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 aktualen Überblick über die Projekt-Geschehnisse machen.

Fortschrittsbericht

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



Aufnahme 2019



Geplant / Visualisierung



Geplant / Visualisierung



Geplant / Visualisierung

Mai 2021

Sieht das Objekt in der Nevoigtstr. 33 in Chemnitz nicht schon toll aus?



Wie man dem Fortschrittsbericht März/April 2021 entnehmen konnte, wurde im April mit der energetischen Fassadendämmung begonnen. Diese Arbeiten wurden jetzt durch das Auftragen der Silikat-Harzfarbe abgeschlossen, so dass das Gerüst abgebaut werden konnte.

Welch wunderschönes Objekt, oder?. Dies wurde uns auch mehrfach durch vorbeilaufende Besucher des im Nahbereich befindlichen Naherholungsgebietes „Pelz Mühlenteich Chemnitz“ bestätigt.

Natürlich wurde auch im Innebereich fleißig weiter gearbeitet. So wurde auf der im April verlegten Fußbodenheizung der Estrich aufgetragen.



März / April 2021

Die Sanierungsarbeiten in den Monaten März und April 2021 gingen zügig voran. Es wurde der Estrich im Keller eingelassen und die Kellerwände bekamen ihre erste Grundierung, der Ausbau des jetzt lichtdurchfluteten Treppenhauses, es wurde mit der Installation der Fußbodenheizung begonnen und die Dämmung der Außenfassade wurde aufgebracht. Wie man den Bildern entnehmen kann, schreitet das wunderschöne Wohnhaus seiner Fertigstellung mit großen Schritten planmäßig entgegen.



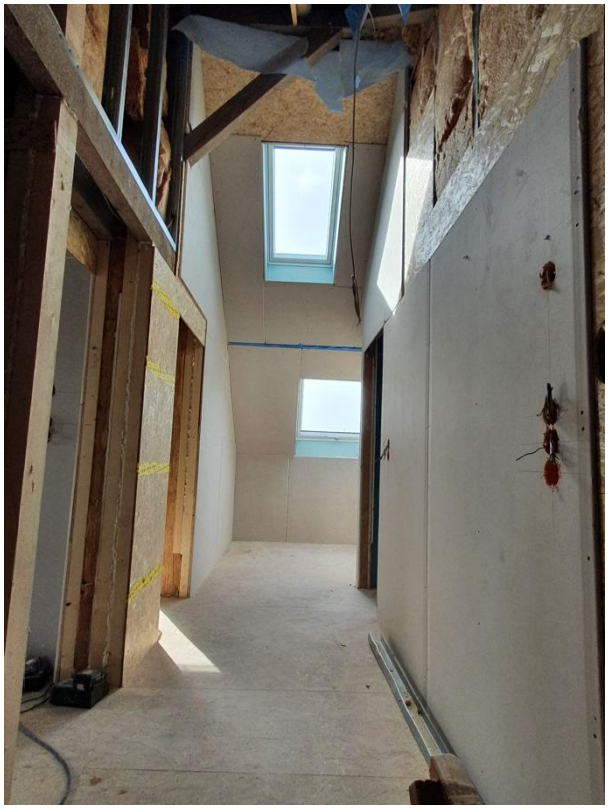






Dezember 2020 bis Februar 2021

In der Zeit vom 15.12.2020 bis zum 15.01.2021 haben die Bauaktivitäten größtenteils geruht. Ab Mitte Januar 2021 wurde die kalte und nasse Jahreszeit dafür genutzt, die Innarbeiten weiter voranzutreiben. So wurden erhebliche Sanierungs- und Ausbauarbeiten im Keller durchgeführt und es wurde mit dem Trockenausbau des Dachstuhls begonnen, so dass neben dem geräumigen Bad zwei weitere Zimmer das Dachgeschoss zieren. Wie man den Bildern entnehmen kann, entsprechen auch diese Arbeiten unserem hohen Standard.







Querschnitt einer Innenwand





November 2020

Auch wenn „Corona“ die Welt weiterhin fest im Griff hat, schreitet der Baufortschritt unseres Bauvorhabens in der Nevoigtstrasse 33 in Chemnitz (ImmoZins02) weiterhin planmäßig voran.

