

BAUBESCHREIBUNG

Objekt:	Zuschka 25-39 in Cottbus Wohnungsbauserie WBS 70 - 10.8 C Funktionskombination Block 12 211 / 12 213 / 12 214 Cottbus-Schmellwitz WK XII
Baumaßnahme:	Zuschka 25-39, Cottbus Komplexmodernisierung mit Zielstellung der energetischen und qualitativen Wohnraumverbesserung
Bauherr:	GWC - Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Werbener Straße 3, 03046 Cottbus Tel.: 0355/7826-0 Fax: 0355/7826-193



Inhalt

1. geplante Baumaßnahmen/-Leistungen	2
2. Leistungszeit Objektplanung und Bauausführung	3
3. Objekt-/Baubeschreibung	4
4. Zustandsbeschreibung ausgewählter Bauteile	5
5. Anlagen	6
5.1 Ansichten (HE-Nr.37-39)	6
5.2 Ansichten (HE-Nr.34-36)	7
5.3 Ansichten (HE-Nr.31-33)	8
5.4 Ansichten (HE-Nr.28-30)	9
5.5 Ansichten (HE-Nr.25-27)	9
5.6 Ausschnitt aus der (GWC-) Liegenschaftskarte	11
5.7 Lage und Verortung (Quelle Google Earth)	12
5.8 Fotodokumentation	13

BAUBESCHREIBUNG

1. geplante Baumaßnahmen/-Leistungen

ACHTUNG: Der Umbau erfolgt im bewohnten Zustand!
Das Bauvorhaben beinhaltet folgende Maßnahmen:

Abbruch- und Erneuerungsmaßnahmen

- Auswechseln der Fenster- und Fenstertüren, Schaufenster Gewerbe, Wohnungstüren und Balkonbrüstungen (Zuluft-Elemente gem. Lüftungskonzept)
- Erneuerung der Dachabdichtung, inkl. Drempeleddämmung, Erneuerung Einläufe, Einbauteile, Anschlüsse und Sicherheitseinrichtungen (u.a. Anschlagpunkte)
- Erneuerung der Terrassenabdichtung, inkl. Erneuerung Entwässerung und Aufbau Belag

Instandsetzungen

- das WDVS Ertüchtigung/Neubau, wobei eine geeignete Aufdopplung gegenüber einem Abriss – Neubau vorzuziehen ist
- Betonsanierung der Balkonkonstruktionen, inkl. Erneuerung der Entwässerung
- Betonsanierung der Treppen- und Rampenkonstruktionen
- Überarbeitung Geländerkonstruktionen (Terrassenbereich)
- Malerarbeiten in Bädern, Küchen und Treppenhäusern
- Fliesenarbeiten in Bädern, Küchen
- Elektroanlagen Bäder, Küchen und Klingelanlagen

Modernisierungen (Teilsanierung)

- Elektroanlagen Bäder, Küchen, Außenbeleuchtung, Klingelanlagen
- HLS-Anlagen (u.a. Heizkörper Bäder, Küchen)
- Brandschutztechnische Ertüchtigung ELT TH
- komplette Strangsanierung inkl. Bäder mit Fliesen-, Maler und Sanitärarbeiten
- zusätzlich sollen vereinzelt Grundrissänderungen im Gewerbebereich umgesetzt werden

Jeweils in Teil-/ Bauabschnitten, zeitversetzt, ergibt sich folgender Leistungsumfang in verschiedenen Losen/Gewerken:

- zentrale Baustelleneinrichtung,
- Gerüstarbeiten für die geplanten Arbeiten (Fassade, Abbruch, Dach),
- Ertüchtigung (Aufdopplung)/Erneuerung WDVS inkl. Beschichtung,
- Dachabdichtungsarbeiten,
- Erneuerung der Drempeleddämmung,
- Überarbeitung der Terrassenkonstruktion (Abdichtungsarbeiten),
- Austausch von allen Fenstertüren und Fenstern (optional barrierearm),
- Abbruch und Einbau neuer Wohnungstüren,
- Abbruch und Einbau neuer Balkonbrüstungen,
- Überarbeitung Treppenhäuser, Bäder und Küchen (Malerarbeiten),
- Betonsanierungsarbeiten
- Modernisierung Elektro und HLS,
- Komplette Strangsanierung inkl. Bäder (Fliesen, Maler, Sanitär)

