



Gutachten Wimhölzel-Hinterland

Präsentation der Ergebnisse
15. November 2017

Inhalt

- Gutachtertteam
- Auftrag für das Gutachten
- Vorgenommene Prüfungen
- Ergebnisse der Befundung
- Fachliche Einschätzung zu den fünf Erneuerungsvarianten
- Kostenschätzungen
- Conclusio



Auftrag für das Gutachten

- Auswahl der drei Gutachter durch die von der GWG eingerichtete Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland
- Gutachtenerstellung im Team: Drei Experten reflektieren ihre Einschätzungen miteinander
- Auftrag: Prüfung Bausubstanz, fachliche Einschätzung zu fünf definierten Erneuerungsszenarien inkl. Kostenschätzung

Gutachterteam

Bmstr. Ing. Harald Pfeifer

DI Martin Schörkhuber

Ing. Hans Reiter

Zusammen ca. 100 Jahre Erfahrung im Bauwesen
und ca. 55 Jahre als gerichtlich beeidete
Sachverständige.



Zeitpunkt der Besichtigung

29.06.2017 Erstbegehung vor Ort

04.07.2017 Begehung vor Ort

06.07.2017 Unterlageneinsicht und Übergabe der Unterlagen durch GWG

18.07.2017 Begehung vor Ort

25.07.2017 Begehung vor Ort

22.08.2017 Wohnungsbesichtigungen

24.08.2017 IBS Brandschutz

29.08.2017 IBS Brandschutz

12.09.2017 Dachbefahrung

12.09.2017 Kanalbefahrung

Vorgenommene Prüfungen (Auszug)

- Statische Beurteilung (inkl. Karbonatisierungsprüfung)
- Schallschutz
- Bauphysik (inkl. Feuchtigkeit, Schimmel)
- Wärmedämmung
- Brandschutz
- Kanalzustand
- Energieversorgung
- Elektroinstallation
- Dachzustand
- Unterlagen der GWG (21 Ordner + Pläne)

Fotodokumentation (Beilage 01 zum Gutachten)

- Wohnungsbesichtigungen (ca. 1800 Fotos)
- Bauteilöffnungen (ca. 50 Fotos)
- Dachbefahrung (ca. 350 Fotos)
- Kanalbefahrung (ca. 120 Fotos)



Statische Untersuchung

- Untersuchung Stahlbeton – Decke über KG
 - Karbonatisierungsprüfung: Die Betondeckung bietet keinen ausreichenden Schutz für die Bewehrung – **ROST!!**
 - Die statisch notwendige Betonfestigkeit ist gegeben.
 - **Die Standsicherheit der Wohngebäude ist für die Bewohner sichergestellt.**



P1050846.JPG



P1050848.JPG



P1050849.JPG

Dächer

- Rostbildung
- Blechdeckung tlw. durchlöchert
- tlw. desolater Zustand
- **alle Dächer sind sanierungsbedürftig**



Bauphysik

- tlw. Feuchtigkeitsschäden
- tlw. Schimmelbildung



Schallschutz

Trittschallschutz Zwischendecke

Bewerteter Standard-Trittschallpegel:

SOLL: L_{nw} 48 [dB]

IST: L_{nw} 91 [dB] (lt. Berechnung)

Kein ausreichender Trittschall-Schutz nach derzeitigen Vorschriften.

Schallschutz

Wohnungstrennwand

Bewertetes Schalldämm-Maß:

SOLL: R_w 52 [dB]

IST: R_w 65 [dB] (lt. Berechnung)

Kein ausreichendes Schalldämm-Maß nach derzeitigen Vorschriften.

Brandschutz und Sicherheit

- Defizite im Brandschutz
- Geländer im Stiegenhaus (Höhe, Leitereffekt, Abstände)



Kanalzustand

- Überprüfung des Kanalsystems durch die Firma Zaussinger Kanalbau- und Spezialtiefbau mittels **TV-Befahrung und Überprüfung der Dichtheit** der gesamten Kanalanlage der erdverlegten Leitungen
- **Ergebnis:** Rohrbrüche, fehlende Segmente, Einstürze bis 10 cm, harte und verdichtete Ablagerungen an der Rohrsohle bis 30 % des Rohrdurchmessers, verschobene Verbindungen, Längs- und Querrisse bis 2 mm, teilweise Inspektion abgebrochen, da kein Weiterkommen möglich.