Dies ist wesentlich den umsichtigen Handlungen der mit der Fertigstellung beauftragen Firmen und ihren Mitarbeitern geschuldet! Hierfür bedanken wir uns an dieser Stelle recht herzlich.
Wir finden, dass das mal gesagt sein musste.

Durch diese tolle Arbeit ist es möglich, auch für den Monat November wieder einen sehr positiven Fortschrittsbericht der Bauaktivitäten zu präsentieren.

Wie bereits im Bericht Oktober 2020 angedeutet, ist die Sanierung des Daches ein wesentlicher Bestandteil für die Erreichung der angestrebten KfW-Förderung (KfW85/70). Damit auch die Maisonett Wohnung lichtdurchflutet ist, wurden zusätzliche Fenster eingebaut.

Die zentrale Wärmeerzeugung (2 Wärme-Erzeuger, bivalent-parallel) hält auch bereits Einzug, sodass, bevor die Fußbodenheizung installiert werden kann, zumindest schon einmal Heizkörper angeschlossen werden können, um den kalten Temperaturen zu trotzen. (siehe dazu *„Informationen zur energetischen Sanierung nach der Energieeinsparungsverordnung – EnEV“ im Downloadbereich)*

Ebenfalls wurde mit der Dämmung der Außenfassade begonnen, dazu mehr im nächsten Bericht.







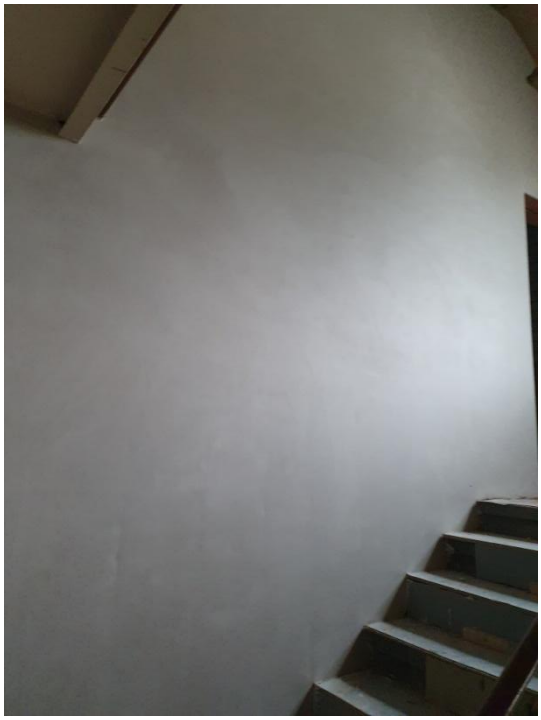
Oktober 2020

Aufbauend auf die vielen energetischen Sanierungsmaßnahmen, die im Innern des Objektes bisher erfolgt sind, zeigen die schön geschnittenen Räume nach dem ersten Putz langsam ihr Flair.

Auch das Treppenhaus sieht nach dem ersten Putz gleich viel wohnlicher aus. Leider sieht man nach dem verputzen nicht mehr, wie aufwendig und qualitativ hochwertig die vorbereitenden Sanierungs-Arbeiten durchgeführt wurden. Hierzu wurde aber jeder Bauschritt mit Bildmaterial festgehalten, um späteren Käufern jeden Baufortschritt transparent aufzeigen zu können.

Diese Dokumentation ist auch wichtig, sofern eine KfW Förderung in Anspruch genommen werden soll. Hierzu gibt es dann detailliertes Bildmaterial, in denen z. B. die Querschnitte/Aufbau der innenliegenden Sanierungsmaßnahmen der Außenwände dargestellt wird.

Es wurde auch mit der energetischen Sanierung des Daches begonnen. Da der Dachstuhl ausgebaut werden soll, werden zusätzliche Fensteröffnungen vorbereitet, damit auch die geplante Maisonett Wohnung lichtdurchflutet wird.









