

Projekt Hafenplatz

Betrachtung der Bestandsgebäude im Hinblick auf Erhalt oder Abbruch bei zukünftiger Wohnnutzung durch die Gewobag

Inhalt:

Anforderungen der Gewobag an den Bestandswohnungsbau

Anforderungen der Gewobag an Bestandssanierungen

Bausubstanz Bestandsgebäude Hafenplatz

Ableitungen aus den Anforderungen in Bezug auf den Bestand

Fazit



Anforderungen der Gewobag an den Bestandswohnungsbau (wenn Kernsanierung erforderlich)

Die Gewobag hat das Ziel, attraktiven, nachhaltigen und lebenswerten Wohnraum in einem attraktiven und lebenswerten Umfeld zu schaffen bzw. zu erhalten.

Die Mietenden sollen moderne, sichere und weitestgehend barrierefreie – zumindest jedoch barrierearme - Wohnungen vorfinden.

Die Wohnungen sollen moderne Standards erfüllen, energetisch und auch baubiologisch Mindestkriterien einhalten.

Auch mit dem Blick auf die zukünftige demografische Entwicklung ist die Anforderung an den Wohnraum auf Flexibilität und Attraktivität ausgerichtet, um auch in einem sich ggf. wandelnden Wohnungsmarkt weiterhin sichere Vermietungschancen für die Wohnungen zu garantieren.

Anpassungen der Grundrisse müssen, wenn auch mit gewissem baulichem Aufwand, im Nachgang möglich sein, um alternative Wohnformen zuzulassen.

Dabei sollen aktuell die Wohnimmobilien natürlich den geltenden Vorgaben zur Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und der Wahl der optimalen Energieressource zur Erwärmung von Wohnraum und Warmwasser entsprechen.

Die Erzeugung und Nutzung von vor Ort generierter Solarenergie ist obligatorisch.

Auch das Wohnumfeld wie Hauseingänge, Flure, Aufzüge, Zugänge zum Haus, Wege in Außenanlagen und Parkplätze für Räder und Autos sollen freundlich, hell, sicher und barrierearm ausgebildet sein.

Die neuen Anforderungen an veränderte Mobilitätsanforderungen müssen sich in angepassten Außenanlagen und gut erreichbaren, attraktiven Stellplätzen für E-Bikes, E-Roller, Lastenräder und normale Räder in EG-Zonen wiederfinden.

Die Erfahrungen der Gewobag im Umgang mit Bestandswohnraum zeigen, dass durch die Zulosung der Mietenden der Wohnraum einer gewissen Robustheit bedarf, um diesen möglichst lange auf einem gutem Niveau zu halten.

Der Bestandsunterhalt wird umso einfacher je hochwertiger und lebenswerter dieser Wohnraum und das Umfeld gestaltet sind. Der Respekt vor dem Wohnraum steigt an, wenn die Mietenden eine Wertschätzung über die ihnen zur Verfügung gestellten Qualitäten erfahren.

Anforderungen der Gewobag an Bestandssanierungen (wenn Kernsanierung erforderlich)

Angestrebt werden Gebäude mit ausreichender Anzahl an Treppenhäusern.

Die Treppenhäuser sollten natürlich be- und entlüftet und belichtet sein.

Aufzüge müssen in ausreichender Anzahl vorhanden sein, sind in jedem Treppenhaus, und von der Kabinengröße müssen sie Liegendtransporte ermöglichen. Die Kabinen sollten barrierefrei gestaltet sein.

Flure sind möglichst kurz zu halten, um eine Vermüllung zu vermeiden und Sicherheit zu erzeugen. Die Flure sollten den Begegnungsverkehr von Rollatoren und Rollstühlen ermöglichen.

Treppenläufe und Podeste sind schalltechnisch von den Wohnräumen zu entkoppeln; Schlafräume an Aufzugsschächten nicht vorzusehen.

Im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der Gebäude sind Erschließungen und Grundrisse so zu optimieren, dass ein maximal hoher Anteil an förderfähigen Grundrissen vorliegt.

