

GEBÄUDEERHEBUNG

Stadtentwicklung Eilenburg
zur Bearbeitung ← weiterleiten → zur Info

1		
2	08. Nov. 2019	
3		
4	Siguum	

Maxim-Gorki-Platz 1, Eilenburg
Eilenburger Wohnungsbau- u. Verwaltungsgesellsch. mbH

STEG

SANIERUNGSVERFAHREN: Eilenburg "Stadtzentrum"
FÖRDERPROGRAMM: SOP
GEBÄUDE: Wallstraße 5; Flur 27, Flurstück 19/26
EIGENTÜMER: Eilenburger Wohnungsbau- u. Verwaltungsgesellsch. mbH
ANSCHRIFT: Maxim-Gorki-Platz 1, Eilenburg
ERHEBUNG: 15.10.2019 durch Herrn Meise, die STEG
TEILNEHMER: Frau Weinhold, EWV mbH

Auftragsnr.:
84390

	Nutzung	Anzahl	Nutzfläche in m²		Foto:
			Wo.-Fl.	Gew.-Fl.	
KE/UG					
EG	Wohnen	5	204		
1. OG	Wohnen	5	207		
2. OG	Wohnen	5	207		
3. OG	Wohnen	5	207		
4. OG	Wohnen	5	207		
Gesamt			1032	0	

(Quelle: die STEG)

Umbauter Raum m³: 3800
 Kosten vergleichbarer Neubau:
 bei 400 €/m²: 1,52 Mio. €

Baujahr:

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> vor 1850 | <input type="checkbox"/> 1963-1970 |
| <input type="checkbox"/> 1851-1914 | <input type="checkbox"/> 1971-1990 |
| <input type="checkbox"/> 1915-1948 | <input type="checkbox"/> ab 1991 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1949-1962 | |

Gebäudestatus:

- Kulturdenkmal
- stadtbildprägendes Gebäude in Blockrandbebauung
- nicht stadtbildprägendes Gebäude in Blockrandbebauung
- sonstiges, stadtbildprägendes Gebäude
- Gebäude ohne besonderen Gebäudestatus

Realisierung vorgesehen/Maßnahme

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 2019 | <input checked="" type="checkbox"/> Baumaßnahme |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2020 | <input type="checkbox"/> Sicherung |
| <input type="checkbox"/> nach 2020 | <input type="checkbox"/> Abbruch |
| | <input type="checkbox"/> |

Gesamtkosten Baumaßnahme: 353.500 €
 Kosten außen: 327.201 €
 weitere Sanierungskosten: 26.299 €
 Gesamtkosten/m² Nutzfläche: 343 €

Abzug für pflichtwidrig unterlassener Instandsetzung

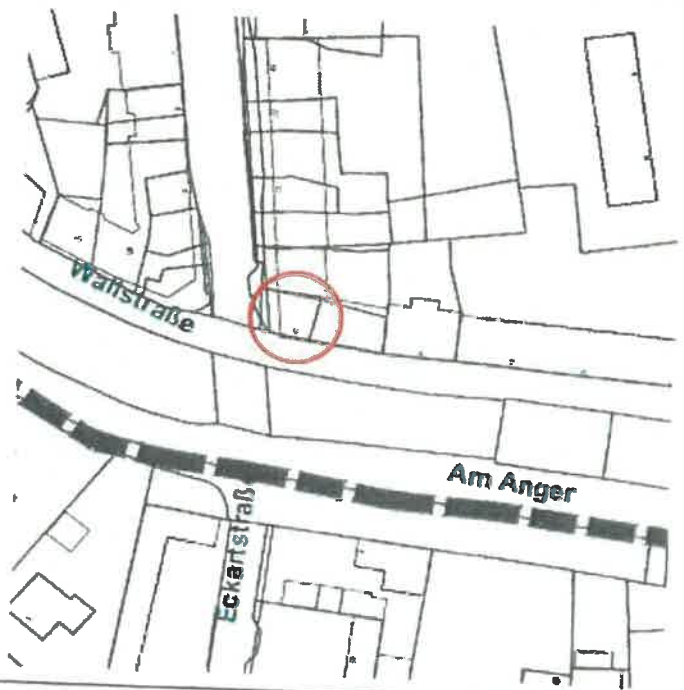
- ja nein

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Anlage 2 zur DS-Nr. 081/FB4/2019/LP7/1



Lageplanausschnitt



SANIERUNGSVERFAHREN: Eilenburg		dieSTEG
BEREICH:	Stadtzentrum	
GEBÄUDE:	Wallstraße 5	
EIGENTÜMER:	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellsch. mbH	
ERHEBUNG	15.10.2019	BLATT 2