BAUBESCHREIBUNG

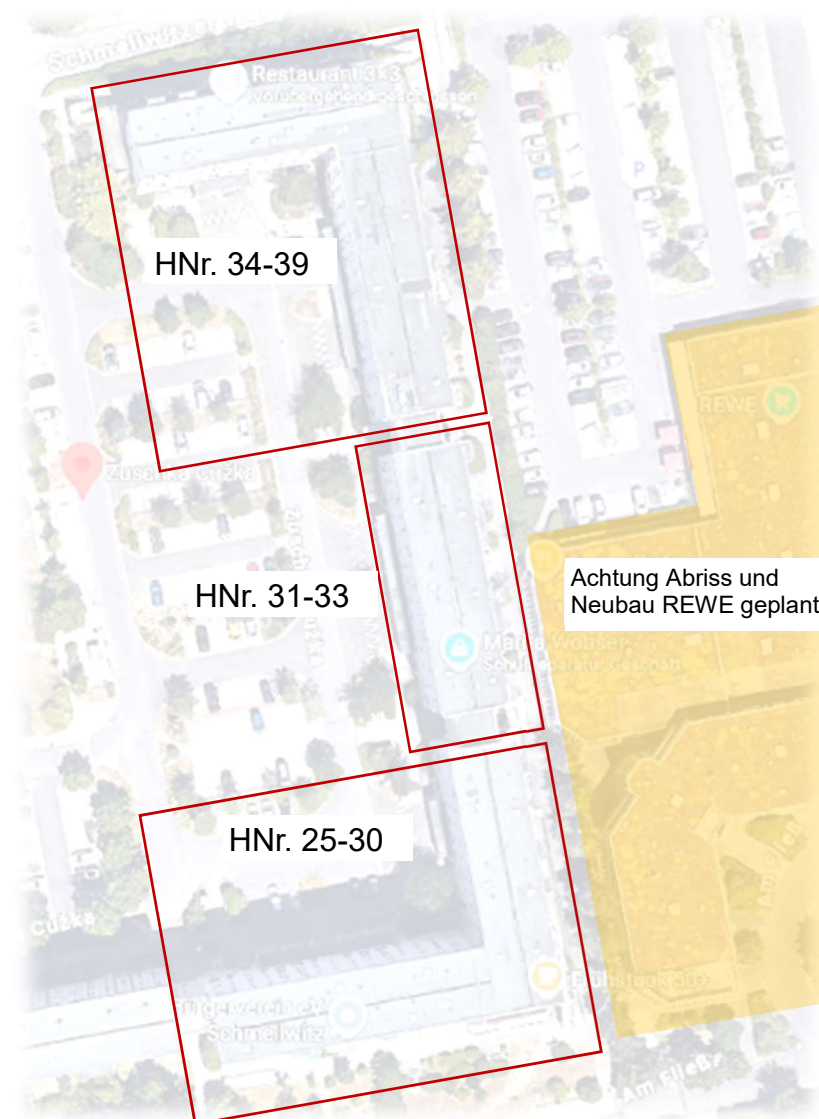
2. Leistungszeit Objektplanung und Bauausführung

Ausführungszeitraum: LP 8: 1.BA / 08.2026 bis 04.2027 (HNr. 31-33)

LP 8: 2.BA / 02.2027 bis 10.2027 (HNr. 25-30)

LP 8: 3.BA / 09.2027 bis 08.2028 (HNr. 34-39)

ACHTUNG: Ausführungszeiträume BA2 und BA3 können noch wechseln – Abhängigkeiten



BEACHTET: Der Gebäudekomplex entspricht im Hinblick auf Schall- und Brandschutz und ähnlichen technischen Standards sowie der konstruktiven Lösung dem Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für dieses Gebäude den behördlichen geforderten technischen Stand von 1990-1992; dieser Standard wird im Rahmen von Bauteil-/Produktwechsel partiell aufgewertet. Die Forderungen der Brand- und Schallschutz-Nachweise entsprechen der geplanten Nutzung des Gebäudes und werden in der Planung berücksichtigt; für nicht unmittelbar berührte Teile der baulichen Anlage wird Bestandsschutz geltend gemacht. Die erforderlichen Umbau-, Instandsetzungs-/Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden entsprechend dem Stand der Technik, den anerkannten Regeln der Bautechnik und den geltenden Vorschriften durchgeführt.

BAUBESCHREIBUNG

3. Objekt-/Baubeschreibung

Die Gebäude befinden sich im Cottbuser Stadtteil Neu Schmellwitz. Diese sind Kernbestandteil des Quartiers, wobei sich weitere Gebäudekomplexe in der Nachbarschaft eingliedern.

Bei den zu bearbeitenden Gebäudeteilen handelt es sich um 3 zusammenhängende, vollunterkellerte Mehrfamilienwohnhäuser, mit gesamt 6 Geschossen. Davon sind aktuell im EG bis 1.OG Gewerbeeinheiten größtenteils in Nutzung und vom 2.OG bis 5.OG befinden sich Wohngeschosse. Die Blöcke sind in Plattenbauweise (WBS 70 - 10.8 C) aus dem Baujahr 1992 errichtet worden. Im Keller- und Erdgeschoss wurden Elemente der LGBW (Landwirtschafts-, Gewerbe- und Bürobauten) verwendet, während die Obergeschosse (2. bis 6. Geschoss) in der WBS 70 Serie ausgeführt wurden.

