

JULE° - CVJM Jugendhaus Lemsahl
Burkhard vom Schemm
Lemsahler Landstraße 213

22397 Hamburg

per Mail
burkhard.vom.schemm@cvjm-oberalster.de

Dienstag, 25. Mai 2021

**Bericht der Begehung vom 22.04.2021
des Objektes**
Lemsahler Landstraße 213, 22397 Hamburg

Anwesende: Herr vom Schemm, Gäste des Hauses

Sehr geehrter Herr vom Schemm,

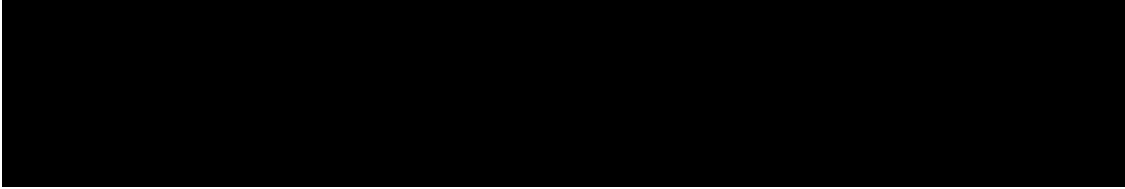
bei der o.g. Begehung haben Sie mir das Objekt in allen Bereichen gezeigt und wir haben die von Ihnen als Schwächen und Mängel bezeichneten Stellen genauer betrachtet. Auf diese gehe ich dann schrittweise ein.

Bauliche Auffälligkeiten, Bericht der Begehung

Beim Zugang zum Gebäude fällt auf, dass die geklebten Riemchen am Sturz zum eingezogenen Zugangsbereich, sich nach und nach lösen und herabfallen. Hier sollte unbedingt kurzfristig eingegriffen werden, da diese Riemchen scharfkantig sind und im Falle des Herabfallens auch Verletzungen hervorrufen können. (Bild 1)

Ebenso problematisch gestaltet sich die Tür zum Objekt, die stark verzogen ist und ausgetauscht werden sollte.

Das Lösen der Riemchen geht gegebenenfalls auf eine wiederkehrende Durchfeuchtung des Daches durch das Überlaufen der Rinnen zurück. Das Dach ist derart stark vermoost, dass eine Reinigung der Rinnen kaum noch bewältigt werden kann. Sobald diese bei starkem Regen überläuft, gelangt offenbar Wasser hinter die Rinne und läuft in das Mauerwerk, was auch in Bild 2 im Büro deutlich zu erkennen ist. (Bild 2)



Nach dem Zugang zum Gebäude gelangt man in einen Flurbereich, der das Büro, den Speiseraum und alle weiteren Bereiche erschließt. Dieser ist gefliest. Von hier aus gelangt man auch in das Obergeschoss des Gebäudes.

Im weiteren Verlauf der Begehung haben wir uns den Küchenbereich angesehen und den Speiseraum. Der Küchenbereich verfügt auch über den einzigen Heizkessel in diesem Gebäude. (Bild 3)

Die Küche ist hier eher als kleine Küche ausgelegt und verfügt über eine normale Kücheneinrichtung wie im privaten Bereich.

Warmwasser wird ebenfalls zentral, aber elektrisch, in einem südlichen Anbaubereich des Gebäudes erzeugt. Dieser Bereich ist unbeheizt, was die Verluste des Elektrospeichers vergrößert.

Im Speiseraum verläuft ein Riss nahezu über den gesamten Boden und hat die Fliesen aufgesprengt. Hier gibt es einen Kantenversatz, an dem man hängen bleiben und stolpern kann. Personen ohne festes Schuhwerk könnten sich daran auch verletzen, da eine gebrochene Fliese auch messerscharfe Kanten aufweisen kann. (Bild 4)

Die Fliesen sind sonst technisch in Ordnung, aber optisch nicht mehr ganz zeitgemäß.

