

# Protokollauszug

## aus der

### 4. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses vom 04.09.2019

---

öffentlich

#### **Top 4.3 Abrissmoratorium Terrassenhaus Nutheschlange 19/SVV/0612 abgelehnt**

Herr Goetzmann, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung, verweist eingangs auf die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Pro Potsdam und bittet Herrn Nicke und Frau Runge, dies detailliert darzustellen. Herr Nicke, Geschäftsführer der Pro Potsdam, erläutert eingangs die Problematik, um mit den gravierenden Mängeln umgehen zu können. Anschließend stellt Frau Runge an Hand einer Powerpointpräsentation (dem RIS als Anlage beigefügt) detailliert die einzelnen Mängel dar und betont, dass es kaum ein Bauteil gebe, was den Regeln der Technik entspreche. Damit könne eine Sanierung im üblichen Sinne nicht durchgeführt und müsste das Gebäude an sich auf den Stand des Rohbaus zurückgeführt werden. Aber auch dies enthalte ein hohes, nicht absehbares wirtschaftliches Risiko, denn es gebe erhebliche Zweifel daran, dass das Tragwerk stabil und in Ordnung sei. Darüber hinaus würden die Sanierungskosten weit über den Kosten eines Neubaus liegen. Wobei bei der Variante Neubau auf jeden Fall ein Eingriff in die Urheberrechte gegeben sei. Darauf Bezug nehmend erläutert Herr Nicke den Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Modellvarianten und betont, dass die urheberrechtlichen Fragen auf jeden Fall im Vorfeld zu klären seien.

Anschließend beantwortet er die Nachfragen, wie von Herrn Kirsch zu den Kosten der Voruntersuchungen und dem Risiko, wenn eine Einigung mit den Architekten nicht erzielt werden könne. Herr Dr. Scharfenberg verweist in seinen Ausführungen auf die starke Protestbewegung dazu, die ihn persönlich überrascht habe. Er fragt nach dem Termin der zugesagten Informationsveranstaltung und der Form, wie Fragen und Probleme der Anwohner/Bewohner im Vorfeld aufgenommen werden. Darüber betont er, dass die Parkplatzproblematik nicht unterschätzt werden dürfe.

Herr Goetzmann entgegnet, dass derzeit noch nicht konkret über die Entwicklung des Standortes informiert werden könne, da es zu viele ungeklärte Fragen gebe. Der Oberbürgermeister spricht sich dafür aus, die vom Beigeordneten gegebene Zusage auch einzuhalten, weil sonst ein Kommunikationsproblem entstehe. In welcher Form dies umzusetzen sei, werde die Verwaltung überlegen. Herr Dr. Scharfenberg schlägt vor, eine Art „Konsultationsmechanismus“ aufzubauen und zu signalisieren, dass in Vorbereitung der Veranstaltung die Fragestellungen und Hinweise aufgenommen werden.

Frau Laabs betont, dass „die Leute“ auf ein Signal und eine transparente Informationspolitik warten. Im Antrag ihrer Fraktion gehe es darum, gemeinsam nach Lösungen zu suchen und aktiv ins Gespräch zu kommen. Ja, es gebe Baumängel, die aus ihrer Sicht jedoch keinen Abriss begründen. Zumal der Abriss auch von Fachleuten in Zweifel gezogen werde. Der Antrag ziele darauf ab, intelligentere Lösungen zu finden als den Abriss.

Herr Kirsch merkt an, dass er enttäuscht über diese Sichtweise sei, denn auch die Fraktion DIE aNDERE favorisiere den Wohnungsbau. Die Baukosten würden den Unternehmen „davonlaufen“, so dass man schnell zu einer Lösung kommen müsse, natürlich unter Einbeziehung der Bürger.