Die Wohnungen 2.OG bis 5.OG werden, durch die jeweils im Innenhof liegenden Hauszugänge und innenliegenden Treppenhäusern, erschlossen. Die Gewerbeeinheiten werden ebenerdig seitens Promenade (Balkonseite) und ebenfalls durch das Treppenhaus innenhofseitig im 1.OG, erschlossen. In jedem Treppenhaus befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten je Geschoss mit Flur, Küche/Bad und mit auf der Nord- und Ostseite angeordneten Balkone. Südseitig sind keine Balkone vorhanden, hier wurden teils französische Fenster mit davor angebrachten Gitterkonstruktion verbaut. Insgesamt befinden sich in den Objekten 120 Wohnungen und 56 Gewerbeeinheiten, die komplette Fläche beträgt ca. 13.000 m².

Abmessungen des Gebäudes:

Einzellänge je Gebäudeteil Länge ca. 43,57m (exkl. Zwischenbauten mit je 6,00m) => Gesamtlänge ca. 242,85m (inkl. ZBW);
Breite ca. 11,17m zzgl. 1x Balkontiefe ca. 1,50m;
Wohngeschosse: 4; Wohngeschosshöhe je ca. 2,60m;
Gewerbegeschosse: 2; Wohngeschosshöhe je ca. 3,00m EG und 2,60m OG;
Kellergeschosshöhe ca. 2,55m; Drempelhöhe im Mittel ca. 1,10m;
Höhe = Attikahöhe ca. 18,615m (+1,1m) über OKG;
Höhe gem. BbgBO §2(3) = Fußbodenoberkante letztes Wohngeschoss über OKG: ca. 14,515m (+1,1m)

=> Gebäudeklasse 5

Abmessungen des Zwischenbauwerks (ZBW):

Länge Zwischenbauwerk (ZBW) / Durchgang ca. 5,85m; Breite ca. 5,65m;
Geschosse: 6 (EG - 5.OG); Wohngeschosshöhe ca. 2,60m (außer EG - 3,0m);

Wandaufbau:

- ca. 20,0cm gefügedichter Beton: leicht porig, Naturstein, Rundkorn 0/16
- ca. 7,5cm WDVS: - ca. 1,0cm Luft / Ansatzbatzen
 - davon ca. 6,0cm EPS / Styropor (Wärmedämmung)
 - davon ca. 0,5-1,0cm Putzsystem

Aufbau Terrasse:

- 40,0cm x 40cm x 5cm Beton-Terrassenplatte (Gehwegplatte)
- ca. 2,0 bis 3,0cm Luftraum bzw. Mörtelkörben für die Auflagerung o.g. Betonplatte
- ca. 4mm starke bituminöse Abdichtungslage mit Gewebeeinlage

BAUBESCHREIBUNG

4. Zustandsbeschreibung ausgewählter Bauteile***Balkonkonstruktionen (Betontechnologie)***

Die materialtechnische Untersuchung hat ergeben, dass an allen wesentlichen Bauteilen der Balkone – den Brüstungsplatten, den tragenden Schaftelementen sowie den Deckenplatten – Schäden vorhanden sind. Diese äußern sich durchgängig in Form von freiliegender und bereits korrodierender Bewehrung, Rissbildungen und oberflächigen Betonabplatzungen. Der vollständige Rückbau der bestehenden Betonbrüstungen und deren Ersatz durch eine neue, moderne Konstruktion wird als notwendig angesehen und sollte zwingend geplant werden. Die Instandsetzung der Deckenplatten und der tragenden Schaftelemente folgt den Standardverfahren der Betoninstandsetzung gemäß TR Instandhaltung bzw. DAfStb-Richtlinie. Die Instandsetzung des Entwässerungssystems ist von höchster Priorität, da hier die Hauptursache für viele der Feuchteschäden liegt.

