

## Erläuterung zu den Umbauvarianten

**Projekt:** Umbau und Sanierung Reihenendhaus zu einer Bibliothek

**Ort:** Rudolf-Breitscheid-Str. 48, 23942 Dassow

### 1. Aufgabenstellung/ Grundlagen

Die Stadt Dassow beabsichtigt, ein zuletzt als Wohnhaus genutztes Reihenendhaus als öffentliche Bibliothek zu nutzen. Das betreffende Flurstück 332/2 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulgelände der Real- und Grundschule Dassow.

Die vorhandenen baulichen Gegebenheiten sollen hinsichtlich der Einbringung einer öffentlichen Nutzung untersucht werden. Es sollen 2 mögliche Umbau- und Sanierungsvarianten dargelegt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Flurstreifen 331/1 (zwischen dem Flurstück der Grundschule 328/3 und dem Flurstück des Reihenendhauses 332/2 befindlich) ebenfalls im Eigentum der Stadt Dassow ist.

### 2. Beschreibung des baulichen Bestandes

Das Flurstück ist mit dem zum Gebäude Rudolf-Breitscheid-Str. 44-48 gehörendem Reihenendhaus Nr. 48 bebaut. Das Gebäude ist 2-geschossig mit Erd- und Dachgeschoss und teilunterkellert, Grundfläche ca. 44 m<sup>2</sup>, Massivbauweise, Satteldach mit Krüppelwalm, Holzbalkendecke zwischen EG und DG. Hofseitig kleiner Anbau im EG mit Höhenversatz, Grundfläche ca. 11 m<sup>2</sup>, Nebengebäude 1-geschossig mit Satteldach, Massivbauweise, Grundfläche ca. 33 m<sup>2</sup>, dazwischen Innenhof mit Grenzmauern zu beiden Nachbargrundstücken, Grundfläche ca. 23 m<sup>2</sup>. Nebengebäude und Grenzmauer mit Überbau zum Nachbargrundstück Hausnr. 46.

Eine durchgängige Abdichtungsebene gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist nicht vorhanden. Die Gebäudehülle ist ungedämmt. Die Qualität der Dachabdichtung und Dachdämmung ist nicht bekannt. Zur Integration der vorgesehenen Nutzung sind darüber hinaus noch folgende vorhandene bauliche Mängel wesentlich:

- Zu niedrige lichte Raumhöhen
- Differierende Fußbödenhöhen innerhalb der Gebäude und zusätzlich zwischen den Gebäuden untereinander (Barrierefreiheit)
- Erschließung DG Steigung zu hoch
- Brandschutz im Anschlussbereich Nachbargebäude
- Installationen Haustechnik für den Nutzerkreis nicht verwendbar (Elektro, Sanitär, Heizung)

### 3. Notwendige generelle bauliche Maßnahmen (variantenübergreifend)

- Abbruch Nebengebäude, Anbau und Innenhof einschl. Grenzmauern
- Kellerraum entfällt, Zuschüttung
- Teilabbruchmaßnahmen/Entkernung im verbleibenden Reihenendhaus

- Höhenniveau OK FFB EG tiefer anordnen, neue Sohlplatte
- Treppe zum DG neu einschl. Deckenöffnung
- Brandüberschlagsbereich zum Nachbarn Nr. 46 in F30 herstellen
- Austausch Fenster- und Außentürelemente
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation neu
- Blitzschutzanlage
- Grundleitungen Entwässerungskanäle neu
- Einfriedung, Pflaster neu

#### **4. Umbau- und Sanierungsvarianten**

Das nur 6 Meter breite Flurstück 332/2 ist grundsätzlich nur unter Bebauung auf die Grundstücksgrenze bebaubar. Hierzu sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Bauaufsicht und den Eigentümern der benachbarten Flurstücke erforderlich.

Variante 1 erweitert die Bebauung zusätzlich auf das westlich angrenzende Flurstück 331/1, die Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze wird außerdem um ca. 6,50 m in nördlicher Richtung erweitert.

Variante 2 erhält die Grenzen der vorhandenen Bebauung.

Variante 1 – Komplettsanierung Altbau und Anbau Verbinder und Bibliotheksaal:

- Komplettsanierung Altbau einschl. Wärmedämmung Außenwände und Dach
- Eingeschossiger Anbau eines Verbinders mit Eingangsbereich, Sanitärtrakt und Vordach, Grundfläche ca. 53 m<sup>2</sup> und eines Bibliotheksaals, Grundfläche ca. 78 m<sup>2</sup>, flurstückübergreifend auf 331/1
- Zusätzlicher Bibliotheksbereich im EG-Bereich Altbau mit offenem Lesebereich im DG
- Gesamtkosten brutto ca. 800.000 €

Variante 2 – Teilsanierung Altbau und Anbau Sanitärtrakt und Bibliotheksaal:

- Teilsanierung Altbau einschl. Wärmedämmung Außenwände und Dach
- Eingeschossiger Anbau eines Verbinders mit Eingangsbereich, Grundfläche ca. 28 m<sup>2</sup> und eines Bibliotheksaals, Grundfläche ca. 35 m<sup>2</sup>
- Kleiner Bibliotheksbereich und Sanitärräume im EG-Bereich Altbau
- Keine Maßnahmen im DG-Bereich (=keine öffentliche Nutzung)
- Gesamtkosten brutto ca. 577.000 €

Die weiteren begleitenden, ausführungs-, nutzungs- und sicherheitstechnisch erforderlichen Maßnahmen sind der anliegenden Kostenaufstellung zu entnehmen.

aufgestellt Gadebusch, 27.10.2021

Jan Scheunchen  
Ingenieurbüro Hanft & Kautzky GmbH