Am Flur liegen auch WC-Bereiche getrennt nach Damen und Herren. Ein barrierefreies WC ist nicht vorhanden, nach Auskunft des Betreibers aus Kostengründen nicht ausgeführt worden. Angesichts des öffentlichen Charakters wäre ein barrierefreies WC natürlich wünschenswert. Am Veranstaltungsraum gibt es noch WC-Bereiche, die zurzeit noch als Abstellbereich genutzt werden. Hier wäre ggf. ein Umbaupotenzial für eine barrierefreie WC. Die WC's sind in einem guten Zustand, zweckmäßig eingerichtet. (Bild 5)

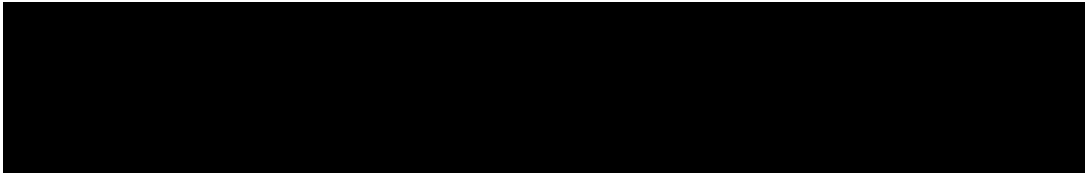
Es fällt auf, dass Abstellbereiche hier eher fehlen.

Außenbereiche

Bei der Begehung der Außenbereiche fällt auf, dass das Gebäude mehrfach angebaut wurde. Leider sind die Anbauten offenbar nicht richtig gegründet worden, was sich in einer starken Rissbildung in den Außenwänden widerspiegelt. (Bild 6)

Es ist auch möglich, dass man hier Bewegungsfugen hätte einrichten müssen, um Setzungsrisse zu vermeiden.

In der Westwand finden sich ebenfalls Risse in der Fassade. Diese sind so breit und tief, dass diese unbedingt geschlossen werden müssen. Hier kann sonst Wasser eindringen und diese Bereiche durch Frost weiter schädigen. Außerdem ist es auch möglich, dass die Feuchtigkeit die Fensterstürze angreift, die meist aus Betonfertigteilen oder bei älteren Stürzen aus Stahlträgern bestehen. Diese rosten bei zu starker Feuchtigkeit und verlieren nach und nach die Tragfähigkeit. (Bild 7)



Auf der Südseite des Gebäudes befinden sich zwei Anbaubereiche. Der eine Bereich, der sich westlich auf dieser Seite befindet, wird als Veranda genutzt. Es handelt sich hier um einen sehr alten Anbau, der sich mit neuen Verkleidungen von dem östlich gelegenen Anbau abhebt. Grundsätzlich sind diese beiden Anbauten aber ein Anbau. Hier sollte auf Grund des etwas zu hoch anstehenden Erdreiches einmal geprüft werden, ob die Schwellhölzer genug belüftet sind. (Bild 8)
Auf einem Teil des Anbaudaches liegt noch asbestverdächtige Zementfaserplatten. Diese sollten bei einer Dachmodernisierung in jedem Fall ausgetauscht werden.

Im westlichen Teil des Anbaus steht ein Kaminofen, der noch genutzt wird.

Das Dach selbst wurde auf dem gesamten Gebäude wahrscheinlich im Zuge der 90er Jahre einmal neu eingedeckt. Hier ist die starke Vermoosung ein Problem, da dies immer wieder die Dachrinnen verstopft.

Das Dach könnte einmal fachmännisch gereinigt werden, damit die starke Vermoosung nicht erneut zu Problemen im Dachbereich führt. Anderweitig ist die Rinne besser zwei Mal im Jahr zu reinigen.

Das Dach ist zur einen Hälfte nach Süden ausgerichtet und wird im unteren Dachbereich verschattet. Der obere Bereich könnte gut für Photovoltaik genutzt werden.

Die Ostseite des Gebäudes stellt die Giebelwand zur Straße dar, die allerdings etwas entfernt liegt. Eine schalltechnische Belastung von der Straße war zum Zeitpunkt der Begehung nicht festzustellen.


Der Wandaufbau dürfte über keine Dämmung verfügen. Man kann auf Grund der Bauweise auch davon ausgehen, dass keine verfüllbare Luftschicht vorhanden ist. Dies könnte man aber über eine Fachfirma prüfen lassen. Sollte eine Luftschicht vorhanden sein, sollte diese unbedingt verfüllt werden, um den Wärmeschutz des Gebäudes zu verbessern.

Weitere Innenbereiche

Im weiteren Verlauf der Begehung sind wir in den Veranstaltungsraum des Objektes gegangen. Dies ist ein lang gezogener Raum, der Feiern und Filmpräsentationen dient. Er grenzt an den Bürobereich und weiteren Nebenräumen, auch den oben erwähnten WC-Bereichen, die zurzeit anderweitig genutzt werden.