Der Oberbürgermeister verweist auf die ablehnenden Voten der Ausschüsse Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes sowie Klima, Umwelt und Mobilität und stellt den Antrag zur Abstimmung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, spätestens 2020 ein Werkstattverfahren zum weiteren Umgang mit der Wohnanlage Nutheschlange durchzuführen. Das Verfahren soll durch die Werkstatt für Beteiligung konzipiert, durchgeführt und begleitet werden.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen die Varianten *1. Abriss und Neubau* und *2. Erhalt und Sanierung* des Terrassenhauses in Bezug auf folgende Aspekte betrachtet werden:

- wirtschaftliche Auswirkungen für die städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam
- wirtschaftliche Gesamtbetrachtung
- sozialpolitische Bilanz (bezahlbarer Wohnraum)
- Nachhaltigkeitsbetrachtung (CO<sub>2</sub>-Bilanz, Energieverbrauch)
- Folgen für den Lärmschutz im Wohngebiet Zentrum Ost
- Bewertung von Wohnqualität und architektonischem Ensembleschutz
- ökologische Folgen (Einfluss auf vorhandene Mikrohabitate und Biotope)
- Konsequenzen für die Feinstaub-/Ozon- und Schadstoffbelastung der benachbarten Wohnareale

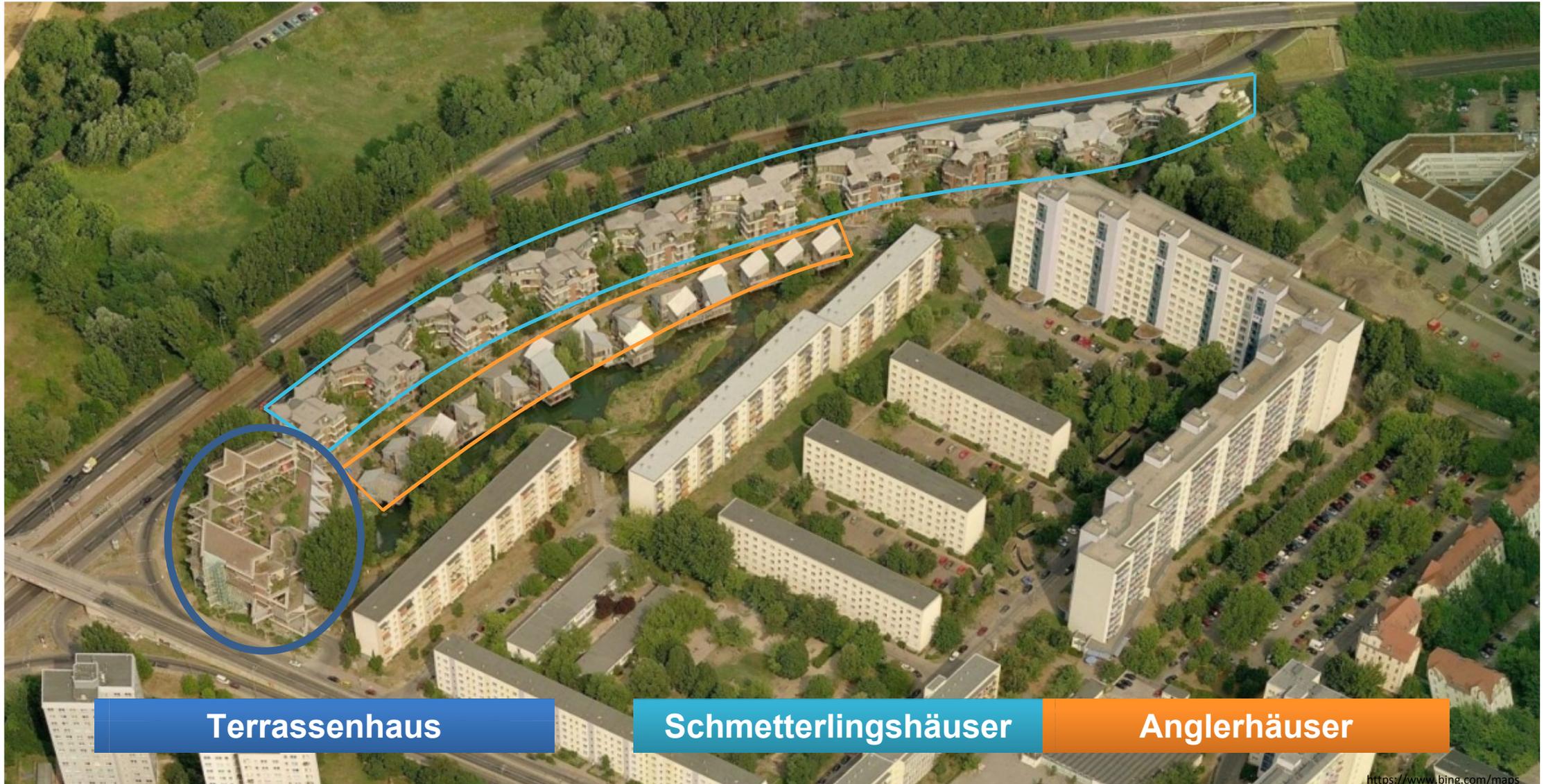
Die Stadtverordnetenversammlung behält sich die Bewertung der Werkstadtergebnisse und die Entscheidung über die zu prüfenden Varianten vor.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass bis dahin seitens der Stadtverwaltung und der ProPotsdam keine Maßnahmen durchgeführt werden, die dem Abriss des Terrassenhauses oder der Vorbereitung des Abrisses dienen (Abrissmoratorium).

