

# DOKUMENTATION

**Bauherr** Stadt Burgdorf  
Vor dem Hann. Tor 1  
31303 Burgdorf

**Bauvorhaben** Abbruch ehem. Obdachlosenunterkunft und Nebengebäude

**Bauort** Drei Eichen 3, 3 A und 4  
31303 Burgdorf

## **Baubeschreibung**

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Instandhaltungszustand und Ausstattungsstandard, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die nicht relevant sind.

## **Wohnhaus (Ehem. Obdachlosenunterkunft)**

### **Allgemeine Angaben**

Art: Gereihtes massives 2-geschossiges Wohnhaus (2 Reihenendhäuser und 1 Reihenmittelhaus) mit nicht ausgebautem Spitzboden und jeweils einer kleinen Teilunterkellerung im Bereich des Treppenhauses (u.a. Hausanschlüsse).

Baujahr, Genehmigung: 13. Dezember 1961

Baujahr, Eröffnung: 1963

### **Rohbau**

Gründung: Bauzeittypisch, Streifenfundamente und Sohlplatte in Stahlbeton/Magerbetonkonstruktion

Kellerwände: Mauerwerksbau und Betonfundamente (Bereich Teilunterkellerung für Haustechnik)

Außenwände: Ursprünglich Putzbau mit Sockelverblendung als Mauerwerksbau Hochlochziegel bzw. KS-Mauerwerk. Nachträglich mit einem WDVS System Gesamtdicke: ca. 7,5 cm gedämmt. Sichtbare Querschnittsabdichtung im Sockel.

Innenwände: Mauerwerksbau, beidseitig geputzt

Geschossdecken: Stahlbetondecken mit Fußbodenaufbau (ca. 5 cm) mit Estrichaufbau (ca. 3 cm), schwimmend auf Mineralwoll Dämmplatten (ca. 2 cm), Spitzboden mit Estrich

Geschosstreppen: Holzwangentreppen mit Tritt- und Setzstufen. Einseitiges Holzgeländer mit Holzfüllung und Antrittspfosten. Podeste in Holzkonstruktion. Vereinzelt Handläufe auch in Stahlbetonkonstruktion. Einschiebbare Bodentreppe zum Spitzboden.

Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion als Pfettendach.
Dacheindeckung:	Tondachziegel als Flachdachziegel auf Lattung mit Unterspannbahn. Unter- und Stirnbrett mit Ortgangziegel im Bereich Ortgang.
Dachüberstände:	Sparren unterseitig mit profilierter Schalung verkleidet und Anstrich.
Dachentwässerung:	Halbrunde Vorhangrinnen mit passenden Fallrohren, Zink.
Ansichten:	Putzbau als WDVS-System mit verblendetem Sockelmauerwerk.
Anbauten:	Massive Eingangskragplatte mit seith. Mauervorlagen und Abklebung und Andichtung.

### Ausbau

Elektroinstallation:	Unter- und Aufputzmontage in einfacher Ausstattung und Steckdosenbestückung. Ausgebaute Zäblerschränke. Oberhalb befinden sich noch Trockenbauabkofferungen /Kabelkanäle zur Einführung der Leitungen zum Zählerkasten. Durchlauferhitzer im Bad. Z.T. Warmwasserboiler in dem Küchen /Küchenzeilen z.T. Waschmaschinenplätze im Treppenhaus. Elektroheizung in Bädern.
Bad, EG., Nr. 3:	Wandoberfläche: Türhoch gefliest ca. 15 x 15 cm. Boden: Fliesenbelag, ca. 15 x 20 cm Sanitärobjekte: Stand-WC mit KS-Spülkasten, Waschbecken mit Ablage.
Bad, OG., Nr. 3:	Wandoberfläche: Türhoch gefliest ca. 15 x 15 cm. Boden: Fliesenbelag, Mittelmosaik Sanitärobjekte: Stand-WC mit KS-Spülkasten, Waschbecken, Dusche mit Duschwand.
Dusche, EG/OG., Nr. 3 A:	Wandoberfläche: Türhoch gefliest ca. 20 x 15 cm. Boden: Fliesenbelag, ca. 20 x 20 cm Sanitärobjekte: Dusche mit seitlicher Ablage
WC, EG./OG., Nr. 3 A:	Wandoberfläche: Einseitige Teilwandverfliesung ca. 20 x 15 cm. Boden: PVC-Belag mit gefliestem Rohrkasten im OG. gefliest Sanitärobjekte: Stand-WC mit KS-Spülkasten, Waschbecken mit Ablage
Bad, EG., Nr. 4:	Wandoberfläche: Türhoch gefliest ca. 15 x 15 cm. Boden: Fliesenbelag, ca. 20 x 20 cm Sanitärobjekte: Stand-WC mit KS-Spülkasten, Waschbecken, Dusche
Bad, OG., Nr. 4:	Wandoberfläche: Türhoch gefliest ca. 15 x 15 cm. Boden: Fliesenbelag, ca. 10 x 10 cm (Kleinmosaik) Sanitärobjekte: Stand-WC mit KS-Spülkasten, Waschbecken, Dusche
Heizung:	Einzelöfen (Einzelfeuerstätte) für Holz und Kohle mit Anschlussrohr zu gemauerten Schornsteinen (12 Stck.)