Hier fällt auf, dass der vorhandene Dielenboden sehr stark geschädigt ist. Teilweise sind die Federn der Bretter herausgebrochen, so dass die Dielen durchhängen. Zusätzlich ist der Lack komplett abgelaufen und das Holz ist sehr spröde und zersplittert. Dies kann Verletzungen hervorrufen, sofern man kein festes Schuhwerk trägt, was in so einem Bereich nicht ungewöhnlich wäre. (Bild 9, 10 und 11)

Ein ähnliches Problem betrifft die Bereiche neben dem Veranstaltungsraum, in denen ebenfalls Dielen verlegt wurden, welche durch alten Klopfkäferfraß geschädigt sind und Schäden aufweisen, die aber weniger erheblich sind, als im Hauptraum.



Die Dielenböden sind so aufgebaut, dass auf dem gewachsenen Boden Schwellhölzer aufgebracht und hierauf die Dielen verlegt wurden. Das hat den Nachteil, dass die Dielen vom Erdreich her ständig aufsteigender Feuchtigkeit ausgesetzt sind und dass der Wärmeschutz schlecht ist.

Obergeschoss

Der Bereich im Obergeschoss zeichnet sich durch eine Wohnung aus, die von Personen genutzt wird, die hier im Rahmen eines Freiwilligenjahres bewohnt werden. Die Zimmer sind einfach und zweckmäßig eingerichtet und ausgestattet. (Bild 12, 13)

Vom Flur des Obergeschosses aus, hier ist auch die Entrauchungsöffnung verbaut, gelangt man auch in einen Abstell- und Trockenraum. Dies ist der Bereich, der sich oberhalb des Veranstaltungsraumes und der Büros befindet. Dieser Raum ist nur über eine kleine Klappe zugänglich.

Laut Nutzer wird aktuell ein Brandschutzkonzept ausgearbeitet.


Im Flurbereich befindet sich noch ein Zugang zu einem kleinen Teilkeller. Hier sollte man sichere Fenster einsetzen, um im Brandfall dem Feuer den zusätzlichen Sauerstoff zu nehmen und um Einbrüche über diese Schwachstelle zu verhindern. Auch ist hier die Gefahr gegeben, dass eventuell Schädlinge sich einnisten.

Wesentliche Mängel am Objekt

Die aus unserer Sicht wesentlichen Mängel am Objekt im Außenbereich sind die vorhandenen Risse, die sich lösenden Riemchen am Eingang und die Entwässerungsprobleme des Daches.

Die Risse sollten kurzfristig geschlossen werden, die Riemchen komplett abgelöst und das Dach im Traufbereich aufgenommen und untersucht werden. Möglicherweise ist hier die alte Unterspannbahn, die zu dieser Zeit leider ohne UV-Beständigkeit eingebaut wurde (übliches Problem aus Dächern der 90er Jahre), im Traufbereich löchrig und somit undicht geworden. Bei einem Rückstau von Regenwasser durch gefüllte Dachrinnen kann das Wasser dann ungehindert in den Wandquerschnitt einsickern.

Eine weitere wichtige Baustelle am Objekt sehe ich bei dem Riss durch die Fliesen im Speiseraum. Diese Kante birgt doch eine nicht unerhebliche Verletzungsgefahr. Hier müsste der Aufbau des Bodens geprüft werden. Denkbar wäre es, dass der Estrich insgesamt ohne Dehnungsfugen zu groß ausgeführt wurde und daher jetzt reißt. Ich würde empfehlen, diesen Boden neu aufzubauen. Es wäre auch denkbar, hier ebenfalls eine Dielenboden einzubringen, sofern das mit dem Brandschutzkonzept vereinbar ist.



Auch der Boden im Versammlungsraum ist ein Problem. Dieser muss in jedem Fall komplett getauscht werden. Die beiden Böden in den Nebenräumen Büro und zusätzliches Büro neben dem Versammlungsraum, könnten zur Not nur geschliffen und lackiert werden. Insgesamt würde es aber aus energetischen Gründen auch Sinn machen, diese Böden ebenfalls neu aufzubauen.