# Humboldtring

Terrassenhaus

04.09.2019\_Hauptausschuss



**Terrassenhaus**

**Schmetterlingshäuser**

**Anglerhäuser**

## Terrassenhaus



## Terrassenhaus



## Betrachtung

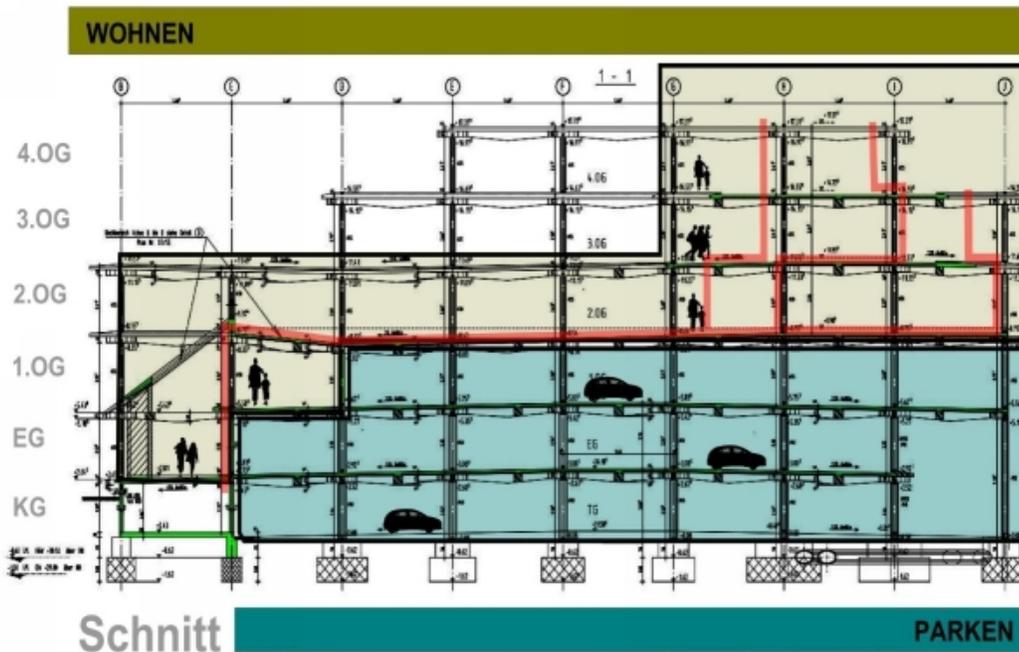
### Daten:

- Bauzeit 1999 -2002, Erstbezug 2004
- 38 Wohnungen (leer – nicht vermietbar)
- 3 Ebenen
- 2.732 m<sup>2</sup> WFL
- 2.686 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- Ø 72 m<sup>2</sup> WE-Größe
- 3 Parkdecks mit 195 Stellplätzen

### Bauausführung:

- Überwiegend mangelhaft; häufig nicht dem Stand der Technik entsprechend

## Terrassenhaus Prinzip-Schnitt



- Lüftungs-, Abwasser-, Heizungs-, ELT-Leitungen werden im Außenbereich verzogen
- statisches System: mit Stützen, Unterzügen lässt nur in eingeschränktem Maße Deckendurchdringungen zu
- Rohdecken sind mit Gefälle ausgebildet

