (1,0m x 0,9m) sind viel zu klein, keine Barrierefreiheit, kein Transport von Tragen möglich
  - Betonschacht kann nicht vergrößert werden, nicht sanierungsfähig
- Treppen und Gänge sind sehr schmal
  - Nicht sanierungsfähig

- Türöffnungen (in Betonwände) sind niedrig
  - Nicht sanierungsfähig oder sehr aufwendig

### **Einschätzung zum Bestand und der Sanierungsfähigkeit**

Im Rahmen der Bauvorbereitung ist bei jeder Baumaßnahme der Nachweis der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu erbringen. Dabei sollte abgewogen werden, ob der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus wirtschaftlicher ist, als die Sanierung des Bestandsgebäudes. Die verschiedenen Einflussfaktoren können dabei unterschiedliche Gewichtungen haben oder gar Ausschlusskriterien sein.

- Können die neuen Nutzungen oder die neuen Anforderungen in die Bestandsgrundrisse integriert werden?
- Sind erhebliche Maßnahme an der Rohbaukonstruktionen erforderlich?
- Müssen bestehende Mängel durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden (Brandmeldeanlagen, Lüftungsanlagen, Entrauchungsanlagen, zusätzliche Treppenträume etc.)?
- Müssen Abweichungen in der Nutzung, Gebrauchsfähigkeit, Bauordnungsrecht eingeplant werden?
- Können durch einen Neubau qualitativ und quantitativ bessere Flächen entstehen?

Grundsätzlich kann man von einer Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ausgehen, wenn das Gebäude eine solide Rohbaukonstruktion besitzt und daran keine zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen sind erhebliche Maßnahmen an der Rohbaukonstruktion erforderlich. Die Außenwandelemente müssen komplett entfernt werden. Die Standsicherheitsmaßnahmen in der Tiefgarage sind erheblich. Die bestehenden Betondecken haben eine zu geringe Tragfähigkeit und erreichen nicht den geforderten Feuerwiderstand. Der Bestehende Aufzugsschacht ist für eine barrierefreie Erschließung nicht brauchbar.

#### In dem Bausubstanzgutachten heißt es:

„Das Gebäudeensemble am Hafenplatz stellt sich in seiner Substanz für eine Revitalisierung, insbesondere hinsichtlich der Belange des aktuellen Bauordnungsrechts und der Umsetzung aktueller Norm- und Sicherheitsstandards als sehr fragwürdig dar.“

#### In der Untersuchung zur Standsicherheit heißt es:

„Aus Sicht der Tragwerksplanung stellen wir die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit eines Revitalisierungsprojektes für die vorhandene Substanz in Frage. Neben den Anforderungen aus der Instandhaltung erwarten wir größere Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen durch die Belange anderer Planungsbeteiligter, welche unmittelbar Auswirkungen auf das Tragwerk haben werden.“

### **Fazit**

**Entsprechend der vorliegenden Gutachten und den eigenen Erfahrungen bei ähnlichen Gebäuden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist die Variante Abriss/Neubau nachvollziehbar und folgerichtig.**

Bei der Sanierung der Kurt-Schumacher-GS, Puttkamerstr. 19 stellte sich erst in der Bauphase der gesamte Sanierungsaufwand dar. Allein durch die notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen an der Rohbaukonstruktion verschob sich schrittweise die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme in Richtung Abriss / Neubau. Eine Sanierung erschien im Nachhinein und unter Berücksichtigung der vielen Abweichungen und Einschränkungen als nicht mehr wirtschaftlich begründet.

Die Lenau-GS, Nostizstr. 60 und die Reinhardswald-GS, Gneisenaustr. 73 sind ebenfalls Gebäude aus den 1970er Jahren. Im Rahmen von frühzeitigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wurde ein erheblicher Sanierungsbedarf ermittelt. Hierbei stellte sich tatsächlich der Abriss dieser Bestandsgebäude in Verbindung mit einem Schulneubau als wirtschaftlichste Variante heraus. Die Lenau-GS wurde bereits abgebrochen. Mit dem Neubau wird in 2022 begonnen.

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive hat sich auch die Taskforce Schulbau mit diesem Thema beschäftigt. Hierzu stellte die Taskforce fest, dass die Durchführung einer umfassenden Sanierungsmaßnahme zu Kosten führen kann, die die Kosten eines Gebäudeabrisses und eines Ersatzneubaus näherungsweise erreichen oder diese überschreiten. Eine Kostenermittlung sollte auf der Grundlage einer baufachlichen Bestandsaufnahme zur Sanierung durch Planungsbüros erfolgen. Hierbei kann der **Kostenschwellenwert 70% der Sanierungskosten** (Kostenschätzung auf Grundlage Zielplanung/ Sanierungskonzept) auf vergleichbare Neubaukosten erreichen (Gesamtkosten).