Grundsätzlich sind 2 verschiedene Balkontypen vorhanden

- **Balkontyp 1**; Breite x Tiefe ca. 2,20m x 1,50m (NF); lamellenartige Brüstung aus Beton über Eck
- **Balkontyp 2**; Breite x Tiefe ca. 2,80m x 1,50m (NF); unprofilierte Brüstung aus Beton

	Balkontyp 1	Balkontyp 2
HNr. 34-39	16 Stk	30 Stk
HNr. 31-33		30 Stk
HNr. 25-30	16 Stk	

WDVS

Untersuchungen haben ergeben, dass die konstruktive Voraussetzung für ein Überbauen mittels Mineralwolle im Planungsprozess mit in Erwägung gezogen werden sollte. Die EPS-Dämmstoffproben hat bestätigt, dass diese das Flammenschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthalten. Die gemessenen Konzentrationen führen zur Einstufung des Materials als nicht gefährlicher, aber nachweispflichtiger Abfall. Grundsätzlich ist unter heutigen Gesichtspunkten (Nachhaltigkeit, Abfallvermeidung, Wirtschaftlichkeit und terminkritischen Abläufen) der Verbleib des Bestands-WDVS bzw. eine Überbauung des vorhandenen WDVS denkbar und muss zwingend in den Planungsprozess mit einbezogen werden.

Fenster und Fenstertüren

Eine fachgerechte Abdichtung ist weder innen noch außen vorhanden. Ein Austausch der Fenster und Fenstertüren ist aufgrund, des Alters, der bauphysikalischen Gesamtbetrachtung und konstruktiv bedingten Anschlussdetails zwingend notwendig. Somit ist der Wärmeschutz, die Luftdichtheit und Schlagregendichtigkeit gewährleistet.

Abdichtungskonstruktion Terrasse OG

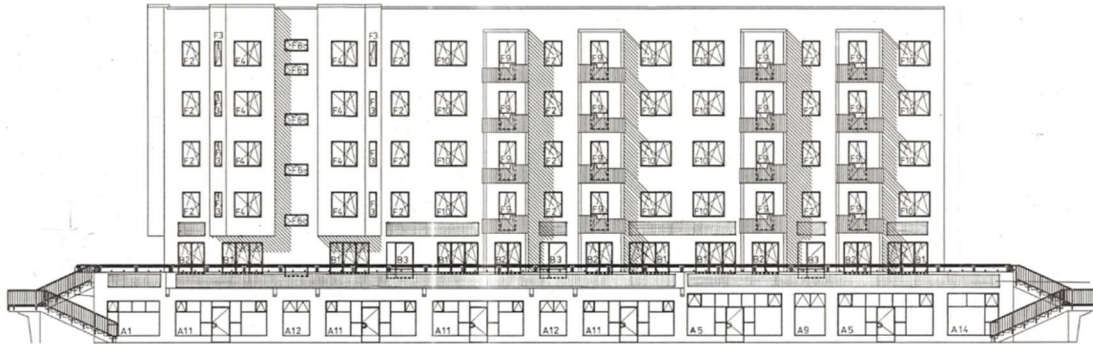
Die Abdichtung und Entwässerung ist, aufgrund mangelnder Funktion, zwingend neu zu planen und zu sanieren. Ein darauf angepasstes Nutzungskonzept rundet die zielgerichtete Neugestaltung dabei ab.