## Betrachtung

### Schäden / Mängel:

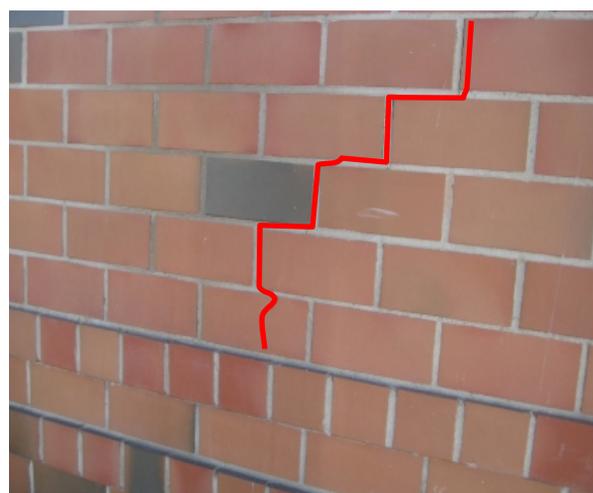
- Lüftungs-, Abwasser-, Heizungs-, ELT-Leitungen im Außenbereich verlegt
  - unsachgemäße Wanddurchführungen der Leitungen von Innen nach Außen
- Folge:  
Eindringen von Wasser in die Wohnungen



## Betrachtung

### Schäden / Mängel:

- Unsachgemäße Verlegung von Leitungen im Fußboden
  - Rohrabstände
  - Dämmungen
  - Gefälle der Leitungen
- Außenwand z.T. mit durchgängigen Rissen in der Fläche und an den Fugen
- Befestigung der Fenster an Vormauerschale
- Befestigung einzelner Steine an Profile



## Betrachtung

### Schäden / Mängel:

- Unzulässige Durchdringung von Brandwänden (Leitungs- und Kabeldurchführungen)
- Brandschutztechnische Trennung der Nutzungseinheiten nicht vorhanden
- Korrosionsschäden durch Feuchtigkeit
- Schallschutz zw. WE nicht gegeben
- Fluchtweg: mangelhafte Lichte Breite



## Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse der Sachverständigen

### 1. Außenmauerwerk/Fassade, Fenster und Terrassenausgänge:

- Standsicherheit nicht nachweisbar, mangelnder Schlagregenschutz, Spritzwasserbeaufschlagung der Fenster (führt zu Schädigung der Holzkonstruktion) durch fehlende Aufkantungen

### 2. Wohnungstrennwände - Brandwände:

- Wohnungstrennwände entsprechend nicht den Auflagen der Baugenehmigung, Brandwände sind nicht fachgerecht hergestellt

### 3. Bodenaufbau, Technische Gebäudeausrüstung:

- Leitungssysteme sind unsachgemäß geplant und verlegt, sehr störanfällig, durch fehlende Revisionsmöglichkeiten im Fußbodenaufbau (Leichtbeton mit einer Stärke von bis zu 30 cm) nicht revisionierbar, Leitungen nicht absperrbar

### 4. Dächer, Terrassen, Entwässerung:

- Dach- und Terrassenabdichtungen sind mangelhaft und führen zu Feuchtigkeitsschäden, die kaskadenförmige Entwässerung führt zu Nutzungsbeeinträchtigungen und entspricht nicht den Regeln der Technik

## Zusammenfassung der Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln (Schreiben vom 31.03.2019)

### 1. Außenmauerwerk/Fassade, Fenster und Terrassenausgänge:

- Das Außenmauerwerk ist in seiner Bauart zulässig, hat sich seit 400 Jahren im sog. Friesenhaus bewährt und entspricht den Regeln der Technik

### 2. Wohnungstrennwände - Brandwände:

- Wohnungstrennwände sind nach Norm ausgeführt, nach Baugenehmigung sind keine Brandwände vorgesehen

### 3. Bodenaufbau, Technische Gebäudeausrüstung:

- Die Aussagen des Gutachters sind komplett falsch, die Planer haben die Installation im Doppelboden geplant, im Beton oder Estrich sind keine einzigen Leitungen geplant und ausgeführt

### 4. Dächer, Terrassen, Laubengänge:

- Die Aussagen (des Gutachters) entbehren jeder fachlichen Grundlage, sie sind reine Falschaussagen und Hinweis auf fehlende Kenntnis des Bebauungsplans, der Baugenehmigung

## Gutachterliche Stellungnahme zu den Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln

### 1. Außenmauerwerk/Fassade, Fenster und Terrassenausgänge – Aussage Baller:

- Das Außenmauerwerk ist in seiner Bauart zulässig nach DIN 1053 Abschnitt 6, hat sich seit 400 Jahren im sog. Friesenhaus bewährt und entspricht den Regeln der Technik

