

Friedberg_Kaiserstraße 114

REITH+WEHNER ARCHITEKTEN



- Friedberg_Kaiserstraße 114

REITH+WEHNER ARCHITEKTEN 21.11.13



• Friedberg_Kaiserstraße 114

REITH+WEHNER ARCHITEKTEN 21.11.13

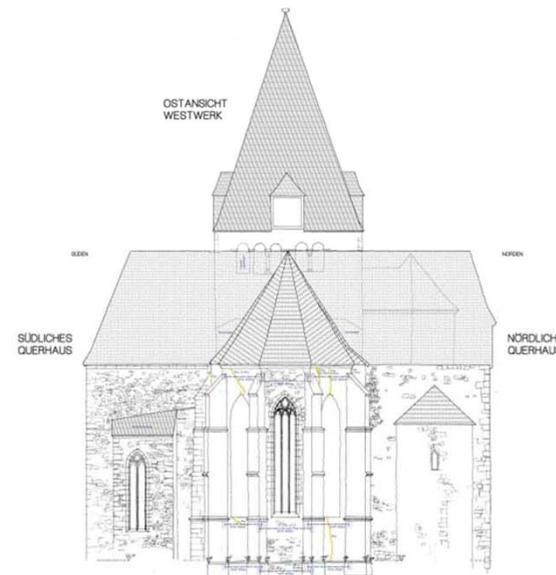
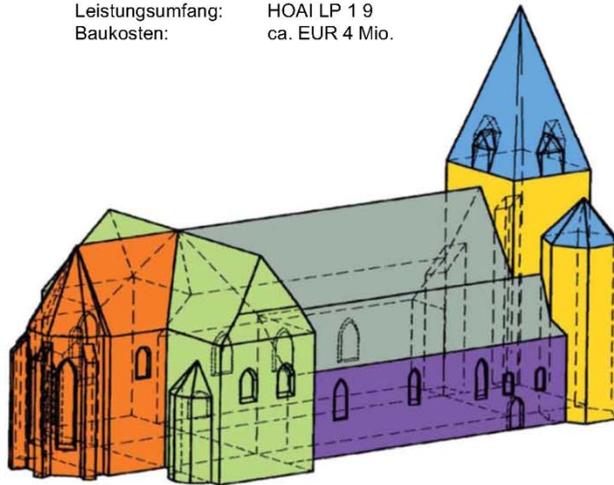


Kaufungen

Stiftskirche Kaufungen

Die Stiftskirche in Oberkaufungen, auf einer Anhöhe im Ortskern Oberkaufungen gelegen, ist beispielhaft für die ottonische Baukunst in Nordhessen. Die von Kunigunde, der Frau Kaiser Heinrichs II, gestiftete Kirche wurde im Jahre 1025 geweiht. Trotz mehrfacher Um- und Anbauten ist ein hohes Maß an Bausubstanz der ursprünglichen Basilika erhalten. Im Jahre 2006 wurde der Kirche der Status eines Kulturdenkmals von nationaler Bedeutung zugesprochen. Nach einer zweijährigen Untersuchungs- und Planungsphase wurde das Konzept zur Gesamtsanierung der Kirche vorgestellt und eine vollständige Förderung der Maßnahme aus Mitteln des Bundes, des Landes und der evangelischen Landeskirche bewilligt. In der auf neun Jahre angelegten Gesamtsanierung wurden in den Jahren 2008-2010 das Mauerwerk sowie das Dachtragwerke am Chor und Querhaus statisch gesichert, die Fenster restauriert sowie die Fassaden unter Einbeziehung mittelalterlicher Putzfragmente vollständig überarbeitet. Im Jahr 2010 werden als aktuell laufende Maßnahmen die Reparatur der Dachtragwerke sowie eine weiträumige Hausschwammbekämpfung über dem Kirchenschiff ausgeführt. In den folgenden Bauabschnitten wird die Kirche einschließlich des Innenraumes vollständig saniert, die haustechnischen Anlagen erneuert sowie ein Funktionsgebäude im Bereich des ehemaligen Kreuzganges errichtet. Planung und Ausführung erfolgen in enger Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde und dem zuständigen Amtsrestaurator sowie der Bauberatung der der evangelischen Landeskirche und weiteren fachlich Beteiligten.

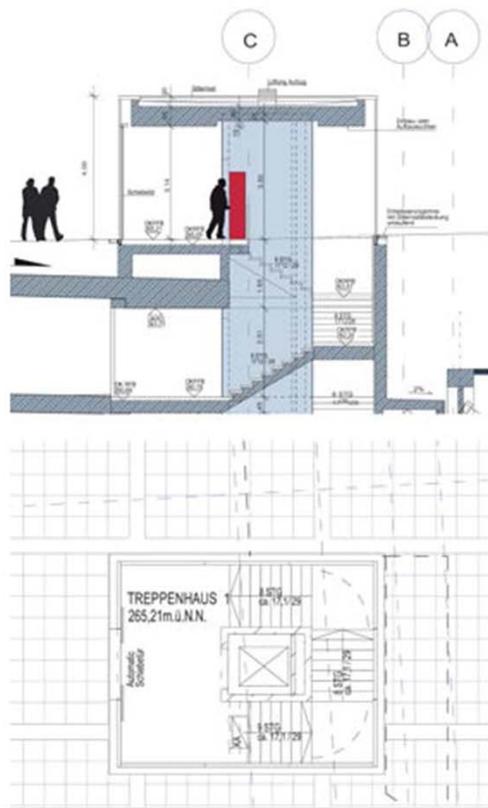
Bauherr:	Evangelische Kirchengemeinde Kaufungen
Bauzeit:	2008 - 2010
Fertigstellung:	2010
NGF:	ca. 1.100 m ²
Leistungsumfang:	HOAI LP 1-9
Baukosten:	ca. EUR 4 Mio.



R+W

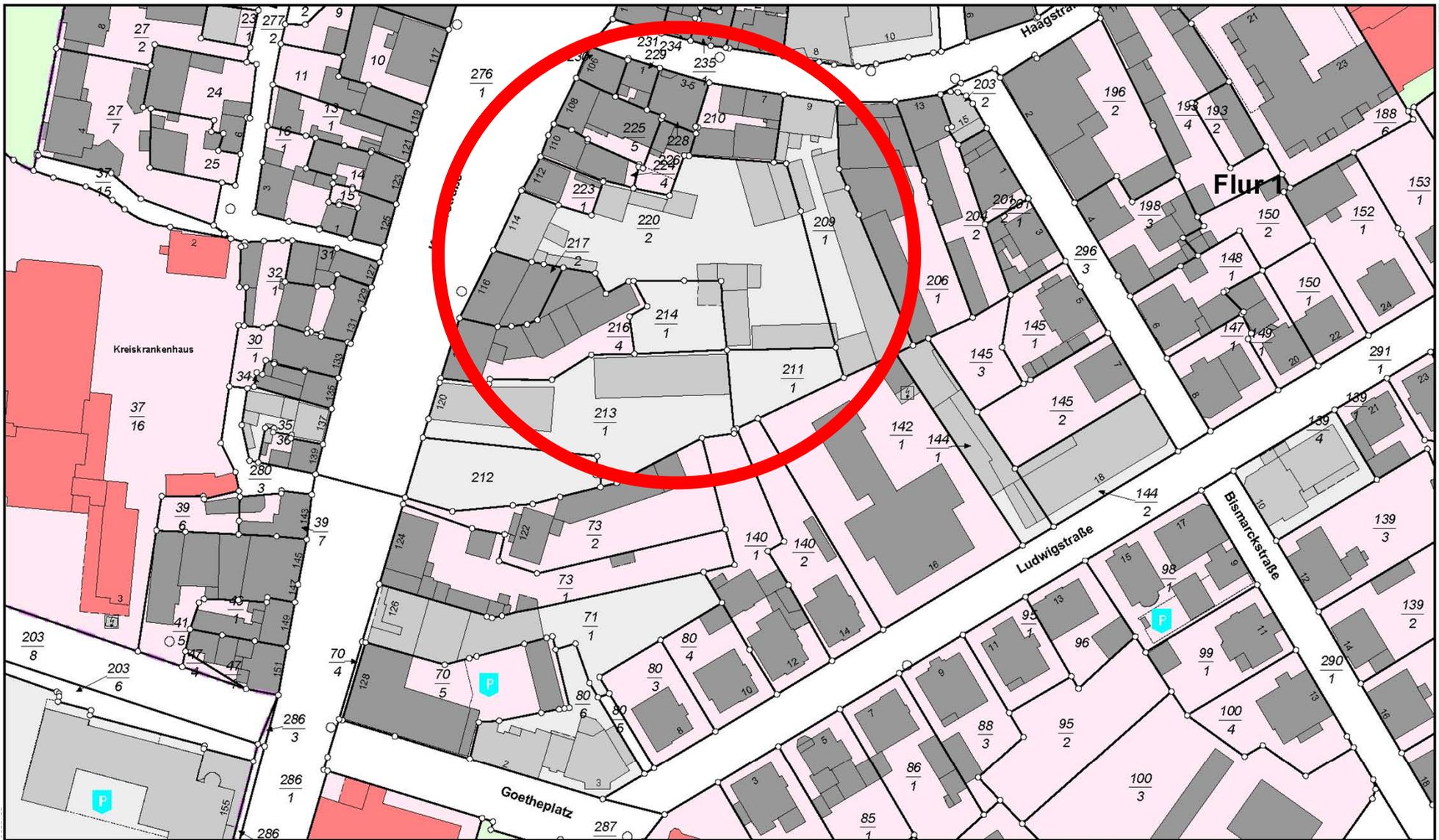


Q-Park - Neubau Tiefgarage und Geschäftshaus - Uniplatz Fulda









5575775

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke dem selben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
 §18 Abs. 2 des Hessischen Gesetzes über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319)