Fazit

Als erstes sollten die losen Riemchen am Eingang instandgesetzt werden, da diese die größte Verletzungsgefahr in sich bergen. In diesem Zusammenhang würde es Sinn machen, die Haustür zu tauschen, da man diese dann neu einarbeiten könnte. Die Kosten hierfür würde ich auf ca. 8.000,- Euro brutto schätzen, je nachdem, wie man die Instandsetzung gestaltet. Wichtig wäre für mich auch der problematische Holzboden im Veranstaltungsraum und der Riss im Fliesenbelag im Speiseraum. Zusammen liegt beides bei ca. 69.000,- Euro brutto und stellt damit den größten Aufwand am Objekt dar.

Im nächsten Schritt würde ich die Instandsetzung der Fassade sehen, da die Risse auf Dauer einen noch größeren Schaden verursachen würden. Die Kosten schätze ich hierfür auf knapp 15.000,- Euro brutto.

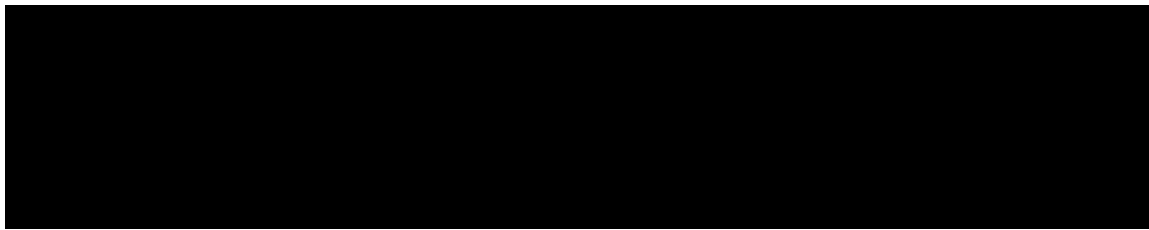
Eine Umsetzung eines barrierefreien WC´s wäre anzudenken. Die Kosten hierfür hängen stark davon ab, wo genau das WC geplant wird und welcher Bereich dafür weichen müsste. Man kann aber davon ausgehen, dass ein derartiger Umbau bei ca. 20.000,- Euro brutto liegen würde. Diese Kosten sind auf Grund einer noch fehlenden Planung nicht in der Kosteneschätzung erfasst.

Das Objekt befindet sich sonst insgesamt in einem soliden und gepflegten Zustand. Alles, was man mit normalen Hilfsmitteln selbst am Gebäude umsetzen konnte, wurde umgesetzt. Es ist jetzt aber einfach an der Zeit diese o.g. Punkte von Fachfirmen abarbeiten zu lassen. Das sind keine Arbeiten die man in der Nebenzeit selbst umsetzen kann.

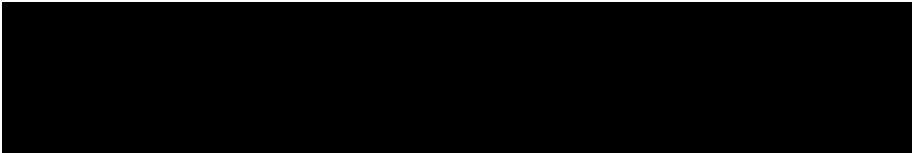
Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





Bilddokumentation





Luftbild des Objektes (Geoserver HH)