Bau- und Erhaltungszustand

- Die Bausubstanz ist grundsätzlich sanierungsbedürftig.
- Die absolut unzeitgemäße energetische Ausführung des Gebäudes zeigt sich bei
 - Fenster
 - Türen
 - Fassaden
 - Kellergeschoßdecke - nicht gedämmt
 - Dach - nicht gedämmt

Dies bedeutet einen erheblichen Sanierungsbedarf.



5 Erneuerungsszenarien

- Sanierung (Hülle + weitere notwendige Maßnahmen)
- Sanierung mit Qualitätsverbesserung (Sanierung mit Lift u. Loggien)
- Umbau (Lift im Gebäude – Barrierefreiheit)
- Neubau
- Mischvariante

Szenario 1: Sanierung

- **Erhaltung der Substanz:** „nächste Sanierung“ soll damit in **ca. 15 - 20 Jahren** erforderlich werden.
- **Nutzungsdauer:** **Verlängerung der Restlebensdauer**, obwohl eigentlich das Ende der Nutzungsdauer erreicht ist.
- **Ausstattung Wohnungen:** **Anhebung des Standards** auf Kategorie B, d.h.
 - WC und Bad bzw. Dusche in der Wohnung.
 - WC und Bad bzw. Dusche zumeist noch nicht in getrennten Räumen.
- **Tlw. Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes** durch **Fenstereinbau**
- **Keine Verbesserung des Brandschutzes**

Sanierungsbedarf im Detail

- Anhebung des Standards auf Kategorie B, d.h. WC und Bad bzw. Dusche in der Wohnung
- Dächer erneuern
- Kanal im Gebäude
- Kanal außen
- Elektroanlagen Stiegehäuser

Sanierungsbedarf im Detail

- Gasleitungen: ca. 15 bis 20 % der Wohnungen noch mit Kochgelegenheiten versorgt, Umstellung auf anderen Energieträger
- Kalt- und Warmwasserversorgung:
 - Sanierung nur in den Wohnungen
- Stiegehäuser: Färbelung, Beseitigung Aufstiegshilfe, Erhöhung der Geländer,
- **keine Verbesserungen beim Brandschutz**

Sanierungsbedarf im Detail

- Dämmung (Keller und Dachgeschoß)
- Fenster und Haustüren: Generalsanierung
- Brandschutztüren (Wohnungseingänge, Stiegenhäuser, Kellerabgänge)
- Brandschutz allgemein: keine Verbesserungen, nicht Stand der Technik

Sanierungsbedarf im Detail

- Kellersanierungen, Abteile, Oberflächen, Boden
- Außenanlagen: Asphalt, Wege, Zufahrt
Rettung/Feuerwehr
- Schallschutz: Verbesserung durch neue Fenster
- Wärmeschutz: Verbesserung durch neue Fenster
- Dämmung Keller und Dachgeschoß

Kostenschätzung Sanierung

- Allgemeinbereiche: ca. netto € 9,6 Mio
- Invest Wohnungen: ca. netto € 4,7 Mio bis € 5,8 Mio
- Kostenstelle Reserve: Erfahrungswert ca. 15%

Insgesamt ca. netto € 14.320.500,00
(inkl. Wohnungssanierungen)

Szenario 2: Sanierung mit Lift und Loggien

Umfasste Arbeiten zusätzlich zu Szenario 1
(vorbehaltlich zusätzlicher Auflagen der Behörde):

- Außenanlagen: Asphaltarbeiten, Änderung der Wege und Verbesserung der Zufahrt Rettung/Feuerwehr, Arbeiten erforderlich auch wegen Liften.
- Anbau Lifte: Zugang und Stationen nur im Halbstock, nicht barrierefrei.
- Anbau von Loggien.

Kostenschätzung Sanierung mit Lift und Loggien

Insgesamt ca. netto €27.846.000,00
(inkl. Wohnungssanierungen)

Damit sind wir beim Neubau!!!