Flurstück: 213/1
 Flur: 1
 Gemarkung: Friedberg

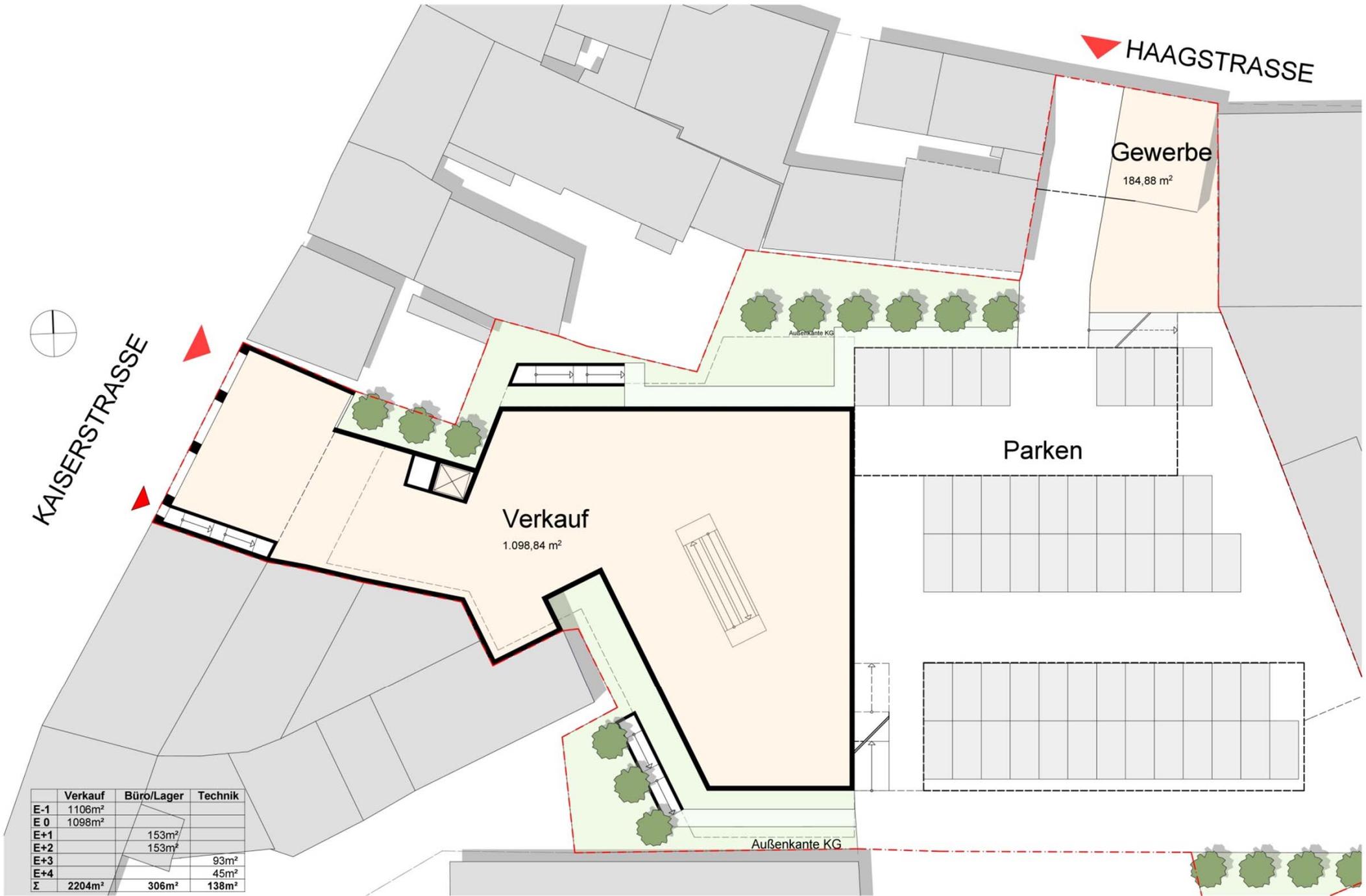
HESSEN
 Amt für Bodenmanagement Büdingen
 Bahnhofstraße 33
 63654 Büdingen

Gemeinde: Friedberg (Hessen)
 Kreis: Wetterau
 Regierungsbezirk: Darmstadt

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Liegenschaftskarte 1 : 1000
 Hessen

Erstellt am 01.12.2011
 Antrag: 99613836-1
 AZ: 0339





	Verkauf	Büro/Lager	Technik
E-1	1106m ²		
E 0	1098m ²		
E+1		153m ²	
E+2		153m ²	
E+3			93m ²
E+4			45m ²
Σ	2204m ²	306m ²	138m ²

Ebene 0



KAISERSTRASSE

Lager
153,70 m²

	Verkauf	Büro/Lager	Technik
E-1	1106m ²		
E 0	1098m ²		
E+1		153m ²	
E+2		153m ²	
E+3			93m ²
E+4			45m ²
Σ	2204m ²	306m ²	138m ²

Ebene +1



KAISERSTRASSE

Büro/Sozialr.
153,70 m²

	Verkauf	Büro/Lager	Technik
E-1	1106m ²		
E 0	1098m ²		
E+1		153m ²	
E+2		153m ²	
E+3			93m ²
E+4			45m ²
Σ	2204m ²	306m ²	138m ²

Ebene +2



KAISERSTRASSE

Technik
93,38 m²

1.50m

1.50m

	Verkauf	Büro/Lager	Technik
E-1	1106m ²		
E 0	1098m ²		
E+1		153m ²	
E+2		153m ²	
E+3			93m ²
E+4			45m ²
Σ	2204m ²	306m ²	138m ²

Ebene +3



KAISERSTRASSE

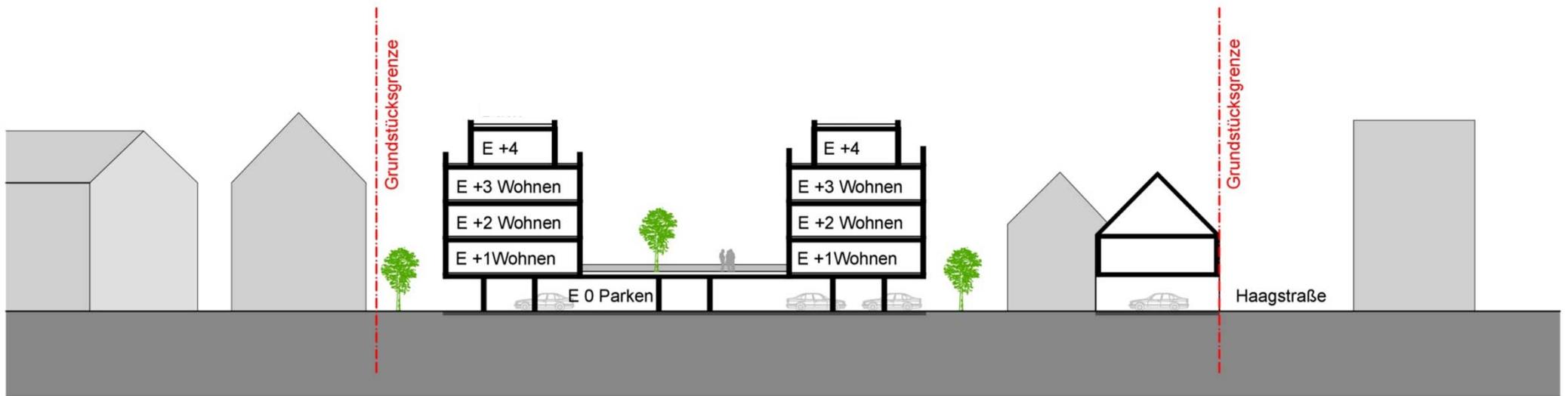
Technik
45,54 m²

1,50m

1,50m

	Verkauf	Büro/Lager	Technik
E-1	1106m ²		
E 0	1098m ²		
E+1		153m ²	
E+2		153m ²	
E+3			93m ²
E+4			45m ²
Σ	2204m ²	306m ²	138m ²

Ebene +4



Systemschnitt



Herangehensweise

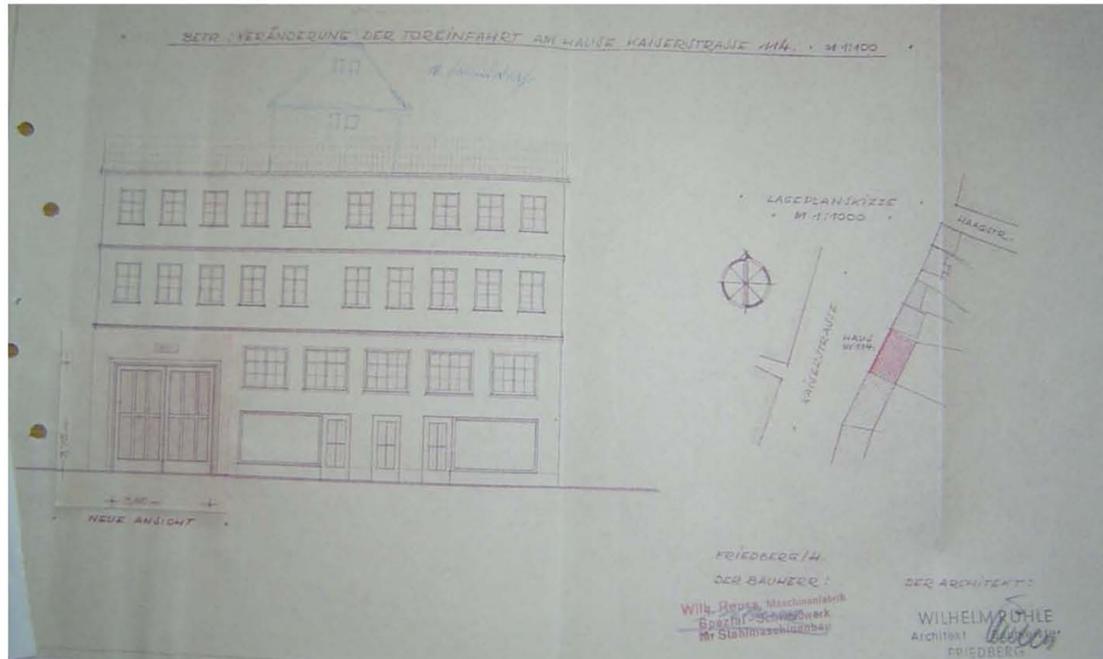
- Gutachten Baugeschichte
- Restauratorische Voruntersuchung
- Verformungsgerechtes Aufmaß
- Gutachten Tragwerksplanung
- Dendrologische Datierung
- Schadstoff Gutachten
- Kostenermittlung

Friedberg, Kaiserstraße 114

Ergebnispräsentation Archivrecherche

Dr. Eva Krause

Archivbestände



Friedberg, Kaiserstraße 114, Fassadenansicht zum Bauantrag Veränderung Tordurchfahrt, 1954, Bauarchiv Stadt Friedberg



Friedberg, Kaiserstraße 114, Foto, 1960er Jahre, Stadtarchiv Friedberg

Bauaktenarchiv Stadt Friedberg

Unterlagen zum Abbruch der rückwärtigen Gebäude der Maschinenfabrik Reuss

Bauantrag zur Sanierung der Straßenfassade, 1996

Planzeichnungen und Statiken zur Anlage der neuen Tordurchfahrt und zum Einbau der Läden im EG, 1950 - 1954

Stadtarchiv Friedberg

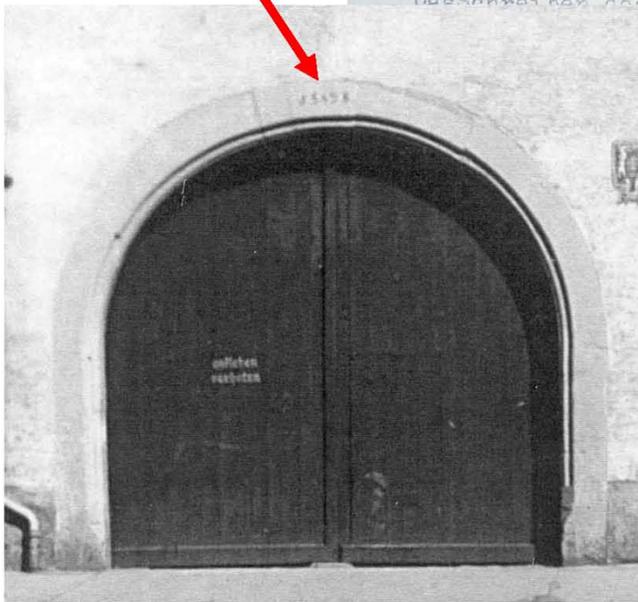
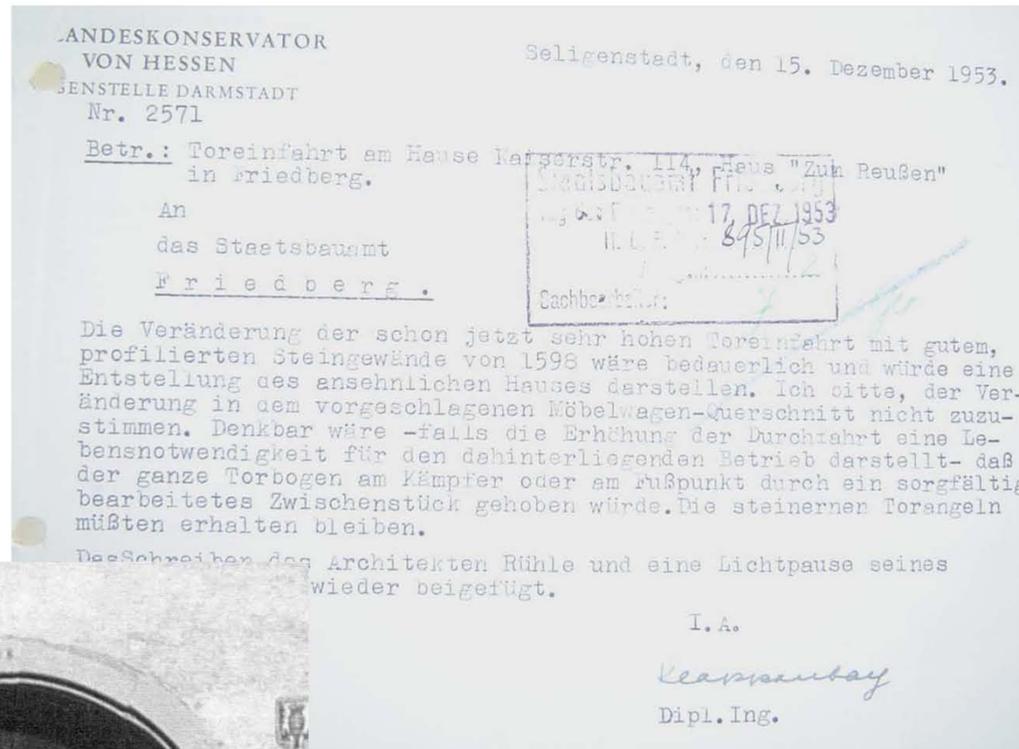
Lokalliteratur