- Hauseingangstür: Holz-Konstruktion mit Lichtausschnitt mit entsprechender unterer Füllung.
- Innentüren: Holz- und überwiegend Stahlzargen mit glatten Türblättern, z.T. fehlende Türblätter. Einfache Holztüren zur Teilunterkellerung (Technikraum).
- Fenster: Holzfenster und Türelement mit alter Isolierverglasung ohne Rollläden. Innenseitige Fensterbänke aus Naturstein und äußere Fensterbänke als Alu-Fensterbänke. Stahlblech 4-Pfannenfenster als Dachausstieg. Erneuerte KS-Fenster in Bädern /WC's.
- Wandbehandlung: Wohn- und Schlafräume mit Tapezierung und Anstrich, Küche mit Teilwand-Fliesenspiegel, sonst überwiegend Anstrich. Vereinzelt Fliesenspiegel im Bereich der Treppenhäuser (u.a. Waschmaschinenplätze).
- Deckenbehandlung: Überwiegend Anstrich / Tapezierung.
- Fußböden: Erdgeschoss:  
 Werksteinbelag: Treppenhäuser  
 im Mörtelbett  
 PVC/Laminat/Textil: Wohn- und Schlafräume  
 Fliesenbelag: Teilflächen unter Öfen und als Fliesenspiegel  
 (Vereinzelt Stahlblechplatten)  
Obergeschoss:  
 PVC/Laminat/Textil: Wohn- und Schlafräume  
 Fliesenbelag: Teilfläche unter Öfen und als  
 Fliesenspiegel  
 (Vereinzelt Stahlblechplatten-Unterlagen)  
 Werksteinbelag: Treppenhaus  
 In Mörtelbett  
 Info: Geklebte Flexplatten (Vinylplatten) befinden sich lediglich in 2 Räumen  
 Haus, Nr. 4
- Sonstiges: Schornstein gemauert und geputzt, gezogen im Spitzboden. Schornstein in Sichtmauerwerk mit Einfassung.

### **Nebengebäude 1 (Sattel- Walmdach)**

#### Allgemeine Angaben

- Baujahr: Nicht bekannt
- Bautyp: Sattel- Walmdach / Nebengebäude Massivgebäude

#### Rohbau / Ausbau

- Gründung: Bauzeittypisch Streifenfundamente und Sohlplatte in Mager- bzw. Stahlbetonkonstruktion

Boden:	Sohlplatte / Estrich
Außenwände:	KS-Mauerwerk mit Außenputz und innerem Rapp-Putz
Innenwände:	KS-Mauerwerk mit Rapp-Putz. Einzelne Wände mit Innenputz.
Decke:	prov. eingezogene Holzdecke
Dach:	Sattel-Walmdach (Pfettendach) in Holzkonstruktion bestehend aus Holzsparren mit Lattung. Holzstiele unter den Firstpfetten bzw. Fachwerkkonstruktion oberhalb von Innenwänden.
Dacheindeckung:	Tondachziegel als Flachdachziegel. First in Mörtel aufgesetzt.
Dachentwässerung:	Zinkrinnen mit passenden Fallrohren.
Türen:	Stahlblechtüren und Quer- und Strebeleisten, Holztüren.
Fenster:	Betonfenster z.T. fehlende Glasfüllung und Glasbausteine.
Haustechnik:	Nein. Bestehende massive Schächte im und angrenzend am Gebäude. Gründung konnte bezügl. Bauschutt nicht ermittelt werden.