BAUBESCHREIBUNG

5. Anlagen

5.1 Ansichten (HE-Nr.37-39)

NORD

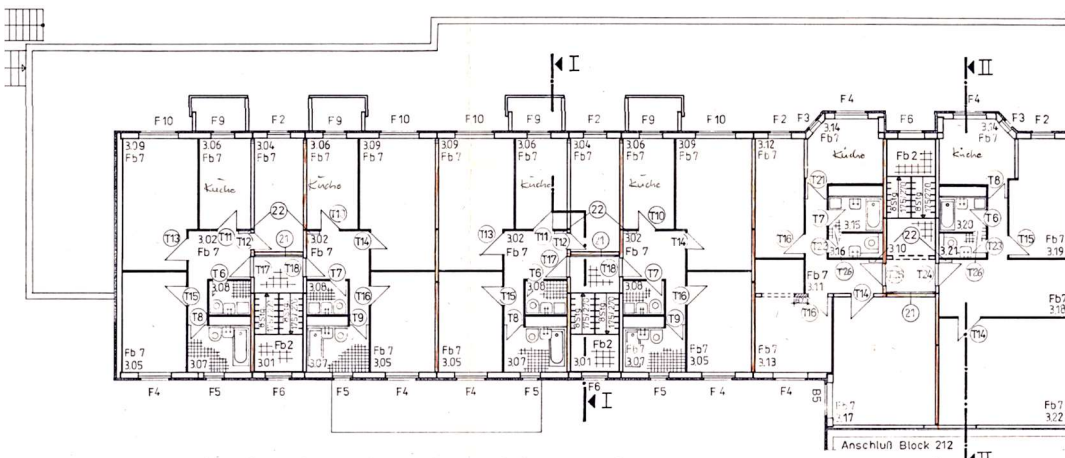


WEST

SÜD



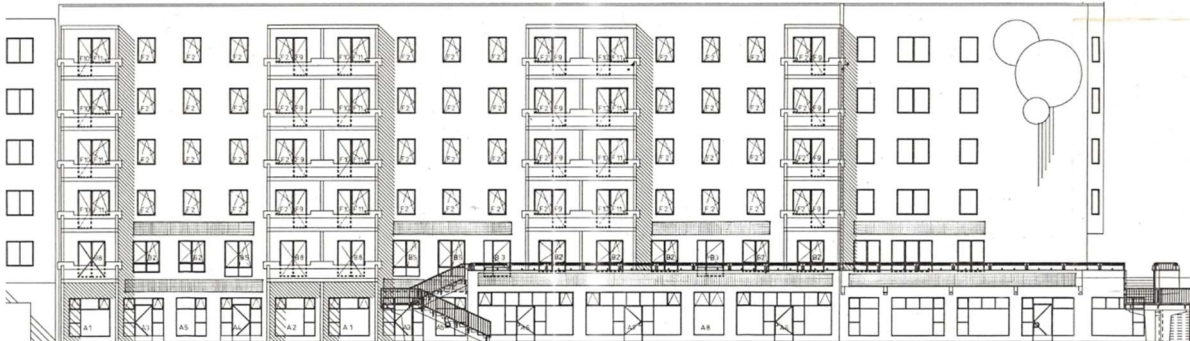
Geschossgrundriss 2.OG bis 5.OG (HE-Nr. 37-39)



BAUBESCHREIBUNG

5.2 Ansichten (HE-Nr.34-36)

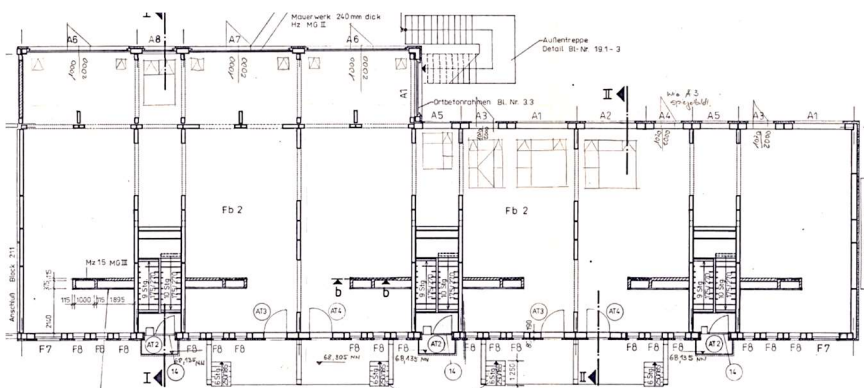
OST



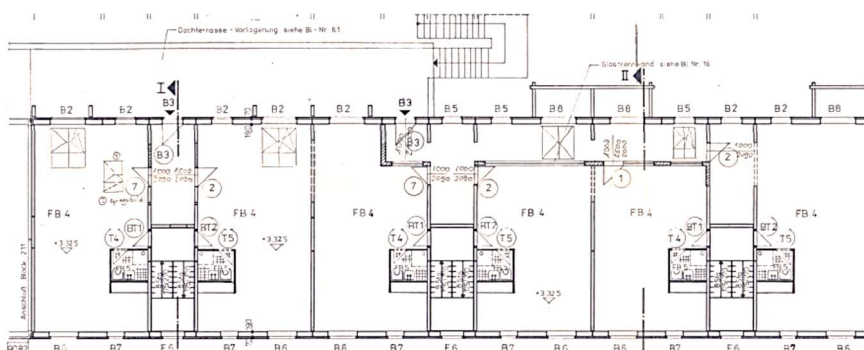
WEST



Geschossgrundriss EG (HE-Nr. 34-36)



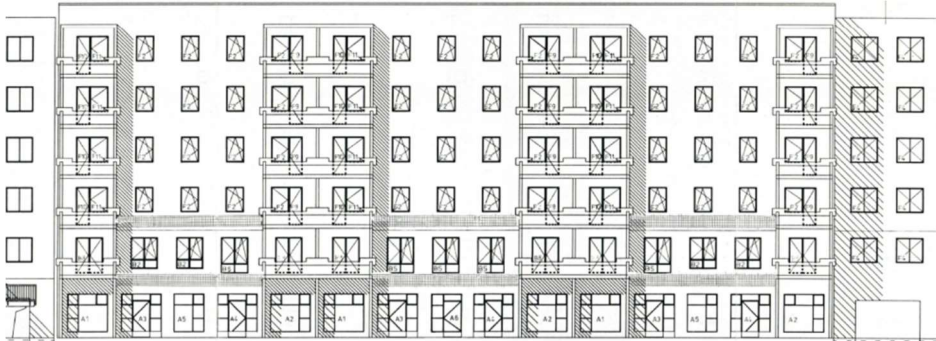
Geschossgrundriss 1.OG (HE-Nr. 34-36)