Fotokartei

Gebäudekartei (Zettelkatalog mit Hinweisen auf historische Quellen)

Brandkataster der Stadt Friedberg

Die wichtigsten Ergebnisse



Schreiben des Denkmalamtes vom 15.12.1953,
Bauarchiv Stadt Friedberg

Friedberg, Kaiserstraße 114 , Ausschnitt aus Foto um
1930, Stadtarchiv Friedberg

Ladeneinbau im EG und
Anlage der Tordurchfahrt
um 1954

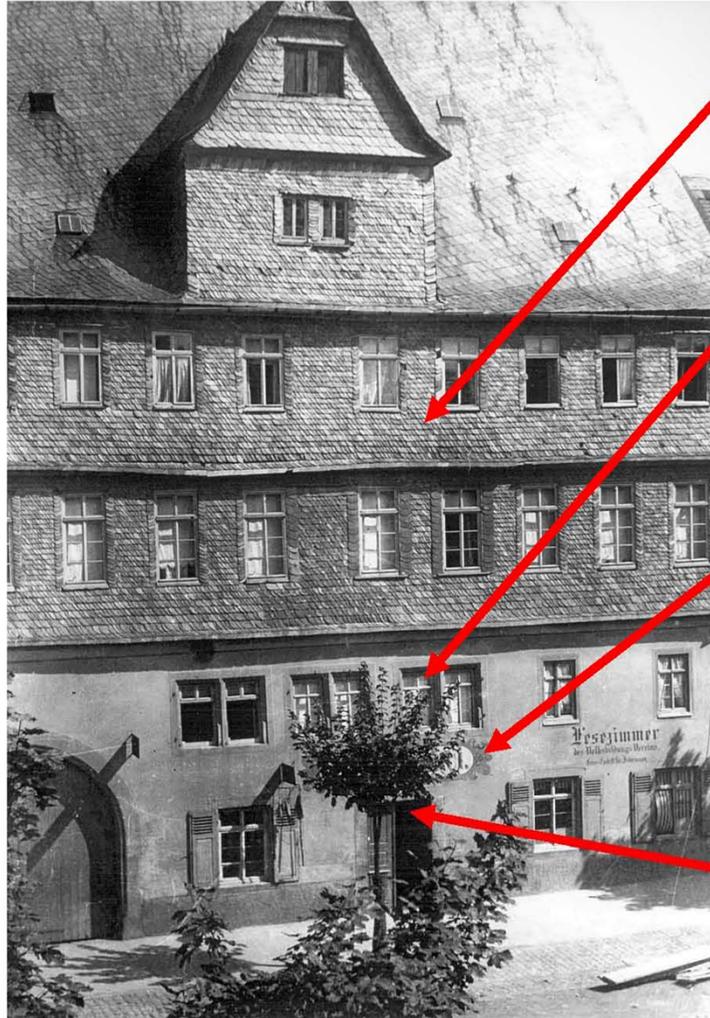
Die damals beseitigte
Tordurchfahrt trug die
Jahreszahl 1598

Das Zwischengeschoss
wurde nicht erst in
neuerer Zeit angelegt,
sondern nur die Fenster
stammen aus den 1930er
Jahren

Die Eigentümer sind bis zur
Mitte des 18. Jahrhunderts
namentlich überliefert

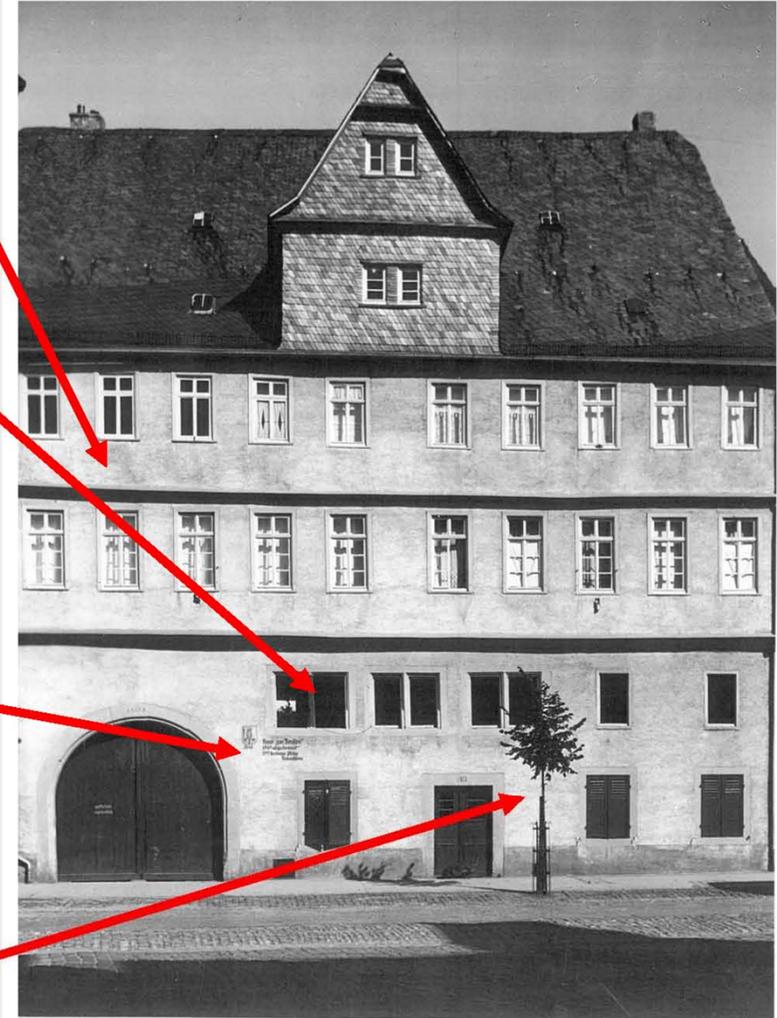
Überlegungen zur Baugeschichte

um 1900



Friedberg, Kaiserstraße 114 , um 1900, Stadtarchiv Friedberg

um 1930 (?)



Friedberg, Kaiserstraße 114 , um 1930, Stadtarchiv Friedberg

Obergeschosse
verschindelt

Obergeschosse
verputzt

Zwischengeschos
mit gekoppelten
Fenstern (17. Jh.)

Fenster ausgebaut

EG mit gemalter
Kartusche über
dem Eingang und
Inscription

Inscriptionen
entfernt, neue
Inscription sichtbar

Straßenbaum links
des Eingangs

neuer Straßen-
baum rechts des
Eingangs

Überlegungen zur Baugeschichte



Friedberg, Kaiserstraße 114 , um 1930, Stadtarchiv Friedberg

Das linke Foto dokumentiert eine Umbauphase, die zeitlich zwischen 1920 und 1940 einzugrenzen ist.

Damals wurde die Fassade der Obergeschosse verputzt.

Die Fenster des Zwischengeschosses wurden erneuert.

Die Erdgeschossfassade wurde überarbeitet.



Friedberg, Kaiserstraße 114 , 1947, Stadtarchiv Friedberg

Überlegungen zur Baugeschichte



Friedberg, Kaiserstraße 114 , um 1930, Stadtarchiv Friedberg

Für die ganz frühe Baugeschichte des Gebäudes ist die Inschrift seitlich der Tordurchfahrt interessant.

Würde es sich um eine historische Inschrift handeln, wäre der Hausname „Zur Reußen“ belegt.

Die erste urkundliche Erwähnung eines Hauses „zur Reussen“ stammt aus dem Jahre 1318. Dieses Haus „zur Reußen“ wird in mittelalterlichen Chroniken und Urkunden mehrfach erwähnt (Folz: Urkundenbuch, Nr. 220 von 1318, Nr. 697 von 1389. Chronik, Bd. I, S. 103: „Wohnung zur Reußen genannt, zu Grund abgebrannt“ von 1545.

Das heutige Gebäude hätte folglich einen mittelalterlichen Vorgängerbau, wäre 1545 abgebrannt und bis 1598 neu errichtet worden.



Friedberg, Kaiserstraße 114 , Ausschnitt aus Foto um 1930, Stadtarchiv Friedberg

Weiterführende Recherchen/ Untersuchungen

1) Freilegungsprobe im Bereich der ggf. historischen Inschrift

2) Archivrecherche im Staatsarchiv Darmstadt

Dort werden die Bauanträge zu Privathäusern in Friedberg aufbewahrt.

Folgende Bestände liegen vor:

