

# Enrico Ferrari

Architekt Dipl.-Ing. (FH)



Unter den Eichen 7

65195 Wiesbaden

Phone 06 11-7 16 38 61

Fax 06 11-7 16 38 62

ferrari.architekt@t-online.de

Landeshauptstadt Wiesbaden

Hochbauamt

**Herr Andreas Cleophas**

Gustav-Stresemann-Ring 15

65189 Wiesbaden

19.11.2018

BV: Vereinsheim Sportplatz Bierstadt, Nauroder Straße in Wiesbaden  
Bestandssituation der Liegenschaft

Sehr geehrter Herr Schmidgunst,

am 16.11.2018 wurde die vorbezeichnete Liegenschaft besichtigt. Unter anderem waren anwesend:

Frau Schuhmacher	Sportamt
Herr Cleophas	Hochbauamt
Herr Ferrari	Architekt

Grund der Besichtigung war die augenscheinliche Zustandserfassung des Gebäudes, für welches bereits im Jahr 2014 eine Kostenschätzung zur Instandsetzung bzw. Abbruch und Neubau erarbeitet wurde.

Am Zustand des Gebäudes hat sich wenig verändert. Feststellbar waren folgende Unzulänglichkeiten, Mängel und Instandsetzungserfordernisse:

- Aufsteigende Feuchtigkeit sowohl im Keller-/ Technikgeschoß als auch im Erdgeschoß, im Sockelbereich, mit großer Wahrscheinlichkeit aufgrund fehlerhafter oder bereits erschöpfter Abdichtungsmaßnahmen.
- Die Fassadenflächen sind mit Riß- und Putzschäden beaufschlagt.
- Die Blend- und Flügelrahmen der Fensterelemente aus Holz mit Einscheibenverglasung sind komplett abgängig.
- Die Zugänge in die Umkleiden oder in den Raum zum Hauswart befinden sich unter dem umliegenden Geländeniveau. Die Fußböden werden insoweit immer wieder durch Starkniederschläge, d. h. einlaufendes Niederschlagswasser, trotz der Eingangsüberdachung, beeinträchtigt.

- Der komplette Sockelbereich im Zugangsbereich zu den Umkleiden ist augenscheinlich mit aufsteigender Feuchtigkeit beaufschlagt.
- Die komplette Heizungstechnik ist abgängig und steht dauerhaft immer wieder unter Störung. Die Ersatzteilbeschaffung ist nach Angabe des Wartungsbetriebes nicht mehr möglich. Darüber hinaus ist der Anlagenbetrieb nach EnEV nicht mehr zulässig. Nach Rücksprache mit der Bezirksschornsteinfegermeisterin ist die Anlage mit 100 KW generell überdimensioniert und darüber hinaus komplett veraltet. Der letzte Brenner wurde 1987 eingebaut.
- Die Verteilung der Wärme erfolgt durch Lüftung. Die Luftkanäle sind unter hygienischen Aspekten mit großer Wahrscheinlichkeit stark beeinträchtigt und weisen augenscheinlich Bauteile aus Asbest auf, die einer Sonderentsorgung bedürfen. Die Luftkanäle verlaufen dem Anschein nach wohl teilweise unterhalb der Bodenplatte.
- Die Elektroanlage ist überholungsbedürftig und besteht generell aus mehreren Einheiten die zusammenzuführen und aus sicherheitstechnischen Gründen auf den Stand der Technik zu bringen sind. Gleiches gilt unter energetischen Gesichtspunkten für die Beleuchtung, die sinnvollerweise auf LED umgerüstet werden sollte.
- Unter optischen Gesichtspunkten ist der Gebäudebestand komplett überholt.

Die vorbezeichneten Punkte sprechen wie bereits in 2014 manifestiert mindestens für eine Generalsanierung, aufgrund der jedoch verbleibenden Kompromisse, eher für den Abbruch und Neubau des Vereinsheims.

Die damit zusammenhängende Chance einer Neuausrichtung der Räumlichkeiten, sowohl hinsichtlich der Raumanordnung als auch der Geschossigkeit ist dabei zu bedenken. Ebenfalls zu bedenken ist dadurch natürlich die Verlängerung der Lebensdauer des Gebäudes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E. Ferrari