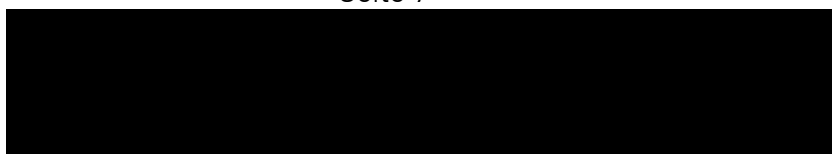




Bild 1 : Gelöste Riemchen am Sturz



Bild 2 : Durchfeuchtung innen am Sturz

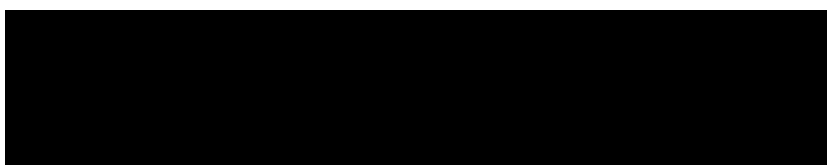


Bild 3 : Brennwerttherme



Bild 4 : Riss im Fliesenbereich

Bild 5 : WC Bereiche



Bild 6 : Riss auf der nördlichen Wand

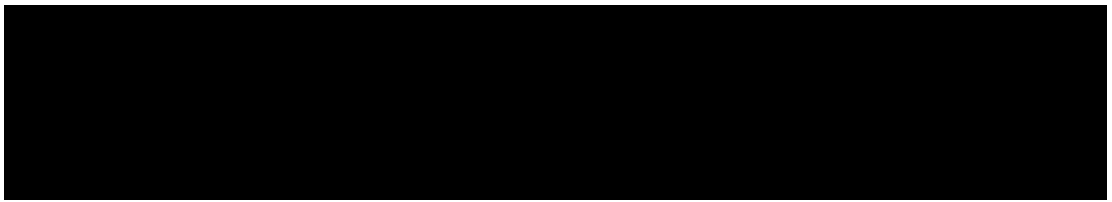


Bild 7 : Riss auf der Westwand



Bild 8 : Anbauten
Südseite

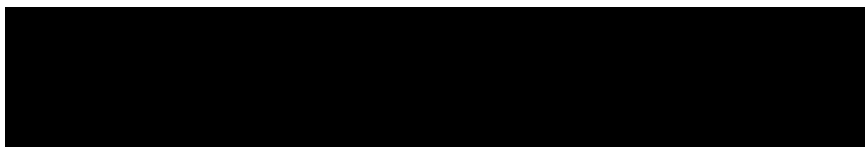




Bild 9 : Veranstaltungsraum nach West



Bild 10 : Stark geschädigter Dielenboden





Bild 11 : Dielenboden, leicht geschädigt



Bild 12 : Bad im Obergeschoss

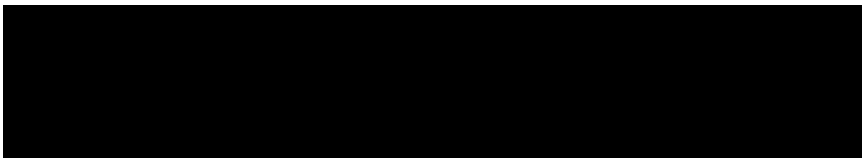




Bild 13 : Schlafräum im OG

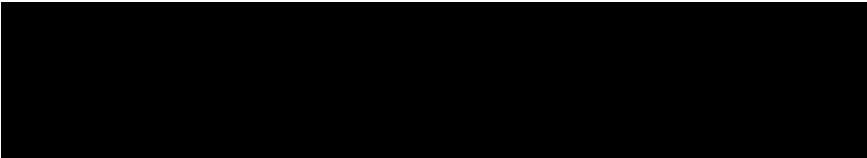




Bild 14 : Trockenraum, Abstell im OG





Ende des Berichtes



JULE° - CVJM Jugendhaus Lemsahl
Burkhard vom Schemm
Lemsahler Landstraße 213

22397 Hamburg

per Mail
burkhard.vom.schemm@cvjm-oberalster.de

Donnerstag, 5. August 2021

**Ergänzung zum Bericht der Begehung vom 22.04.2021
des Objektes**
Lemsahler Landstraße 213, 22397 Hamburg

Sehr geehrter Herr vom Schemm,

gemäß unseres Telefonates vom 02.08.21 baten Sie und Herr Sobczak noch einmal um eine nähere Beschreibung der Maßnahmen um den Austausch der Böden im Speiseraum und im Versammlungsraum mit den angrenzenden Büros.

Grundsätzlich unterscheiden sich die beiden Bereiche dadurch, dass der Boden im Speiseraum aus einem Estrich bestehen wird, der befließt wurde. Da der Aufbau des Bodens nicht näher bekannt ist, kann man nur vermuten, dass der Riss mit dem Flankenversatz daraus resultiert, dass z.B. eine fehlende Estrichfuge dies verursacht haben könnte. Es wäre aber auch möglich, dass der Riss durch ein Absenken infolge einer Unterspülung entstanden ist. Hier gibt es mehrere mögliche Ursachen, so dass man nur davon ausgehen kann, dass dieser Boden mit Betonplatte, Abklebung, Dämmung und neuem Estrich mit Fliese vollständig neu aufgebaut werden muss. Dies ist in der Kosteneinschätzung bei den Punkten 09-100, 09-176, 09-309 enthalten. Vorsorglich habe ich hier auch eine erhöhte Position für den Abbruch unter Position 02-47 kalkuliert.