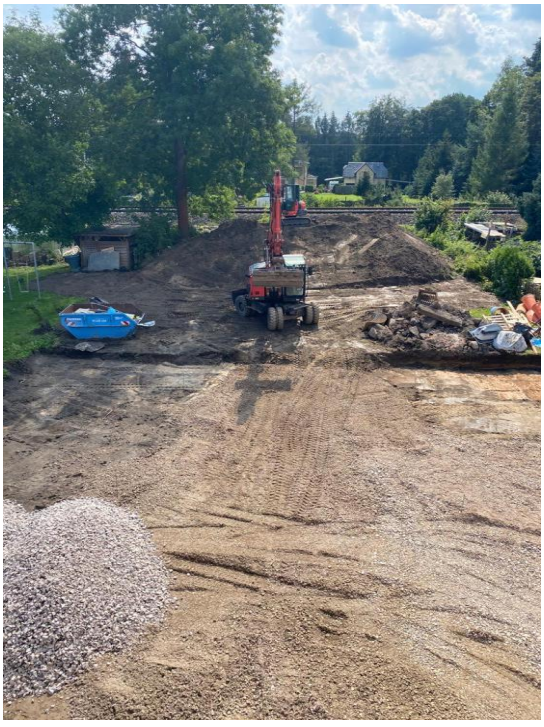
September 2020

Nachdem die Fenster Ende August pünktlich eingetroffen sind, würde durch die Fachfirma auch gleich mit dem Einbau begonnen. Neben der 3fach Verglasung sind die hochwertigen Kunststofffenster mit elektrisch gesteuerten Jalousien ausgestattet und erfüllen darüber hinaus die Anforderungen für die KfW Förderfähigkeit.

Daneben wurde das Grundstück für das einlassen der Fundamente für die Garagen vorbereitet und es wurde damit begonnen, auch Vorkehrungen für die Wintermonate (regen/Schnee) zu treffen, damit Wasser, Matsch und Schnee dem Gebäude nichts anhaben können.









August 2020

Die Berechnungen für den KfW-Standard sind insoweit abgeschlossen, als das gesichert feststeht, dass der Standard KfW85 erreicht wird, eventuell sogar KfW70. Hierzu sind noch kleinere Berechnungen durchzuführen. Dahingehend wurde mit der entsprechenden Dämmung des Kellers und der ersten Räume begonnen.

Wie im Bericht Juni angekündigt, sind die Fenster, natürlich 3fach verglast, pünktlich auf der Baustelle eingetroffen, so dass sie umgehend eingebaut werden können. Somit erfolgt ein erster großer Schritt für die Erneuerung der Außenansicht.









Juli 2020

Der Juli Stand – und das z. T. in den August hinein, im Zeichen von schwerem Gerät. Es wurden bereits die ersten Vorbereitungen getroffen, den Außenbereich herbsttauglich zu machen, um auf die mit der Jahreszeit einhergehende Nässe vorbereitet zu sein.

So wurden die Außenwände des Kellers freigelegt, um sie energetisch zu ertüchtigen und Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu verlegen.

Der gesamte weitere Außenbereich wurde ebenfalls ertüchtig. Dies auch, um für die geplanten Garagen, deren Lieferung für den November geplant sind, vorbereitet zu sein. Dadurch wird auch die Basis gelegt, um im Frühjahr mit den Pflasterarbeiten beginnen zu können.

Zusätzlich sorgen die jetzigen Maßnahmen dafür, Interessenten einen freien Rund-Um-Blick auf das entstehende Schmuckstück zu gewähren.









Juni 2020

Im Juni konnten die statischen Maßnahmen in dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss abgeschlossen werden. Hierzu wurden Stützwände eingezogen und die Decken wurden durch das Einziehen weiterer Balken verstärkt.

Nachdem zwischen der Balkenlage eine Dämmschicht eingefügt wurde, wurden die Flächen wieder verschlossen. Dadurch wird die Grundlage geschaffen, dass jede Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet werden kann.

Gleichzeitig wurden u. a. die Fensterleibungen neu aufgesetzt bzw. verstärkt, damit die für Ende August bestellten Fenster dann umgehend eingebaut werden können.

Es wurde auch mit den statischen Maßnahmen für den Ausbau des Dachgeschosses begonnen.









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 KfW70 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 Innenwänden 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. 503 m² erweiter 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. 503 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 Wohnraum-entwicklung GmbH, Chemnitz. Durch dieses Konzept werden die Bau-, Gewährleistungs- und Finanzierungsrisiken auf die Projektgesellschaft verlagert.