### **Nebengebäude 2 (Pulldach)**

#### Allgemeine Angaben

Baujahr:	Nicht bekannt
Bautyp:	Flachdach / flachgeneigt / Nebengebäude / Massivgebäude

#### Rohbau / Ausbau

Gründung:	Bauzeittypisch Streifenfundamente und Sohlplatte in Mager- bzw. Stahlbetonkonstruktion
Boden:	2 x Holzpaletten bzw. Holzböden, 2 x Backstein- MW Pflasterung, 1 x N.N. bzw. bestehender Magerbeton
Außenwände:	½ steiniges Backstein-MW mit Wischputz und Anstrich. Innenseitig Sicht-MW. Türstürze als Holzstürze, sichtbar. Sichtbare Querschnittsabdichtung in den Wänden.
Innenwände:	Backstein Mauerwerk. Sichtmauerwerk, sichtbare Querschnittsabdichtung.
Dach:	Flachgeneigtes Pulldach in Holzkonstruktion (Sparren)
Dacheindeckung:	ca. 3 cm Spanplatten mit Nut und Feder sowie mehrlagige Schweißbahneindeckung., 3-seitig umlaufende Attika-Blende in Alu.
Dachentwässerung:	Keine Rinne oder Fallrohr

Türen:	Holztüren mit Quer- und Strebeleiste
Fenster:	Einfachste Holzfenster mit Sprossenteilung, z.T. ohne Glasfüllung. Bestehende Fenster mit Glasbausteinen.
Haustechnik:	Nein.

**Berechnung des umbauten Raumes**

(ohne Dachüberstände)

Wohnhaus (ehem. Obdachlosenunterkunft):

Grundfläche:	34,52 x 8,77 =	302,74 qm	
Höhe:	5,71 m		
Umbauter Raum:	302,74 qm x 5,71 m	=	1.728,65 cbm
Dach:	$\frac{8,77 \times 3,16}{2}$ x 30,52 m	=	478,33 cbm
Eilunterkellerung:	(2,0 x 1,5 x 1,25) x 3	=	11,25 cbm
Fundamente:	2 (0,5 x 0,4 x 34,52 m)	=	13,81 cbm
Fundamente:	10 (0,5 x 0,4 x 8,77 m)	=	<u>17,54 cbm</u>
			2.249,58 cbm
Vorbauten:	3 ( 2,20 x 1,00 x 2,75)	=	<u>18,15 cbm</u>
			2.267,73 cbm
und zur sachgerechten Aufrundung		+	<u>2,27 cbm</u>
			<b>2.270,00 cbm</b>

Nebengebäude 1:

(Sohlplatte und Fundamente bleiben im Abrissbereich erhalten)

Grundfläche:	(2,56 + 1,28) x 4,50	=	17,28 qm
Höhe:	2,76 m		
Umbauter Raum:	17,28 qm x 2,76 m	=	47,69 cbm
Dach:	$\frac{4,50 \times 1,84}{2}$ x im Mittel 6,75	=	27,95 cbm
Dachverfallung (Bereich Kehle)			
Umbauter Raum:	$\frac{2,25 \times 1,84}{2}$ x im Mittel 1,60 m	=	<u>3,31 cbm</u>
			96,23 cbm
und zur sachgerechten Aufrundung		+	<u>0,77 cbm</u>
			<b>97,00 cbm</b>

Nebengebäude 2:

Grundfläche:	12,70 x 3,70 m = 46,99 qm		
Höhe:	$\frac{2,47 + 2,03}{2} =$	2,25 m	
Umbauter Raum:	46,99 qm x 2,25 m	=	105,73 cbm
Fundamente:	2 (12,70 x 0,60 x 0,4 m)	=	6,10 cbm
Fundamente:	4 (3,70 x 0,60 x 0,40 m)	=	<u>3,55 cbm</u>
			115,38 cbm
und zur sachgerechten Aufrundung		+	<u>0,62 cbm</u>
			<b>116,00 cbm</b>

**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche**

Die DIN 283 ist zwar vom Normenausschuss zurückgezogen, hat sich jedoch als „anerkannte Regel der Technik“ bewährt. Die Raumabmessungen wurden von mir aus den ermittelten Bauzeichnungen und Berechnungen entnommen und mit einem Hand-Laser-Messgerät stichprobenartig überprüft. Flächenabzüge sowie Putzabzüge sind berücksichtigt worden.