Bei den Wohnräumen sollte eine lichte Raumhöhe von 2,65 m nicht unterschritten werden. Bei Unterzügen oder Installationsverläufen darf die Raumhöhe von 2,40 m nicht unterschritten werden.

Die Wohnungsgrundrisse ermöglichen nach Möglichkeit eine Querlüftung, andernfalls ist eine künstliche Be- und Entlüftung erforderlich. Bäder sind nach Möglichkeit an Fassadenseiten anzuordnen.

Es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Schall- und Brandschutzvorschriften.

Jede Wohnung verfügt idealerweise über einen Balkon oder Loggia bzw. eine Terrasse im Erdgeschoss.

Mindestens 80% der Wohnungen entsprechen den Wohnungsbauförderungsbestimmungen. Der Durchschnitt der Wohnungsgröße sollte am Hafenplatz etwa 65 qm betragen. Der Wohnungsmix ist auf das Wohnumfeld anzupassen. Größere Familienwohnungen sind im Wohnungsmix enthalten, um auf die Wohnungsarten in der Nachbarschaft zu reagieren.

Die Wohnungen verfügen über moderne Bäder. Diese sind barrierearm und in einem Prozentsatz von mindestens 30% barrierefrei auszustatten bzw. zu gestalten.

Wohnungen mit mehr als vier Zimmern erhalten ein zweites Bad.

Energetisch wird aktuell der Standard KfW40 NH, aufgrund der zu erwartenden Förderbedingungen angestrebt. Neben allen dazu erforderlichen Wandaufbauten und Einbauten sind somit Flächenheizungen als Fußbodenheizung und zwingend Photovoltaikanlagen einzubauen.

Schächte sind in der Dimensionierung so auszuführen, dass nach GEG alle wasserführenden Leitungen gedämmt werden können.

Bei KfW 40 NH ist von Außenwandlüftern mit Wärmerückgewinnung auszugehen.

Bausubstanz Bestandsgebäude Hafenplatz

Die drei Grundstücke des Projektgebietes Hafenplatz sind mit einem zusammenhängenden Gebäudeensemble der frühen 1970er Jahre bebaut (1969-1974), das aus den Gebäuden WEST, OST und NORD besteht.

Alle Gebäude sind unterkellert, mehrgeschossig und in Schottenbauweise errichtet. Zum Teil sind die Gebäude in stufenförmige Baukörper gegliedert.

Die oberirdisch bebaute Fläche der Gebäudekonstruktion beträgt ca. 39.500 qm BGF. Werden die Tiefgaragenflächen mit einbezogen, summiert sich die BGF auf insgesamt knapp 52.250 qm BGF.

Die Gebäude sind in Ihrer Tragstruktur in Schottenbauweise errichtet (Mauerwerk oder Beton) mit Ortbetondecken auf einer Ortbetonunterkellerung bzw. Ortbetontiefgarage. Lastreserven sind bei dieser Bauweise nicht erkennbar. Grundrissveränderungen sind nur mit umfassenden statischen Eingriffen oder Teilabbruch möglich.

In den Tiefgaragen tritt Wassereintritt auf und führt in Verbindung mit Salzeintritt zu einer geschädigten Bausubstanz im Untergeschoss mit einer deutlich eingeschränkten Nutzung.

Rissbildung an den lasteinbringenden Bauteilen weist auf eine fehlerhafte Gründung hin

Die Gebäude verfügen in der Regel über eine Unterversorgung an Erschließungseinrichtungen und sehr lange Flure (bis 120m). Aufzugsschächte und Versorgungsschächte entsprechen bauzeitlichen Abmessungen.

Die Bauweise und Qualität kann als einfach und der Bauzeit entsprechend bezeichnet werden.

Die Fassade ist mit 4 cm Polystyrolämmung zwischen den vorgehängten Stahlbetonbauteilen ausgeführt. Balkone sind weitestgehend nicht vorhanden.