### Stellungnahme Sachverständiger:

- Ausgeführte Bauart fällt **nicht** in den Anwendungsbereich der DIN 1053 Abschnitt 6 (zulässig bei Gebäuden geringer Höhe, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen), für die Ausführung hätte je Wandscheibe in gesonderter Standsicherheitsnachweis geführt werden müssen und dieser wurde nicht erbracht.
- Bei dem 11,5 cm dicken Außenmauerwerk handelt es um Ausfachungsflächen (*hier entsteht der Bezug zum „Friesenhaus“*) zwischen Stahlbetonstützen und Stahlbetondecken, deren Nachweis grundsätzlich nach DIN 1053-1 möglich ist. Durch die Größe der Flächen und die fehlende vierseitige Lagerung (*die beim Friesenhaus gegeben ist*) sind die Voraussetzungen beim Terrassenhaus jedoch **nicht** gegeben.
- [Folie 14](#)



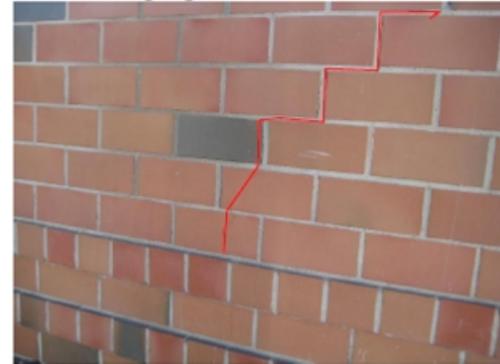
2.OG Klinkervorsatzschale



Betonauskragungen mit Schadstellen



Vormauerschale mit Fehlstellen, losen Fugen, Ausbruchstellen



Vormauerschale z.T. mit durchgängigen Rissen in der Fläche und an Fugen



Befestigung einzelner Steine an Profilen - direkt mit Schrauben / oder Laschen > keine nachweisbare Befestigung der Vormauerschale



## Gutachterliche Stellungnahme zu den Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln

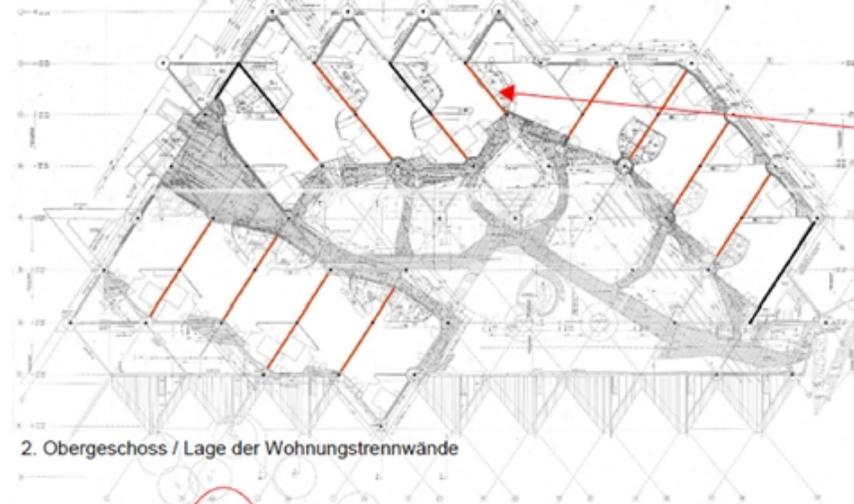
### 2. Wohnungstrennwände – Brandwände – Aussage Baller:

- Wohnungstrennwände sind nach Norm ausgeführt, nach Baugenehmigung sind im Terrassenhaus keine Brandwände vorgesehen

### Stellungnahme Sachverständiger:

- Die Wohnungstrennwände sind nach Baugenehmigung als feuerbeständige Trennwände herzustellen – sind nachweislich so nicht hergestellt
- [Folie 16](#)
- Die Aussage Büro Baller zu den Brandwänden steht im Widerspruch zur Baugenehmigung
- [Auszug Baugenehmigung Folie 17](#)

