

Marland Gebäude

Grobe Kostenschätzung von Maßnahmen für Bewohnbarkeit

Basierend 9 von 11 Wohnungen (WH 1 bis 9 nach der Bezeichnung in der Baugenehmigung 2020)
(die Wohnungen 10 und 11 entfallen aufgrund des fehlenden 2. Rettungsweges. Empfehlung LRA)

Maßnahmen	Kostenschätzung
Elektroheizungen, Unterverteilungen neu verdrahten Rauchmelder, teilweise Beleuchtung und NK	91.000,00 €
Wohnungstüren und Kellertüre in T 30 (9 Stk), Treppenabgang Ertüchtigung in F 30	36.500,00 €
Rep. Dach mit Gerüst (9.000 € Gerüst / 6.000 € Dachreparatur)	16.000,00 €
Flaschnerarbeiten Dach (Verwahrung Gaube)	4.000,00 €
Sanitärarbeiten - Dosieranlage (Korrosionsschutz Leitungen)	10.000,00 €
Sanitärarbeiten pro Bad u. WH - geschätzt (9 WH a 12.000€)	108.000,00 €
Fliesenarbeiten zur Rep. Sanitärarbeiten	9.000,00 €
Abwasserleitungen - sind soweit dicht	
Feuerwehrezufahrt / Grundstück herrichten	2.000,00 €
3 Bäder (6, 7, 8) Böden neu fliesen - Bodenabdichtung	10.000,00 €
Bodenbeläge auf Treppenpodesten austauschen	3.500,00 €
Verschiedenes	
Feuerlöscher	
Schließzylinder und Schlüssel	
Beheben der Wasserschäden - Boden, Maler- und	
Schreinerarbeiten, Anputzarbeiten Türen	
Absturzsicherung 1 Fenster	
Briefkästen	
Diverse Arbeiten	
Geschätzt	15.000,00 €
Schätzkosten brutto	305.000,00 €

Die Schätzkosten sind eher der Minimalbetrag. Es muss sicher mit 350.000 € gerechnet werden.

Anmerkungen

Die oben angeführte Kostenschätzung basiert auf Angeboten anhand von Begehungen und Prüfungen durch Firmen und Fachplaner.

Beteiligte

Fachplanung Elektro
Elektrofirma
Fachplanung HLS
Fachfirma
Brandschutztüren T 30
Dach
Alle Bereiche

PB Roth
Sonntag Aulendorf
IB Gaiser (H. Irmler)
Real GmbH , Bad Waldsee
Thaler Münchenreute
Zimmerei Dangel, Zollenreute
Bauhof und Bauamt

Auf Anfrage und RS mit dem Architekten und ehem. Eigentümer gibt es zum Umbau weder Pläne (Revisionspläne von Leitungen) noch sonstige Unterlagen oder Hinweise von Firmen.

Abwasserleitungen im Gebäude

Zur ersten Prüfung der Abwasserleitungen wurden alle Entnahmestellen, wo möglich, über mehrere Stunden geöffnet. Es wurden keine sichtbaren feuchten Stellen festgestellt. Die Dichtigkeit und Funktion bei einer Vollbelegung und Benutzung von WC - Papier kann nicht mit Sicherheit gewährleistet werden. Zur Sicherheit und besseren Aufschluss müssten die Abwasserrohre von einer Spezialfirma befahren und unter Einsatz einer flourizierender Farbe geprüft werden, um Risse etc zu erkennen.

Warmwasserboiler

Die verbauten Warmwasserboiler sind nach dem Typenschild aus tschechischer Produktion und haben keine Zulassung bei uns. Alle Boiler haben keine Sicherheitsgruppe für den Überdruck und keinen Ablauf für das Kondenswasser. Ohne Sicherheitsgruppe dürfen diese Boiler in Deutschland nicht betrieben werden.

Die verbauten Boiler haben alle 230 V Stromanschlüsse. Steckdosen hierfür sind vorhanden. Neue Boiler mit Zulassung in der notwendigen Größe haben alle einen 380 V Stromanschluss. Dieser Stromanschluss ist in den Wohnungen nicht vorhanden und übersteigt auch den vorhandenen Hausanschluss.

Der Elektrofachplaner geht davon aus, dass die Boiler auch an einer 230 V Leitung angeschlossen werden können. Die Ladezeit dauert dann eben länger. Die müsste aber noch genau geprüft werden.

Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen

Die größte Unsicherheit sind die Wasserleitungen aus Kupfer. Der Verlauf, die Zusammenhänge und der Zustand kann nicht eindeutig geprüft werden.

Selbst wenn die notwendigen Sanierungen wie angeführt durchgeführt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Belegung und Vollbetrieb zu Rohrbrüchen und einer Verkeimung des Trinkwassers kommt.

Dann muss die Stadt im Bestand während des Betriebes teuer sanieren.

Die Wohnungen 7 und 8 weisen bereits jetzt Rohrbrüche auf.

Die Wasserzuleitungen zu den WH 3 und 9 (Nordseite) können nicht eindeutig zugeordnet werden. Eventuell gibt es hier einen Zusammenhang mit der feuchten Stelle im Boden in WH 10.

Die zweite Unsicherheit sind die Abwasserrohre. Die Versorgungs - und Entsorgungsleitungen sind unter Putz, in Wänden oder verkleidet unzugänglich und nicht sichtbar.

Sämtliche Spülkästen müssen repariert, sowie verschiedene Badeinrichtungen erneuert werden.

In allen Bädern fehlen Duschkabinen die ergänzt werden müssen.

Auf die Stellungnahme zur Prüfung der Sanitär - Wasserinstallation durch die Fachfirma wird verwiesen.

Fliesenbeläge

In 3 Bädern der oberen Stockwerke sind die Bodenfliesen bereits lose und das Fugenmaterial fehlt. Der Unterbau ist vermutlich aus Holz und es fehlt sicher auch die Abdichtung. Diese Bodenbeläge müssen zwingend neu hergestellt werden.

Bei den Treppenpodesten aus Holz lösen sich die Fliesen ebenfalls und sind bereits zersplittert. Die Treppenpodeste müssen einen anderen Bodenbelag erhalten.

Dach

In verschiedenen Wohnungen dringt Wasser vom Dach ein. Die Stellen sind sichtbar und schadhaft. Die Ursache sollte geprüft und die Schäden behoben werden.

Festgestellte Mängel von außen

An einer Dachgaube wurde eine Dämmung angebracht, aber es fehlt die Blechverwahrung am Übergang Dach und Seitenwand.

Die gesamten Firstziegel sind lose. Der Mörtel ist ausgebrochen.

Weitere Mängel und Gründe für die Wassereintritte können erst direkt bei der Prüfung auf dem Dach festgestellt werden. Hierzu ist ein Gerüst zwingend erforderlich.

Die angesetzten 16.000 € ist der absolute Minimalansatz für das Gerüst, 80 h und etwas Material.

Wohnung 2

Die Wohnung 2 ist zurzeit noch als Büro eingerichtet und voll mit Papier und Büromaterial.

Die Ausbau - u. Rückbauarbeiten und die Entsorgung der Regale liegt bei der Stadt. Hier fallen sicher noch weitere Kosten für eine Wohnnutzung an. Dies zeigt sich aber erst wenn alles ausgeräumt ist.

Bauamt, 12.04.2023

Blaser