Geschossabtreppungen werden als Terrassen genutzt.

Die Betonüberdeckung bei Fassadenbauteilen aber auch allen tragenden Bauteilen (1cm) entspricht nicht den aktuellen Anforderungen. Abplatzungen und Bewehrungskorrosion sind die Folge. Die Standfestigkeit, insbesondere bei der Tiefgarage, ist in Frage gestellt.

Holzfenster in minderer Qualität wurden seinerzeit eingebaut und sind weiterhin vorhanden. Diese zeigen irreparable Schäden auf.

Die genutzten Terrassen weisen konstruktionsbedingte Undichtigkeiten auf

Alle Einbauteile, Fassadenelemente, Tiefgaragen und technischen Anlagen haben nach über 50 Jahren Standzeit ihr Lebensalter überschritten bzw. werden dies in den nächsten Jahren überschreiten.

Treppenläufe und Podeste sind ohne jede Schallentkopplung eingebaut. Die Schallschutzanforderungen werden auch bei allen Deckenkonstruktionen oder Leitungsführungen in den Wohnungen nicht erfüllt.

Die Wohnungen haben Raumhöhen von in der Regel weniger als 2,50 m Höhe.

Erforderliche Schallentkopplungen und Flächenheizungen am Boden führen zu weniger als 2,40 m Raumhöhe.

Die Wohnungen sind in der Regel nur einseitig orientiert und ermöglichen damit keine Querlüftung. Ein hygienisch erforderlicher Durchzug ist auch technisch nicht gegeben.

Die Haustechnik hat ebenfalls nach 50 Jahren Standzeit ihr Lebensalter überschritten. Nachträglich ergänzte Leitungstrassen und Steigleitungen sind ohne die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen durchgeführt.

Die heutigen Brandschutzanforderungen werden in sämtlichen Gebäuden nicht erfüllt.

Schadstoffe sind als in Dämmstoffen (Haustechnik, GK-Wände), Abdichtungen, Fugenmassen, Farben und jeglichen Klebern (Fußböden, Einbauteile) in gebundener Form vorhanden und sind bei jedweder Sanierung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zurückzubauen und zu entsorgen.

Ableitungen aus den Anforderungen in Bezug auf den Bestand

Unter Betrachtung der wesentlichen Fakten aus den vorliegenden Gutachten:

- Gebäudegründung risikobehaftet bis hin zu fehlerhaft
- Tiefgeschoss statisch risikobehaftet bis zu sehr schadhaft
- Betonüberdeckung an tragenden Bauteilen beträgt nur 1 cm
- Fassadendämmung beträgt nur 4 cm
- sämtliche Einbauteile haben ihre Lebensdauer erreicht bzw. werden diese in Kürze erreichen
- Grundrissgestaltung bedingt durch Schottenbauweise vorgegeben
- Schottenbauweise prägt das statische System
- problematische Erschließungssituation
- zu wenig Treppenhäuser und diese nicht schallentkoppelt
- zu wenig Aufzüge, die Aufzugskabinen sind zu klein
- Brandschutz unzureichend
- niedrige Raumhöhe von weniger als 2,50m in den Wohnräumen
- Schadstoffbelastung

Die auf den vorherigen Seiten beschriebenen Anforderungen an ein modernes Wohngebäude lassen sich bei Betrachtung der oben aufgeführten Merkmale nur völlig unzureichend erfüllen.

Hinzu kommt, dass die zurzeit von der EU und dem deutschen Bundestag diskutierten Auflagen zur Erreichung einer deutlich höheren Energieeffizienz bei weitestgehender Nutzung von CO₂-neutralen Energieträgern sich in diesem Bestand so nicht umsetzen lassen.

Um die zu erwartenden Auflagen aus der Gesetzgebung und die Wohnanforderungen der Gewobag annähernd zu erfüllen, müsste der Bestand völlig entkernt und in einen Rohbauzustand versetzt werden. Dabei werden auch alle Fassaden demontiert, um Lastreserven zu heben. Sämtliche Einbauteile müssten zurückgebaut werden.