Szeanrio 3: Umbau Lift im Gebäude – Barrierefreiheit

Einschätzung zur Machbarkeit

Dieses Szenario wurde nicht vertieft bearbeitet, da die Baukosten annähernd im Bereich der Neubaukosten liegen und somit die Wirtschaftlichkeit aus dem Mieterlös nicht erzielt werden kann.

Sinnvoll verwertbar ist bei einer derartigen Variante maximal ein Großteil des Rohbaus (insbesondere der Gebäudehülle) und dieser hat aber eine schlechtere Qualität als der eines Neubaus.

Ein Kostenvorteil ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht gegeben. Das Risiko von gravierenden Kostenüberschreitungen ist allerdings sehr hoch.

Szenario 4: Neubau

Das Szenario Neubau umfasst den Abbruch der bestehenden Wohngebäude und die Errichtung von Neubauten auf Basis einer zeitgemäßen Einreichplanung sowie Detailplanung in Abstimmung mit Bewohnerinnen und Bewohnern auf Basis der Vorgaben der Wohnbauförderung der Landes OÖ.

Szenario 4: Neubau

Bedingt durch die Vorgaben aus dem Bebauungsplan ergeben sich zwei Planungsbereiche.



Szenario 4: Neubau

Es ergibt sich eine **neue maximale mögliche Bebauungsfläche von ca. 22.420 m².**

Auf Basis einer durchschnittlichen **Wohnungsgröße von ca. 50 – 60 m²** ergeben sich somit **ca. 410 Wohneinheiten.**

Kostenschätzung Neubau

Abbruchkosten

ca. netto €2.880.000,00

Neubaukosten

Annahme Wohnungsgröße ca. 50 – 60 m²

ca. netto zwischen €1.500,00 und €1.600,00 /m²

Kostenschätzung Neubau

Neubaukosten bei gleichartiger Bebauung

Wohnnutzfläche ca. 18.000 m²

ca. netto €27 Mio. bis netto €29 Mio.

Bei einem Neubau wäre eine Erhöhung der Nutzfläche auf **ca. 22.400 m²** möglich.

Neubaukosten bei Erhöhung der Nutzfläche:

ca. netto €33,6 Mio. bis netto €35,8 Mio.

Kostenschätzung Tiefgarage

In den jeweiligen Baukosten ist
keine Tiefgarage eingerechnet.

Erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist mit der
Behörde im Detail abzustimmen.

Szenario 5: Mischvariante

Bei Ausführung der „**Mischvariante**“ könnte vorgegeben werden, welche der vorhandenen Gebäude noch durch **Sondermaßnahmen** und entsprechende **aufwendige Reparaturarbeiten** zu einer **Verlängerung der Nutzungsmöglichkeit** führen könnte.

Es ist festzuhalten, dass dies voraussichtlich auf nur wenige Jahre beschränkt ist und die zugehörigen Kosten einen **erhöhten Aufwand** und somit einen **verlorenen Bauaufwand** darstellen.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass während der **Nutzung der Altbauten** gewisse **Sicherheitsstandards nicht erfüllt** werden können.

Kostenschätzung Überblick

Sanierung	ca. netto € 14,32 Mio
Sanierung mit Lift und Loggien	ca. netto € 27,85 Mio
Umbau	nicht sinnvoll, keine detaillierte Kostenschätzung (Richtwert: ähnliche Höhe wie Neubau)
Neubau	netto € 33,6 Mio. bis netto € 35,8 Mio
Mischvariante	je nach Ausgestaltung (ableitbar aus den anderen Kostenschätzungen)



Zustand der Wohnanlage

Der bauliche **Gesamtzustand dieser Gebäude** ist „am Ende ihrer **technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer**“ **angelangt bzw. deutlich überschritten**. Es ist anzuführen, dass

- der Schallschutz,
- der Wärmeschutz,
- der Brandschutz,
- die Barrierefreiheit und
- die Karbonatisierung der Tragkonstruktion

nicht den aktuellen technischen Anforderungen (z.B. OÖ Bauordnung, ÖNormen, OIB-Richtlinien, den Regeln der Technik, den Sicherheitsanforderungen) **entspricht**.