G 15 Friedberg

Y 362 Friedberg 1846-1880

Y 363 Friedberg 1881-1884

Y 364 Friedberg 1884-1888

Y 365 Friedberg 1926-1928

Y 366 Friedberg 1928

Y 367 Friedberg 1928-1929

Y 368 Friedberg 1929-1930

Y 369 Friedberg 1930-1932

Y 1270 Friedberg 1938-1945

Y 1271 Friedberg 1938-1945

Y 1272 Friedberg 1938-1945

Restauratorische Voruntersuchung

Restauratorische Voruntersuchung Adrian Neus



DENKMALWERKSTATT ADRIAN NEUS, SCHLOSSGASSE 7a, 63654 BÜDINGEN

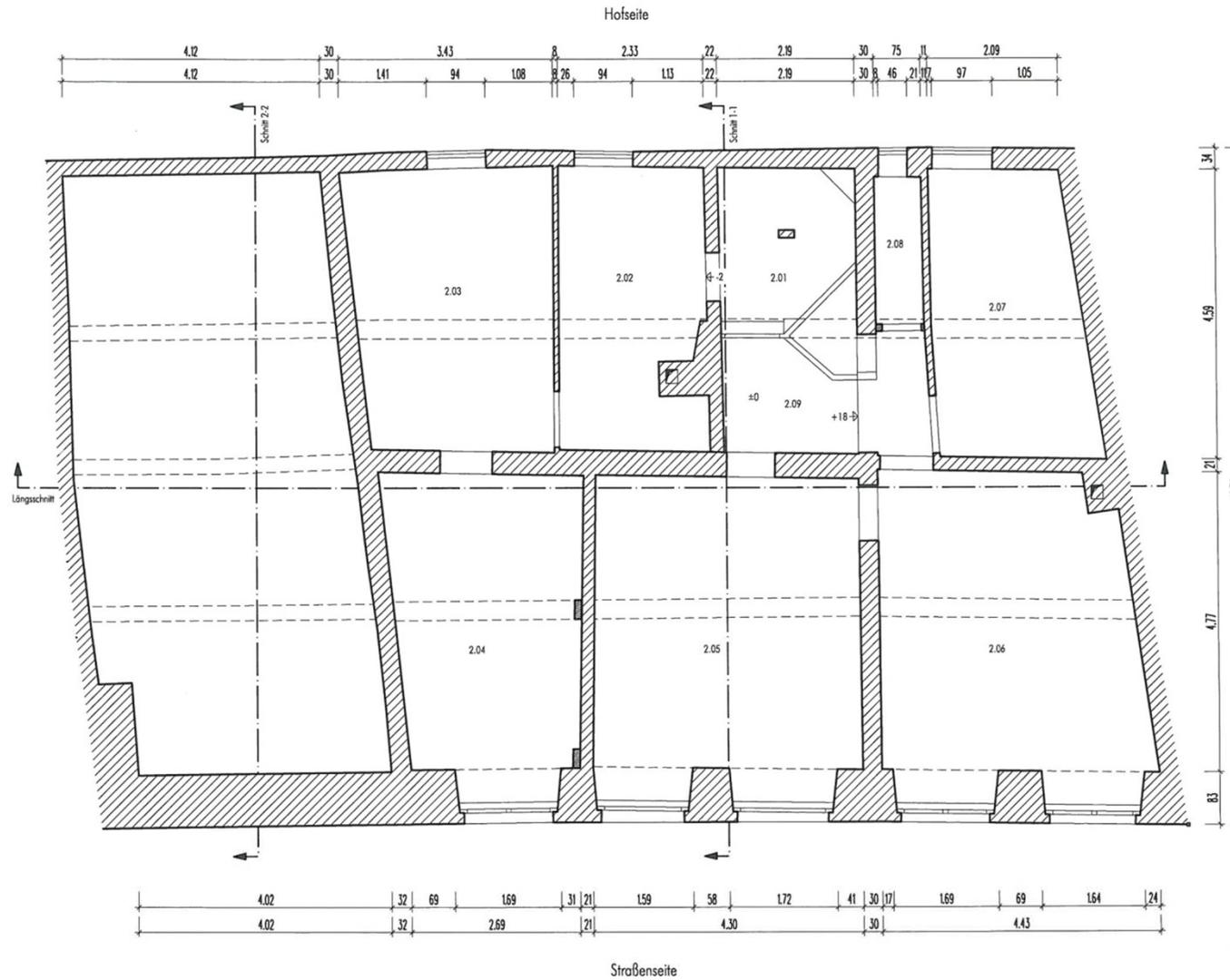
Schadstoffanalyse

10. Zusammenfassung

- In dem denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus in der Kaiserstraße 114, 61169 Friedberg wurden zur Klärung bzw. Eingrenzung einer möglichen Schimmelpilz-/ Bakterienbelastung erste mikrobiologische Untersuchungen durchgeführt.
- In dem Gebäude liegen starke bis extreme Geruchsauffälligkeiten aller Geschosse mit teilweise für mikrobielle Schäden typischen dumpfmuffigen und schimmelpilzartigen Geruchsqualitäten vor.
- In 10 von 10 Proben im 1. bis 3. Obergeschoss konnten Schimmelpilz- bzw. Pilzwachstum an verfärbten Oberflächen und z. T. in tieferen Materialschichten von Fußböden, Wänden und Decken nachgewiesen werden. Dabei waren u. a. potentielle Mycotoxinbildner und Kellerschwamm als Holzersetzer und Feuchteanzeiger nachweisbar. Wegen einer belasteten Gesamtfläche von deutlich mehr als 0,5 m² wird der Schimmelpilz-/ Bakterien Schaden nach Umweltbundesamt in die höchste Kategorie 3 eingeordnet (großer Schimmel-/ Feuchteschaden)
- Hinsichtlich der bisherigen Untersuchungsergebnisse zusammen mit dem flächigen Markieren eines als gut geschulten und zuverlässig bekannten Schimmelspürhundes sind weiträumige verdeckte, nicht-sichtbare Schimmelpilz- und/ oder Bakterienbelastungen in dem Gebäude höchst wahrscheinlich.
- Wegen großer Flächen und zur Absicherung der Ergebnisse der Schimmelspürhundbegehung werden ergänzende Materialuntersuchungen als sinnvoll erachtet.
- Für eine fachgerechte Sanierung der mikrobiellen Belastungen wird aufgrund der Vor-Ort-Situation und der bisher durchgeführten Untersuchungen ein hoher Sanierungsumfang prognostiziert. Eine Feinreinigung der Räumlichkeiten und eine Sanierungskontrolle sind notwendig.

- Für eine fachgerechte Sanierung der mikrobiellen Belastungen wird aufgrund der Vor-Ort-Situation und der bisher durchgeführten Untersuchungen ein hoher Sanierungsumfang prognostiziert. Eine Feinreinigung der Räumlichkeiten und eine Sanierungskontrolle sind notwendig.

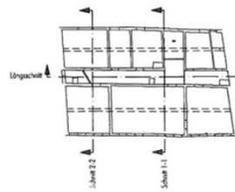
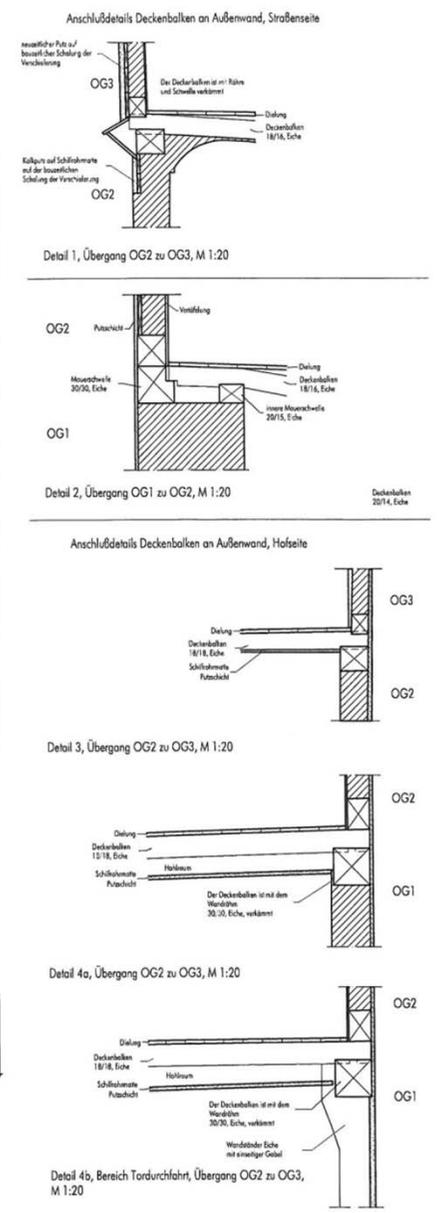
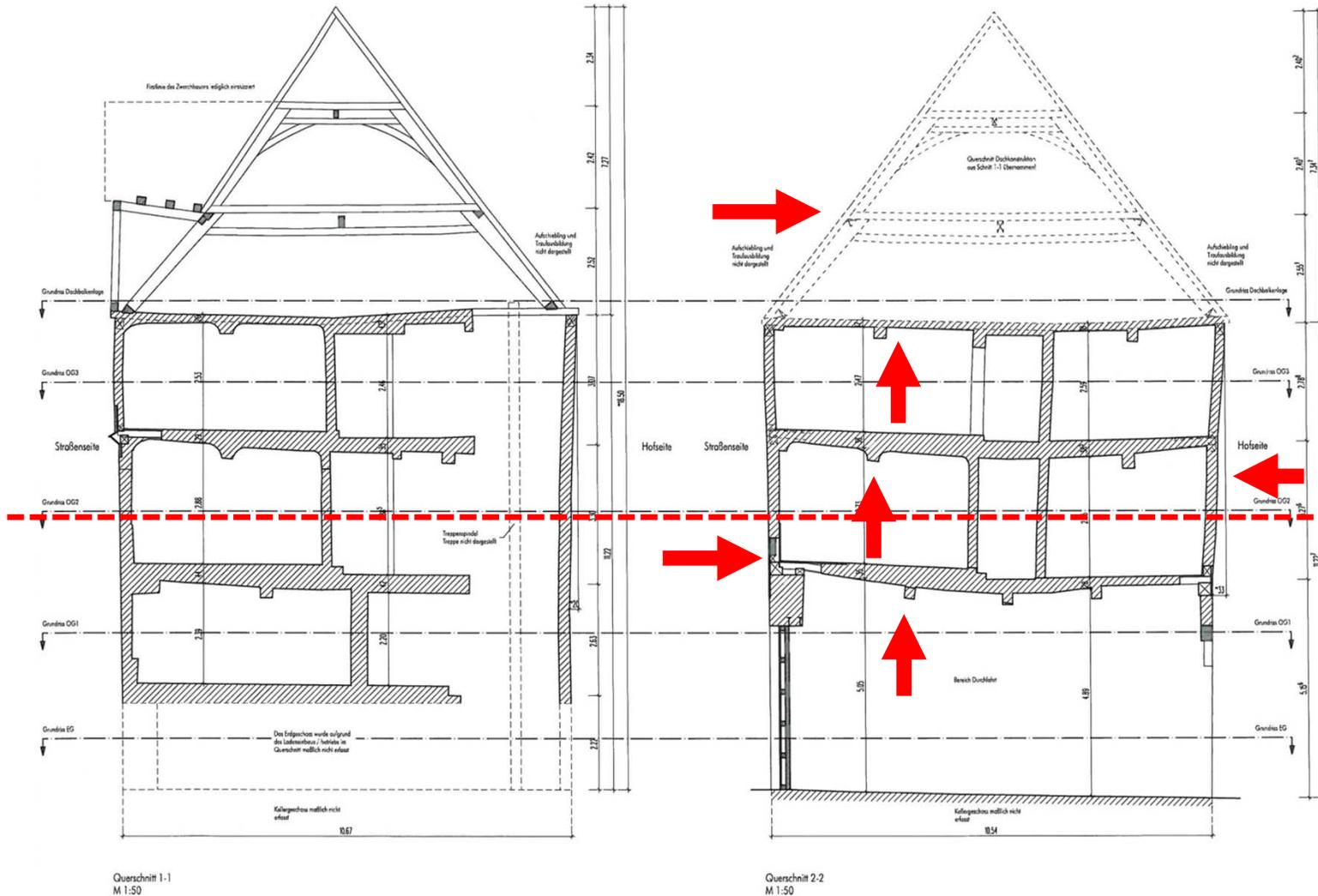
Verformungsgerechtes Aufmaß



Treppenaufgang nicht dargestellt

	Projekt: Friedberg, Kaiserstraße 114			
	Phase: Aufmaß			
Darstellung: 1. Obergeschoss				
Arch: Klug	Maßstab: 1 : 50	Plan Nr.: ffic-aufm-02	Index	
Datum Freistellung: 07-12-2011	Datum Aktualisierung	Datum Ausschnitt: 06-02-2012		
Zeichner: thue@dukk-friedberg.de				