Durch einen vollständigen Neuaufbau des Boden ist sicher zu stellen, dass ein derartiger Schaden nicht mehr entstehen kann.



Der Bereich im Veranstaltungsraum besteht aus einem Kieferholzboden, der offensichtlich auf einem Schuttboden mit Schwellhölzern aufgebracht wurde. Diese Vermutung basiert auf einem Foto einer vorherigen Untersuchung des Bodens.

Dies hat die Folge, dass bei starkem Regen das Wasser von außen unter dem Fundament hindurchdrückt und innen aufsteigt. Diese ständige Durchfeuchtung schadet den Schwellhölzern und erhöht unnötig die Feuchtigkeit in diesem Bereich. Der Wärmeschutz ist dadurch natürlich sehr schlecht. Die Hölzer aus Kieferholz sind zudem sehr weich und daher altersbedingt stark verschlissen.

Abzuhelfen wäre diesem Problem durch einen vollständigen Abbruch des Dielenbodens, einer Untersuchung des darunter befindlichen Bodens und wie vorn mit einem Neuaufbau. Hier müsste man prüfen, ob sich unter dem Schutt noch eine Bodenplatte befindet und falls diese nicht vorhanden sein sollte, müsste man diese wie vorn neu aufbauen. Auch hier würde man eine Sauberkeitsschicht aus Beton aufbringen, diese abkleben, dämmen und mit einem Holzfußboden mit strapazierfähigen Eichendielen aufbauen.

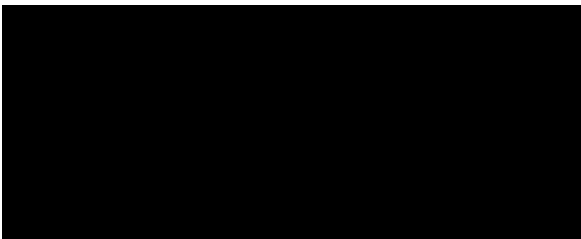
Dies ist in Position 045-01 als Abbruch und in Position 09-77 und 09-90 mit dem neuen Dielenboden geschätzt worden. Einen zusätzlichen Bodenaushub habe ich hier noch nicht kalkuliert, da man schauen muss, ob dies aus Gründen der Aufbauhöhe noch nötig ist.

Sofern dieser Boden auch komplett auszuheben sein sollte, würden sich die Kosten um 11.300,- Euro inkl. MwSt. erhöhen. Je nach Zugänglichkeit kann sich dieser Bereich aber auch erheblich absenken, da dieser Bereich von außen gut zugänglich ist und daher auch mit Maschinenarbeit ausgehoben werden kann.

Anbei sende ich Ihnen noch das gewünschte Bild des vermoosten Daches. Aus meiner Sicht ist eine Reinigung mittels Besen nötig, damit das Moos nicht permanent die Rinnen verstopft. Eine regelmäßige Reinigung der Rinnen ist natürlich dennoch erforderlich.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Bilddokumentation





Bild 15 : Eingangsbereich Dach mit Moos

Ende des Berichtes

Kosteneinschätzung

Bauelemente (ELE)

Projekt

BVLEM213
BV LEM213 - Objektinstandsetzung

Bauvorhaben

Objektinstandsetzung
JULE° - CVJM Jugendhaus Lemsahl
Lemsahler Landstraße 213
22397 Hamburg

Bauherr

JULE° - CVJM Jugendhaus Lemsahl
Burkhard vom Schemm
Lemsahler Landstraße 213
22397 Hamburg

Bauleitung

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- Gesamt, Netto:	78.917,91 EUR
- zzgl. MwSt. (19,0 %):	14.994,40 EUR
- <u>Gesamt, Brutto:</u>	<u>93.912,31 EUR</u>



Planverfasser

Kosteneinschätzung

BV LEM213 - Objektinstandsetzung (BVLEM213)

Bauelemente (ELE)

- Kennzeichen für Bedarfs- bzw. Eventualpos.:

- Gesamt, Netto:	78.917,91 EUR
- zzgl. MwSt. (19,0 %):	14.994,40 EUR
- Gesamt, Brutto:	93.912,31 EUR

