

**Jugendfreizeiteinrichtung
Fassaden-/ Dachinstandsetzung, Teilinnenausbau
Obere Hauptstr.18b
09228 Chemnitz**

Entwurfsplanung
Stand: 09.11.2017

Erläuterungsbericht

Aufgestellt:

**Planungsbüro Taube
Dipl.-Ing. (BA) Matthias Taube
Bahnstr. 33
09116 Chemnitz**



INHALTSVERZEICHNIS

1#	Aufgabenstellung.....	3#
1.#	Grundlagen.....	3#
2.#	Allgemeine Vorhabensbeschreibung.....	3#
3.#	Bauliche Zwänge der Bestandssituation	5#
2#	Aufgabenstellung.....	6#
4.#	Allgemeine Baubeschreibung.....	6#
5.#	Baumaßnahmen	6#
2.1.1#	Abbrucharbeiten	6#
2.1.2#	Fenster.....	6#
2.1.3#	Wandflächen.....	7#
2.1.4#	Deckenflächen.....	7#
2.1.5#	Bodenflächen.....	7#
2.1.6#	Dachflächen.....	7#
6.#	Gebäudetechnik	7#
2.1.7#	Heizungsanlage / Elektroanlage.....	7#

1 Aufgabenstellung

1. Grundlagen

In der Oberen Hauptstraße 18b in Chemnitz- Wittgensdorf wurde vermutlich in den 20-30er Jahren eine Fabrikantenvilla errichtet. Die Nutzung erfolgte seit 1993 ausschließlich als Jugendfreizeiteinrichtung. Der Träger „Regenbogenbus e.V.“ ist seit 1993 ein gemeinnütziger Verein und anerkannter freier Träger der Jugendhilfe mit Sitz in Chemnitz / Wittgensdorf. Er ist überregional in Landkreisen und kreisfreien Städten im sozialen Bereich tätig. Das Gebäude wird zur Jugendsozialarbeit und als Geschäftsstelle des Vereins genutzt. Die dörfliche Lage in Wittgensdorf ist von ruhigen Anliegerstraßen und einem großen Garten mit hohem Baumbestand geprägt. An der gering frequentierten Zufahrtstraße und im Gelände sind ausreichend ein Parkmöglichkeiten vorhanden.

2. Allgemeine Vorhabensbeschreibung

Im ersten Bauabschnitt 2018 soll eine Instandsetzung der Gebäudehülle erfolgen. Diese ist seit Jahrzehnten unverändert. Es gibt Schäden und Provisorien im Bereich der Dacheindeckung, der Fassade und des Balkonbereichs.

Daher soll im ersten Bauabschnitt die komplette Dacheindeckung mittels einfacher Bitumenschindeln erneuert werden. Die Dachschalung wird dabei mit auf Schäden überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass dieser weitgehend funktionsfähig ist und ohne weitere Schäden weiterverwendet werden kann. Die alte Dacheindeckung ist rissig, mehrfach repariert und teilweise nur als Notabdichtung vorhanden. Für die geplante Baumaßnahme ist eine Gerüststellung für das Gesamtgebäude notwendig. Die Rüstung wird gleichzeitig als Dach- und Fassadengerüst genutzt. Der Abbruch sowie die Erneuerung der gesamten Blitzschutzanlage macht sich auf Grund der Dacharbeiten notwendig. Ebenso werden die Laufanlage, Schneefänge, Dachgauben und Eindeckungen erneuert. Die Dachrinnen und Fallrohre sollen erhalten werden, da diese vor 10 Jahren instandgesetzt wurden.

Anschließend wird die Fassade an geschädigten Stellen (<10% der Gesamtfläche) repariert und mit einem komplett neuen Anstrich instandgesetzt. Eine Wärmedämmung

ist nicht geplant. Die aktuelle EnEV lässt diese Ausnahme zu. Es wird vom Planer darauf hingewiesen, dass es somit keine thermische Verbesserung der Gebäudehülle geben wird und die teilweise bestehenden Probleme (Schimmelbefall an Raumecken) durch diese Baumaßnahme nicht vollständig beseitigt werden können. Teil der Fassadeninstandsetzung ist die Erneuerung des Balkongeländers und dessen Anschlüsse an das Bauwerk. Die Balkonabdichtung und der Balkonboden werden nur teilweise instandgesetzt.