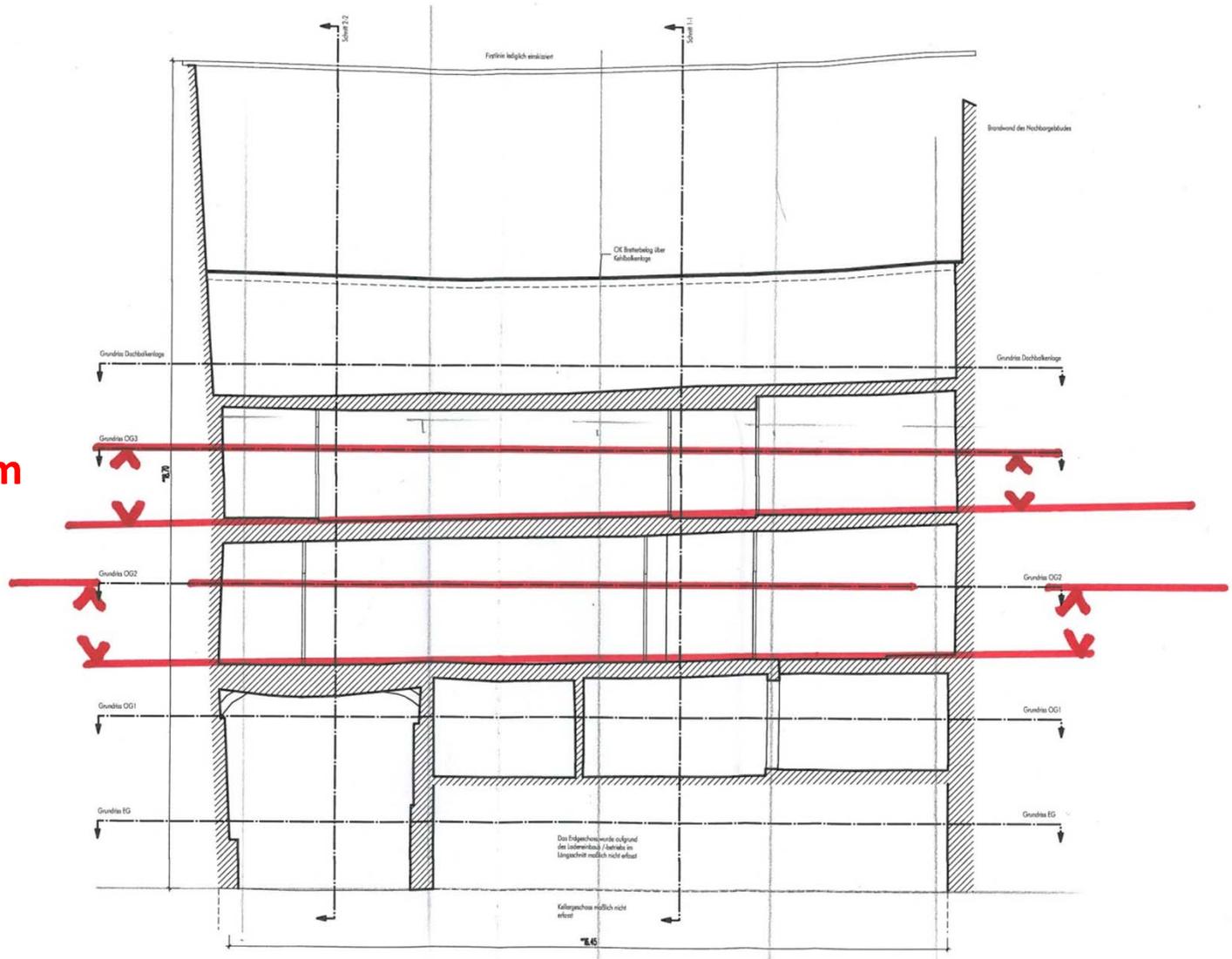
Tragwerk



Die Anschlußdetails wurden auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Freilegungen erstellt. Verformungen und Schäden sind in den Details nicht berücksichtigt. Die Freilegungen befanden sich nicht zwangsläufig in den Schnittachsen des Aufmaßes, sondern dienen dem Zwecke der Untersuchung des baulichen Zustands, sodass die Details als Systemskizzen zu verstehen sind!

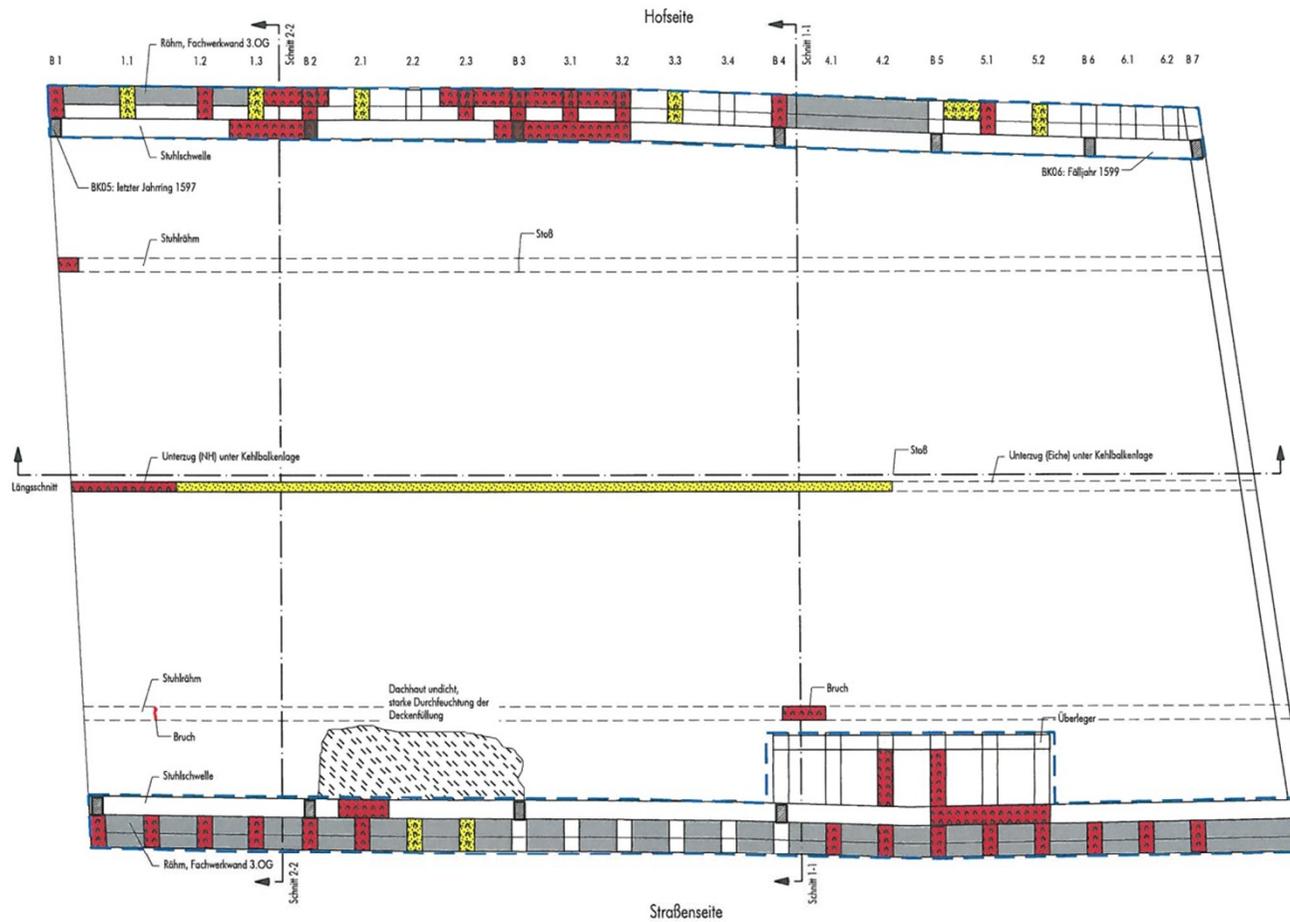
	Friedberg, Kaiserstraße 114			
	Verformungsgerechtes Aufmaß			
Blatt: Querschnitt 1-1 und 2-2				
Blatt: Holzputz 07-12-2011	Blatt: 1-50 07-12-2011	Blatt: Mischputz-02 06-02-2012	Blatt:	Blatt:
LT 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20				

50 cm



12.2.13

Friedberg, Kaiserstraße 114	
Plan: Verformungsgerechtes Aufmaß	
Darstellung: Längsschnitt	
Maßstab: 1:100	Plan: H. Kaufmann
Datum: 07-12-2011	Datum: 06-02-2012



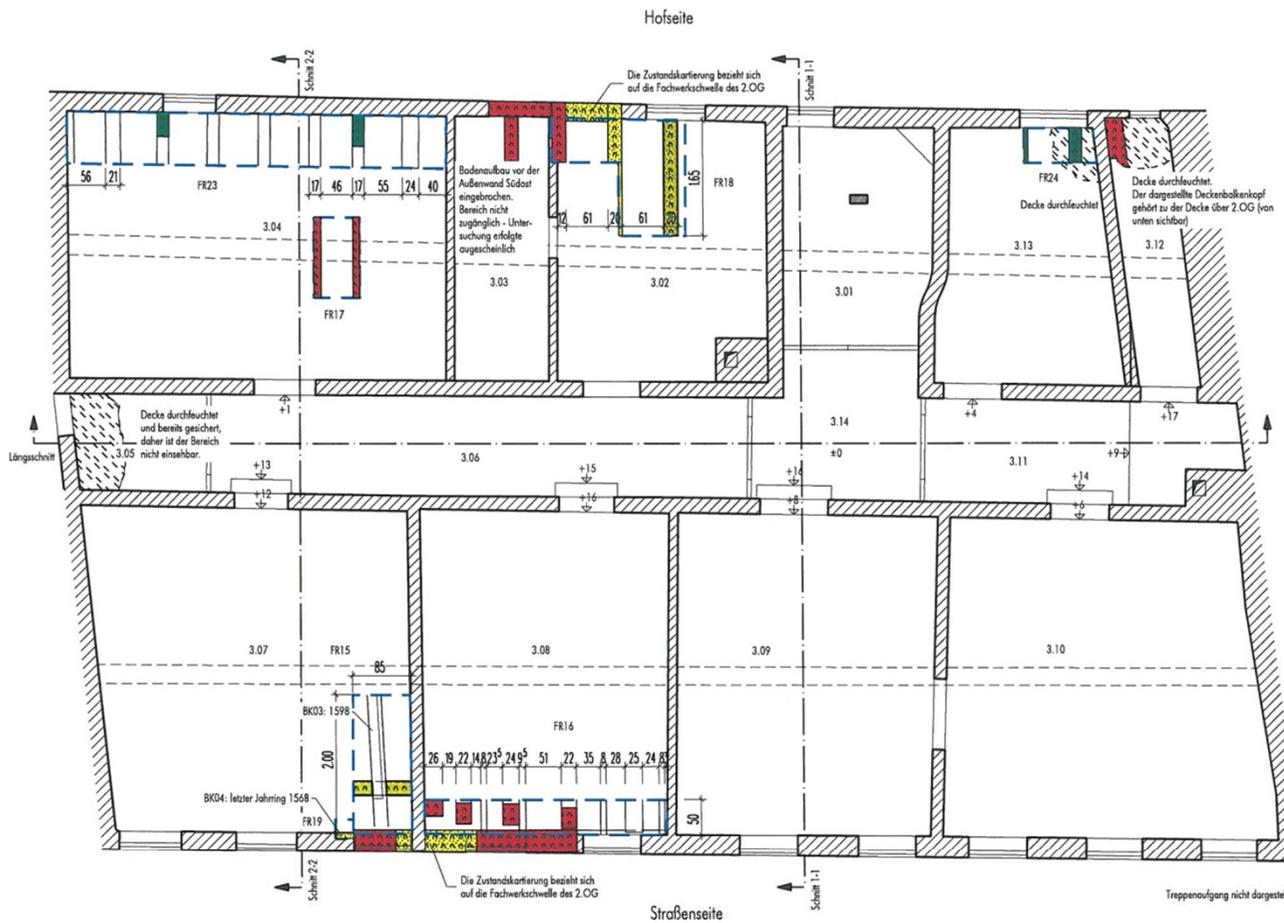
Zustandskartierung Dachbalkenlage
M 1:50