Nr. / Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
01 NEBENLEISTUNGEN	1	1.234,88	1.234,88
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			1.469,51
01.1 Baureinigung	200 m²	4,79	958,00
01.2 Bau-WC	8 Psch	34,61	276,88
02 ABRUCH	1	15.207,08	15.207,08
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			18.096,43
02.41 MAURERABBRUCH	1	3.834,00	3.834,00
02.41.16 Staubschutzwand	100 m²	34,05	3.405,00
02.41.170 Abdeckung auf Böden mit Hartfaserplatten	50 m²	8,58	429,00
02.42 BODENABBRUCH	1	847,70	847,70
02.42.10 Bodenfliesen, geklebt, entfernen	39,52 m²	21,45	847,70
02.44 DACHABBRUCH	1	5.050,93	5.050,93
02.44.16 Dachflächen reinigen, kleinere Ausbesserungsarbeiten	426,239 m²	11,85	5.050,93
02.45 HOLZABBRUCH	1	2.175,16	2.175,16
02.45.01 Fußbodenbretter entfernen	96,76 m²	22,48	2.175,16
02.47 ESTRICH UND AUSHEBUNG, MAKRO	39,52 m²	83,48	3.299,29
02.47.01 Estrichabbruch	40 m²	22,23	889,20
<input type="checkbox"/> 02.47.02 Zulage Estrichabbruch	39,52 m²	6,36	-
02.47.03 Handausschachtung innen, Sohle	7,904 m³	304,92	2.410,09
09 BÖDEN	1	38.780,55	38.780,55
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			46.148,85
09.77 Böden schleifen, anpassen, ölen / lackieren	96,76 m²	38,12	3.688,49
09.420 Hamburger Fußleiste, Fichte, vorbesch. 100mm	50 m	21,78	1.089,00
09.90 Fußbodenbretter, NF, Pl, gehob, schleif, 24mm	96,76 m²	112,32	10.868,08
09.100 Bodenfliesen, Feinsteinzeug 30x60 cm, mittlere Qualität	40 m²	88,94	3.557,60
09.176 Fußboden neu aufbauen, Beton, Dämmung, Abdichtung	137 m²	133,41	18.277,17
09.309 DE schw. Estrich CT 20-S 50, PS 23/20, bewehrt, KH 65 mm	39,52 m²	32,90	1.300,21
<input type="checkbox"/> 09.309.200 Abdichtung n.dr.W-h, Decke, G200+PYE200DD	39,52 m²	50,42	-
<input type="checkbox"/> 09.309.230 Wärmedämmung, PUR, 40 mm, Estrich	39,52 m²	18,61	-
09.309.00 Zementestrich schwimmend, C20, 50mm, bew.	39,52 m²	22,52	889,99
09.309.20 Trittschalldämmung, EPS, 20-2 mm	39,52 m²	4,15	164,01
09.309.10 Anschlagwinkel, feuerverz., 60/20/5, Estr.	5,928 m	26,84	159,11
09.309.10 Aussparung schließen, <0,1 m², Estrich	3,952 St	22,04	87,10
11 MALER	1	762,30	762,30
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			907,14
11.03 Aufarbeitung Wasserschaden, geschätzt	1 Psch	762,30	762,30
13 WÄNDE FENSTER	1	12.308,10	12.308,10
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			14.646,64
13.55 Fassadenanstrich mit leichter Instandsetzung	80 m²	31,77	2.541,60
13.66 Wände putzen	20 m²	31,77	635,40
13.122 Maurerarbeiten, anteilig, geschätzt	50 h	59,90	2.995,00
13.233 Hauseingangstür, Holz, RC2	1 Psch	5.336,10	5.336,10
13.440 Instandsetzung Klinkerriemchen	1	800,00	800,00
13.440.930 Fassade ausbessern, Klinker	1 psch	800,00	800,00
23 BAUNEKENKOSTEN	1	10.625,00	10.625,00
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			12.643,75

Kosteneinschätzung

BV LEM213 - Objektinstandsetzung (BVLEM213)

Nr. / Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
23.01 ARCHITEKT	1	10.625,00	10.625,00
23.01.01 Architektenleistung geschätzt nach Stunden	85 Psch	125,00	10.625,00

Gesamtsumme: BV LEM213 - Objektinstandsetzung

Gesamt, Netto: 78.917,91 EUR
zzgl. MwSt (19,0 %) 14.994,40 EUR
Gesamt, Brutto: **93.912,31 EUR**