BAUBESCHREIBUNG

5.3 Ansichten (HE-Nr.31-33)

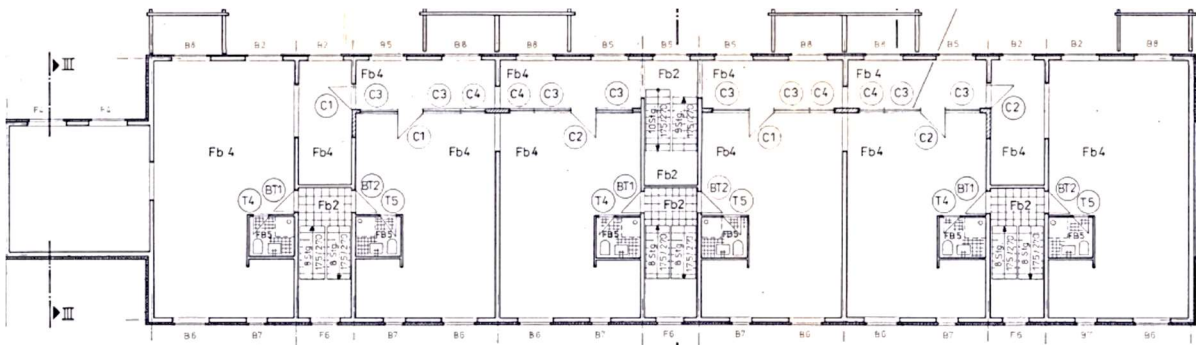
OST



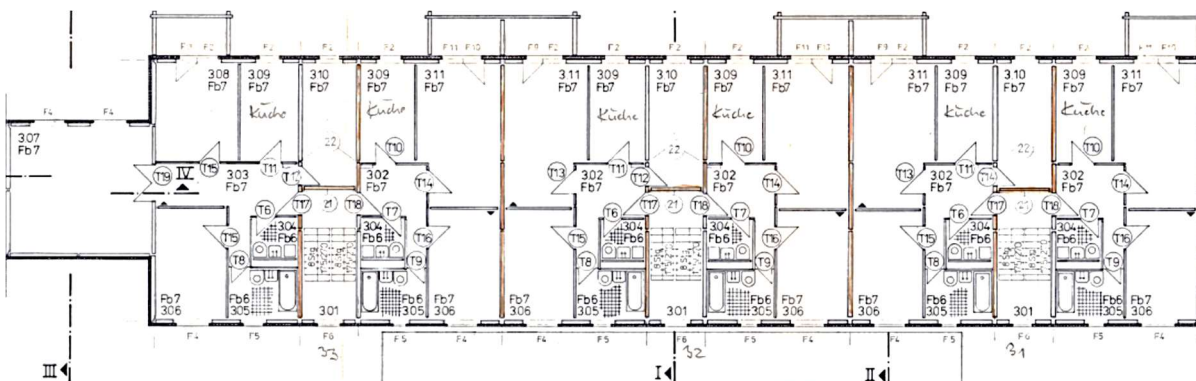
WEST



Geschossgrundriss 1.OG (HE-Nr. 31-33)



Geschossgrundriss 2.OG bis 5.OG (HE-Nr. 31-33)