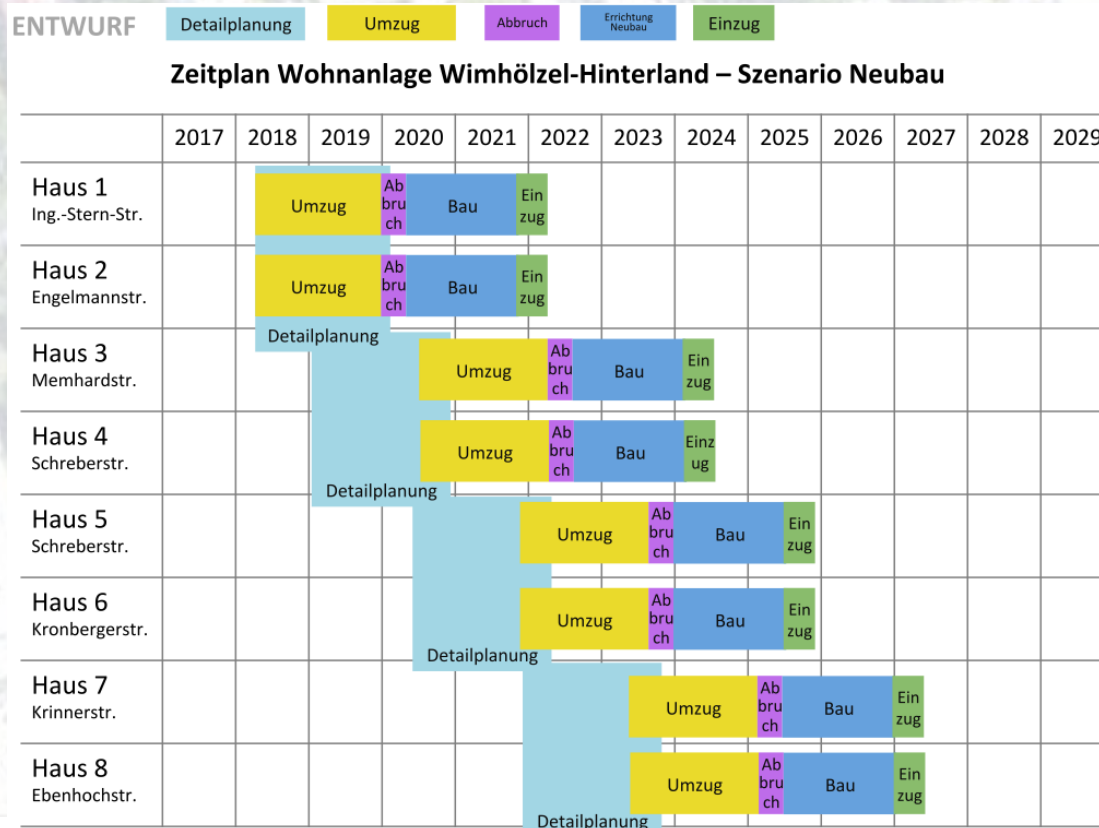
Sanierung wird nicht empfohlen

- Der relativ hohe Kostenaufwand steht in keinem Verhältnis zum Nutzen. Die **wesentlichen Probleme der Gebäude würden bei einer Sanierung** (Schallschutz, Brandschutz, Wärmedämmung, Wärmeschutz) **nicht gelöst werden**.
- Kosten für die aufgewendeten Bauarbeiten für diese Ausführung sind wirtschaftlich **nicht vertretbar**.
- Teilweise sind jedoch, solange eine Nutzung erfolgt, weitere „**Erhaltungsaufwendungen**“ erforderlich, um nicht in das Risiko einer „**Fahrlässigkeit**“ zu kommen (ON B 1300 - Gebäudesicherheit).

