



GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNG DES GEBÄUDES GREVENER STRASSE 33

INHALTSVERZEICHNISS

1. Einschätzung des baulichen Zustandes der Grevener Strasse Nr. 33		3 Seiten
2. Sanierungskonzept	A4 Format	3 Seiten
3. Kostenschätzung	A4 Format	8 Seiten
4. Stellungnahme Ing. Büro Strathmann	A4 Format	5 Seiten
5. Bestandsaufnahme Grevener Strasse Nr. 33		
Grundrisse als Grobpläne	A3 Format	4 Seiten
Ansichten/Schnitt	A3 Format	4 Seiten
6. Bestandsaufnahme als Fotodokumentation	A4 Format	13 Seiten

AUFGABENSTELLUNG / ERLÄUTERUNG:

Das Gebäude Grevener Strasse 33 sollte gutachterlich hinsichtlich einer möglichen Sanierung untersucht werden. Dazu wurde zunächst der bauliche Zustand überprüft und dokumentiert. Dieses erfolgte in schriftlicher und in bildlicher beiliegender Form.

Die Bauaufnahme ergibt folgendes, näher beschriebenes Gesamtbild:

1. Baulicher Zustand

Grundlage:	Ortsbegehung KPA Juni 2007 und 20.07.2010, KPA, Ing. Büro Strahtmann, Herr Schniedenharn - Stadt Münster
Gebäude:	Im Eigentum der Stadt Münster, geschätztes Baujahr um 1920 erweitert wieder aufgebaut 1949, Bauantragsplanung liegt in Teilen vor
Baurecht:	Jegliche Nutzungsänderung erfordert einen Bauantrag
Haustechn. Erschließung:	Hausanschlüsse Wasser, Abwasser, Gas, ELT, Telekom, sind vorhanden Mögl. Fernwärmeanschluss muss noch erstellt werden Alle weiteren Unterverteilungen ELT, Heizung und Telekom liegen Aufputz
Gebäude Zustand außen:	desolat Dachdeckung, Fenster, Fallrohre, Rinnen, Türen – Abgang
Sohle:	Sohle UG. Ungedämmt, Zementestrich, dem Alter des Gebäudes entsprechend
Wände UG:	Mauerwerk massiv, altersspezifische Feuchtigkeitsprobleme
Decke UG:	z.T. Holzbalkendecke, vollkommen desolat , z.T. Kappendecken Stahlträger, Betonverguss, Decke unter Terrasse einsturzgefährdet (derzeit mittels Schwerlaststützen gesichert bzw. durch die Stadt Münster beauftragt)
Wände:	Mauerwerk massiv, verputzt, ungedämmt, Schutz vor Außenlärm zur Grevener Strasse ist nicht gegeben
Dach:	Pfettendach, Ziegeldeckung ungedämmt, diverse kleinere Sturmschäden Altschäden, dringlicher Sanierungsbedarf!
Hofseitiger Erker:	Mansarddach, voll ausgebaut, ungedämmt Dachrinnen Fallrohre defekt, abgängig
Schleppgauben:	ausgemauerte Fachwerkkonstruktion, 10cm stark ungedämmt, desolat
Dachstuhl Satteldach:	Holz, in Teilen stark beschädigt, zu dünn für weitere Lasten, desolat
Decken über EG bis Dach:	Holzbalkendecken mit Dielenbelägen Unterseiten auf Holzschalung verputzt bzw. mit GK verkleidet, kein Schallschutz
Fenster:	Holzfenster stark durchfault und alt, abgängig Alle Rollläden ungedämmt, Anschlüsse zum Gebäude ohne Dichtungen
HLS:	Heizkörper überwiegend entsprechend Baujahr, Verrohrungen Abgang , Heizungsanlage und Warmwasserbereitung stark veraltet, Gasbrenner aktuell unter Holzbalkendecke, ohne jegliche Abschottung Brandschutz
Sanitärbereiche:	alle Installationen, Verrohrungen, Fliesen, alle Sanitärobjekte dringender Sanierungsbedarf

ELT:	komplett abgängig
Innenwände:	Mauerwerk massiv, verputzt, tapeziert
Innentüren:	funktionieren, bei Sanierung jedoch nur Gesamtaustausch möglich
Eingangstür:	Austausch günstiger als Aufarbeitung, Wohnungszugangstüren sind nicht rauchdicht.
Treppenhaus:	Seite Grevener Strasse, ohne jeglichen Brandschutz, Brüstungshöhen Geländer nicht ausreichend, Beläge durchgetreten 2. Fluchtweg für obere Wohnungen fehlt, Zugänglichkeit über Balkon oder Dach nicht möglich, somit kein 2.Rettungsweg
Wohnung EG:	4 Zi. Küche Bad, Abschließbare Einheit, ca. 128qm Besonderheiten: Terrasse, WC, Bodenbereich teilweise einsturzgefährdet (mittels Schwerlaststützen gesichert)
Wohnung 1.OG	4 Zi. Küche Bad, Abschließbare Einheit, ca. 128qm Besonderheiten: Ehemaliger Balkon abgebrochen, gepflegte Einheit
1. Wohnung 2.OG	2 Zi. Küche Bad, Abst., abgeschlossene Einheit, ca 65qm Besonderheiten, keine Heizung, nur Kachelöfen Holz-Kohle
2. Wohnung 2.OG	2 Zi. Küche Bad, Abst., abgeschlossene Einheit, ca. 50qm Besonderheiten, keine Heizung, nur Kachelöfen Holz-Kohle Schleppgauben gem. TRH, d.h. Fachwerk ausgemauert, ca. 10cm ungedämmt

Alle o.a. Erkenntnisse beruhen auf eine zerstörungsfreie Prüfung und Inaugenscheinnahme (soweit möglich) der einzelnen Bauteile.

Fazit:

In den vergangenen Jahren erfolgte lediglich eine Gefahrenabwehr, die Sanierungsfähigkeit unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist nicht ersichtlich! Nur die wichtigsten Mängel werden hier folgend genannt:
Kellerdecke **z.T. Einsturzgefahr** (derzeit mittels Schwerlaststützen gesichert bzw. durch die Stadt Münster beauftragt), Dach und Dachstuhl **abgängig**, Technik gesamt **abgängig**
Keine ausreichende z.T. keine Wärmedämmung rundum!
Schallschutz zwischen TH und den Wohnungen als auch zwischen den Wohnungen ist nicht gewährleistet!
Schutz vor Außenlärm ist nicht gegeben.
Fehlender Brandschutz im Kellerbereich (Heizung) und im Treppenhausbereich.
Fehlende Brandwand zum Gebäude Nr. 31, d.h. hier nur eine gemeinsame Gebäudetrennwand! (siehe auch Stellungnahme Tönnemann vom 23.07.2010)
Gesamtzustand mangelhaft!

Zusammenfassung :

Zum **Gebäude Nr. 33** wird die Sanierbarkeit in Frage gestellt, die Masse der baulichen und technischen Mängel überschreiten bei weitem den wirtschaftlichen Sinn einer Sanierung. Jedoch kann an dieser Stelle hinsichtlich der Kosten-Nutzen Kalkulation einer wie unten beschriebenen Sanierung keine Aussage getroffen werden.

Seit Jahren erfolgen hier lediglich Maßnahmen der Gefahrenabwehr.

Beim Wiederaufbau nach dem Krieg wurden bereits alte Mängel nicht abgestellt, die Wiederaufbaumaßnahme - Erweiterung von 1949 (Bauantrag) wurde mit knappen Mitteln erstellt, die bestehende historische Substanz lediglich angeflickt. Spätere Nachrüstungen sind ausschließlich technischer Art und entsprechen nicht aktueller technischer und baulicher Ausführung.

2. Sanierungskonzept:

Einzelmaßnahmen:

Rückbau:	Entrümpelung des gesamten Gebäudes (speziell Keller) Dachdeckung incl. Dachstuhl Treppe incl. Podeste Absturzsicherungen, Rohre und Rinnen Fenster, Türen, Zargen Wandbeläge, Bodenbeläge, Holzverschalungen Unterdecken aus GK komplette Sanitärausstattung Technik , insbes. Rohre, Kabel Außenanlagen, Bewuchs
Baugrube/Abdichtungen:	Abdichtung der Kelleraußenwände incl. Aushub und Wiederherstellung der Oberflächen
Dach	Errichten eines neuen Dachstuhls incl. Dachdeckung, Dämmung und GK Verkleidungen, Raufaser gestrichen Rinnen und Fallrohren neu
Fenster/Türen	Eingangselement neu, Fenster neu (teilweise mit erhöhtem Schallschutz zur Grevener Strasse) Beiputzen der Fensterleibungen nach Neumontage Kellerfenster incl. Gitter neu
Außenwandbekleidungen: Aussen	WDVS
Innenwände:	Trockenbauwände im 2.Obergeschoss teils als Wohnungstrennwand, teils in F90 Qualität Vorsatzschalen im Treppenhaus - Schallschutz Abkastungen von Rohrleitungen Nischen schließen Wohnungseingangstüren, Innentüren, Kellertüren (mit Gitterfüllung zur besseren Belüftung), T30 Türen
Innenwandbekleidungen:	Fliesen, Raufaser gestrichen, Spachtelungen, Beschichtungen
Deckenkonstruktionen:	Treppenanlage aus Stb. incl. Belag und Geländer von UG –2 OG Holzbalkenverstärkungen im Deckenbereich nach erf. Schallschutz
Decken Oberböden:	Terrassenbeschichtung Schallschutzdämmung incl. Holzverschalung Trockenestrich nach erf. Schallschutz Bodenfliesen, Beläge, Aufarbeitungen, Beschichtungen

Deckenbekleidungen:	Unterdecken aus Feuerschutzplatten F30, Bereich Holzbalkendecken Raufaser gestrichen Dämmung Kellerdecke
Baukonstruktive Einbauten:	Briefkastenanlage, Gegensprechanlage
Sonstige Maßnahmen:	Baustelleneinrichtung, Rüstungen, Kran, Unvorhergesehenes
Technik:	neue Rohrleitungen, Heizkörper, Sanitärausstattungen, Isolierung Rohre, Feuerlöscher Niederspannungsanlage, Telefon, Antenne Beleuchtungen
Aussenanlagen:	Grün und befestigte Flächen, Entwässerungen Müllboxen, Zäune, Beleuchtungen, Fahrradständer

Fazit:

Die Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33 ist unter diversen Einschränkungen möglich. Hinsichtlich der Kosten-Nutzen Kalkulation einer wie oben beschriebenen Sanierung kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden.