Treppenaufgang nicht dargestellt

Legende Zustandskartierung	
Farbgebung	
	Querschnitt überlagend geschädigt, Restquerschnitt für einzelne Reparatur nicht ausreichend -> Bauteil (Teilwerk) austauschen
	Querschnitt teilweise geschädigt, Restquerschnitt für einzelne Reparatur ausreichend -> Bauteilquerschnitt ergänzen
	Querschnitt oberflächlich geschädigt, Umringungsquerschnitt weitgehend vorhanden -> Bauteiloberfläche überarbeiten
	Bauteil nicht zugänglich, Schädigung und Restquerschnitt nicht ermittelbar -> Bauteil ggf. fehlragen
Symbolik der Befunde	
	Schädigung durch holzzerstörende Pilze
	Schädigung durch holzzerstörende Insekten
	Schädigung durch mechanische Einflüsse (Risse, Blöße etc.)
	Schädigung durch Verwitterungserscheinungen
	Durchfeuchtung
	Fehlrigung / Unterzugbereich
	Fuge in Holzanschlüssen (Befest. in mm)
Zusatzinformationen	
	Bemerkung Nr. (> Maßstabmerkmale)

Ingenieurbüro für
Holz und
Bauwerkserhaltung

Projekt:			
Friedberg, Kaiserstraße 114			
Phase: Bautechnische Untersuchung			
Darstellung: Dachbalkenlage			
Beitrag:	Maßstab:	Plan Nr.:	Index:
pell / wen	1 : 50	fk-kart-01	
Datum Herstellungs:	Datum Aktualisierung:	Datum Ausdruck:	
07-12-2011		06-02-2012	
Z:\2007\114\Friedberg\114.dwg			



Zustandskartierung 2.Obergeschoss
M 1:50

Legende Zustandskartierung	
Farbgebung	
	Querschnitt überwiegend geschädigt, Restquerschnitt für sinnvolle Reparatur nicht ausreichend -> Bauteil (teilweise) austauschen
	Querschnitt teilweise geschädigt, Restquerschnitt für sinnvolle Reparatur ausreichend -> Bauteilquerschnitt ergänzen
	Querschnitt oberflächlich geschädigt, Umlagerungsquerschnitt weitgehend vorhanden -> Bauteilbetriebsliche Überarbeiten
	Bauteil nicht zugänglich, Schädigung und Restquerschnitt nicht ermittelbar -> Bauteil ggf. fehlagen
Symbolik der Befunde	
	Schädigung durch holzerstörende Pilze
	Schädigung durch holzerstörende Insekten
	Schädigung durch mechanische Einflüsse (Stöße, Stürze etc.)
	Schädigung durch Verwitterungseinwirkungen
	Durchfeuchtung
	Freilegung / Untersuchungsereich
	Fuge in Holzanklösem (Bauteil h mm)
	Zusatzinformationen Bemerkung Nr. (> Maßstabverhältnis)

Projekt: Friedberg, Kaiserstraße 114			
Phase: Bautechnische Untersuchung			
Darstellung: 2. Obergeschoss			
Arch.: pet / won	Maßstab: 1 : 50	Plan Nr.: fk-kart-03	Index:
Datum Bemerkung: 07-12-2011	Datum Aktualisierung:	Datum Ausdruck: 06-02-2012	
Datei: bau\04\Kf\Friedberg\114\13			

































Kostenermittlung

		3.2.4 Zimmerarbeiten		876.205,20
		<u>DG Schäden Balkenebene ca. 30%</u>		
1	400	m² Schutzdach als Folienschutzdach über den Zeitraum der Sanierungsarbeiten im DG abschnittsweise montieren und versetzen	27,00	10.800,00
2	240	m² Schutzbelag für Arbeitsebene DG u. Kehl balkenebene (Durchbruchsicherung)	18,00	4.320,00
3	80	m² Demontage Lehmfüllungen u. -ausfachungen in Deckenflächen zum Freilegen der Konstruktion	25,00	2.000,00
4	240	m² Demontage Bodenbeläge Dielung	9,00	2.160,00
5	42	Stck. Reparatur Balkenkopf, Sparrenfuß DG	1.250,00	52.500,00
6	7	Stck. Reparatur Bruch Deckenbalken mit seitlichen Laschen	645,00	4.515,00
7	10	Stck. Ergänzen fehlende Bauteile, Kopfband, Strebe, Riegel	470,00	4.700,00

Nutzung: EG z.T. Ladenlokal, sonstige Geschosse nicht nutzbar

Gegenüberstellung Sanierung / Neubau

		KB vom 12.03.2012 Sanierung	KS vom 12.3.12 (Referenz) Neubau
KG 1	Grundstück	0,00	0,00
KG 2	Herrichten und Erschließen	0,00	0,00
KG 3	Bauwerk - Baukonstruktion	2.083.430,20	637.478,40
KG 4	Bauwerk - Techn. Anlagen	153.582,45	188.078,40
KG 5	Außenanlagen	0,00	0,00
KG 6	Ausstattung u. Kunstwerke	0,00	0,00
KG 7	Baunebenkosten	484.902,53	148.600,22
Gesamtkosten netto		2.721.915,18	974.157,02
Gesamtkosten brutto		3.239.079,06	1.159.246,86
		279%	100%

Aufwands- und Ertragsbetrachtung Kaiserstraße 114, Friedberg

Grundlagen der Berechnung

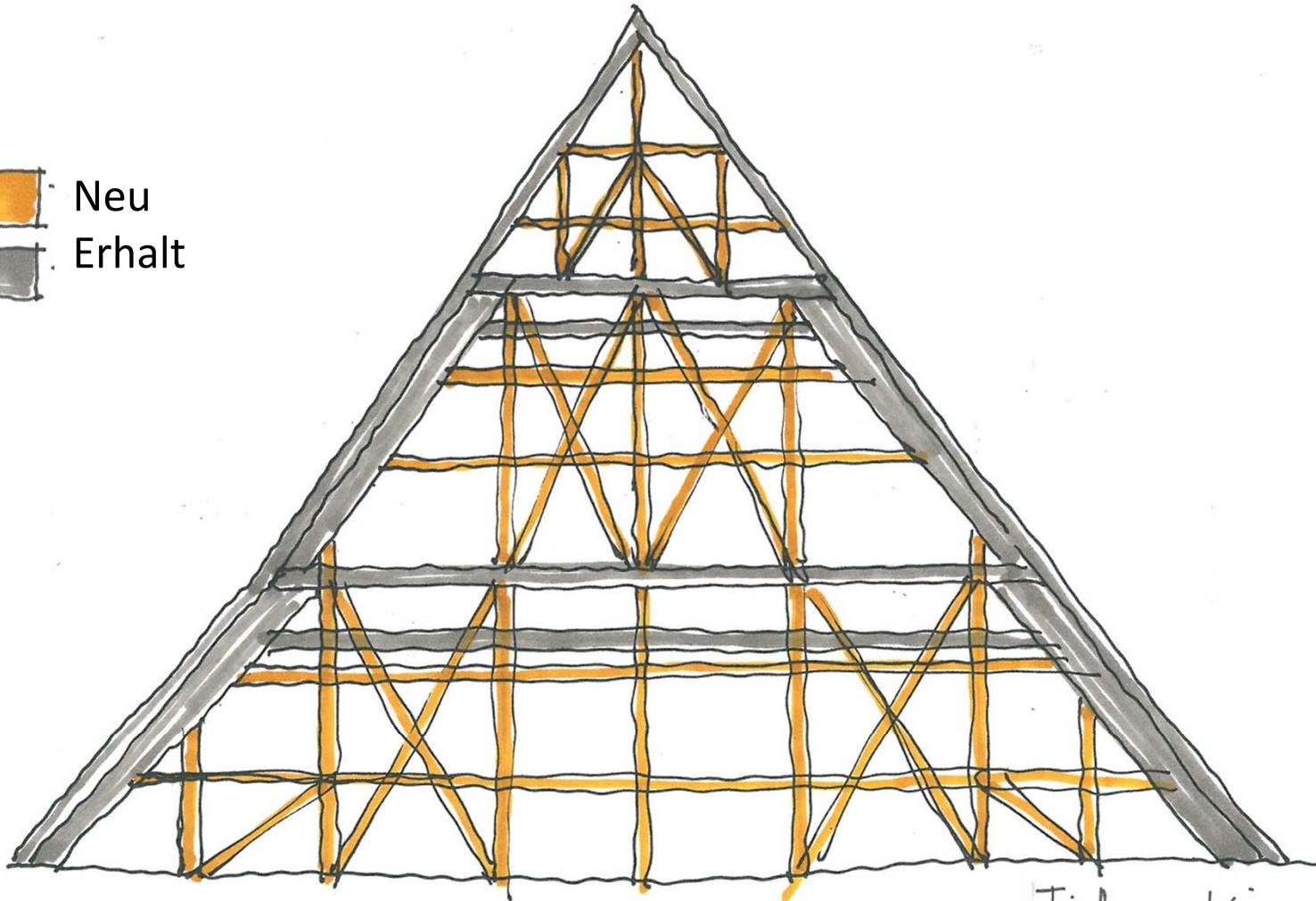
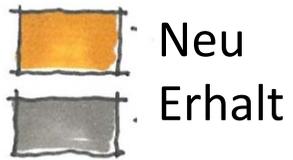
Quellen

Miete/qm/p.m.:	EG (Gewerbe)	35 €		Der große Brockhoff - Atlas der 1A-Lagen
	1. und 2. OG (Wohnen)	8 €		S-Immobilien Friedberg
Flächen in qm:	EG	103,17	25%	Reith + Wehner Architekten
	1.OG	157,63	38%	Reith + Wehner Architekten
	2.OG	156,02	37%	Reith + Wehner Architekten
Jahresmiete:		73.440,00 €		
Bodenwert Grundstücksanteil Denkmal:		150.000,00 €		Bodenrichtwertkarte
notwendige Investition Denkmalsanierung:		2.721.915,18 €		Kostengutachten Reith+Wehner Architekten
zzgl. Umsatzsteuer für Wohnungsanteil		<u>389.157,08 €</u>		
Gesamtinvestition		3.111.072,26 €		

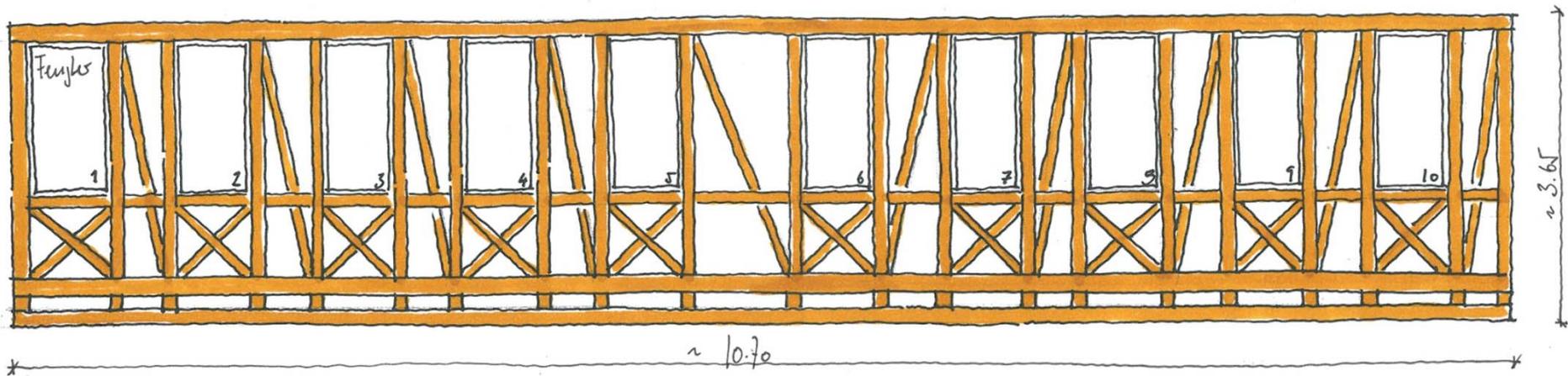
Wirtschaftlichkeit (ohne Berücksichtigung von Kapitalkosten)