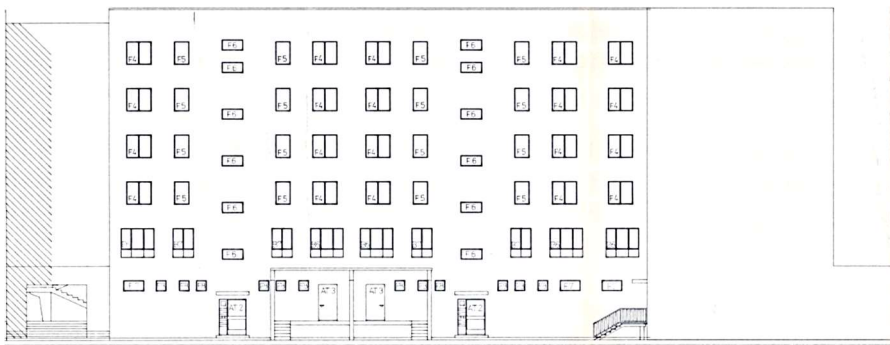
BAUBESCHREIBUNG

5.4 Ansichten (HE-Nr.28-30)

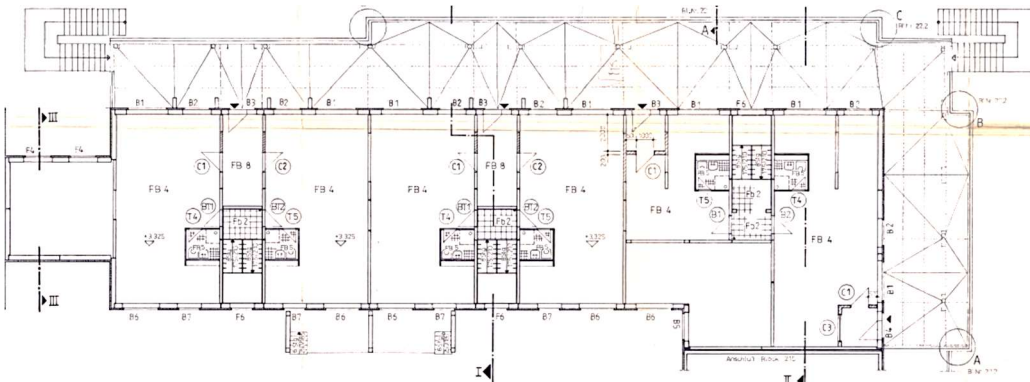
OST



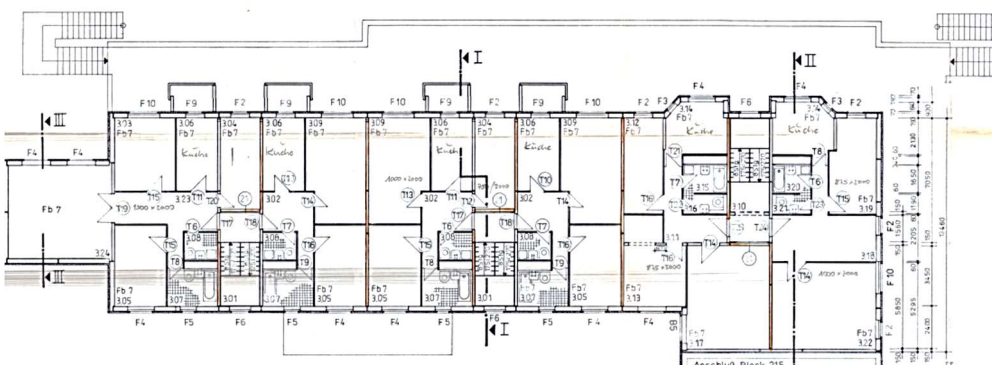
WEST



Geschossgrundriss 1.OG (HE-Nr. 28-30)



Geschossgrundriss 2.OG bis 5.OG (HE-Nr. 28-30)



BAUBESCHREIBUNG

5.5 Ansichten (HE-Nr.25-27)

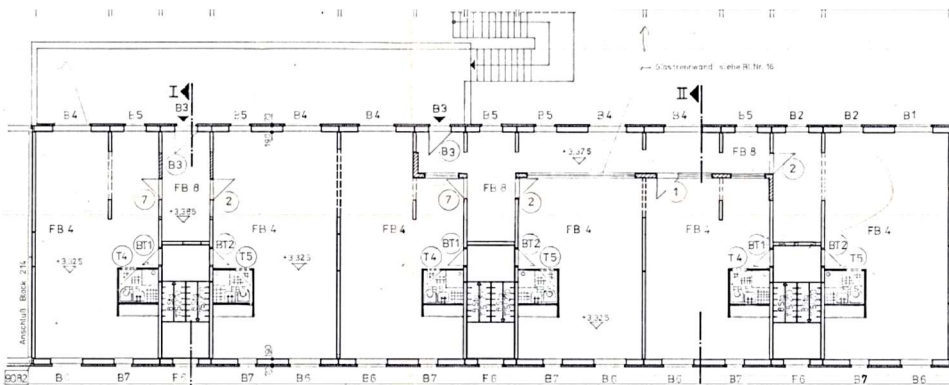
SÜD



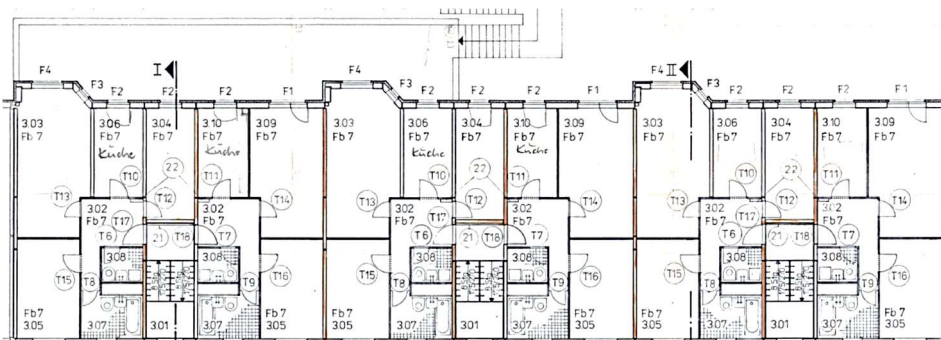
WEST



Geschossgrundriss 1.OG (HE-Nr. 25-27)