Im zweiten Bauabschnitt 2019 soll eine Instandsetzung der Aufenthaltsräume im Untergeschoss erfolgen. Im Bereich des Aufenthaltsraumes Nr. 07 und des Fitnessraumes Nr. 03 wird die komplett durchfeuchtete Fußbodenkonstruktion abgebrochen und erneuert. Es wird eine neue Fußbodenkonstruktion mit funktionsfähiger Abdichtung, Dämmung, Estrich und Bodenbelag eingebaut. Die Wandflächen werden instandgesetzt. Das vorhandene Mauerwerk wird neu verfugt oder neu verputzt und malermäßig instandgesetzt. In Teilbereichen werden nichttragende Innenwände zurückgebaut.

3. Bauliche Zwänge der Bestandssituation

Die Arbeiten sind im laufenden Betrieb der Einrichtung geplant. Daher wird zu temporären und örtlich begrenzten Einschränkungen der Nutzung im Rahmen der Bauarbeiten kommen.

Ein Freizug der Räume im Baubereich des Kellergeschosses wird notwendig.

Durch die Baumaßnahmen wird der bestehende Baumbestand auf dem Grundstück nicht tangiert. Bei Begehungen des Areals im Rahmen der Voruntersuchung sind keine geschützten Arten der Pflanzen- und Tierwelt im Baubereich des Grundstücks angetroffen worden. Es liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche relevante Vorkommen im Sinne des § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG im Bereich der Einrichtung vor.

2 Aufgabenstellung

4. Allgemeine Baubeschreibung

Die Jugendfreizeiteinrichtung wird durch Regenbogenbus e.V. betrieben. Die Unterhaltung und Instandsetzung liegt im Verantwortungsbereich des Gebäudeeigentümers der Stadt Chemnitz, vertreten durch das Amt für Jugend- und Familie, Herrn Zimmer.

Wegen des Bestandsschutzes bei Teil- Sanierungsmaßnahmen werden nachfolgende Punkte nicht gesondert betrachtet:

- Lage des Grundstückes einschl. PKW-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze
- Baugrundverhältnisse
- Erschließung TW, Gas, Strom,
- Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen im Gesamtobjekt
- horizontale Abdichtungsarbeiten im Bereich der aufgehenden Wände

5. Baumaßnahmen

2.1.1 Abbrucharbeiten

Die Dachbeläge, Verblechungen, Schneefänge im Dachbereich werden abgebrochen. Im Untergeschoss werden nichttragende Wände und Böden abgebrochen und entsorgt.

2.1.2 Fenster

Alle vorhandenen Kunststofffenster aus den 90Jahren bleiben erhalten. Die Außenfensterbänke und Verblechungen der Fassade werden instandgesetzt.

2.1.3 Wandflächen

Der vorhandenen Außenwandflächen werden ggf. verputzt und malermäßig instandgesetzt. Der Natursteinsockel wird gereinigt und ggf. neu verfugt.

2.1.4 Deckenflächen

Im Bereich der Decken über KG sind alte Durchbrüche und Öffnungen zu verschließen und malermäßig instand zu setzen. Die Bodenflächen des Balkons werden teil instandgesetzt. Das Balkongeländer wird erneuert.

2.1.5 Bodenflächen

Im Untergeschoss werden in den zu sanierenden Räumen die Fußbodenaufbauten komplett erneuert. Dazu wird Unterbeton, Abdichtung, Wärmedämmung Estrich und Bodenbelag neu eingebracht.

2.1.6 Dachflächen

Die Dacheindeckung wird komplett abgebrochen und mit Bitumendachschindeln neu eingedeckt. Die restlichen Dachflächen mit Asbesteindeckung werden gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt. Die Dachschalung wird überprüft und ggf. ausgebessert. Die Blitzschutzanlage wird erneuert. Die notwendigen Dachklempnerarbeiten im Rahmen der Dacheindeckung werden in Zinkblech ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre sollen erhalten werden. Diese werden auf Funktionsfähigkeit überprüft.

6. Gebäudetechnik

2.1.7 Heizungsanlage / Elektroanlage

Die Heizungsanlage und Elektroanlage bleiben erhalten. Innerhalb der instand zusetzenden Räume erfolgen Überprüfung und Anpassungen der Anlagen in örtlich begrenzten Umfang.