Erstellungsfaktor:	42
Bruttoanfangsrendite:	2,36%
Amortisationszeit:	ca. 42 Jahre
Fehlbetrag nach 20 Jahren:	- 1.642.272,26 €
Fehlbetrag bei Veräußerung nach Fertigstellung zu Marktfaktor 15:	- 2.009.472,26 €

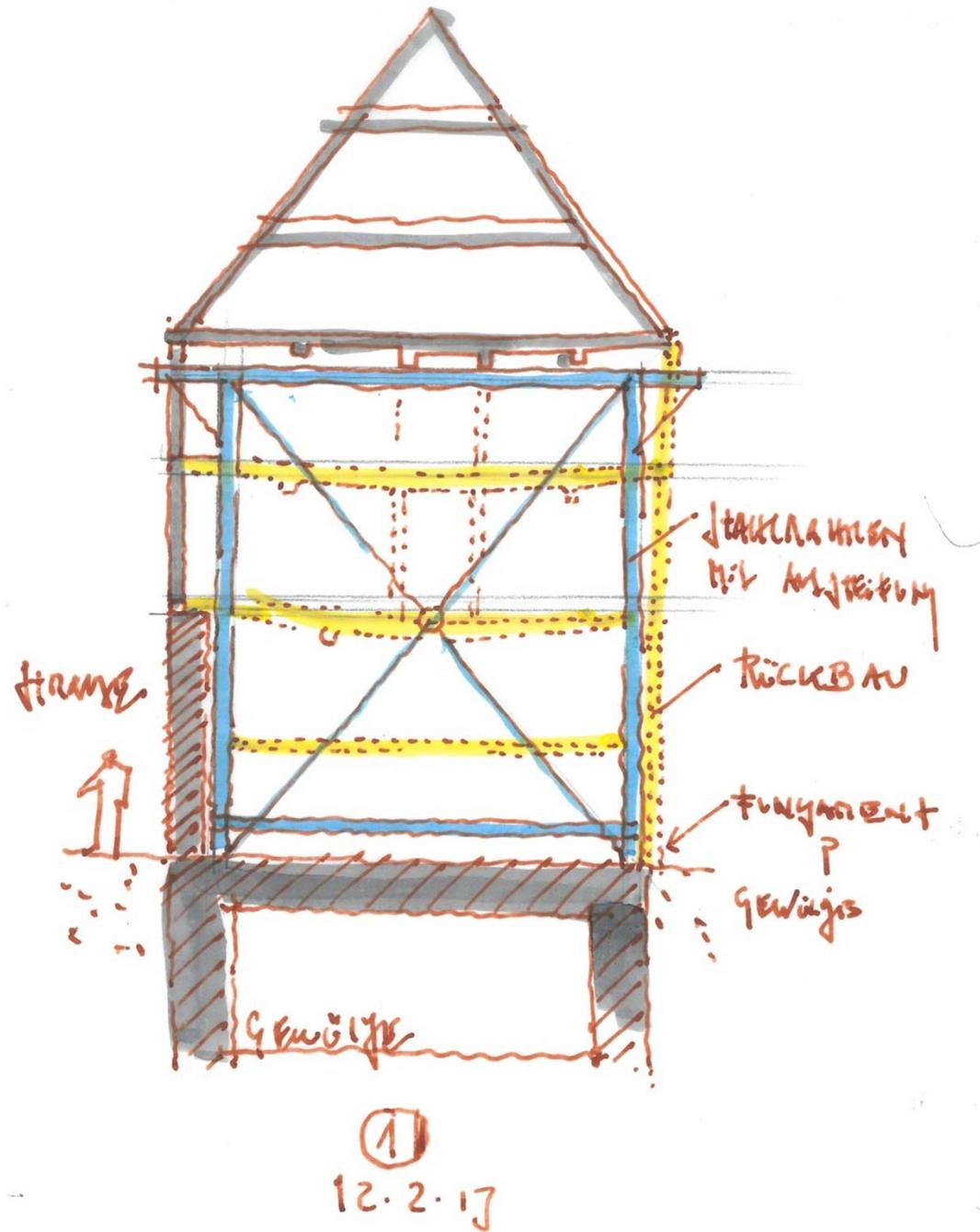
Stand: 20.11.13

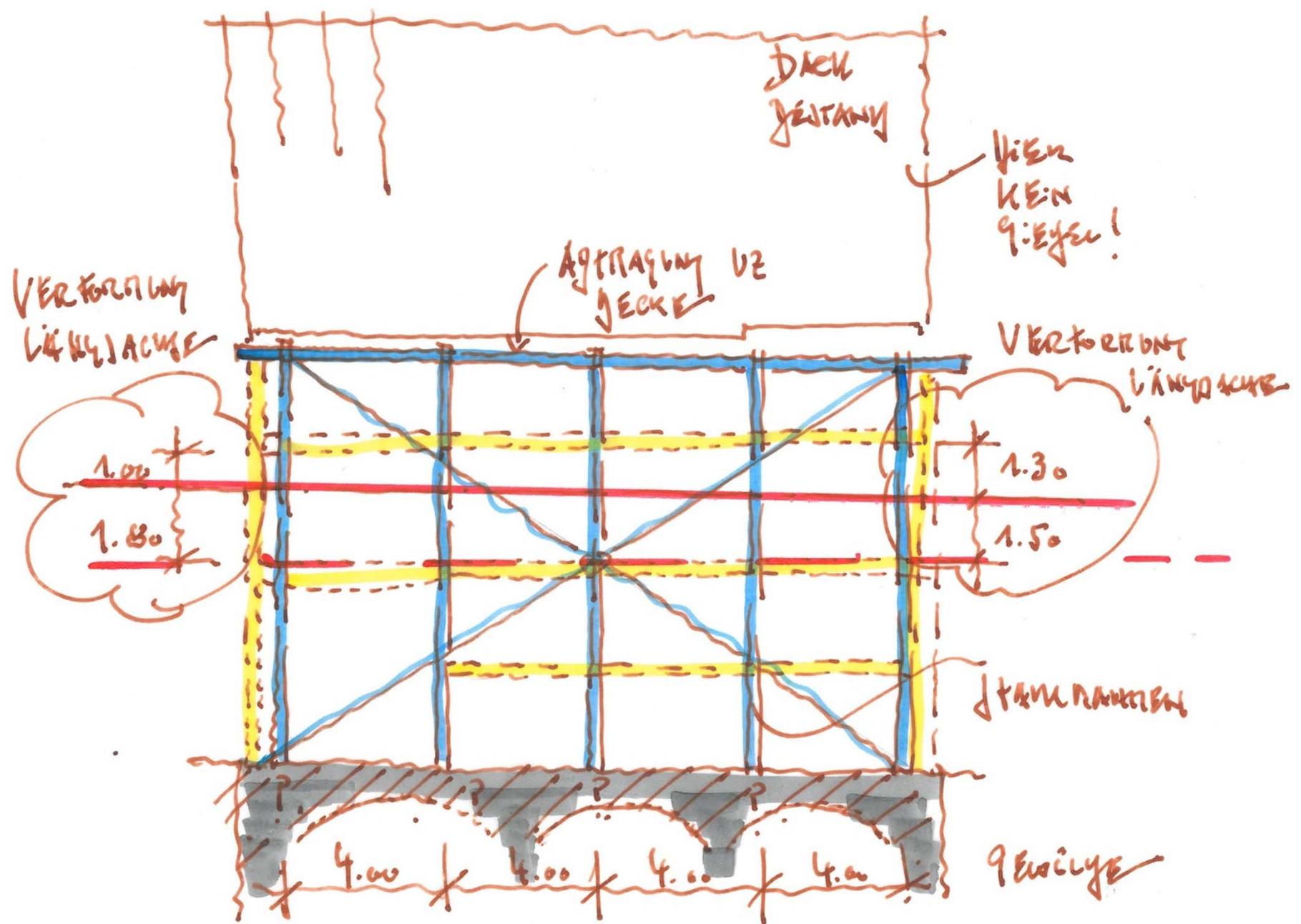


Friedberg, Kaiserstr. 114
Ergänzung Giebelwand Süd 11.1.10
Reith + Wehner Architekten 17.03.2012



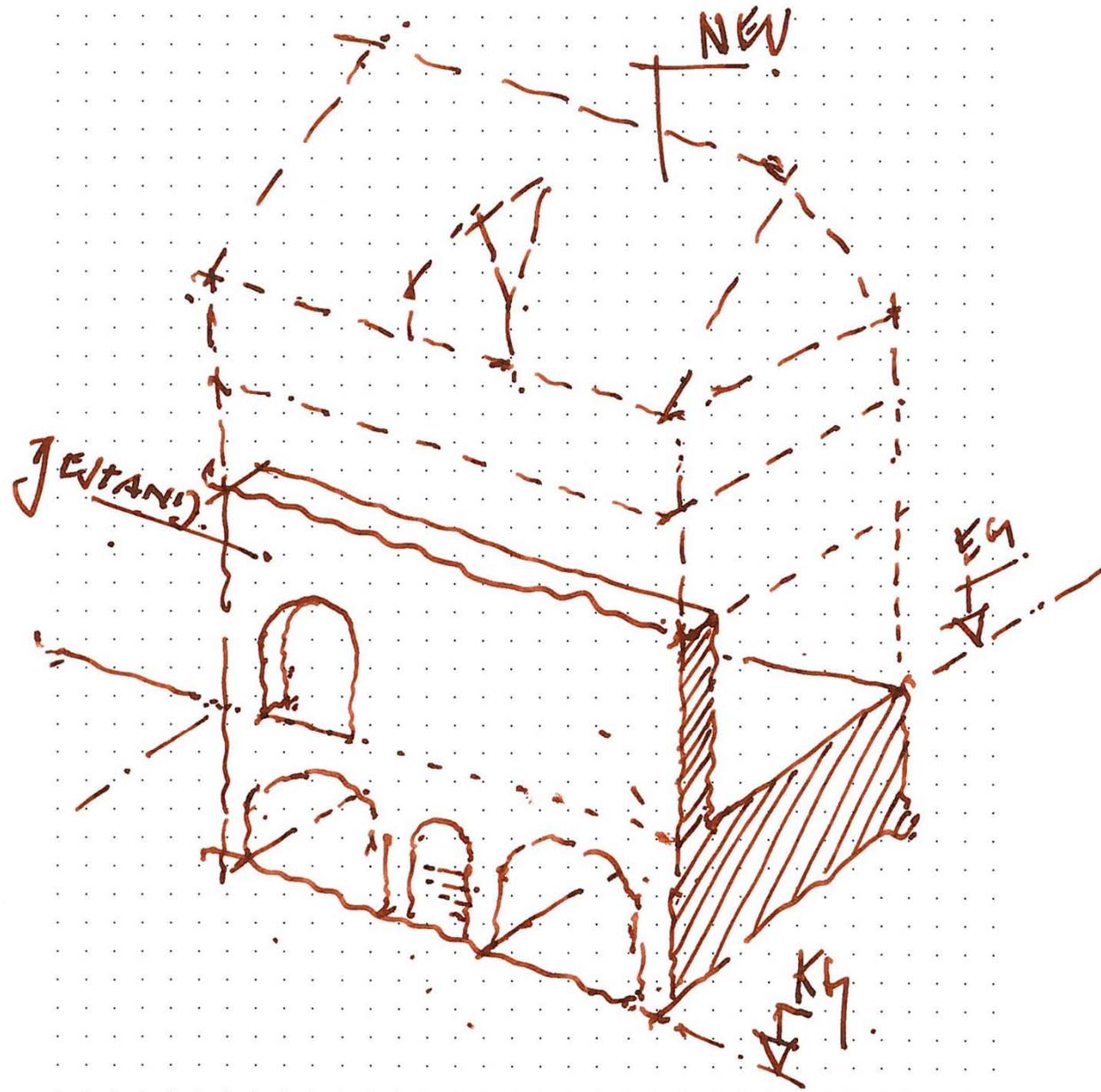
Friedberg, Kaiserstraße 114
 Rekonstruktion Fassade
 Fachwerk Kaiserstraße M 1:50
 Reith + Dehner Architekten 12.03.2012