Wohnfläche Wohnhaus (ehem. Obdachlosenunterkunft):Haus 3, Erdgeschoss:

Gemeinschaftsraum	=	16,91 qm	
Schlafen 1	=	10,58 qm	
Schlafen 2	=	10,58 qm	
Schlafen 3	=	12,72 qm	
Schlafen 4	=	14,84 qm	
Küche	=	2,83 qm	
Bad	=	3,07 qm	
Flur	=	<u>11,54 qm</u>	
		83,07 qm	83,07 qm

Haus 3, Obergeschoss:

Gemeinschaftsraum	=	16,91 qm	
Schlafen 1	=	10,58 qm	
Schlafen 2	=	10,58 qm	
Schlafen 3	=	12,72 qm	
Schlafen 4	=	14,84 qm	
Küche	=	2,83 qm	
Bad	=	3,07 qm	
Flur	=	<u>9,73 qm</u>	
		81,26 qm	81,26 qm

Haus 3 A, Erdgeschoss:

Schlafen 1	=	14,84 qm	
Schlafen 2	=	12,72 qm	
Schlafen 3	=	12,72 qm	
Schlafen 4	=	14,84 qm	
WC	=	2,24 qm	
Dusche	=	2,27 qm	
Flur	=	11,91 qm	
		<u>71,54 qm</u>	71,54 qm

Haus 3 A, Obergeschoss:

Schlafen 1	=	14,84 qm	
Schlafen 2	=	12,72 qm	
Schlafen 3	=	12,72 qm	
Schlafen 4	=	14,84 qm	
WC	=	2,24 qm	
Dusche	=	2,27 qm	
Flur	=	9,73 qm	
		<u>69,36 qm</u>	69,36 qm

Haus 4, Erdgeschoss:

Gemeinschaftsraum	=	16,91 qm	
Schlafen 1	=	10,58 qm	
Schlafen 2	=	10,58 qm	
Schlafen 3	=	12,72 qm	
Schlafen 4	=	14,84 qm	
Küche	=	2,83 qm	
Bad	=	3,07 qm	
Flur	=	11,91 qm	
		<u>83,44 qm</u>	83,44 qm

Haus 4, Obergeschoss:

Gemeinschaftsraum	=	16,91 qm	
Schlafen 1	=	10,58 qm	
Schlafen 2	=	10,58 qm	
Schlafen 3	=	12,72 qm	
Schlafen 4	=	14,84 qm	
Küche	=	2,83 qm	
Bad	=	3,07 qm	
Flur	=	9,73 qm	
		<u>81,26 qm</u>	<u>81,26 qm</u>

**469,93 qm**Nutzfläche Wohnhaus (ehem. Obdachlosenunterkunft):

Keller, Haus 3	=	1,04 qm	
Keller, Haus 3 A	=	1,04 qm	
Keller, Haus 4	=	1,04 qm	
		<u>3,12 qm</u>	<b>3,12 qm</b>

Nutzfläche Nebengebäude 1 (Teilabbruch):

Werkstatt	=	9,58 qm	
Lager 1	=	3,02 qm	
Lager 2	=	2,93 qm	
Lager 3	=	2,94 qm	
		<u>18,47 qm</u>	<b>18,47 qm</b>

Nutzfläche Nebengebäude 2:

Lager 1	=	14,23 qm	
Lager 2	=	14,02 qm	
Lager 3	=	14,23 qm	
		<u>42,48 qm</u>	<b>42,48 qm</b>

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben daher unberücksichtigt.

