

Bauherr: Große Kreisstadt Freital  
Dresdner Straße 56/58 01705 Freital

Vorhaben: Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf mit Errichtung Anbau  
An der Kleinbahn 2 01705 Freital

## Begründung Sanierung Terrasse über Eingang

Über dem Eingangsbereich der „Ballsäle Coßmannsdorf“ befindet sich eine Terrasse, die vom „Kleinen Saal“ und vom Treppenhaus aus zugänglich ist. Sie soll auch nach der Sanierung des Gebäudes zur Nutzung zur Verfügung stehen und den aktuellen baulichen Anforderungen entsprechen.



Am Ausgang zur Terrasse befindet sich eine holzverkleidete Stufe mit einer Höhe von ca. 9cm nach oben, welche eine Stolpergefahr darstellt, da diese höher als die Oberkante des Fußbodens „Kleiner Saal“ ist, außerdem ist ein Eindringen von Regenwasser nicht sicher zu verhindern. Im Innern ist das Parkett bereits aufgewölbt, was auf das Eindringen von Regenwasser schließen lässt.

Aus dem holztechnischen Untersuchungsbericht von März 2019 geht bereits hervor, dass dieser Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit geschädigt und eine Kontrolle im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich ist (Gutachten Seite 6 i.V.m. Zeichnung 3).

In der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Holzschutz Nieke vom 19.11.2019 wurde separat die Terrasse betrachtet. Diese sollte dringend saniert werden, um einen ungewollten Feuchtigkeitseintrag in das Gebäude zu vermeiden.



Die Sanierung der Terrasse umfasst den vorherigen vollständigen Abbruch der gesamten Deckenkonstruktion mit anschließendem Einbau einer Handverlegedecke (in der Fläche ca. 30cm tiefer als die bestehende Decke) mit dem Einbau von Dämmung, Abdichtung einschließlich der Wandanschlüsse und der Erneuerung des Bodenbelages sowie der Geländerkonstruktion.

Die Kostenberechnung für die notwendigen bauseitigen Leistungen sind der Anlage zu entnehmen.

Die Sanierungskosten werden mit ca. 40.451,67€ ermittelt.

# Kostenberechnung Sanierung Terrasse über Eingangsbereich Ostseite

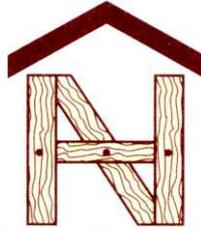
Ballsäle Coßmannsdorf

An der Kleinbahn 2 in 01705 Freital

Bauherr: Große Kreisstadt Freital, Dresdner Str.56, 01705 Freital

Stand: 28.02.2020

				Gesamt	
Kostengruppe nach DIN 276:2018-12	Menge	Einheit	EP [ € ]	GP Netto [ € ]	GP Brutto [ € ]
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>			<b>30.628,00</b>	<b>36.447,32</b>
<b>350</b>	<b>Decken</b>			<b>18.400,00</b>	<b>21.896,00</b>
351	<i>Deckenkonstruktion</i>			8.740,00	10.400,60
	Handverlegedecke - liefern und einbauen	40,00	m <sup>2</sup>	184,00	8.758,40
	Attika - Betonaufkantung	15,00	m <sup>2</sup>	92,00	1.642,20
<b>354</b>	<i>Deckenbekleidungen</i>			<b>4.560,00</b>	<b>5.426,40</b>
	Bodenbelag (Nutzschicht) einbauen	40,00	m <sup>2</sup>	72,00	2.880,00
	Verkleidung der Decke Eingangsbereich von unten	16,00	m <sup>2</sup>	105,00	1.999,20
<b>359</b>	<i>Decken , Sonstiges</i>			<b>5.100,00</b>	<b>6.069,00</b>
	Geländer - liefern und einbauen	15,00	m <sup>2</sup>	340,00	6.069,00
<b>360</b>	<b>Dächer</b>			<b>7.673,00</b>	<b>9.130,87</b>
363	<i>Dachbeläge</i>			7.673,00	9.130,87
	Dachabdichtung - liefern und einbauen	42,00	m <sup>2</sup>	71,00	2.982,00
	Dampfbremse - liefern und einbauen	42,00	m <sup>2</sup>	23,00	966,00
	Dämmung - liefern und einbauen	40,00	m <sup>2</sup>	38,00	1.520,00
	Wandanschlüsse herstellen	30,00	m	41,00	1.230,00
	Attikaverblechung - liefern und einbauen	15,00	m	65,00	975,00
<b>390</b>	<b>Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen</b>			<b>4.555,00</b>	<b>5.420,45</b>
394	<i>Abbruchmaßnahmen</i>			4.555,00	5.420,45
	Abbruch Geländer	15,00	m	21,00	374,85
	Abbruch Bodenbelag Terrasse	40,00	m <sup>2</sup>	38,00	1.808,80
	Abbruch Deckenkonstruktion	40,00	m <sup>2</sup>	68,00	3.236,80
	<b>Zwischensumme Bau</b>			<b>30.628,00</b>	<b>36.447,32</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>3.365,00</b>	<b>4.004,35</b>
<b>730</b>	<b>Objektplanung</b>			<b>3.365,00</b>	<b>4.004,35</b>
731	<i>Gebäude und Innenräume</i>			3.365,00	4.004,35
	Architektur	1,00		3.365,00	4.004,35
	<b>Gesamtsumme</b>			<b>33.993,00</b>	<b>40.451,67</b>