Vorhandene Schächte, Treppenläufe und Aufzüge wären abzurechen.

Zusätzliche Erschließungskerne wären über Abbrucharbeiten und Schneidearbeiten einzufügen.

Tragende Betonteile wären zum Teil mit einer Spritzbetonschicht zu überziehen.

Die Tiefgeschosse wären abzugraben, zu ertüchtigen und von außen abzudichten und zu dämmen.

Die Tiefgarage wäre mit einer abdichtenden Aufbetonschicht zu versehen und damit vermutlich nur noch eingeschränkt nutzbar. Partiiell von Salzen geschädigte Betonbauteile in den Tiefgeschossen sind freizulegen und durch neue Stahlbetonteile zu ersetzen.

Da die Decken von Schotte zu Schotte spannen, wären entfallende Schotten durch Stahlbetonunterzüge zu ersetzen. Diese wären als deckengleiche Unterzüge zu errichten, um unter den Unterzügen Bewegung von Mietenden zuzulassen.

Deckengleiche Unterzüge erfordern einen erheblichen Zeitaufwand in Vorbereitung und Einbau.

Neue Fassaden wären aufzubauen.

Aufstockungen sind nach Aussage der Gutachter aufgrund der fehlerhaften Gründung nur mit dem Einbau von Bodenverbesserungen möglich (umfangreiche HDI-Maßnahmen). Aufstockungen wären jedoch mindestens im Bereich der Terrassierung

nötig um die zusätzlichen Erschließungskerne sinnvoll durchzuführen und um die Abdichtungsprobleme in den Griff zu bekommen. Ferner sollten Dachflächen für Photovoltaik zur Verfügung stehen.

Alle vorgenannten Maßnahmen würden dann soweit ein Gebäude erzeugen, welches den zukünftigen Anforderungen an die Energieeffizienz entspräche. Allerdings wäre die lichte Raumhöhe unter 2,40 m und damit nicht den Vorgaben der Bauordnung entsprechend. Räume unter 2,40 m in der lichten Höhe entsprechen bei den hier vorgefundenen Raumtiefen und Raumbreiten auch nicht einem modernen und gesunden Wohnen.

Fazit

Eine vollständige Entkernung und damit eine Rückführung auf den Rohbau mit anschließender Rohbauertüchtigung ist eine sehr teure, risikobehaftete und langwierige Maßnahme.

Die notwendigen Abbruchmaßnahmen, um neue und veränderte notwendige Vertikal- und Horizontalerschließungen einzufügen, sind ebenfalls sehr teuer und enorm risikobehaftet.

Diese Maßnahmen in Zusammenhang betrachtet, mit bleibend unzureichenden Wohnungsgrundrissen und nicht zugelassenen lichten Raumhöhen, führen sehr klar zu der Feststellung, dass ein Bestandserhalt nicht zielführend ist.

Auch im Hinblick auf die hohen Kosten für eine Bestandssanierung mit aber einem nicht zufriedenstellenden Endergebnis unterstützen diese vorgenannte Feststellung.

Auch wenn hier keine Kostenkalkulation der Maßnahmen vorgenommen wurde, ist anzunehmen, dass die Kosten der Bestandssanierung die eines Neubaus übersteigen und dennoch auf umfänglichen Nutzungskompromissen beruhen.

Wir empfehlen als Landesgesellschaft in diesem Fall, aus wirtschaftlichen Gründen und umfassenden Nachnutzungsvorteilen den Bestand durch einen Neubau zu ersetzen.

Dabei können vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung von Bestandsbetonmaterialien für Fundamente und Massenbauteile im Neubau mitgedacht werden. So kann moderner, zeitgemäßer und energieeffizienter Wohnraum geschaffen werden um die Wohnbedarfe im Bezirk und in Berlin in der erforderlichen Vielfalt zu sichern.

gez. T.Schulte, Gewobag EB