ALLGEMEINES

Bezeichnung des Gebäudes: Mehrfamilien-Wohnhaus
 Baujahr: ca. 1960
 Bauart: geschlossen, Eckgebäude
 Bauweise: massiv
 Anbauten: hofseitiger Fahrstuhl
 Grundstück: befestigt

ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

FASSADE

Putz: Feinputz
 Sockel: Glattputz mit Farbanstrich
 Gestaltung: fünfgeschossig, zwei- und dreiflügelige Fenster
 Sonstiges: Zugang zum Hintereingang und Fahrstuhl erfolgt über eine Rampe

DACH

Dachform: Flachdach
 Dachhaut: Pappe
 Dachausbauten: /
 Schornstein: Klinkermauerwerk, zweizügig
 Dachentwässerung: untergehängte Rinne

SANIERUNGSVERFAHREN: Eilenburg		dieSTEG
BEREICH:	Stadtzentrum	
GEBÄUDE:	Wallstraße 5	BLATT 3
EIGENTÜMER:	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellsch. mbH	
ERHEBUNG	15.10.2019	

GESCHOSSE

KELLER

Kellerausbildung: vollständig unterkellert
 Kellerzugang: vom Hausflur
 Kellerhöhe: 2,0 bis 2,20 m
 Nutzung: Abstellräume, Waschhaus

ERDGESCHOSS

Nutzung: 5 WE mit je 67,20, 31,70, 31,90, 40, 75, 32,10 m²
 Raumhöhe: 2,40 bis 2,60 m

1. OBERGESCHOSS

Nutzung: 5 WE mit je 61,90, 31,50, 39,50, 31,60, 42,05 m²
 Raumhöhe: 2,40 bis 2,60 m

2. OBERGESCHOSS

Nutzung: 6 WE mit je 39,50, 31,50, 30,90, 31,0, 31,50, 42,05 m²
 Raumhöhe: 2,40 bis 2,60 m

3. OBERGESCHOSS

Nutzung: 5 WE mit je 61,90, 31,50, 39,50, 31,60, 42,05 m²
 Raumhöhe: 2,40 bis 2,60 m

4. OBERGESCHOSS

Nutzung: 5 WE mit je 61,90, 31,50, 39,50, 31,50, 42,04 m²
 Raumhöhe: 2,40 bis 2,60 m

SANIERUNGSVERFAHREN: Eilenburg		die STEG
BEREICH:	Stadtzentrum	
GEBÄUDE:	Wallstraße 5	
EIGENTÜMER:	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellsch. mbH	
ERHEBUNG	15.10.2019	BLATT 4

BAUWERKSTEILE

Wände: Ziegelmauerwerk
Decken: massiv, Holzbalken
Treppen: Holztreppen; massiv
Fußböden: Spanplatten, Estrich, Fliesen

EINBAUTEN

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen: Holz- u. Kunststoff

HAUSTECHNIK

Wasser: erneuert
Gas: Fernwärme
Elektrik: 1990 erneuert
Entsorgung: öffentliche Kanalisation
Beheizung: Zentralheizung
Sanitär: modernisierte Bäder und IWCs

SANIERUNGSVERFAHREN: Eilenburg

BEREICH: Stadtzentrum

GEBÄUDE: Wallstraße 5

EIGENTÜMER: Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellsch. mbH

ERHEBUNG 15.10.2019

dieSTEG

BLATT 5

BAUDEFIZITE ÄUSSERE HÜLLE

An der Fassade sind Putzschäden festzustellen. Die wärmetechnische Qualität der Außenwandkonstruktion entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Die Wärmedämmung ist unzureichend, damit verbunden sind erhöhte Heizungsverluste. Am Sockel sind Anstrichschäden festzustellen, an der Kellertreppe sind Abplatzungen sichtbar. Kleinere Schäden sind am Vordach über dem Haupteingang vorhanden.

BAUDEFIZITE INNENBEREICH

Die Wohnungen sind komplett Instand gesetzt und modernisiert. Ein Defizit im Keller bildet die ungedämmte Decke.

GESAMTEINSCHÄTZUNG UND NOTWENDIGE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Zu den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen gehört eine Sanierung der Fassade einschließlich einer Wärmedämmung entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung. In diesem Zusammenhang muss eine konstruktive Veränderung an der Dachtraufe durchgeführt werden, da diese durch die angebrachte Wärmedämmung vorgezogen werden muss. Anschließend müssen neue Dachrinnen, Fallrohre an der Traufe und Anschlussbleche an den Ortgang angebracht werden.

Der Gebäudesockel muss instand gesetzt werden, weiterhin die Keller-Außentreppe und das Vordach. Außenleuchten und Blitzschutz müssen sanierungsbedingt de- und anschließend wieder montiert werden.

Die Gesamtkosten für die Maßnahmen einschließlich 5 % Unvorhergesehenes werden auf 353.000,- € brutto geschätzt, davon entfallen 334.100,- € auf die Dach- und Fassadensanierung sowie 19.320,- € auf die Dämmung der Kellerdecke.

Mit den geplanten Maßnahmen werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) erfüllt. Im Rahmen der Planungen wurde eine Wärmeschutzberechnung durchgeführt. Mit der Rampe und dem Fahrstuhl im Hofbereich werden die Anforderungen an eine behinderten- und altengerechte Zugänglichkeit gewährleistet.

ANLAGE		SANIERUNGSVERFAHREN:			die STEG	
		GEBÄUDE:			Stadtentwicklung GmbH	
EIGENTÜMER:		Eilenburg "Stadtzentrum"				
		Wallstraße 5				
		EWW mbH				
MASSNAHMELISTE/KOSTENVORANSCHLAG						
POS	erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert/ Kostengruppen nach DIN 276	voriüfige Kosten €	Ab- schlag %	zuwendungs- Kosten €	Bemerkungen	Baubrechnung unter Berücksichtigung der Zuwendungsfähigkeit (mit MwSt.) €
	Übertrag	277.920,00		258.600,00		
	Unvorhergesehenes ca. 5 %	13.896,00		12.930,00		
	Zwischensumme	291.816,00		271.530,00		
	Baunebenkosten 5 %	61.635,00		56.670,58		
	Summe Baukosten (ohne MwSt.)	353.451,00		327.200,58		
	Mehrwertsteuer 19 % (Vorsteuerabzug beachten)	0,00		0,00		
	Summe Baukosten (inkl. MwSt.)	353.451,00		327.200,58	nur bei KEBI Arbeitsleistungen können bis zu 25 % aller zuwendungsfähigen Kosten zuzüglich Materialkosten anerkannt werden	
	Eigenleistungen (Std. x €)					
	Gesamtsumme (inkl. MwSt)	353.451,00		327.200,58	Gesamtaufwand lt. Baubrechnung	
	abzgl. 10 % unterlassene Instandsetzung			0,00	oder entfällt, da keine pflichtwidrig unterlassene Instandsetzung vorliegt	
	Zuwendungsfähiger Gesamtaufwand (inkl. MwSt)			327.200,58	lt. Baubrechnung	
	Kostenerstattungsbetrag maximal			0,00	Kostenerstattungsbetrag	
	Auszahlung Honorar aus Architektenvereinbarung				am	
	Nach § 6 Vertrag über Baumaßnahmen Auszahlung 1. Rate				am	
	Nach § 6 Vertrag über Baumaßnahmen Auszahlung 2. Rate				am	
	Nach § 6 Vertrag über Baumaßnahmen Auszahlung Schlussrate				am	
	Summe der Auszahlung					0,00

ANLAGE	SANIERUNGSVERFAHREN:		Eilenburg "Stadtzentrum"			die STEG Stadtentwicklung GmbH
	GEBÄUDE:	EIGENTÜMER:	Waltstraße 5 EWV mbH			
MASSNAHMELISTE/KOSTENVORANSCHLAG						
POS	erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert/ Kostengruppen nach DIN 276	vorläufige Kosten (mit MwSt.) €	Ab- schlag %	Kosten (mit MwSt.) €	Bemerkungen	Bauberechnung unter Berücksichtigung der Zuwendungsfähigkeit (mit MwSt.) €
1	KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion.			180.330,00		
2	Fassade (330)	199.650,00		29.310,00		
3	Dach (360) Baustelleneinrichtung, Gerüst (390)	29.310,00 45.960,00		45.960,00	Kellerdeckendämmung nicht förderfähig Klempner, Abdichtung	
				0,00		
				0,00		
				0,00		
4	KG 400 Bauwerk-tech: Anlagen: Elektrik	3.000,00		3.000,00	Blitzschutz; sanierungsbed. Demontage u. Montage Außenbeleuchtung	
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
ZWISCHENSUMME:		277.920,00		258.600,00		

Fotodokumentation zur Schlussabrechnung
Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH Eilenburg

städtebauliche Einordnung



Eingang mit Vordach



**Fotodokumentation zur Schlussabrechnung
Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH Eilenburg**

Fassadengestaltung



Fotodokumentation zur Schlussabrechnung
Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH Eilenburg

Fassade - Rückseite



Fotodokumentation zur Schlussabrechnung
Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH Eilenburg

Zugang - Rückseite



Fotodokumentation zur Schlussabrechnung
Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH Eilenburg

Putzschäden