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

BGF Wohnhaus (ehem. Obdachlosenunterkunft):

Teilunterkellerung: 3 x	1,45 m	x	1,865 m	=	8,11 qm
Erdgeschoss:	34,52 m	x	8,77 m		
+	2,20 m	x	1,00 m		
+	2,20 m	x	1,00 m		
+	2,20 m	x	1,00 m	=	309,34 qm
Dachgeschoss:	34,52 m	x	8,77 m	=	302,74 qm
Spitzboden:	34,52 m	x	7,87 m	=	<u>271,67 qm</u>
					<b>891,86 qm</b>

BGF Nebengebäude 1 (Teilabbruch):

Erdgeschoss:	8,91 m	x	4,50 m		
-	(4,50 m	x	4,49 m) / 2	=	<b>29,99 qm</b>

BGF Nebengebäude 2:

Erdgeschoss:	12,70 m	x	3,70 m	=	<b>46,99 qm</b>
--------------	---------	---	--------	---	-----------------

**Lichtbilder des Objektes**



1. Lichtbild:  
Hofseitige Traufansicht des Wohngebäudes.



2. Lichtbild:  
Giebelansicht des Wohngebäudes.



3. Lichtbild:  
Rückseitige Traufansicht des Wohngebäudes.



4. Lichtbild:  
Hofseitige Traufansicht des Nebengebäudes 1, angrenzend an das Wohnhaus.



5. Lichtbild:  
Rückseitige Traufansicht des Nebengebäudes 1.



6. Lichtbild:  
Durchgang zwischen Wohngebäude und  
Nebengebäude 1.



7. Lichtbild  
Hofseitige Traufansicht des Nebengebäudes 2



8. Lichtbild

Rückseitige Traufansicht / Giebelansicht des Nebengebäudes 2



9. Lichtbild:

Straßenseitige Zuwegung zum Innenhof.



10. Lichtbild:

Seitliche Abzweigung der Zuwegung zu weiteren Gebäuden auf dem Grundstück.



11. Lichtbild:  
Innenansicht Bad, Haus 3, im Erdgeschoss.



12. Lichtbild:  
Innenansicht Bad, Haus 3, im Obergeschoss.



13. Lichtbild:  
Innenansicht WC, Haus 3 A, im Erdgeschoss.



14. Lichtbild:  
Innenansicht DU, Haus 3 A, im Erdgeschoss.



15. Lichtbild:  
Innenansicht WC, Haus 3 A, im Obergeschoss.



16. Lichtbild:  
Innenansicht DU, Haus 3 A, im Obergeschoss.



17. Lichtbild:  
Innenansicht Bad, Haus 4, im Erdgeschoss.



18. Lichtbild:  
Innenansicht Bad, Haus 4, im Obergeschoss.



19. Lichtbild:  
Innenansicht Spitzboden, Haus 3.



20. Lichtbild:  
Innenansicht Treppenhaus, Haus 3



21. Lichtbild:  
Ansicht Einzelofen.



22. Lichtbild:  
Ansicht Einzelofen.



23. Lichtbild:  
Innenansicht Küche, im Obergeschoss, Haus 3.



24. Lichtbild:  
Innenansicht Küche, im Obergeschoss,  
Haus 4



25. Lichtbild:  
Innenansicht Flur, im Obergeschoss, Haus 4.  
(Spülbecken im Flur)



26. Lichtbild:  
Innenansicht Schlafraum 1, im  
Obergeschoss, Haus 3 (Laminat)



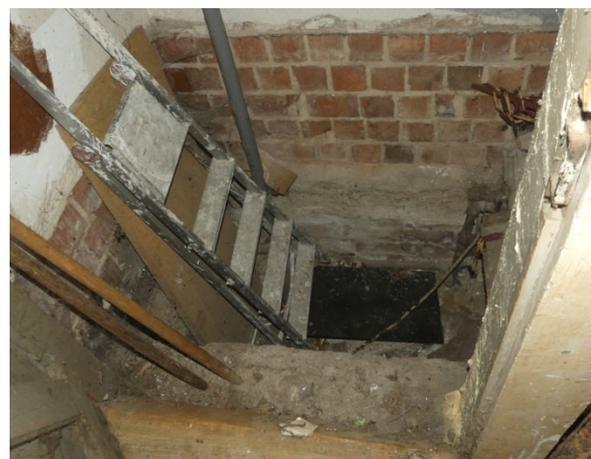
27. Lichtbild:  
Innenansicht Schlafrum 1, im Obergeschoss,  
Haus 4 (Flexplatten)



28. Lichtbild:  
Innenansicht Schlafrum 2, im  
Obergeschoss, Haus 3 (PVC)



29. Lichtbild  
Holzkonstruktion im Spitzboden, Haus 4.



30. Lichtbild  
Teilunterkellerung im Treppenhaus, Haus 4.