## Gutachterliche Stellungnahme

Unser Zeichen: 1485

Dokument: B1485-1.doc

## **Ballsäle Coßmannsdorf**

Dresden, den 19.11.2019

## **Anschluss Terrasse/Kleiner Saal 1.2.1 im 1. OG**

### **Sachstand:**

Derzeit ist das Niveau der Terrasse im 1. OG (Foto 046) eine Stufe höher als der Holzfußboden im Kleinen Saal 1.2.1 (s. Foto 059).

### **Bewertung:**

Diese Konstruktion ist aus baulicher - insbesondere holzschutztechnischer - Sicht bedenklich. Feuchtigkeit durch Niederschlag oder tauenden Schnee können in die Holzbalkendecke unter dem Kleinen Saal eindringen. Selbst eine schlagregendichte Terrassentür bietet nicht ausreichend Schutz. Da bereits vorhandene Schäden nicht ausgeschlossen werden können, wurde bereits bei den Untersuchungen im März 2019 der Bereich um die Terrassentür für weitere Untersuchungen gekennzeichnet. (s. Holzschutztechnischer Untersuchungsbericht, Zeichnung 3, S. 19).

### **Empfehlung:**

Für die Sanierung wird dringend empfohlen, diesen Niveauunterschied zu beseitigen, zumal damit neben der Beseitigung des für die Konstruktion nachteiligen Mangels auch eine Unfallgefahr beseitigt wird.

**Anlage:** keine  
**Verteiler:** IB Klingauf  
IB HS Nieke

Dipl.-Ing. Norbert Nieke





Foto 046



Foto 059



**Zeichnung 3**  
**Befunde der holzschutztechnischen Untersuchung**  
**Ohne Maßstab! Eintragungen nicht eingemessen!**

Stand: 21.03.2019  
Ingenieurbüro Holzschutz Nieke,  
Dresden  
Tel. 0351 4033958,  
www.holzschutz-nieke.de

- Befall durch Nagelkäfer
- Befall/Schädigung durch Hausbock
- Befall/Schädigung durch Nässefäule
- Befall/Schädigung durch Echten Hausschwamm
- Durchfeuchteter Bereich
- Nachkontrolle im Baufortschritt
- Messstelle
- Bohrwiderstandsmessung
- Foto (s. CD-ROM)

**LEGENDE**

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Ingenieurbüro Holzschutz Nieke  
An der  
Ballstraße 2  
01067 Dresden  
Telefon: 0351 4033958  
Fax: 0351 4033959  
E-Mail: info@holzschutz-nieke.de  
www.holzschutz-nieke.de

An der  
Ballstraße 2  
01067 Dresden  
Telefon: 0351 4033958  
Fax: 0351 4033959  
E-Mail: info@holzschutz-nieke.de  
www.holzschutz-nieke.de

Standort:  
MdBauab  
0  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Maßstab:  
1:100  
1:200  
1:500  
1:1000