Geschossgrundriss 2.OG bis 5.OG (HE-Nr. 25-27)



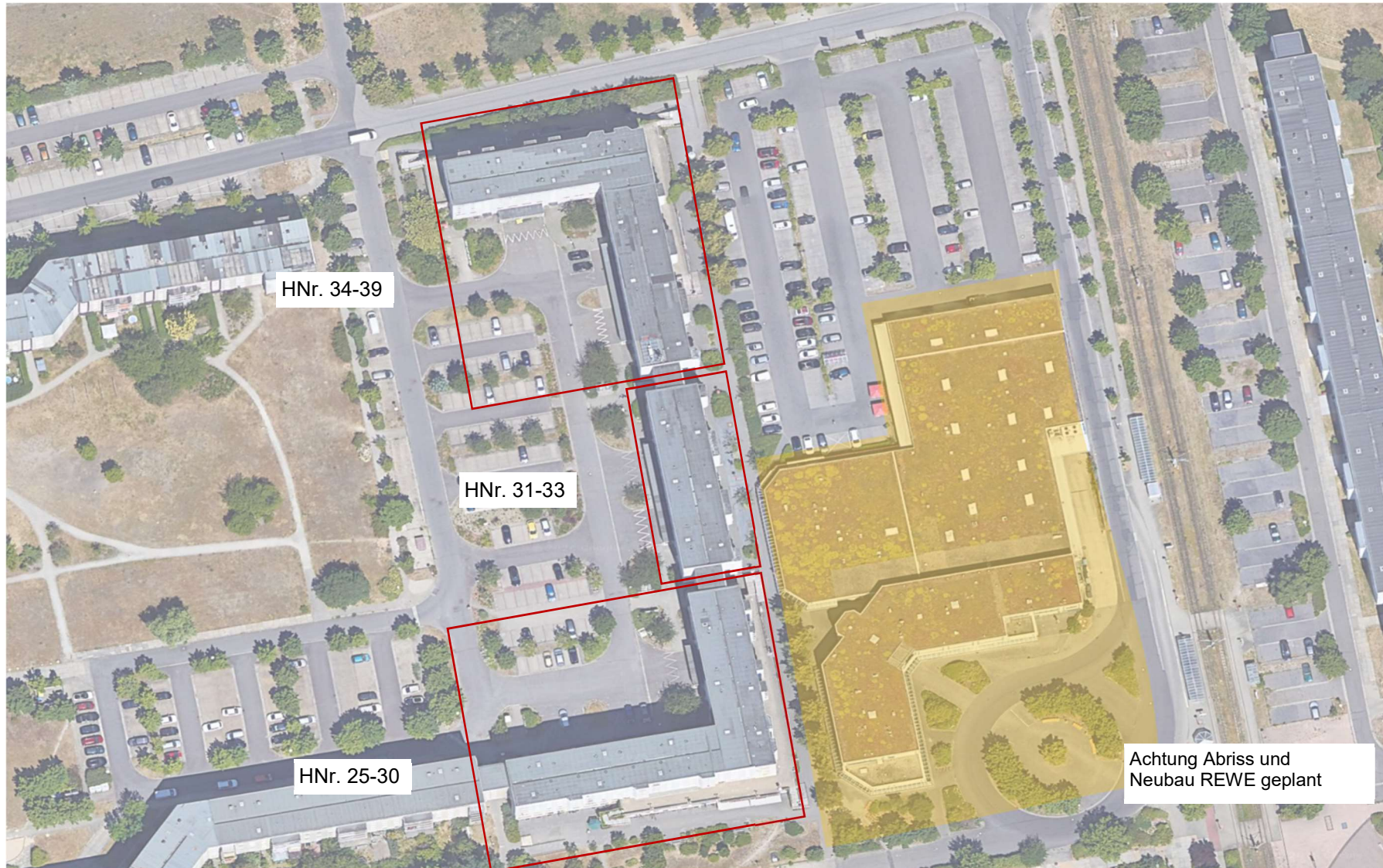
BAUBESCHREIBUNG

5.6 Ausschnitt aus der (GWC-) Liegenschaftskarte



BAUBESCHREIBUNG

5.7 Lage und Verortung (Quelle Google Earth)



BAUBESCHREIBUNG

5.8 Fotodokumentation



HNr. 34-39



HNr. 31-33



HNr. 25-30