Starker Sanierungsstau im Gesamtgebäude!
Insgesamt sanierungsfähig mit Einschränkungen
Nutzung nur gemäß Bestandsnutzung als Wohngebäude, ansonsten Nutzungsänderung ohne Bestandsschutz und diversen Zusatzforderung
Beachtung insbesondere des Brandschutzes Treppenhaus und Wärmedämmung
Komplettsanierung der Außenhülle
Komplettsanierung der Haustechnik
Fluchtwegsituation
Standicherheit der Decken, speziell Decke über KG

Die Sanierungsmaßnahmen wurden kalkuliert nach aktueller Wärmeschutzverordnung, Dämmungsmaßnahmen am Gebäude Nr. 33 rundum.
Zum Teil Erfüllung der notwendigen Brandschutzanforderungen

Im Zuge der Bearbeitung dieser gutachterlichen Untersuchung hat es keine weiteren Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt oder sonstigen Dienststellen gegeben.

Im einzelnen können Kostenänderungen auftreten, wenn:

zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Tragwerksplanung gestellt werden

zusätzliche Brandschutzanforderungen gestellt werden

gestalterisch wurden keine Neuerungen einkalkuliert, auch hier können noch Kostendifferenzen erfolgen

Hinsichtlich Asbest-, Schadstofffreiheit erfolgte keine Überprüfung

Schimmelbefall durch Feuchtigkeit ist an diversen Stellen ersichtlich, scheint jedoch zumeist alt und abgetrocknet bzw. kritisch. Eine genauere Untersuchung kann jedoch im bewohnten Zustand nicht erfolgen.

Die Wertigkeit der Sanierungsmaßnahme wurde als einfacher bis mittlerer Standart kalkuliert

3. Zusammenstellung Kostenschätzung Gebäude Nr. 33

(Nach Kostenschätzung vom 27.07.2010 / beiliegend)

unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung, keine Nutzungsänderung:

**Gesamtherstellungskosten aus
KG 200/300/400/500**

575.000,00 € brutto

Münster, den 27.07.2010

KNOCHE PARTNER ARCHITEKTEN

Gutachten Grevener Strasse 33	3.
Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33	
Sanierungskonzept Kostenschätzung	Stand: 27.07.2010

Kostenschätzung auf Grundlage der Grobpläne Bestand von 27.07.2010 alle Kostenangaben in Brutto

Stand: Bestandsaufnahme KPA planerisch und fotografisch

DIN	Kostenelement	Menge	EH.	EP.	GP.
100	Grundstück Erwerb				Kein Ansatz
100	Summe aller Kosten aus KG. 100				0,00 €
200	Herrichten und Erschliessen				
212	Entrümpelung Kellerräume, Dachboden	1,00	psch.	1.000,00 €	1.000,00 €
212	Sicherungsmaßnahmen provisorisch und bauzeitlich	1,00	psch.	2.500,00 €	2.500,00 €
212	Rückbaumassnahmen Dachdeckung	1,00	psch.	1.500,00 €	1.500,00 €
212	Rückbaumassnahmen Dachstuhl komplett	1,00	psch.	4.500,00 €	4.500,00 €
212	Teilabbruchmassnahmen Wände/ massiv und leicht, 2.OG, DG	1,00	psch.	1.500,00 €	1.500,00 €
212	Teilabbruchmassnahmen Treppenanlage incl. Podeste, UG-DG	1,00	psch.	2.000,00 €	2.000,00 €
212	Teilabbruchmassnahmen Decke ü. UG/ Terrasse	1,00	psch.	2.000,00 €	2.000,00 €
212	Rückbaumassnahmen alle Fenster, Türen, Kellerfenster	40,00	Stck	70,00 €	2.800,00 €
212	Rückbaumassnahmen Innentüren/Zargen unterschiedliche Größen	38,00	Stck	95,00 €	3.610,00 €
212	Rückbaumassnahmen Rinnen Rohre	1,00	psch.	400,00 €	400,00 €
212	Rückbaumassnahmen HLS komplett	1,00	psch.	5.000,00 €	5.000,00 €
212	Rückbaumassnahmen ELT komplett	1,00	psch.	3.000,00 €	3.000,00 €
212	Rückbaumassnahmen Wandputz	85,00	qm	18,00 €	1.530,00 €
212	Rückbaumassnahmen Tapeten Wände bis 2-lagige Ausführung	1.150,00	qm	4,50 €	5.175,00 €

Gutachten Grevener Strasse 33	3.
Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33	
Sanierungskonzept Kostenschätzung	Stand: 27.07.2010

Kostenschätzung auf Grundlage der Grobpläne Bestand von 27.07.2010 alle Kostenangaben in Brutto

212	Rückbaumassnahmen Fliesen WC Bäder, Küchen-Wand u. Boden incl. Sockelleisten incl. Entsorgung	1,00	psch.	2.500,00 €	2.500,00 €
212	Rückbaumassnahmen Holzverschalungen auf Holzbalkendecke Entsorgung Füllmaterial	370,00	qm	27,00 €	9.990,00 €
212	Rückbaumassnahmen Unterdecken aus GK incl. Unterkonstruktion	370,00	qm	22,00 €	8.140,00 €
212	Roden von Bewuchs Baumfällarbeiten	1,00	psch.	2.000,00 €	2.000,00 €
212	Efeu und Berankungen des Gebäudes entfernen	1,00	psch.	1.000,00 €	1.000,00 €
212	Abbruch befestigter Flächen	280,00	qm	50,00 €	14.000,00 €
212	Rückbaumassnahmen Altlasten z.B. KMT, vorab nicht näher bekannt	1,00	psch.	2.500,00 €	2.500,00 €
212	Stundenlohnarbeiten/ Unvorhersehbares	100,00	Std	47,00 €	4.700,00 €
220	Öffentliche Erschließung			Kein Ansatz	
240	Ausgleichsabgaben			Kein Ansatz	
241	Stellplatzablösung			Kein Ansatz	
242	Ausgleichs und Ersatzmassnahmen			Kein Ansatz	
243	Sonstiges			Kein Ansatz	
200	Summe aller Kosten aus KG. 200				81.345,00 €
300	Bauwerk Baukonstruktion				
310	Baugruben				
311	Aushub zur Beschichtung der Kellerwände rundum	1,00	psch.	4.400,00 €	4.400,00 €
311	Verfüllung vor genannter Bereiche	1,00	psch.	3.200,00 €	3.200,00 €
311	Wiederherstellen der Oberflächen/ Bürgersteig	1,00	psch.	1.300,00 €	1.300,00 €
326	Bauwerksabdichtungen				
326	Abdichtung der Aussenkellerwände	1,00	psch.	4.550,00 €	4.550,00 €
327	Drainage			Kein Ansatz	
330	Aussenwände			Kein Ansatz	

Gutachten Grevener Strasse 33

3.

Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33

Sanierungskonzept Kostenschätzung

Stand: 27.07.2010

Kostenschätzung auf Grundlage der Grobpläne Bestand von 27.07.2010 alle Kostenangaben in Brutto

334 Fenster/Türen

334	neue Eingangsfassade Haustür OTS 2,00*3,00 m	1,00	Stck	2.500,00 €	2.500,00 €
334	Holzfenster im Gesamtgebäude	19,00	Stck	1.045,00 €	19.855,00 €
334	Holzfenster mit erhöhtem Schallschutz	13,00	Stck	1.220,00 €	15.860,00 €
334	Kellerfenster	8,00	Stck	200,00 €	1.600,00 €
334	Fenster bei/anarbeiten	40,00	Stck	110,00 €	4.400,00 €
334	Fensterbänke Innen	40,00	m	34,00 €	1.360,00 €
334	Fensterbänke Aussen	44,00	m	69,00 €	3.036,00 €

335 Aussenwandbekleidung aussen

335	Fassadensanierung WDVS rundum	370,00	qm	130,00 €	48.100,00 €
335	Fassadenverkleigungen Gauben	40,00	qm	150,00 €	6.000,00 €

338 Sonnenschutz

Kein Ansatz

339 Aussenwände Sonstiges

339	Schliessanlage	1,00	pach	1.500,00 €	1.500,00 €
-----	----------------	------	------	------------	------------

340 Innenwände

342	nichttragende Innenwände 2.OG	45,00	qm	75,00 €	3.375,00 €
342	nichttragende Innenwände Trockenbauabkastungen Bad, WC...Steigestränge	1,00	psch	3.500,00 €	3.500,00 €
342	nichttragende Innenwände Wandverkleidung Treppenhaus als Vorsatzschale zur Erhöhung Schallschutz	1,00	psch	1.500,00 €	1.500,00 €
342	nichttragende Innenwände Dachschrägenbekleidungen Trockenbau	1,00	psch	5.000,00 €	5.000,00 €
342	Trockenbaubrandschutzbekleidungen ELT HLS Tragwerk	1,00	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
342	Wohnungseingangstüren ca. 1,01 m	4,00	Stck	500,00 €	2.000,00 €
344	Innentüren/Zargen ca. 0,885 m	20,00	Stck	320,00 €	6.400,00 €

Gutachten Grevener Strasse 33

3.

Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33

Sanierungskonzept Kostenschätzung

Stand: 27.07.2010

Kostenschätzung auf Grundlage der Grobpläne Bestand von 27.07.2010 alle Kostenangaben in Brutto

334	Innentüren/Zargen Bad	4,00	Stck	340,00 €	1.360,00 €
334	Innentüren/Zargen Keller	10,00	Stck	250,00 €	2.500,00 €
345	Innenwandbekleidungen				
345	Fliesen mittlere Preiskategorie Fliesen nur teilhoch Bad WC	120,00	qm	60,00 €	7.200,00 €
345	Abdichtung unter v.g. Fliesen Sperr Dusch Bad	30,00	qm	25,00 €	750,00 €
345	Beiputz Spachteln auf massiven Wänden	400,00	qm	14,00 €	5.600,00 €
345	Wände Raufaser Anstrich Wohnungen	1.150,00	qm	12,00 €	13.800,00 €
345	Wände Beschichtung Bad fungizid	40,00	qm	11,00 €	440,00 €
345	Wände Beschichtung Flure/Wände TH	200,00	qm	12,00 €	2.400,00 €
345	Kelleraussenwände innen Neuverputz mit Sanierungsputz	85,00	qm	70,00 €	5.950,00 €
345	Kellerinnenwände beiputzen/spachteln	300,00	qm	14,00 €	4.200,00 €
345	Wände streichen Keller	300,00	qm	8,00 €	2.400,00 €
346	Elementierte Innenwände				
346	Treppe und Podeste in Stb. KG-2.OG incl. Verputzung der Wangen und Untersicht	1,00	psch.	17.500,00 €	17.500,00 €
346	Treppengeländer KG-2.OG Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf	1,00	psch.	7.000,00 €	7.000,00 €
350	Deckenkonstruktionen / Oberböden				
351	Betondecke neu Terrasse	23,00	qm	250,00 €	5.750,00 €
351	Abdichtung Flachdachfläche/Terrasse	1,00	Stck	900,00 €	900,00 €
351	Terrassenbelag Betonplatten auf Mörtelsäckchen	1,00	Stck.	1.700,00 €	1.700,00 €
352	Holzbalkendecken ändern und ergänzen Steinplatteneinlagen	1,00	Stck	10.000,00 €	10.000,00 €
352	Holzbalkendecken verstärken je nach Planung, statische Erfordernisse			Kein Ansatz	

Gutachten Grevener Strasse 33

3.

Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33

Sanierungskonzept Kostenschätzung

Stand: 27.07.2010

Kostenschätzung auf Grundlage der Grobpläne Bestand von 27.07.2010 alle Kostenangaben in Brutto

352	Neue Holzverschalungschalung	370,00	qm	26,00 €	9.620,00 €
352	Trockenestrich schwimmend incl. Trittschall nach unten	370,00	qm	80,00 €	29.600,00 €
352	Abdichtungen unter Bodenfliesen Bäder Wc's	22,00	qm	24,00 €	528,00 €
352	Bodenfliesen Bad/WC/Küche mittlere Preiskategorie incl Sockelleisten	65,00	qm	60,00 €	3.900,00 €
352	Boden Linoleum alle Zimmer, Dielen, Flure incl. Sockelleisten	305,00	qm	35,00 €	10.675,00 €
352	Bodenbeläge Betonwerksteinplattierung Treppenstufen	1,00	Stck	3.800,00 €	3.800,00 €
352	Bodenbeläge Betonwerksteinplattierung Eingangsbereich und Podeste	1,00	Stck	3.000,00 €	3.000,00 €
352	Bodenbeläge Beschichtungen Keller	155,00	qm	16,00 €	2.480,00 €
353	Deckenbekleidungen				
353	Deckenuntersichten mit GK verkleiden Feuerschutzklasse F30	370,00	qm	37,00 €	13.690,00 €
353	Decken Raufaser Anstrich Bodenbeläge Betonwerksteinplattierung	350,00	qm	12,00 €	4.200,00 €
353	Decken Raufaser Anstrich fungizit Bäder	22,00	qm	15,00 €	330,00 €
353	Wärmedämmung unter Decken Keller	155,00	qm	55,00 €	8.525,00 €
353	Deckenkonstruktion sonstiges				
359	Geländer Terrasse	8,00	m	150,00 €	1.200,00 €
361	Dachkonstruktionen				
361	Dachstuhl neu gemäß Bestand incl. Gauben Pfetten Unterzüge Kehlen Grate	1,00	psch	20.000,00 €	20.000,00 €
364	Dachbekleidungen				
364	Dach neu decken incl. aller Anschlüsse incl. aller Rinnen Fallrohre Gauben Kaminanschlüsse Steildach und Flachdach	1,00	psch	18.000,00 €	18.000,00 €

Gutachten Grevener Strasse 33

3.

Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33

Sanierungskonzept Kostenschätzung

Stand: 27.07.2010

Kostenschätzung auf Grundlage der Grobpläne Bestand von 27.07.2010 alle Kostenangaben in Brutto

364	Dämmung Dach incl. Dampfsperre innen incl. Unterspannbahn	1,00	Stck	8.000,00 €	8.000,00 €
370	Baukonstr. Einbauten				
371	Einbauschränke			kein Ansatz	
371	Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage	1,00	Stck.	1.600,00 €	1.600,00 €
371	Ausfalleiter zum Spitzboden	1,00	Stck.	900,00 €	900,00 €
390	sonstige Massnahmen				
391	Baustelleneinrichtung	1,00	psch.	3.000,00 €	3.000,00 €
391	Bauzaun incl. Vorhaltung	100,00	qm	15,00 €	1.500,00 €
391	Baustelleneinrichtung Kran	1,00	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
392	Rüstung	550,00	qm	18,00 €	9.900,00 €
392	Rüstung abplanen	300,00	qm	6,00 €	1.800,00 €
392	Fußgängertunnel bauzeitlich Grevener Strasse	17,00	m	220,00 €	3.740,00 €
392	Sicherungsmaßnahmen/Verlegung des Bürgersteiges für Kelleraussenwandsanierung	1,00	psch	1.500,00 €	1.500,00 €
397	Winterbauschutz			kein Ansatz	
398	Baureinigung			kein Ansatz	
399	Stundenlohnarbeiten/ Unvorhersehbares	300,00	Std	47,00 €	14.100,00 €
300	Summe aller Kosten aus KG. 300				408.474,00 €
400	Bauwerk technische Anlagen				
410	Abwasser Wasser Gasanlagen				
411	Heizungsanlage Erneuerung der Brenneranlage mit Warmwasserbereitung alternativ auch Fernwärme, gleicher Preis	1,00	psch	10.000,00 €	10.000,00 €
411	Rohrleitungen Heizung, Isolierung	1,00	psch	6.500,00 €	6.500,00 €
411	Heizkörper	23,00	Stck	250,00 €	5.750,00 €
412	Sanitärobjekte einfacher Standart	1,00	psch	6.800,00 €	6.800,00 €
411	Abflussleitungen, Isolation	1,00	psch	7.300,00 €	7.300,00 €

Gutachten Grevener Strasse 33	3.
Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33	
Sanierungskonzept Kostenschätzung	Stand: 27.07.2010

Kostenschätzung auf Grundlage der Grobpläne Bestand von 27.07.2010 alle Kostenangaben in Brutto

411	Feuerlöscher	1,00	psch	1.000,00 €	1.000,00 €
430	Lufttechnische Anlagen Entlüftung Kochen/Entlüftung Bäder	1,00	psch	1.800,00 €	1.800,00 €
440	Starkstromanlagen				
441	Niederspannungsschaltanlagen Niederspannungsinstantionen, mittlerer Standart	1,00	psch	17.000,00 €	17.000,00 €
442	Beleuchtungen Bad Spiegel	4,00	Stck	150,00 €	600,00 €
442	Beleuchtungen Flure/TH/Keller	15,00	Stck	130,00 €	1.950,00 €
443	Blitzschutz	1,00	psch	5.000,00 €	5.000,00 €
450	Fernmelde Informationstechnische Anlagen				
451	AnschlussTelekommunikation Telefon Internet Fax	4,00	Stck	100,00 €	400,00 €
453	Fernseh,- Antennenanlage	15,00	Stck	62,00 €	930,00 €
400	Summe aller Kosten aus KG. 400				65.030,00 €
500	Aussenanlagen				
520	Geländeflächen Grünflächen planerisch noch zu klären	1,00	psch	6.500,00 €	6.500,00 €
520	befestigte Aussenanlagen Stellplätze, Zufahrt Hinterhof öffentliche Bereiche anarbeiten planerisch noch zu klären	1,00	psch	5.500,00 €	5.500,00 €
530	Baukonstruktion in Aussenanlagen Müllboxen, Zäune planerisch noch zu klären	1,00	psch	3.000,00 €	3.000,00 €
540	Technisch Anlagen in Aussenanlagen Entwässerungen, Beleuchtungen... planerisch noch zu klären	1,00	psch	2.400,00 €	2.400,00 €
550	Einbauten in Aussenanlagen Fahrradständer planerisch noch zu klären	1,00	psch	600,00 €	600,00 €
500	Summe aller Kosten aus KG. 500				18.000,00 €

Gutachten Grevener Strasse 33	3.
Sanierung des Gebäudes Grevener Strasse 33	
Sanierungskonzept Kostenschätzung	Stand: 27.07.2010

Kostenschätzung auf Grundlage der Grobpläne Bestand von 27.07.2010 alle Kostenangaben in Brutto

600	Ausstattung		
610	Ausstattung / Möblierung	kein Ansatz	
620	Kunstwerke	kein Ansatz	
600	Summe aller Kosten aus KG. 600		0,00 €

Zusammenstellung:			
Kostengruppe 100		kein Ansatz	
Kostengruppe 200 herrichten und erschließen	=		81.345,00 €
Kostengruppe 300 Bauwerk	=		408.474,00 €
Kostengruppe 400 Technik	=		65.030,00 €
Kostengruppe 500 Aussenanlagen	=		18.000,00 €
Kostengruppe 600 Ausstattungen		kein Ansatz	
Summe aller baulichen Maßnahmen (incl. 19% MWST.			572.849,00 €
Kostengruppe 700 Baunebenkosten		kein Ansatz	
Gesamt - Summe gerundet brutto			575.000,00 €

PROF. DR.-ING. L. STRATHMANN

Ingenieurgesellschaft mbH

Prof. Dr. Ing. L. Strathmann Ing.ges. mbH Münsterstr.40 48291 Telgte

Knoche Partner Architekten
Herrn Knoche
An den Mühlen 13a
48151 Münster

Büro für Tragwerksplanung
Staatl. anerk. Sachverständige
für Schall- und Wärmeschutz
Mitglied Verein Beratender Ing.
Mitglieder Ing.Kammer NRW

Münsterstraße 40
48291 Telgte
Telefon 02504-9433
Telefax 02504-9434
psiges@t-online.de
ID trans 02504-9435

Ihr Zeichen

Unser Zeichen 10-303e

Tag 26.07.10

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Wohnhaus Grevener Straße 33 in Münster – Projekt Nr. 10-303



Überprüfung des Gebäudebestandes hinsichtlich der Standsicherheit,
des Wärmeschutzes und des Schallschutzes

Aufgabe:

Im Auftrag des Architekturbüros Knoche Partner Architekten sollte der gegenwärtige bauliche Zustand des o.a. Gebäudes hinsichtlich der Statik (Standsicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit), des Wärmeschutzes (EnEV 2009) und des Schallschutzes (DIN 4109 Beiblatt 2) untersucht werden und hinsichtlich der zur Zeit gültigen Allgemein anerkannten Regeln der Technik Aussagen getroffen werden zu Möglichkeiten baulicher Maßnahmen.

Grundlagen:

Bei einem Ortstermin am 20.07.2010 in Anwesenheit von Herrn Knoche und Frau Laubrock (beide Büro Knoche Partner Architekten) und Herrn Schniedenharn (Stadt Münster) konnten alle Geschosse des Hauses besichtigt werden.

Uns vorliegende Unterlagen sind Bestandsaufnahmepläne des Architekten (Grundrisse aller Geschosse, Ansichten und Schnitt) und ursprüngliche Planungsunterlagen – Erstellungsdatum ca. 1920 - (Grundriss Dachgeschoss, Ansichten und Teilschnitt).

Feststellungen:

Nachfolgend werden bauteilweise und in Stichpunkten Aussagen getroffen zu Bestand und erforderlichen Maßnahmen.

Dachkonstruktion:

vorhanden: ungedämmtes Pfettendach mit Sparren auf Mittelpfetten in Teilen stark beschädigt; Querschnitte für eine Sanierung und Ausbau nicht geeignet

Standsicherheit: bei vorgesehener Nutzung und Ausbau nicht ausreichend standsicher; Ertüchtigung der Konstruktion aufgrund vorliegender Schäden kaum möglich; Neuerrichtung

Wärmeschutz: nicht vorhanden; mind. neue 18cm dicke Vollsparrendämmung notwendig

Schallschutz: Schutz vor Außenlärm bei Wohnungsausbau nicht vorhanden ggf. Verbrettern der Dachfläche nach Schallschutzbemessung je nach vorliegendem Lärmpegelbereich

Geschossdecken:

vorhanden: Holzbalkendecken mit Bretterlage, unterseitig verputzt bzw. Gipskartonbekleidung

Standsicherheit: bei Ertüchtigung für Schallschutz und Trittschallschutz voraussichtlich zu verstärken und bei Feuchteschäden in Nassbereichen und an Außenwänden Balken austauschen und ggf. Balkenköpfe verstärken

Schallschutz:Trittschallschutz nicht ausreichend
neue Trittschallisolierung, Steinplatteneinlagen o.glw. und abgehängte Unterdecke erforderlich

Treppen:

vorhanden: Läufe: Holzwangentreppe mit Holzstufen in allen Geschossen
Podeste: Holzbalkenlage

Standsicherheit: vorhanden bei nicht gänderter Nutzung
Zustand Einzelquerschnitte prüfen

Schallschutz:ausreichender Schallschutz nicht vorhanden
bei Erstellung einer neuen Treppe zur Erfüllung der Brandschutzanforderungen Treppe aus Stahlbleton mit allseitigen Schallschutzauflagern

Kellerdecke:

vorhanden: Kellergeschossdecke: teilweise Holzbalkendecke, zerstört;
Kappendecke mit stark verrosteten Trägern und Betonverguss

Standsicherheit: in großen Teilen nicht ausreichend tragfähig;
Ersatz der Deckenteile aus Holz durch Stahlbeton;
Sanierung bzw.Austausch verrosteter Träger nicht möglich;
daher Erneuerung der Decke unter der Terrasse

Wärmeschutz: nicht vorhanden; neu ca. 80mm unter Decke befestigen;
nicht brennbar; Heizungsraum beachten

Schallschutz:Trittschallschutz nicht vorhanden; neu aufbringen mind. 30mm

Kellersohle:

vorhanden: Zementboden / Stampfbetonsohle ungedämmt

Standsicherheit: zur Absicherung eines Grundbruches der Fundamente
nur geeignet bei ausreichendem Einbinden der Fundamente
(konnte nicht geprüft werden)

Treppenhauswände:

vorhanden: verputzte Massivwände

Standicherheit: ausreichend

Schallschutz: Mauerwerksgüte noch prüfen; Voraussetzung für ausreichenden Schallschutz: 24 cm KSV mit einer Rohdichte von 2000 kg/m^3 o.glw., beidseitig Dickputz ggf. Nachbesserung mit Vorsatzschale

Außenwände:

vorhanden: verputztes massives Mauerwerk

Standicherheit: ggf. Durchfeuchtungen prüfen, ggf. Fugenaustausch

Wärmeschutz: nicht vorhanden; Dämmung mind. 14cm WLG 035 als Teil eines Wärmedämmverbundsystems

Schallschutz: Brüstungsnischen nicht ausreichend; ausmauern

Haustrennwand zu Haus Nr.31:

vorhanden: keine eigene massive Wand vorhanden; teilweise durchgehende Fuge vor Wand des Hauses Nr.31

Standicherheit: nur weiterhin gegeben bei Bestand Nachbarhaus; ohne dortige Mauerwerksverzahnung bei neuen Deckenlasten fraglich

Wärmeschutz: nicht vorhanden; nachbessern gegen unbeheizte Räume

Schallschutz: nicht vorhanden; zweischalige Haustrennwand oder ausreichend dimensionierte einschalige Wand erforderlich (Wärmeschutz beachten)

Fenster:

vorhanden: teilweise einfache Fenster mit Einfachverglasung, teilweise (1.OG) Kastenfenster mit Einfachverglasung

Wärmeschutz: Austausch der Fenster erforderlich

Schallschutz: Schutz vor Außenlärm nicht vorhanden; ggf. Schallschutzfenster zu verwenden

Ergänzende Bemerkung zum Brandschutz:

Aussagen über Anforderungen an den Brandschutz sind noch von zuständigen Stellen zu machen. Hinsichtlich des baulichen Brandschutzes kann vorab bemerkt werden, dass bei erster Betrachtung lediglich die Treppenhauswände eine

wahrscheinlich zu erfüllende F90-Anforderung erfüllen können. Alle Geschossdecken und auch die Kellerdecke erfüllen diese Anforderung nicht.

Schlussbemerkung:

Absolute Sicherheit aller Angaben können ohne genaue Prüfung aller einzelnen Bauteile nicht gegeben werden. Zur Absicherung müssten für wesentliche Bauteile in ausreichendem Umfang – auch nicht zerstörungsfreie - handnahe Prüfungen und Untersuchungen der Bauteilfeuchte und des Befalls durchgeführt werden.

Sofortmaßnahmen zur Abstützung der in Teilbereichen nicht mehr tragfähigen Kellergeschossdecke (besonders unter der Terrasse) müssen umgehend getroffen werden.

Das Gebäude ist hinsichtlich heutiger Anforderungen an vermietbaren Wohnraum nur mit erheblichem Aufwand sanierungsfähig.
Auch für den Fall einer einwandfreien Sanierung wesentlicher Bauteile lässt sich nicht ausschließen, dass Einzelbauteile den Anforderungen an die Standsicherheit nicht genügen, da nicht alle Einzelbauteile z.B. einer Balkenlage vollständig geprüft werden können, den Anforderungen an den Wärmeschutz nicht genügen, da Wärmebrücken im Bestand nicht vollständig erfasst werden, und den Anforderungen an den Schallschutz nicht genügen, da sich auch Schallbrücken im Bestand nicht vollständig ausschließen lassen.

Telgte, 26.07.2010

gez. Dipl.-Ing. E.Ende



INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG
-	27.07.10	LAU	PLANERSTELLUNG

ZEICHNUNGSLEGENDE

MAUERWERK
 BETON
 BESTAND

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB = ±0.00
 OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS

BAUHERR STADT MÜNSTER
 Albersloher Weg 33
 48155 MÜNSTER

BAUVORHABEN BESTAUFNAHME
 GREVENER STR. 33
 48149 MÜNSTER

ARCHITEKTEN KNOCHEN PARTNER ARCHITEKTEN
 KNOCHEN ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
 AN DEN MÜHLEN 13A 48151 MÜNSTER
 FON 0251 - 53588 - 0 FAX 0251 - 53588 - 28
 www.kpa-muenster.de info@kpa-muenster.de

PLANINHALT BESTAND
 ANSICHT OST /GREVENER STRASSE
 DATUM 27.07.2010
 DIN A3 M 1:100
 PLAN-NR. GUGA000A INDEX -
 ZEICHEN-NR. GUGA0000

Beim Ortstermin ist nur ein Grobmaß erfolgt , deshalb sind alle Maße vor Ort zu prüfen!

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERGABE IST NUR MIT EINWILLIGUNG DES URHEBERS ZULÄSSIG. OHNE VORHERIGE EINWILLIGUNG IST DIE WEITERGABE ODER WIEDERVERWENDUNG NICHT STATTHAFT. VERPFLICHTET ZU SCHADENERSATZ UND BEGRÜNDET DANEBEN. ZU GUNSTEN DES URHEBERS, EINEN UNTERLASSUNGSANSPRUCH. DAS GILT AUCH DANN, WENN WÄHREND DER DAUER DER BAUMASSNAHME DURCH DEN URHEBER ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.

ALLE MASSE UND AUSFÜHRUNGSDETAILS SIND VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND GEBEHNENFALLS RICHTIGZUSTELLEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANENDEN ARCHITEKTEN SOFORT ZU MELDEN. EINE BERUFUNG AUF DIESE ZEICHNUNG ERHEBT DEN AUSFÜHRENDEN NICHT VON DER VERANTWORTUNG GEMÄSS VOB.

Nr. 31

Nr. 33

INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG
-	27.07.10	LAU	PLANERSTELLUNG



ZEICHNUNGSLEGENDE

MAUERWERK
 BETON
 BESTAND

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB = ±0.00
OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS

BAUHERR **STADT MÜNSTER**
Albersloher Weg 33
48155 MÜNSTER

BAUVORHABEN **BESTANDAUFNAHME**
GREVENER STR. 33
48149 MÜNSTER

ARCHITEKTEN **KNOCHE PARTNER ARCHITEKTEN**
KNOCHE ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
AN DEN MÜHLEN 13A 48151 MÜNSTER

FON 0251 - 53588 - 0 FAX 0251 - 53588 - 28
www.kpa-muenster.de info@kpa-muenster.de

PLANINHALT **BESTAND**
ANSICHT NORD / SEITENANSICHT
DATUM 27.07.2010
DIN A3 M 1:100

PLAN-NR. GUGA000B INDEX -
ZEICHEN-NR. GUGA0000

Beim Ortstermin ist nur ein Grobmaß erfolgt , deshalb sind alle Maße vor Ort zu prüfen!

Nr. 33

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERGABE IST NUR MIT EINWILLIGUNG DES URHEBERS ZULÄSSIG. OHNE VORHERIGE EINWILLIGUNG IST DIE WEITERGABE ODER WIEDERVERWENDUNG NICHT STATTHAFT. VERPFLICHTET ZU SCHADENERSATZ UND BEGRÜNDET DANEBEN, ZU GUNSTEN DES URHEBERS, EINEN UNTERLASSUNGSANSPRUCH. DAS GILT AUCH DANN, WENN WÄHREND DER DAUER DER BAUMASSNAHME DURCH DEN URHEBER ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.

ALLE MASSE UND AUSFÜHRUNGSDETAILS SIND VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND GEBEBENFALLS RICHTIGZUSTELLEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANENDEN ARCHITEKTEN SOFORT ZU MELDEN. EINE BERUFUNG AUF DIESE ZEICHNUNG ERHEBT DEN AUSFÜHRENDEN NICHT VON DER VERANTWORTUNG GEMÄSS VOB.



INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG
-	27.07.10	LAU	PLANERSTELLUNG

ZEICHNUNGSLEGENDE

MAUERWERK
 BETON
 BESTAND

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB = ±0.00
 OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS

BAUHERR STADT MÜNSTER
 Albersloher Weg 33
 48155 MÜNSTER

BAUVORHABEN BESTAUFNAHME
 GREVENER STR. 33
 48149 MÜNSTER

ARCHITEKTEN KNOCHE PARTNER ARCHITEKTEN
 KNOCHE ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
 AN DEN MÜHLEN 13A 48151 MÜNSTER

FON 0251 - 53588 - 0 FAX 0251 - 53588 - 28
 www.kpa-muenster.de info@kpa-muenster.de

PLANINHALT BESTAND
 ANSICHT WEST / HOFSEITE

DATUM 27.07.2010
 DIN A3 M 1:100

PLAN-NR. GUGA000C INDEX -
 ZEICHEN-NR. GUGA0000

Beim Ortstermin ist nur ein Grobaufmaß erfolgt , deshalb
 sind alle Maße vor Ort zu prüfen!

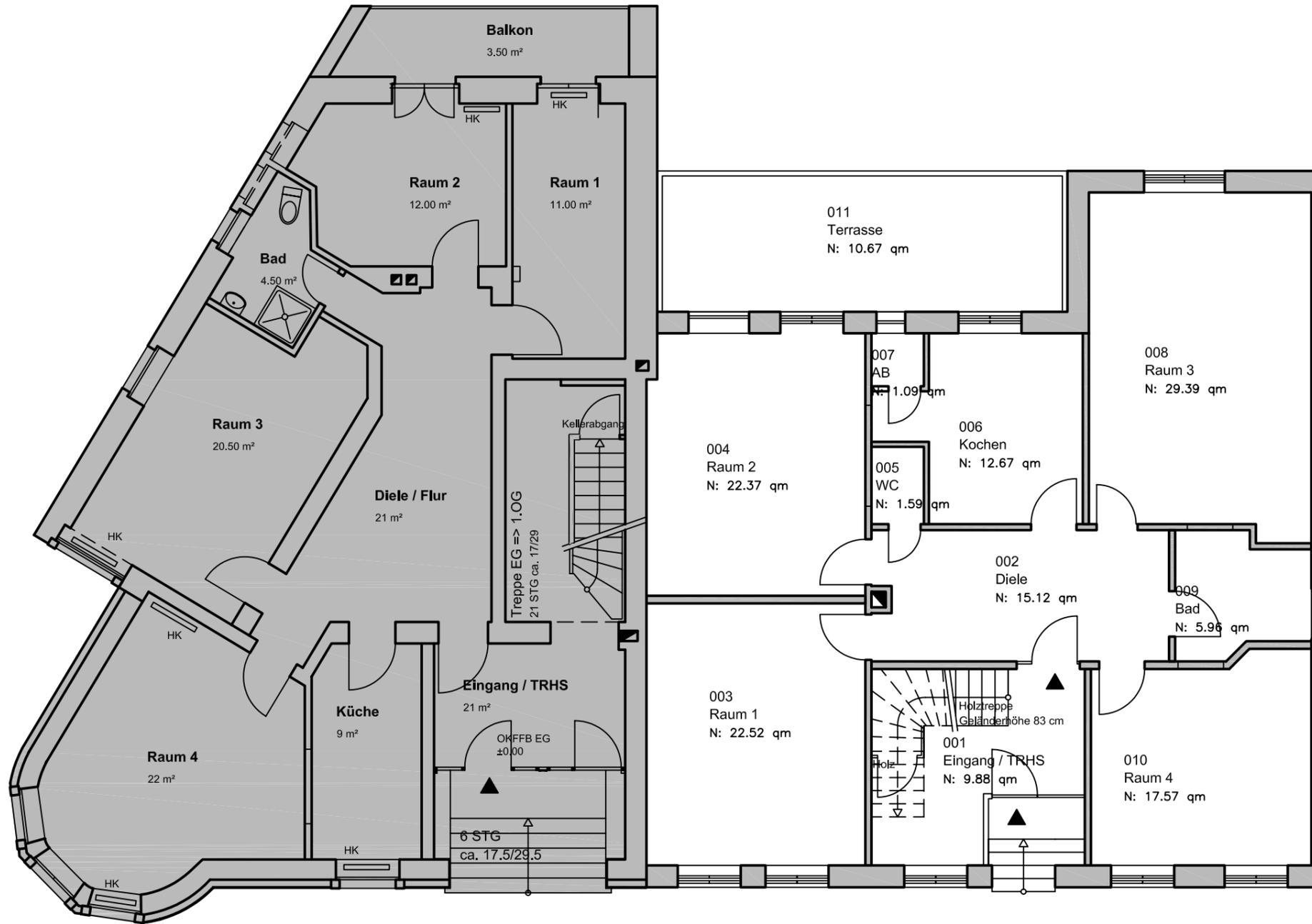
DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERGABE IST NUR MIT EINWILLIGUNG
 DES URHEBERS ZULÄSSIG. OHNE VORHERIGE EINWILLIGUNG IST DIE WEITERGABE ODER
 WIEDERVERWENDUNG NICHT STATTHAFT. VERPFLICHTET ZU SCHADENERSATZ UND BEGRÜNDET
 DANEBEN, ZU GUNSTEN DES URHEBERS, EINEN UNTERLASSUNGSANSPRUCH. DAS GILT AUCH
 DANN, WENN WÄHREND DER DAUER DER BAUMASSNAHME DURCH DEN URHEBER ÄNDERUNGEN
 VORGENOMMEN WERDEN.

ALLE MASSE UND AUSFÜHRUNGSDETAILS SIND VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND
 GEBEHNENFALLS RICHTIGZUSTELLEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANENDEN
 ARCHITEKTEN SOFORT ZU MELDEN. EINE BERUFUNG AUF DIESE ZEICHNUNG ERHEBT
 DEN AUSFÜHRENDEN NICHT VON DER VERANTWORTUNG GEMÄSS VOB.

Nr. 33

Nr. 31

INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG
-	27.07.10	LAU	PLANERSTELLUNG



Nr. 31

OKFFB
Bürgersteig
ca. -1.04

Nr. 33

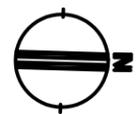
Beim Ortstermin ist nur ein Grobmaß erfolgt, deshalb sind alle Maße vor Ort zu prüfen!

Decken:
alle Räume Unterschulung + Putz
Ausnahme: Bad GK
RH= ca. 2.94 m
Aussenwand d= ca. 27.5 cm

ZEICHNUNGSLEGENDE

MAUERWERK BETON BESTAND

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB = ±0.00 OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS



BAUHERR STADT MÜNSTER
Albersloher Weg 33
48155 MÜNSTER

BAUVORHABEN BESTAUFNAHME
GREVENER STR. 33
48149 MÜNSTER

ARCHITEKTEN KNOCHE PARTNER ARCHITEKTEN
KNOCHE ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
AN DEN MÜHLEN 13A 48151 MÜNSTER

FON 0251 - 53588 - 0 FAX 0251 - 53588 - 28
www.kpa-muenster.de info@kpa-muenster.de

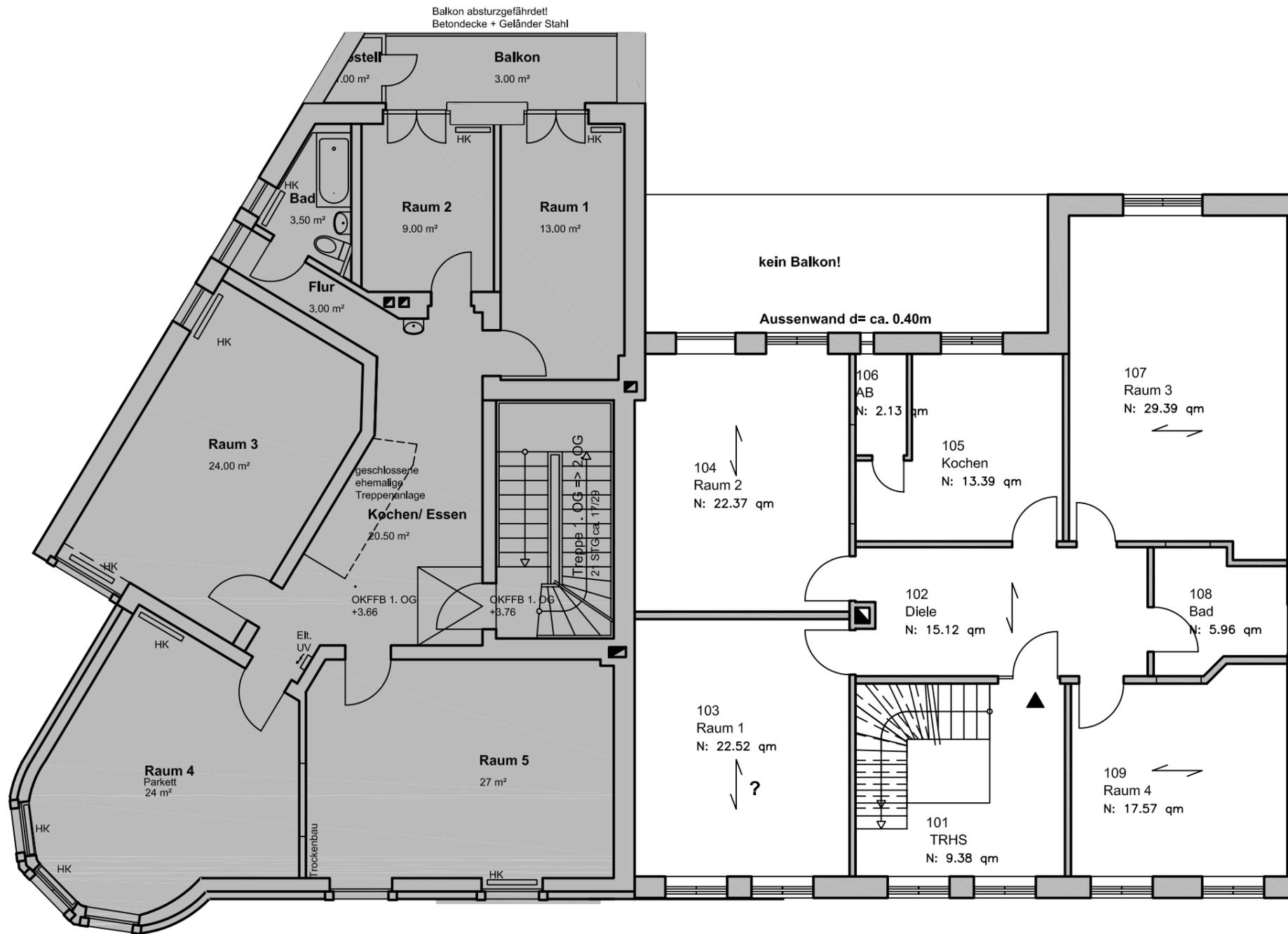
PLANINHALT BESTAND
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

DATUM 27.07.2010
DIN A3 M 1:100

PLAN-NR. GUGG000A INDEX -
ZEICHEN-NR. GUGG0000

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERGABE IST NUR MIT EINWILLIGUNG DES URHEBERS ZULÄSSIG. OHNE VORHERIGE EINWILLIGUNG IST DIE WEITERGABE ODER WIEDERVERWENDUNG NICHT STATTHAFT. VERPFLICHTET ZU SCHADENERSATZ UND BEGRÜNDET DANEBEN, ZU GUNSTEN DES URHEBERS, EINEN UNTERLASSUNGSANSPRUCH. DAS GILT AUCH DANN, WENN WÄHREND DER DAUER DER BAUMASSNAHME DURCH DEN URHEBER ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.

ALLE MASSE UND AUSFÜHRUNGSDetails SIND VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND GEGEBENFALLS RICHTIGZUSTELLEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANENDEN ARCHITEKTEN SOFORT ZU MELDEN. EINE BERUFUNG AUF DIESE ZEICHNUNG ERHEBT DEN AUSFÜHRENDEN NICHT VON DER VERANTWORTUNG GEMÄSS VOB.



Nr. 31

Nr. 33

Beim Ortstermin ist nur ein Grobmaß erfolgt, deshalb sind alle Maße vor Ort zu prüfen!

Decken:

alle Räume Unterschalung + Putz

Ausnahme: Bad GK

RH= ca. 2.45 m Diele, Raum 3 = 2.63 m

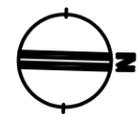
Aussenwand d= ca. 0.26 + 0.175 = ca. 0.435 m

INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG
-	27.07.10	LAU	PLANERSTELLUNG

ZEICHNUNGSLEGENDE

MAUERWERK BETON BESTAND

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB = ±0.00 OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS



BAUHERR STADT MÜNSTER
Albersloher Weg 33
48155 MÜNSTER

BAUVORHABEN BESTAUFNAHME
GREVENER STR. 33
48149 MÜNSTER

ARCHITEKTEN KNOCHEN PARTNER ARCHITEKTEN
KNOCHEN ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
AN DEN MÜHLEN 13A 48151 MÜNSTER

FON 0251 - 53588 - 0 FAX 0251 - 53588 - 28
www.kpa-muenster.de info@kpa-muenster.de

PLANINHALT BESTAND
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

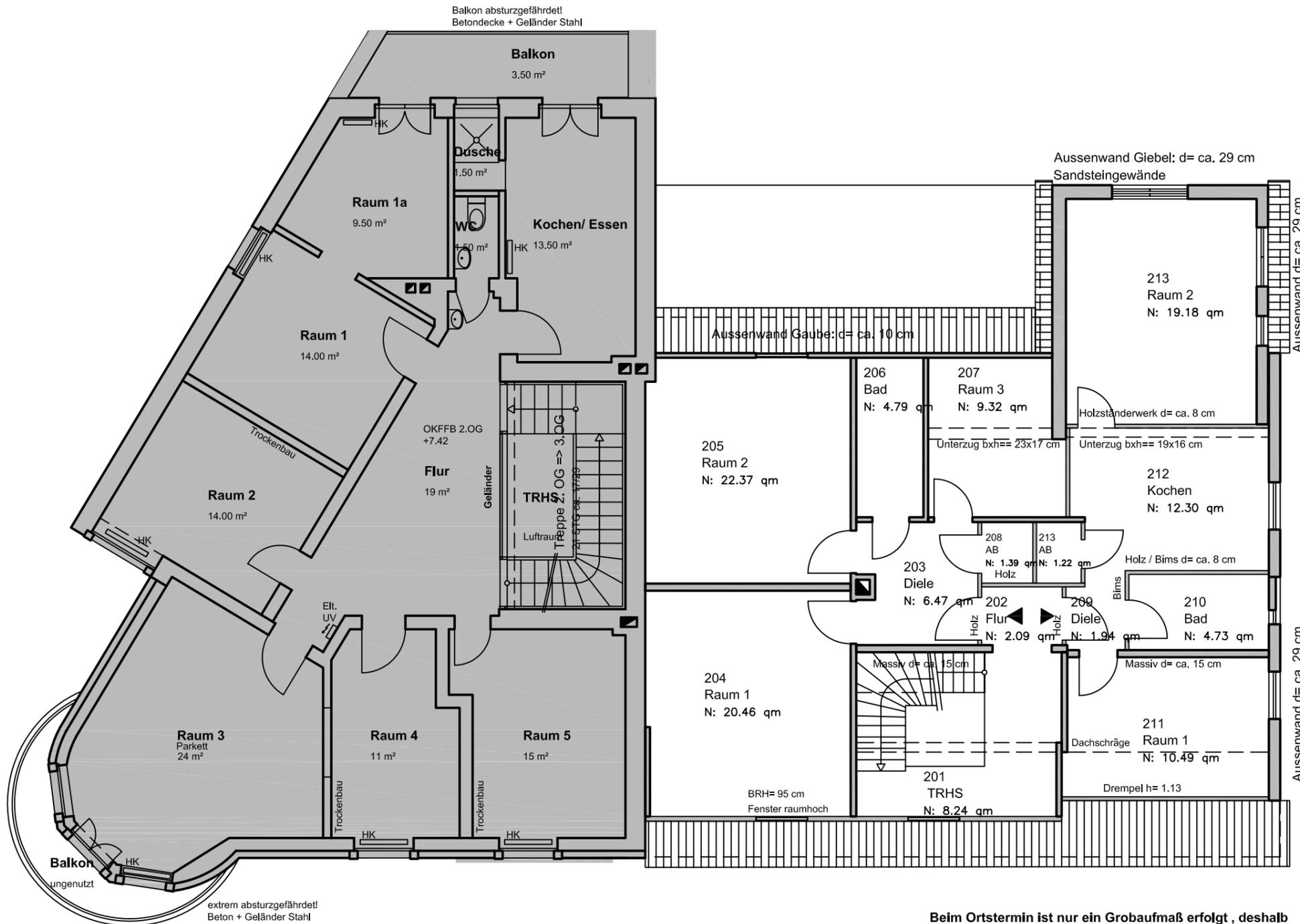
DATUM 27.07.2010
DIN A3 M 1:100

PLAN-NR GUGG001A INDEX -
ZEICHEN-NR. GUGG0010

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERGABE IST NUR MIT EINWILLIGUNG DES URHEBERS ZULÄSSIG. OHNE VORHERIGE EINWILLIGUNG IST DIE WEITERGABE ODER WIEDERVERWENDUNG NICHT STATTHAFT. VERPFLICHTET ZU SCHADENERSATZ UND BEGRÜNDET DANEBEN, ZU GUNSTEN DES URHEBERS, EINEN UNTERLASSUNGSANSPRUCH. DAS GILT AUCH DANN, WENN WÄHREND DER DAUER DER BAUMASSNAHME DURCH DEN URHEBER ÄNDERUNGEN VORGEGENOMMEN WERDEN.

ALLE MASSE UND AUSFÜHRUNGSDETAILS SIND VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND GEBEHNENFALLS RICHTIGZUSTELLEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANENDEN ARCHITEKTEN SOFORT ZU MELDEN. EINE BERUFUNG AUF DIESE ZEICHNUNG ERHEBT DEN AUSFÜHRENDEN NICHT VON DER VERANTWORTUNG GEMÄSS VOB.

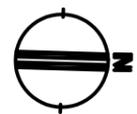
INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG
-	27.07.10	LAU	PLANERSTELLUNG



ZEICHNUNGSLEGENDE

MAUERWERK BETON BESTAND

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB = ±0.00 OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS



BAUHERR STADT MÜNSTER
Albersloher Weg 33
48155 MÜNSTER

BAUVORHABEN BESTAUFNAHME
GREVENER STR. 33
48149 MÜNSTER

ARCHITEKTEN KNOCHE PARTNER ARCHITEKTEN
KNOCHE ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
AN DEN MÜHLEN 13A 48151 MÜNSTER
FON 0251 - 53588 - 0 FAX 0251 - 53588 - 28
www.kpa-muenster.de info@kpa-muenster.de

PLANINHALT BESTAND
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS
DATUM 27.07.2010
DIN A3 M 1:100
PLAN-NR. GUGG002A INDEX -
ZEICHEN-NR. GUGG0020

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERGABE IST NUR MIT EINWILLIGUNG DES URHEBERS ZULÄSSIG. OHNE VORHERIGE EINWILLIGUNG IST DIE WEITERGABE ODER WIEDERVERWENDUNG NICHT STATTHAFT. VERPFLICHTET ZU SCHADENERSATZ UND BEGRÜNDET DANEBEN, ZU GUNSTEN DES URHEBERS, EINEN UNTERLASSUNGSANSPRUCH. DAS GILT AUCH DANN, WENN WÄHREND DER DAUER DER BAUMASSNAHME DURCH DEN URHEBER ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.

ALLE MASSE UND AUSFÜHRUNGSDETAILS SIND VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND GEBEHNENFALLS RICHTIGZUSTELLEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANENDEN ARCHITEKTEN SOFORT ZU MELDEN. EINE BERUFUNG AUF DIESE ZEICHNUNG ERHEBT DEN AUSFÜHRENDEN NICHT VON DER VERANTWORTUNG GEMÄSS VOB.

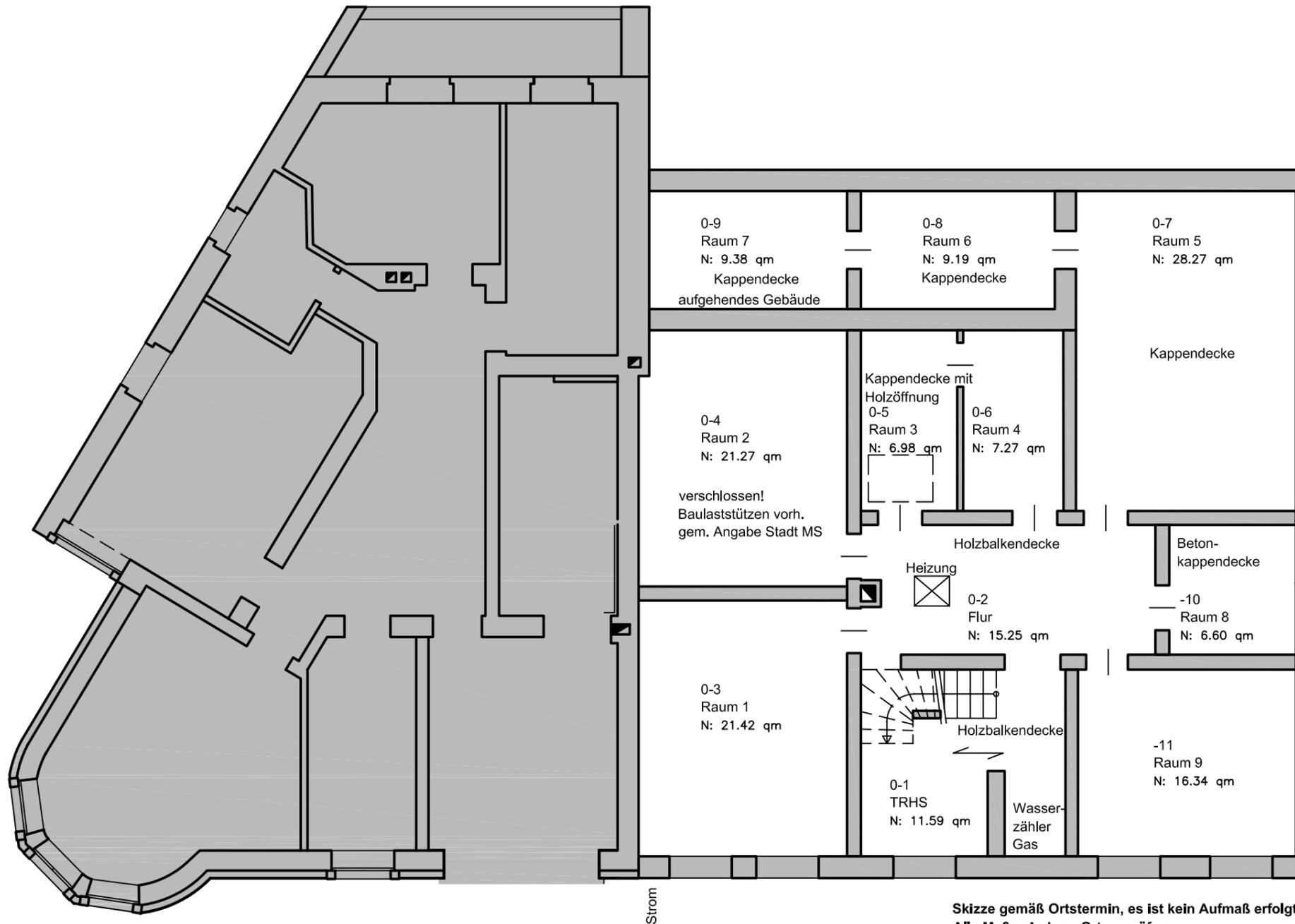
Nr. 31

Beim Ortstermin ist nur ein Grobmaßmaß erfolgt, deshalb sind alle Maße vor Ort zu prüfen!

RH= ca. 2.58 m
Aussenwand Gaube: d= ca. 0.10 m
Aussenwand Giebel: d= ca. 29 cm

Nr. 33

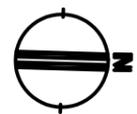
INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG
-	27.07.10	LAU	PLANERSTELLUNG



ZEICHNUNGSLEGENDE

MAUERWERK BETON BESTAND

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB = ±0.00
OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS



BAUHERR STADT MÜNSTER
Albersloher Weg 33
48155 MÜNSTER

BAUVORHABEN BESTANDAUFNAHME
GREVENER STR. 33
48149 MÜNSTER

ARCHITEKTEN KNOCHEN PARTNER ARCHITEKTEN
KNOCHEN ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
AN DEN MÜHLEN 13A 48151 MÜNSTER

FON 0251 - 53588 - 0 FAX 0251 - 53588 - 28
www.kpa-muenster.de info@kpa-muenster.de

PLANINHALT BESTAND
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

DATUM 27.07.2010
DIN A3 M 1:100

PLAN-NR GUGG0-1A INDEX -
ZEICHEN-NR. GUGG0-10

Skizze gemäß Ortstermin, es ist kein Aufmaß erfolgt!
Alle Maße sind vor Ort zu prüfen.

RH= ca. 2.20 m
Aussenwand d = ca. 0.40 m

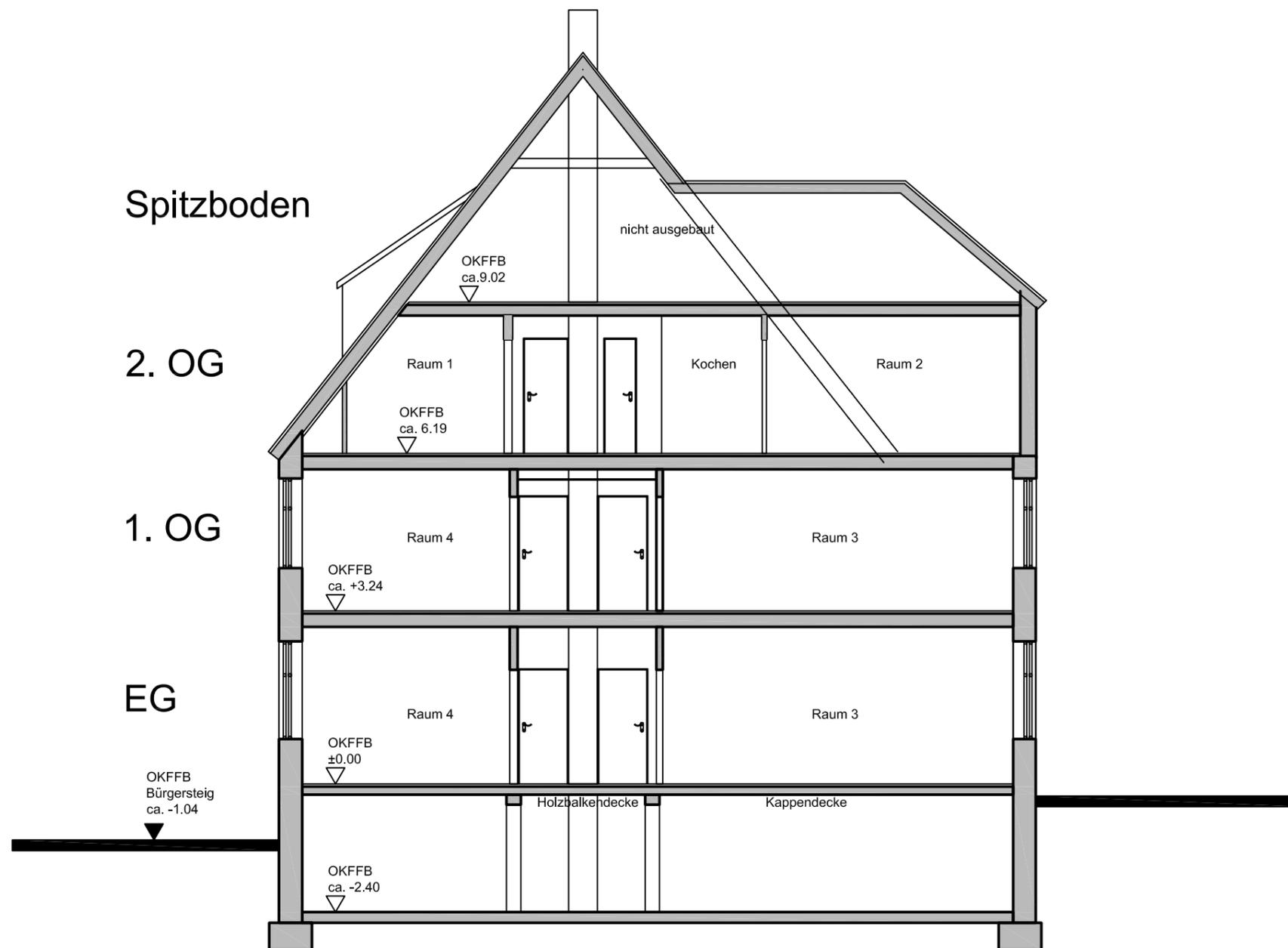
Lichtschächte nicht dargestellt

Nr. 31

Nr. 33

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERGABE IST NUR MIT EINWILLIGUNG DES URHEBERS ZULÄSSIG. OHNE VORHERIGE EINWILLIGUNG IST DIE WEITERGABE ODER WIEDERVERWENDUNG NICHT STATTHAFT. VERPFLICHTET ZU SCHADENERSATZ UND BEGRÜNDET DANEBEN, ZU GUNSTEN DES URHEBERS, EINEN UNTERLASSUNGSANSPRUCH. DAS GILT AUCH DANN, WENN WÄHREND DER DAUER DER BAUMASSNAHME DURCH DEN URHEBER ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.

ALLE MASSE UND AUSFÜHRUNGSDETAILS SIND VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND GEBEBENFALLS RICHTIGZUSTELLEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANENDEN ARCHITEKTEN SOFORT ZU MELDEN. EINE BERUFUNG AUF DIESE ZEICHNUNG ERHEBT DEN AUSFÜHRENDEN NICHT VON DER VERANTWORTUNG GEMÄSS VOB.



Beim Ortstermin ist nur ein Grobaufmaß erfolgt, deshalb sind alle Maße vor Ort zu prüfen!

INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG
-	27.07.10	LAU	PLANERSTELLUNG

ZEICHNUNGSLEGENDE

MAUERWERK
 BETON
 BESTAND

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB = ±0.00
OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS

BAUHERR STADT MÜNSTER
Albersloher Weg 33
48155 MÜNSTER

BAUVORHABEN BESTANDAUFNABME
GREVENER STR. 33
48149 MÜNSTER

ARCHITEKTEN KNOCHE PARTNER ARCHITEKTEN
KNOCHE ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
AN DEN MÜHLEN 13A 48151 MÜNSTER

FON 0251 - 53588 - 0 FAX 0251 - 53588 - 28
www.kpa-muenster.de info@kpa-muenster.de

PLANINHALT BESTAND
SCHNITT A_A

DATUM 27.07.2010
DIN A3 M 1:100

PLAN-NR. GUGS000A INDEX -
ZEICHEN-NR. GUGS0000

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERGABE IST NUR MIT EINWILLIGUNG DES URHEBERS ZULÄSSIG. OHNE VORHERIGE EINWILLIGUNG IST DIE WEITERGABE ODER WIEDERVERWENDUNG NICHT STATTHAFT. VERPFLICHTET ZU SCHADENERSATZ UND BEGRÜNDET DANEBEN, ZU GUNSTEN DES URHEBERS, EINEN UNTERLASSUNGSANSPRUCH. DAS GILT AUCH DANN, WENN WÄHREND DER DAUER DER BAUMASSNAHME DURCH DEN URHEBER ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.

ALLE MASSE UND AUSFÜHRUNGSDetails SIND VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND GEBEBENFALLS RICHTIGZUSTELLEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND DEM PLANENDEN ARCHITEKTEN SOFORT ZU MELDEN. EINE BERUFUNG AUF DIESE ZEICHNUNG ERHEBT DEN AUSFÜHRENDEN NICHT VON DER VERANTWORTUNG GEMÄSS VOB.



GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNG DES GEBÄUDES GREVENER STR. 33

FOTODOKUMENTATION

B E S T A N D S A U F N A H M E
GREVENER STRASSE 33
48149 MÜNSTER
EIGENTÜMER: STADT MÜNSTER

KNOCHE PARTNER ARCHITEKTEN
KNOCHE ELLERTMANN ARCHITEKTEN GmbH
AN DEN MÜHLEN 13A
48151 MÜNSTER



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West



Dach Ost mit Schleppegaupe



Fenster Bad EG



Fallrohr



Dehnungsfuge



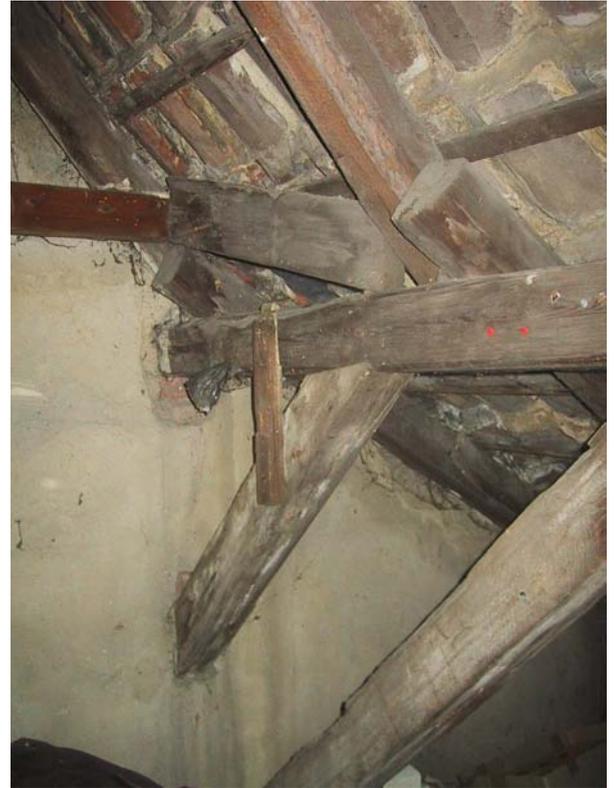
Eingangstür



Fenster EG



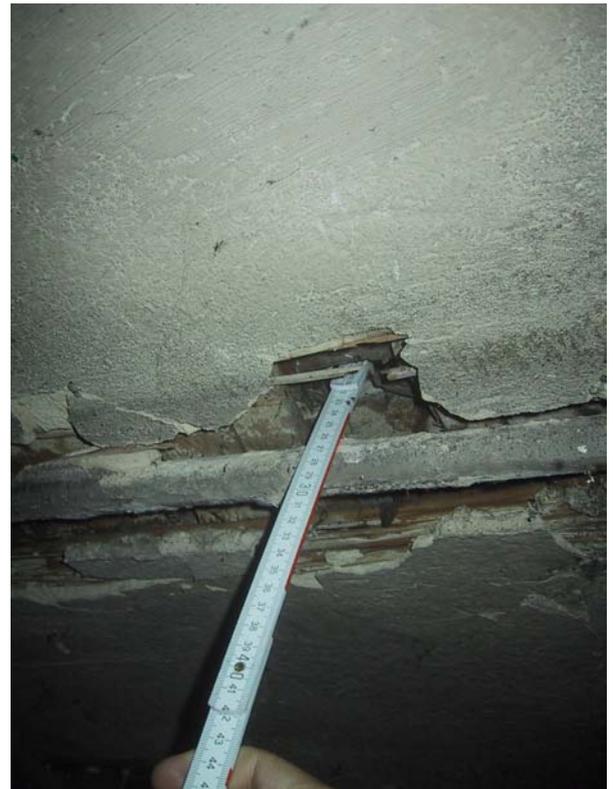
Kopfbänder im Nachbargebäude



Kopfbänder im Nachbargebäude verankert



Kellerdecke Bereich Heizung
als Holzbalkendecke



Holzbalkendecke offen bis EG



ehemalige Anschlüsse



Warmwasser Speicher



Leitungen UG



Leitungen UG



Treppe zum Keller / Leitungen



Blick von oben nach unten



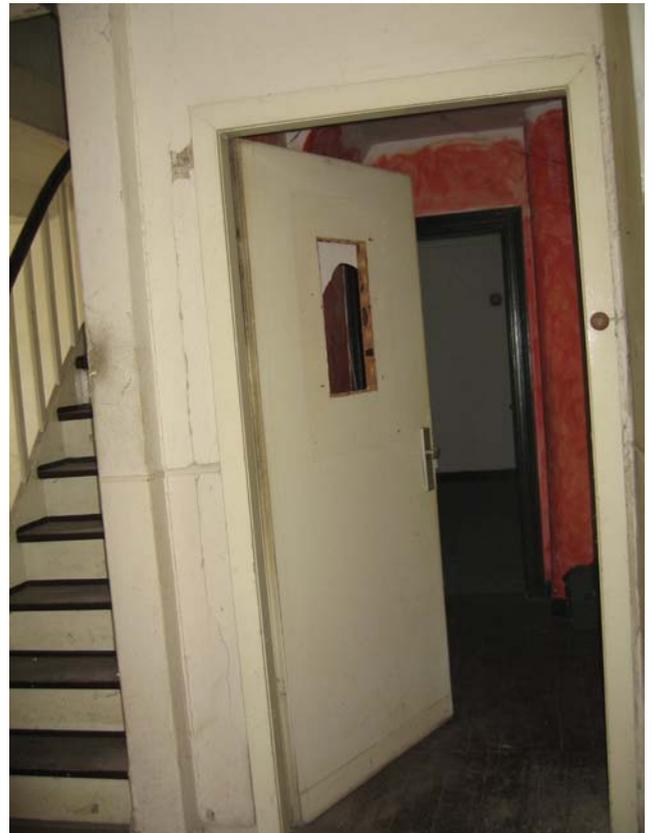
Gas oder Wasserleitung durch TRHS



TRHS 2. OG



Treppe zum Spitzboden



Wohnungstür 2. OG



Küche EG



Wohnen 1. OG



Bad 1. OG



Heizkörper Bad 1. OG



Bad 2. OG



Kohleofen 2. OG



Fensteranschluss 2. OG
Wandstärke ca. 10 cm



Deckenverkleidung 2. OG



Kappendecke Keller
Stahlträger stark verrostet



Kappendecke Keller Beton
starke Abplatzungen



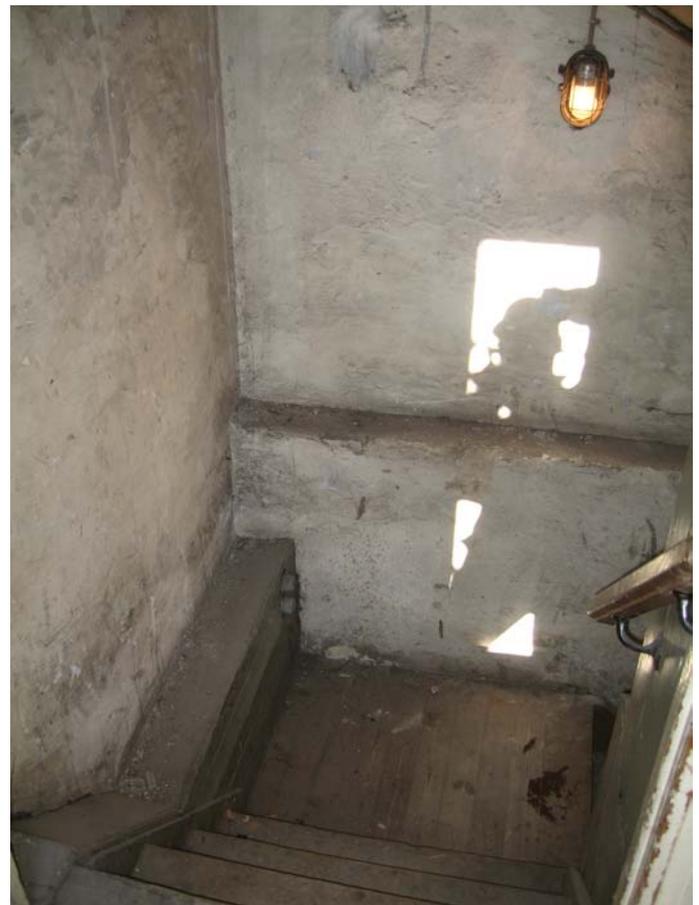
Deckenuntersicht KG



Kappendecke Keller
Stahlträgerauflager stark verrostet



Kelleraußenwand durchfeuchtet



Kellerabgang