Neubau ist sinnvoll

- Diese Variante ist aus Sicht der unterfertigten Sachverständigen die **technisch und wirtschaftlich sinnvollste Variante**.
- Aufgrund der ohnehin erforderlichen zeitlichen Abläufe ist voraussichtlich auch bei dieser Variante eine **vorübergehende „am Leben Erhaltung“ von bestehenden Gebäuden erforderlich bzw. möglich** (Minimalreparatur/Vermeidung von ernststen Schäden).
- Eine derzeit vorhandene Planungsvariante des gesamten Planungsablaufes (erster Bauabschnitt Beginn Detailplanung 2018 – Baufertigstellung und somit Einzug letzter Bauabschnitt 2027) erscheint dem Gutachterteam sinnvoll und realistisch.

Vorschlag Zeitplan Bauablauf



Conclusio

Aufgrund der untersuchten und beschriebenen Varianten Szenarien 1 bis 5 wird aus Sicht des unterfertigten Gutachterteams das

Szenario 4 bzw. 5 – Neubau der Wohnanlage als Mischvariante in vier Bauetappen bis 2027

als die sinnvollste und wirtschaftlichste Variante bewertet.

Der vorgeschlagene Zeitplan für den Bauablauf,

1. Bauabschnitt Beginn Detailplanung 2018 bis Baufertigstellung und somit Einzug letzter Bauabschnitt 2027, erscheint dem Gutachterteam praxisnah und realistisch.

Conclusio

Der bauliche Gesamtzustand
ALLER Gebäude ist
**„am Ende der technischen und
wirtschaftlichen Nutzungsdauer“**
angelangt bzw. wurde dieser deutlich
überschritten.



Fragenkatalog

1. Was ist an den Häusern eigentlich so schlecht, dass sie saniert oder abgerissen werden müssen?

Der bauliche Gesamtzustand dieser Gebäude ist „**am Ende ihrer technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer**“ angelangt bzw. **deutlich überschritten**.

Es ist anzuführen, dass

- der Brandschutz,
- die Karbonatisierung der Tragkonstruktion,
- der Wärmeschutz,
- die Barrierefreiheit und
- der Schallschutz,

- 
- **nicht den aktuellen technischen Anforderungen z.B.**
 - der OÖ Bauordnung
 - den ÖNormen
 - den OIB-Richtlinien
 - den Regeln der Technik
 - den Sicherheitsanforderungen entspricht.

2. Was würde eine Sanierung kosten und was müsste alles an den Häusern gemacht werden?

- Die Baukosten aus dem Szenario 1 werden vom Gutachterteam auf Basis der zuvor angeführten Annahmen auf

ca. netto €14.320.000,00

geschätzt.

3. Was würde eine Sanierung mit Modernisierung kosten und welche Arbeiten wären dafür erforderlich?

Die Baukosten aus dem Szenario 2 werden vom Gutachterteam auf Basis der zuvor angeführten Annahmen auf

ca. netto €27.846.000,00

geschätzt.

4. Was würde ein Neubau kosten?

Neubaukosten bei gleichartiger Bebauung

Wohnnutzfläche ca. 18.000 m²

ca. netto €27 Mio. bis netto €29 Mio.

Bei einem Neubau wäre eine Erhöhung der Nutzfläche auf **ca. 22.400 m²** möglich.

Neubaukosten bei Erhöhung der Nutzfläche:

ca. netto €33,6 Mio. bis netto €35,8 Mio.

5. Welche Miete pro Quadratmeter würde sich in diesen drei Szenarien ergeben?

Diese Frage ist auftragsgemäß nicht vom Sachverständigenteam zu beantworten.

6. Inwieweit ist bei einer Sanierung bzw. bei einer Sanierung mit Modernisierung die **Bewohnbarkeit der Gebäude gewährleistet?**

Bei einer **Sanierung von einzelnen Wohnungen** ist eine **Bewohnbarkeit der anderen benachbarten Wohnungen** gegeben. Gewisse **Sicherheitspunkte** können nicht erfüllt werden.

Eine **Beeinträchtigung** durch die **Bauarbeiten** während der **Ausführungszeit**, insbesondere **Baulärm und Bauschmutz** ist jedenfalls für **alle angrenzenden und benachbarten Wohnungen** gegeben.

Bei einer **grundlegenden Sanierung mit Modernisierung** ist eine **durchgehende Bewohnbarkeit nicht gewährleistet**.