## Mängel / Brandschutz, Schallschutz



2. Obergeschoss / Lage der Wohnungstrennwände



gebündelte Leitungsdurchführung durch Brandwand

Trockenbauwände mit unterschiedlichen Gipskartonplatten unterschiedlicher Hersteller > keine Brandschutz-Zulassung / Keine Zulassung als Wohnungstrennwand



Wohnungstrennwände wurden zum Teil im Bereich der Außenwand an die Holzkonstruktion der Fensterfront angeschlossen. Dieser Anschluss entspricht nicht der geforderten Bauart für Wohnungstrennwände mit einem Feuerwiderstand von F90

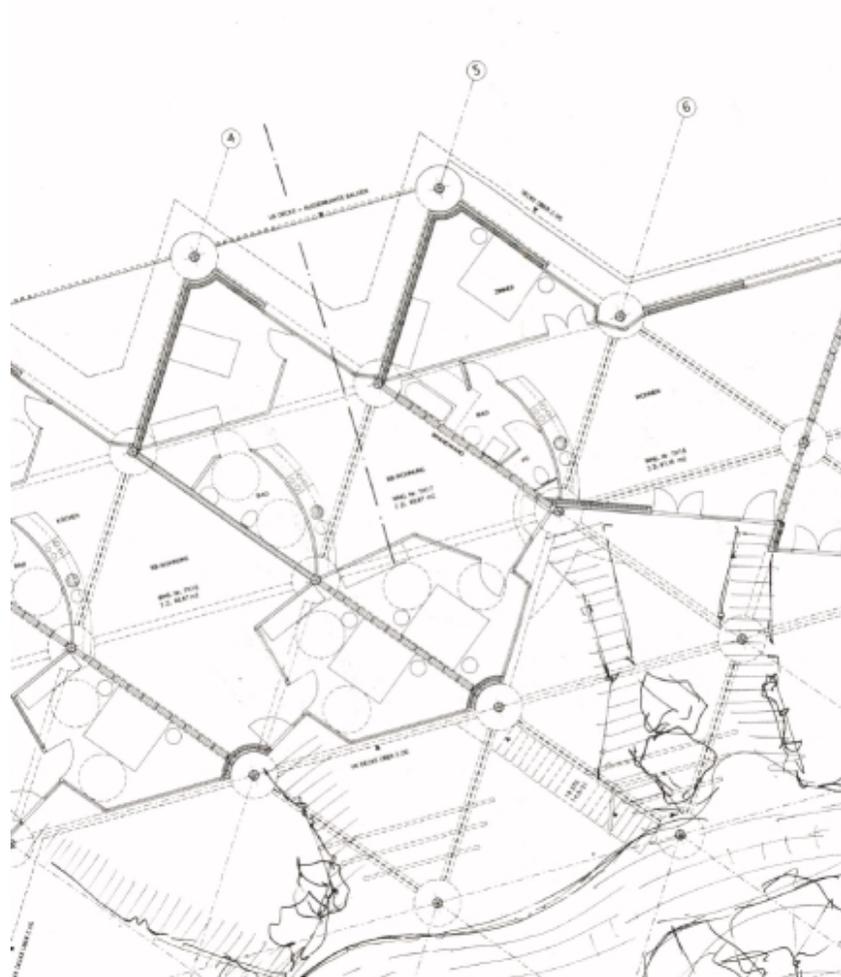


Schwellprofil z.T. mit Beton verfüllt

Bei der Herstellung der mit Doppelständern ausgefüllten Wohnungstrennwände wurden die beiden Ständer direkt nebeneinander gestellt und mit einem Gipskartonstreifen verbunden. Durch diese Bauweise ist der erforderliche Schallschutz nicht gegeben.



Anschluss der Doppelständer zu Vormauerschale z.T. mit breiter offener Fuge, keine durchgehende Dampfsperre



Seite 4

Aktenzeichen 02814-95-03  
Datum 02.07.1997

- In den Geschossen mit mehr als vier Wohnungen müssen allgemein zugängliche Flure angeordnet sein, die vom Treppenraum rauchdicht abgeschlossen sind. § 36 (4) BgbBO
16. Es muß sichergestellt werden, daß für jede Nutzungseinheit eine mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr (z.B. Kraftfahrdrehleiter) erreichbare Stelle vorhanden ist, wenn die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. (A)  
§§ 5 (5), 17 (4)
  17. Die für Fahrzeuge der Feuerwehr anzulegenden Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind in einem Außenanlagenplan darzustellen, zu vermaßen und der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorzulegen. (A)  
§ 3 (2) Nr. 5 BauVor1V
  18. Die Ausführung der Zu- bzw. Durchfahrt sowie der Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr muß den Anforderungen der BbgBO § 5 (2, 5, 6) und der VVBbgBO Nr. 5 entsprechen. (H)  
§ 55 (1) Nr. 5 BbgBO
  19. Bis zur Rohbauabnahme ist ein mit dem Grünflächenamt und dem Brandschutzamt (Feuerwehr) abgestimmter Freiflächenplan mit Darstellung der Aufstellfläche für die Feuerwehr dem Bauaufsichtsamt vorzulegen. (A)
  20. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min. (96 cbm/h) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. (H)  
§§ 17 (1), 43 (1) BbgBO i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.1, 4.5
  21. Der Treppenraum ist vom allgemein zugänglichen Flur durch eine rauchdichte und selbstschließende Tür (RDST) gemäß DIN 18095 abzutrennen. (A)  
§ 36 (4) BbgBO
  22. Der § 32 Abs. 2 Pkt. 3 BbgBO bezüglich Brandwände ist zu beachten und einzuhalten. (A)
  23. Für das Vorhaben sind gemäß § 52 BbgBO i. V. m. Nr. 52.11 VVBbgBO 38 Stellplätze notwendig. (A)
  24. Bei der Errichtung von Schornsteinen und Feuerstätten hat der Bauherr eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters vorzulegen, daß sich der Schornstein in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die ange-schlossene Feuerstätte geeignet ist. Ich weise darauf hin, daß eine ab-schließende Beurteilung nur dann abgegeben werden kann, wenn der Schorn-stein auch im Rohbauzustand überprüft wird.  
  
Bitte informieren und beauftragen Sie frühzeitig den zuständigen Bezirks-schornsteinfegermeister. (A)
  25. Bei der Ausführung des Vorhabens sind die bauordnungsrechtlichen Vor-schriften in der zur Zeit gültigen Fassung zu beachten. (A)

## Gutachterliche Stellungnahme zu den Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln

### 3. Bodenaufbau – Technische Gebäudeausrüstung– Aussage Baller:

- Die Aussagen des Gutachters sind komplett falsch, die Planer haben die Installation im Doppelboden geplant, im Beton oder Estrich sind keine einzigen Leitungen geplant und ausgeführt

### Stellungnahme Sachverständiger:

- Die Leitungen sind nachweislich im Fußbodenaufbau verlegt
- [Folie 16](#)



## Gutachterliche Stellungnahme zu den Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln

### 5. Dächer, Terrassen, Laubengänge

- Die Aussagen (des Gutachters) entbehren jeder fachlichen Grundlage, sie sind reine Falschaussagen und Hinweis auf fehlende Kenntnis des Bebauungsplans, der Baugenehmigung

### Stellungnahme Sachverständiger:

- Der vorgefundene Zustand (unabhängig von der Baugenehmigung) erfordert eine umfassende Instandsetzung der Dachabdichtung und Entwässerungsführung, um die für eine Mangelfreiheit erforderliche Voraussetzungen wie: Bauteilabstände, Aufkantungshöhen, Spritzwasserschutz erstmalig zu schaffen.

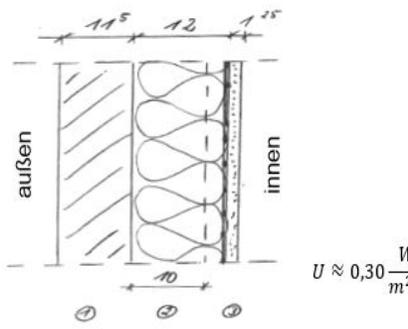
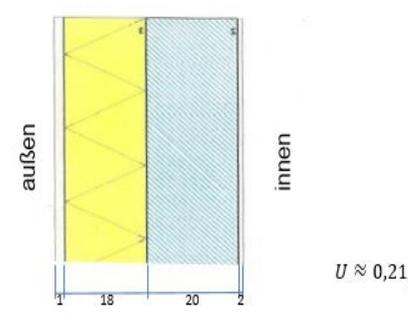
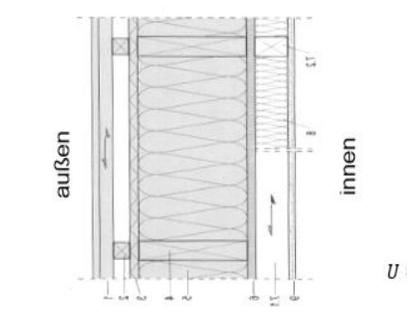
### Stellungnahme Bauherr:

- Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan!
- Fehlenden Kenntnis der Baugenehmigung und der tatsächlichen Bauausführung sind allenfalls dem Entwurfsverfasser vorzuwerfen (siehe Aussagen Büro Baller u. a. zu den Brandwänden, der Leitungsverlegung)

## Sanierungsvariante wurde geprüft

### Was ist erforderlich?

- Rückbau der Wohnung
- Aufbau neuer Außenwand
  - Problematik:
    - Größere Wandstärke
    - Höheres Flächengewicht
    - Jede Wandstärke hat einen U-Wert
- Neuordnung der Grundrisse (Räumlichkeiten)
- Erneuerung der Terrassen
- Neuer Deckenaufbau
- Innenausbau

Bestand - Terrassenhaus				Variante 1 – massive Außenwand				Variante 2 – Leichtbauaußenwand			
											
Material	Stärke cm	Dichte Kg/m³	Kg/m²	Material	Stärke cm	Dichte Kg/m³	Kg/m²	Material	Stärke cm	Dichte Kg/m³	Kg/m²
Ziegel-MW, HLZ	11,5	900	103,5	Innenputz	1,0	1200	12,0	Fassadenbekleidung			
Dämmung Glaswolle	12,00	145	26,1	Kalksandstein-MW 2000	20,00	2000	350,0	Lattung	3,0	680	0,61
Gipskarton-beplankung	1,25	625	10,0	MF-Fassaden-platte WLG 040	18,00	145	26,1	Hydrophobierte MDF-Platte	1,6	800	12,8
				Klinkerfassade	2,00	2400	48,0	Ständer (KVH)	20,0	470	94,0
								Dämmung	20,0	145	26,1
								OSB-Platte	1,5	650	9,75
								Lattung	6,0	680	2,45
								Dämmung	6,0	250	15,0
								GKB-Platte	12,5	680	85,0
<b>Summe</b>	<b>24,75</b>		<b>139,6</b>		<b>41,00</b>		<b>436,1</b>		<b>33,5</b>		<b>245,7</b>

## Ergebnis der Sanierungsbetrachtung

### Kosten:

- Sanierungskosten liegen über Neubaukosten

### Urheber-Recht:

- Sanierung stellt einen massiven urheberrechtlichen Eingriff dar (u. a. veränderte Stärke und Lage der Außenwände führt zu Grundrissänderungen und verändertem Erscheinungsbild)

# Terrassenhaus

## Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Modellvarianten

		Sanierung (nicht förderfähig)	Abriss und Neubau, Vollständige Förderung
		alt	Neu
Wohnfläche		2.732 m <sup>2</sup>	2.732 m <sup>2</sup>
		5.758 m <sup>2</sup>	
Finanzierungsvariante		nicht gefördert	gefördert
Kosten	Baukosten (KG 200-700) gesamt	10.220.681 €	18.955.080 €
	Baukosten/m <sup>2</sup>	3.741 €	3.292 €
Finanzierung	Kapitalmarktdarlehen	8.176.500 €	0 €
	KfW-Darlehen	0 €	1.568.800 €
	Tilgungszuschuss KfW		78.440 €
	ILB Förderdarlehen	0 €	12.535.300 €
	Zuschuss ILB Baukosten	0 €	2.015.300 €
	Anteil Eigenkapital inkl. Grundstück	2.044.181 €	2.835.680 €
Miete	∅ Miete Wohnungen	10,00 €	7,44 €
	∅ Miete gebunden WBS	0,00 €	5,50 € (37,5%)
	∅ Miete gebunden WBS+40	0,00 €	7,00 € (37,5%)
	∅ Miete Neuvermietung	10,00 € (100,0%)	11,00 € (25,0%)
<b>Ergebnis:</b>		nicht wirtschaftlich	wirtschaftlich
		<b>-1.338.603 €</b>	<b>175.668 €</b>

Danke für die Aufmerksamkeit