BAUSACHVERSTÄNDIGENBÜRO & INGENIEURBÜRO

Dipl.-Ing. (FH) U. Pinther

Beratender Ingenieur der Brandenburgischen Ingenieurkammer

EU-zertifizierter Bau-Sachverständiger für Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024

BSIB, Am Kleingewerbegebiet 1, 15745 Wildau

Gemeinde Zeuthen
Bauamt und Gebäudewirtschaft
Zu Hd. Herrn Schünecke
Schillerstraße 57
15738 Zeuthen

Bausachverständigen- & Ingenieurbüro BSIB
Am Kleingewerbegebiet 1
15745 Wildau

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Pinther
Bausachverständiger

Tel.-Nr.: 03375/502833
Telefax: 03375/502935
Mobil-Tel.: 0173/6006903
E-Mail: BS.IB@bs-ib.de

Datum: 28. Juni 2021

Gutachterliche Stellungnahme

Projekt/Ort	:	**Gebäude der DB am S-Bahnhof Zeuthen/ Schranke Forstweg, 15738 Zeuthen**

Auftraggeber	:	Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 57, 15738 Zeuthen

1 Vorgang/ Sachstand

Das bestehende Gebäude der DB, neben der Schranke Forstweg soll von der Gemeinde gekauft und einer Nutzung zugeführt werden. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es gibt weder Pläne noch sonstige Unterlagen dazu.

Es handelt sich um massives Gebäude mit Außenwänden als Fachwerk, geschätztes Baujahr um 1900. Das Dach ist nach bisherigen Erkenntnissen ein Sparrendach mit flacher Dachneigung und einer Holzverschalung mit bituminöser Abdichtung.

Innenseitig ist offenbar ein Mauerwerk vor das Fachwerk gesetzt worden. Die Decken sind geputzt, vermutlich auf HWL-Platten.

Das Gebäude hat viele Jahre lang leer gestanden, Fenster und Tür war mit KS-Mauerwerk verschlossen. Das Gebäude ist komplett eingewachsen und somit kaum einsehbar.

Der Unterzeichner wurde beauftragt, die Gebäudesubstanz zu prüfen und die Kosten für eine Instandsetzung der Gebäudehülle (nur Erhalt) zu ermitteln, sowie eine Kostenschätzung für eine nutzungsfähige Ausbaustufe des Gebäudes zu fertigen.

2 Beurteilung des Zustandes

Zur Feststellung des Gebäudezustandes wurden visuelle Untersuchungen des Gebäudes von innen und soweit möglich von außen durchgeführt.

Teilnehmer am Termin am 24.06.2021:

- Frau Krautz — Gemeinde Zeuthen, Liegenschaften
- Herr Schünecke — Bauamtsleiter Gemeinde Zeuthen
- Ein MA der DB — Deutsche Bahn AG
- Uwe Pinther — BS-IB

Teilnehmer am Termin 25.06.2021:

- Marcel Busack — BS-IB
- Uwe Pinther — BS-IB

Beim Termin am 25.06.2021 erfolgte neben weiteren Untersuchungen auch das Aufmaß des Gebäudes.

Es ist festzustellen, dass ein erheblicher Instandhaltungsrückstau besteht. Die Bauteile sind bisher nur soweit einsehbar und untersuchbar zu beurteilen. Weitere Einzelheiten können sich nach Bauteilöffnungen noch ergeben.

Innenseitig sind besonders die Decken und Schornsteinbereiche von Durchfeuchtungen, teilweise mit Schimmelpilzbefall, betroffen. Dies sind sichere Anzeichen dafür, dass die Dachabdichtung nicht mehr intakt ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass auch die Dachschalung betroffen ist. Die Dachrinnen und Fallrohre sind defekt und nicht mehr zu verwenden.

Die Fachwerkkonstruktion ist in Teilbereichen grundsätzlich intakt, muss aber aufgebarbeitet werden. Partiell sind besonders Stiele morsch oder weggefault (z.B. am hinteren Giebel), bei den Fußschwellen gibt es ebenfalls partielle Schäden. Es müssen also Hölzer ausgetauscht werden. Dazu ist es notwendig, mehrere Gefache auszubauen und später wieder einzubauen. Die Gefachfugen aller Gefache müssen saniert werden. Alle Hölzer müssen aufgearbeitet und behandelt werden.

Die Dacheindeckung und ggf. die komplette Dachschalung muss abgerissen und entsorgt werden. Nach Aufbringung einer neuen Dachschalung und Anbringung von Dachrinnen, kann eine neue Flachdachabdichtung aufgebracht werden. Um nachhaltig zu sanieren, sollte die Neueindeckung mit Blechtafeln erfolgen.

Die zugemauerten Fensteröffnungen müssen wieder geöffnet werden.

Im Innenbereich müssen Öfen und alte Sanitärobjekte abgebrochen und entsorgt werden. Die Deckenbekleidungen sind zu entfernen und zu entsorgen.

Der Innenputz muss teilweise saniert werden. Die gesamte Haustechnik (Elektro- und Sanitärinstallationen) sind nicht mehr verwendungsfähig.

Der Fußböden bestehen aus Holzdielen, teilweise mit Belag, auf eine Holzbalken-Unterkonstruktion. Da stellenweise Durchtrittgefahr besteht, sollten die Holzdielenböden komplett ausgebaut und gegen einen Zementestrichboden auf Dämmung ersetzt werden.