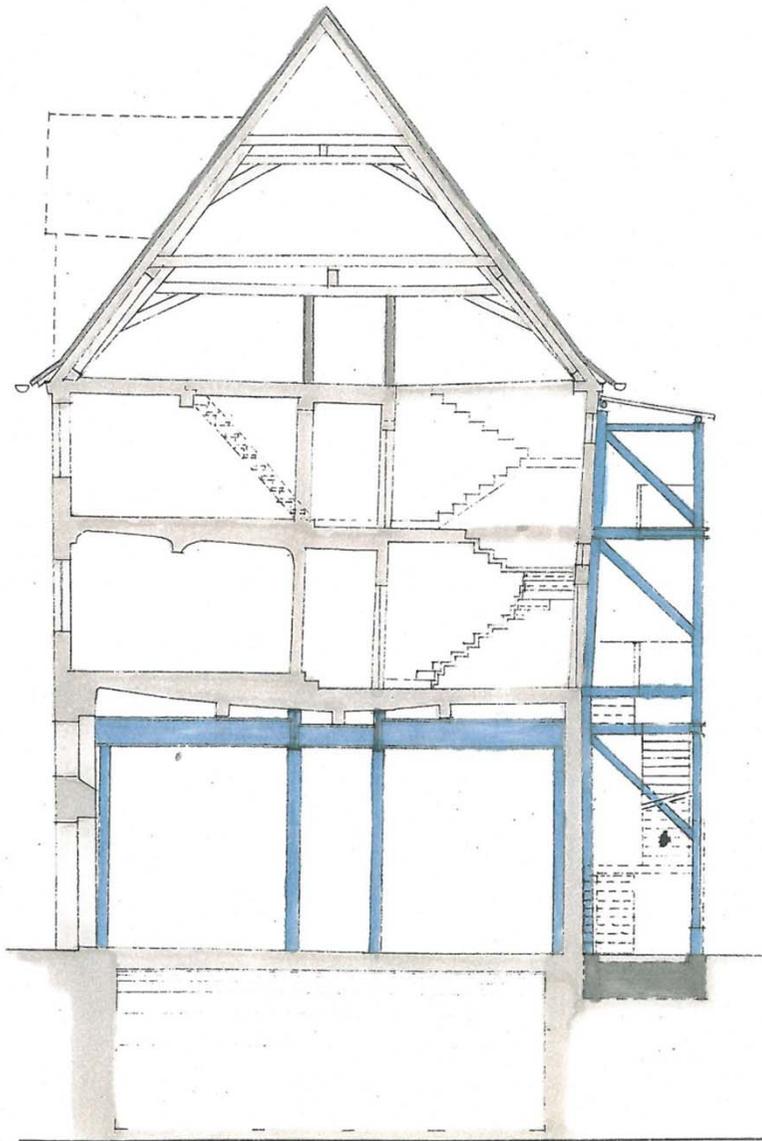


③

12.2.13

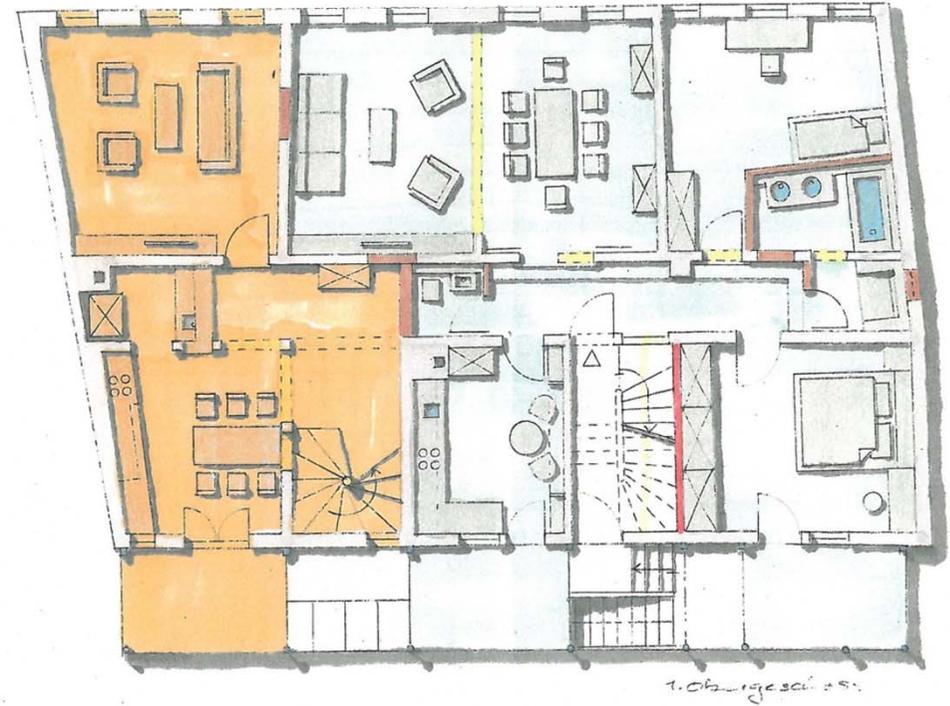
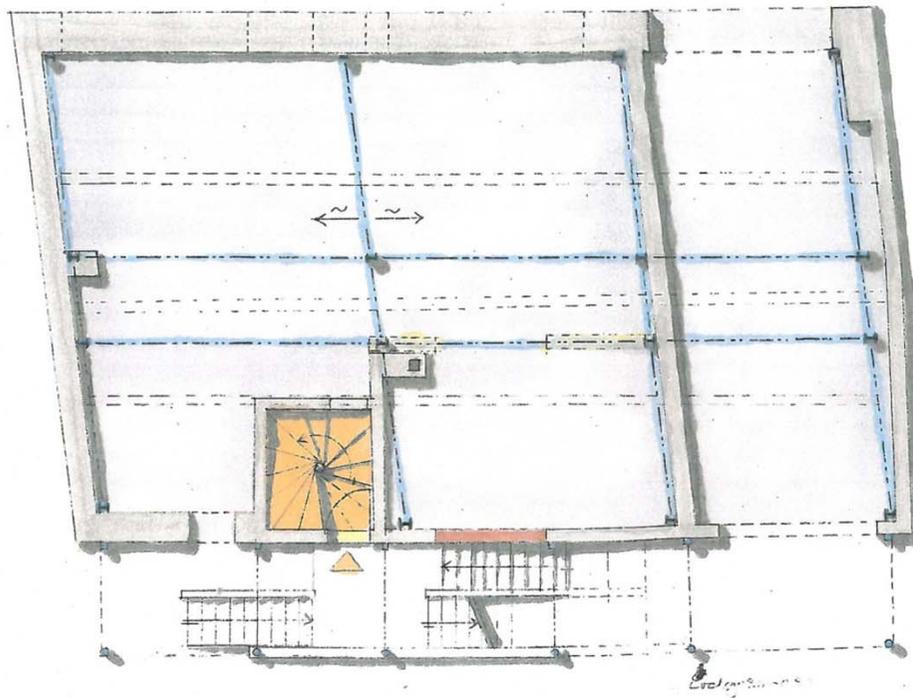


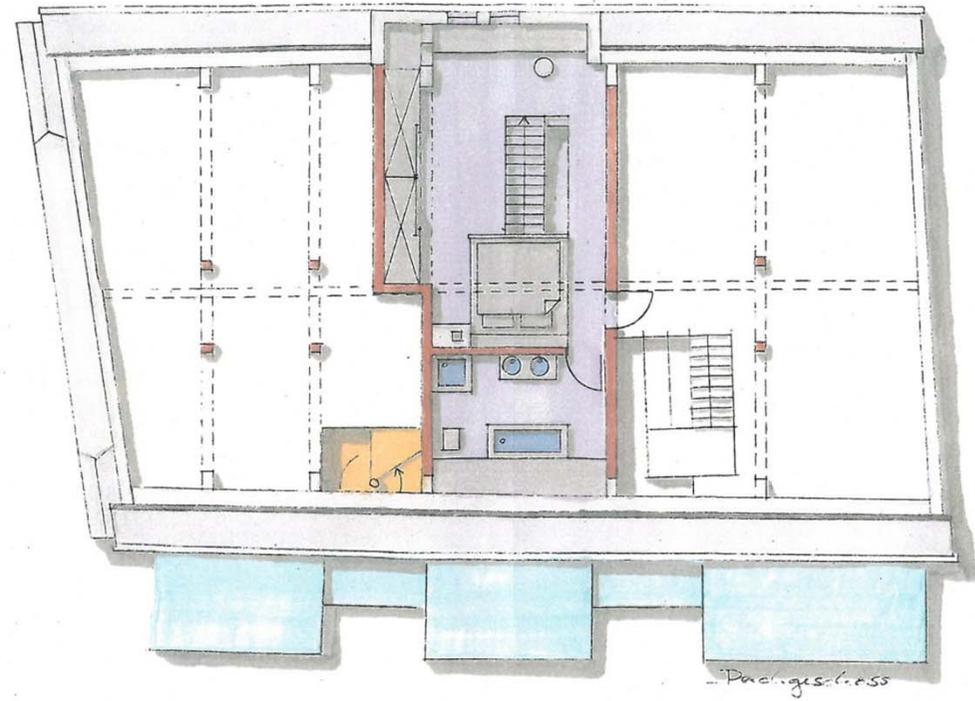
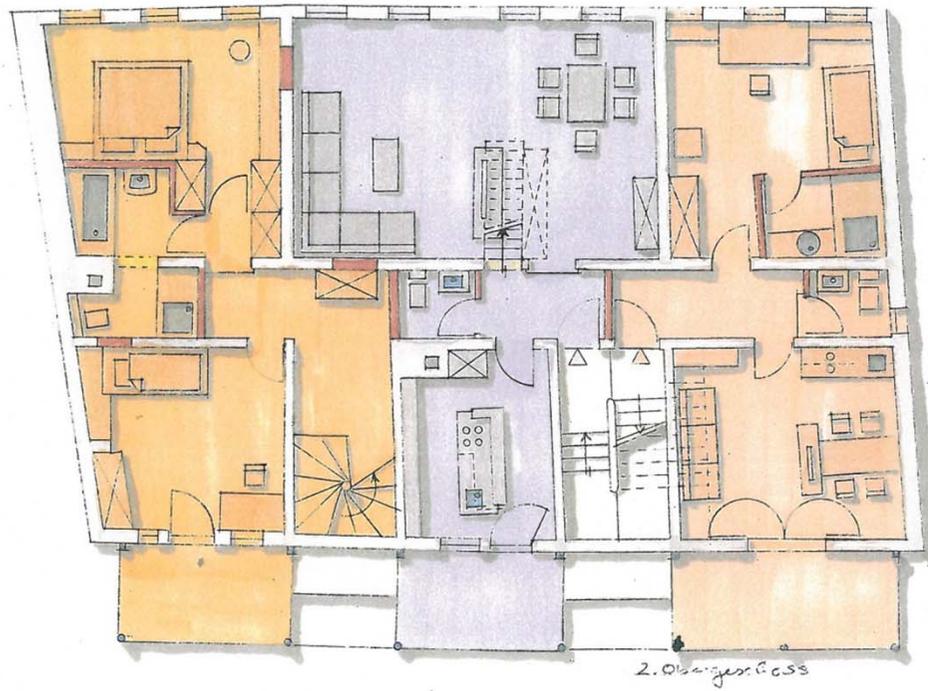
Konzept LfD



BEARBEITUNG: LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, UDO SCHREIBER

WIESBADEN, 18.JUNI 2013





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit