

Die Entwicklung der vollendeten Ästhetik

Das Sanierungsprojekt in der Nevoigtstr. 33 (Nähe der Pelzmühle) in Chemnitz

Vorwort

Um unseren Mitgliedern einen Einblick in den Stand des/der Sanierungsobjekte/s zu ermöglichen, erstellen wir für jedes Sanierungs- und/oder Neubauprojekt eine kleine Rückschau über die bereits erfolgten und aktuellen Maßnahmen. Damit können sich sowohl die Mitglieder als auch Interessierte immer einen aktuellen Überblick über die Projekt-Geschehnisse machen.

Fortschrittsbericht

Beteiligungsprojekt: Sanierung eines Mehrfamilienhaus mit -4- Wohneinheiten in der Nevoigtstr. 33 in Chemnitz (Nähe der Pelzmühle)



23.

Mai 2020

Parallel zu den Entkernungs- und Rückbauarbeiten in den Geschossen fanden natürlich auch im Keller bereits zahlreiche Sanierungsaktivitäten statt. Es wurde zuerst der Putz von allen Wänden entfernt, um die Kernsubstanz und eventuelle Mängel sichtbar zu machen. Weiter wurden, für eine bessere Raumaufteilung, unnötige Durchgänge geschlossen, Wände entfernt oder neue Durchgänge geschaffen.

Auch im Kellerbereich wird viel Wert auf eine hochwertige Sanierung gelegt, da der Keller nicht nur die Heizungsanlage und alle Anschlüsse beherbergt, sondern der Keller auch zusätzliche Abstellmöglichkeiten für die zukünftigen Eigentümer bietet. Natürlich müssen die Kellerräume deshalb trocken sein. Wer will denn schon seine eingelagerten Sachen in verschimmelten Räumen lagern.

Der Keller ist aber nicht nur Beherbergungsstätte der Heizungsanlage und bietet zusätzliche Stauräume, sondern ist auch der Bereich, auf dem die Last aller weiteren Geschosse ruht. Deshalb ist aus der gebotenen Sorgfaltspflicht einer einwandfreien Statik selbstverständlich, tragende Bauteile zu prüfen und ggfs. zu verstärken. Auch hier gilt unser Motto: Sicherheit zuerst.



April 2020

Nachdem bereits im März im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss die Austauschmaßnahmen für die Erhaltung der Statik begonnen hatten, konzentrierte man sich im April auch mit den Austauschmaßnahmen im 2. Obergeschoss. Auch hier sieht man, dass die Balkenlage signifikant verstärkt wurde und zusätzliche Stützungsmaßnahmen verbaut wurden, damit die Statik der Decken auch die zusätzliche Belastung durch die Installation einer Fußbodenheizung standhält.

Auch im Keller sind bereits signifikante Maßnahmen vorgenommen worden, damit jeder Wohneinheit ein geräumiger Kellerraum zugeordnet werden kann und auch genügend Platz für die neue Heizungsanlage für die energieeffiziente Wärmeversorgung der Wohneinheiten vorhanden ist. Hierzu werden wir im Bericht Mai 2020 ausführlicher berichten.

Kurze positive Anmerkung dazu: geplant war der energetischen Standard kfw100. Nach derzeitigen Informationen ist mit einem Standard kfw85 oder vielleicht sogar höher zu rechnen. Dazu mehr im Bericht Mai 2020.



März 2020

Nach Begutachtung des Statikers konnte bereits mit den ersten Austauschmaßnahmen für die Erhaltung der Statik begonnen werden. Durch unsere umfangreichen Überprüfungen der vorhandenen Bausubstanz, dem Öffnen der Böden, dem freimachen der Wände und der dadurch möglichen Überprüfung der Balkenlage und des Mauerwerkes. Dies geschieht, um eventuelle Mängel, die nicht offensichtlich sind, zu sichten.

Für uns ist dieses Vorgehen selbstverständlich, da es sich um ein altes Gebäude handelt. Dies unterscheidet uns auch von Billig- oder Pinselsanierungen, bei denen bei Innenwände nur der lose Putz abgeklopft wird oder Wände oder Böden nur mit einer Rigips- oder Holzplatte verdeckt werden. Es wurden anschließend die notwendigen Maßnahmen mit dem Statiker besprochen. Dadurch können wir gewährleisten, dass die zukünftigen Mieter oder Eigentümer sich sicher in ihren eigenen vier Wänden bewegen können.



Februar 2020

Neben den weiteren Arbeiten im EG widmeten wir uns im Februar auch dem 1. und 2. OG. Auch hier fanden wesentliche Entkernungsarbeiten statt. Entkernung bedeutet für uns natürlich das Abschlagen des kompletten Innenputzes vom Mauerwerk, dem Öffnen des Bodens und Freimachen der Balkenlagen, damit der freie Zugang für die Begutachtung des Statikers gewährleistet ist.



Januar 2020

Nachdem sich die mit der Sanierung beauftragten über die Weihnachtsfeiertage und der Jahreswende erholt haben, geht es in der 2. Kalenderwoche des Jahres 2020 wieder frisch ans Werk.

Die Stimmung auf der Baustelle ist dermaßen gut, dass die Entkernung schnell voran schreitet. Nachdem das Erdgeschoss frei gemacht wurde und die nicht tragenden Wände verschwunden waren, konnte man trotz des aktuellen unsanierten Rohzustandes das erste Mal richtig erkennen und fühlen, wie die im Vorfeld geplanten größeren Wohnungen, durch das Zusammenlegen der 2 kleinen Wohnungen im EG und 1. OG, wirken würden.

Durch den geräumigen Flur konnte man jetzt richtig frei Atmen. Nichts erinnert an schlauchige, enge Flure, wenn man die hier entstehenden Wohnungen betritt. Ein fantastisches Wohlfühlgefühl.



Dezember 2019

Nachdem die Nebengebäude entsorgt wurden, wurde im Dezember 2019 bereits mit den ersten Entkernungsarbeiten begonnen. Hierzu ein paar Impressionen.



Des Weiteren wurde ein Architekturbüro in Bayreuth, in Zusammenarbeit mit einem Architekten in Chemnitz, damit beauftragt, die Umplanung des Objektes zu gestalten. Die bisherige Wohnfläche soll von ca. 411 m² durch den Ausbau des Dachstuhls auf ca. 476 m² erweitert werden.

November 2019

Nach dem Ankauf des Objektes im September und Zahlung des Kaufpreises (Kaufpreisfälligkeit) im November wurde Mitte November gleich mit den ersten Arbeiten begonnen. Hierzu gehörten die Bereinigung des Grundstückes, im Einzelnen u. a. die Entsorgung der Sträucher als auch der Abriss der Garage und des Schuppens. Durch diese Maßnahmen begann ein reger Fuhrbetrieb durch die beauftragte Entsorgungsfirma.



Hier sieht man, dass die ehemalige Garage bereits „Geschichte“ ist



September 2019 - Kauf

Das Bauvorhaben besteht aus der Sanierung eines Mehrfamilienhauses, welches sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 1.350 m² in der Nevoigtstraße 33 in Chemnitz befindet. Das darauf befindliche Objekt umfasst sechs Wohneinheiten, welche grundlegend saniert werden soll. Es ist geplant, auch das Dachgeschoss auszubauen, um die bisherige Wohnfläche von ca. 411 m² auf zukünftig ca. 507 m² zu erweitern.

Das Sanierungsobjekt verfügt über drei Vollgeschosse. Auf jeder Etage befinden sich derzeit 2 Wohnungen. Die Grundsubstanz wie Mauerwerk und Keller sind gut.

Die einzelnen Etagen sind über eine schöne und breite Granittreppe zu erreichen.

Die neu geplanten -4- Wohneinheiten, die durch das Zusammenlegen von jeweils 2 Wohneinheiten im EG und 1. OG entstehen, werden mit einer Fußboden-heizung ausgestattet. Zu jeder Wohneinheit gehören ein Kellerraum, ein Stellplatz und ein Carport.

Durch notariellen Kaufvertrag konnte das Objekt in der Nevoigtstr. durch einen der Vorstände der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG gekauft werden, um es schnell als Investitionsprojekt gegenüber dem intensiven Wettbewerb zu sichern.

Die Umsetzung des Sanierungsobjektes erfolgt über die Projektgesellschaft, Quadrat Wohnraumentwicklung GmbH, Chemnitz. Durch dieses Konzept werden die Bau-, Gewährleistungs- und Finanzierungsrisiken auf die Projektgesellschaft verlagert.