Datum:  
21.03.2019

Blatt:  
G\_03

Blattgröße:  
10m

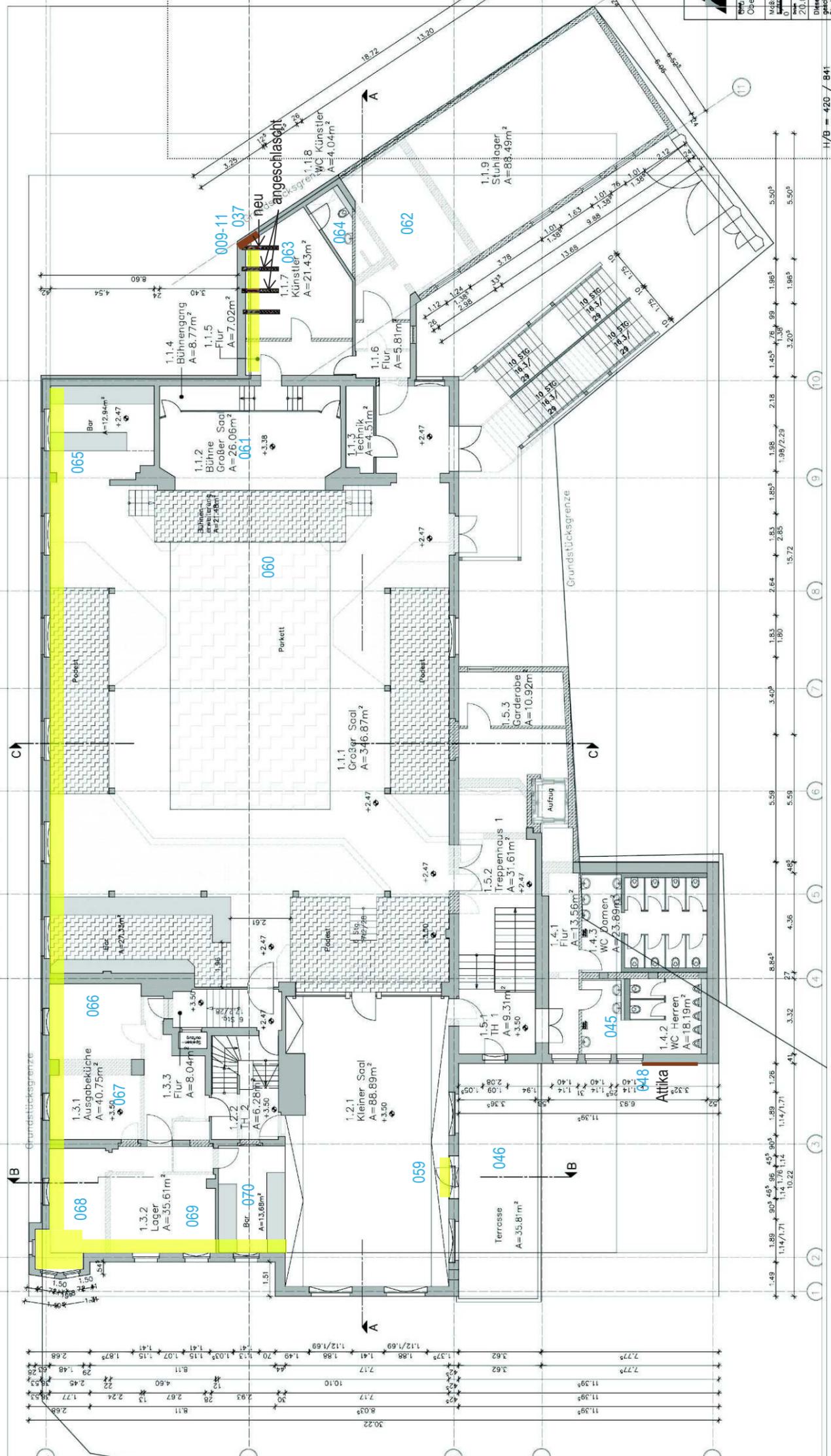
Blattnummer:  
03

Blatttitel:  
Obergeschoss

Dieser Plan und sein Inhalt ist das Eigentum des Ingenieurbüros Holzschutz Nieke. Die Weitergabe oder Veränderung ist ohne schriftliche Genehmigung des Ingenieurbüros Holzschutz Nieke. Die Verantwortung für die Ausführung liegt bei dem Auftraggeber.

Zustimmung des Verfassers:  
2018

Grundriss 1.  
Obergeschoss



H/B = 420 / 841  
(0,30m²)