3 Kostenschätzung der Varianten

3.1. Instandsetzung/ Erhalt bauliche Hülle

POS	Bezeichung der Leistung	Menge	ME	EP	Gesamt
1	Freimachung des Gebäudes, incl. Baumverschnitt und Entsorgung	1,00	psch	3.000,00 €	3.000,00 €
2	Abriss Dacheindeckung/ Schalung, incl. Rinnen, Fallrohre und Entsorgung	94,00	m²	35,00 €	3.290,00 €
3	Abbruch Öfen und Einrichtungen, incl. TGA	1,00	psch	1.500,00 €	1.500,00 €
4	Abbruch Holzdielenboden und Entsorgung	65,00	m²	28,00 €	1.820,00 €
5	Abbruch Vermauerungen, Decken und sonstiges incl. Entsorgung	1,00	psch	1.600,00 €	1.600,00 €
6	Überarbeitung Fachwerk incl. Austausch einzelner Hölzer, incl. Holzschutz und Gefachearbeiten	1,00	psch	12.000,00 €	12.000,00 €
7	Herstellung Dachschalung, Dacheindeckung incl. Rinnen und Fallrohre	94,00	m²	85,00 €	7.990,00 €
8	Herstellung Fußboden mit Zementestrich	65,00	m²	45,00 €	2.925,00 €
9	Herstellung Deckenbekeidung und Innenputzausbesserung	1,00	psch	6.000,00 €	6.000,00 €
10	Sonstiges und Unvorhergesehenes	1,00	psch	5.000,00 €	5.000,00 €
11	BE, Vorbereitung, Vorhaltung, Schutzmaßnahmen	1,00	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
	Zwischensumme				47.125,00 €
12	Koordinierung, Ingenieurleistungen LP 5-8				7.068,75 €
	Gesamtbetrag zzgl. 19 % MwSt.				54.193,75 €
	Gesamt brutto				**54.193,75 €**

Zur Instandsetzung der Gebäudehülle, ohne Fenster/ Türen und Haustechnik (z.B. Nutzung als Fahrradabstellplatz, wären Kosten in einem Umfang von brutto

ca. 55.000,00 €

zu veranschlagen.

3.1. Gebäudeausbau zu höherwertiger Nutzung

POS	Bezeichung der Leistung	Menge	ME	EP	Gesamt
1	Instandsetzung Gebäudehülle wie vor	1,00	psch	54.193,75 €	54.193,75 €
2	Herstellung elektrische Anlage incl. Zählerkasten und Telefonanschluss	1,00	psch	4.500,00 €	4.500,00 €
3	Sanitärrohinstallation für Einbau einer Toilette, incl. Herstellen TW-Anschluss und AW-Anschluss	1,00	psch	2.500,00 €	2.500,00 €
4	Sanitärobjekte für WC, mit WT und WW-Bereiter (elektrisch) und Heizung	1,00	psch	8.500,00 €	8.500,00 €
5	Lieferung und Einbau Fenster in allen Räumen, incl. Nebenarbeiten	6,00	Stck	800,00 €	4.800,00 €
6	Lieferung und Einbau Eingangstür und Raumtüren	1,00	psch	3.000,00 €	3.000,00 €
7	Dämmung der Decke im Dachraum	80,00	m²	85,00 €	6.800,00 €
8	Innenputz und Malerarbeiten	260,00	m²	45,00 €	11.700,00 €
9	Bodenbeläge und Fliesenarbeiten	1,00	psch	4.000,00 €	4.000,00 €
10	Sonstiges und Unvorhergesehenes	1,00	psch	2.500,00 €	2.500,00 €
11	BE, Vorbereitung, Vorhaltung, Schutzmaßnahmen	1,00	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
	Zwischensumme				104.493,75 €
12	Koordinierung, Ingenieurleistungen LP 5-8				15.674,06 €
	Gesamtbetrag zzgl. 19 % MwSt.				120.167,81 €
	Gesamt brutto				**120.167,81 €**

Für eine höherwertige Nutzung (z.B. als Kiosk oder Gastronomie), sind Gesamtkosten in einem Umfang von brutto

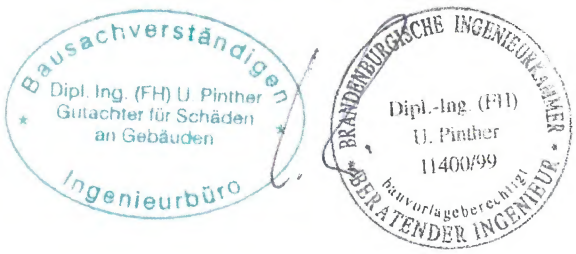
ca. 120.000,00 €

zu veranschlagen.

Die Kostenschätzung basiert auf der visuellen Begutachtung und dem aktuellen Kenntnisstand. Ggf. bei der Bearbeitung auftretende Probleme können hier nicht berücksichtigt werden.

Der Abriss der Teilruine (separates Gebäude) ist nicht in den Kosten enthalten. Dafür müssten noch einmal ca. 7.000,00 € veranschlagt werden.

Wildau. Montag, 28. Juni 2021



Dipl.-Ing. (FH) U. Pinther

Anlage: kurze Fotodokumentation

Bild Nr. 1 + 2 Das Gebäude ist komplett eingewachsen, die Natur hat sich durchgesetzt – abrissreife Gebäudeteile hinter dem Gebäude

Bild Nr. 3 + 4 Starke Schäden am Fachwerk des hinteren Giebels mit Verformungen – dieser Stiel ist praktisch nicht mehr vorhanden

Bild Nr. 5 + 6 an einigen Stielen sind deutliche Schäden mit Holzzersetzungen festzustellen – Innenbereich mit zwei Kachelöfen

Bild Nr. 7 + 8 Im Bereich der Schornsteine und Decken diverse Wasserdurchlaufschäden – wie vor Deckenbereiche der Räume mit Wasserdurchlaufschäden

Bild Nr. 9 + 10 WC Raum mit Sanitärobjekten – WW-Bereiter und Dusche im WC-Raum