

## Sanierung des Terrassenhauses – Sportanlage Birkenberg

Sportpark Leverkusen  
Bismarckstr. 125  
51373 Leverkusen

### Sportanlage Birkenberg

Birkenbergstraße 1-15, 51379 Leverkusen



#### OBJEKTBSCHREIBUNG:

Der Opladener Sportplatz Birkenberg existiert seit 1903 und wird von verschiedenen Fußballvereinen, Sportvereinen und Schulen genutzt. Das Terrassenhaus wurde Anfang der sechziger Jahre errichtet.

Vor rd. 20 Jahren wurden Betonsanierungsarbeiten an den Treppen und der Fassade durchgeführt. Es zeigen sich an den Betonbändern an der Fassade in der Zwischenzeit wieder diverse kleine Risse in der Beschichtung. Hier muss dringend eine neue Betonsanierung durchgeführt werden, damit größere Betonschäden vermieden werden. Um langfristig eine erneute Betonsanierung zu umgehen, soll die Fassade nach einer Betonsanierung mit einem Wärmedämm-Verbundsystem verkleidet werden. Zur Erhaltung der Optik, wird die Fassade in Teilbereichen wieder mit Klinkerriemchen belegt. Gleichzeitig kann mit den geplanten Maßnahmen eine energetische Sanierung erfolgen.



Foto: Rückseite Terrassenhaus

Die Fensteranlagen im Erd- und Obergeschoss, im wesentlichen noch aus Stahlprofilen mit eingekitteter Einfachverglasung bestehend, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Da die Fensterflächen relativ groß sind und daher die Räume große Kaltflächen aufweisen, empfiehlt sich eine Verbesserung des Wärmeschutzes durch den Austausch dieser Fenster.

Im Zuge der Fassadensanierung wird eine Dämmung nach ENEC angebracht. Auch das Pultdach soll in diesem Rahmen saniert und eine ausreichende Wärmedämmung nach EnEV erhalten. Auf dem Dach soll eine Photovoltaikanlage aufgebracht werden. Dies ist auf rd. der Hälfte der Dachfläche sinnvoll möglich. Aufgrund der Lage des Objektes soll auf den anderen Dachflächen eine Dachbegrünung aufgebracht werden.

Des Weiteren werden die Toilettenräume umfangreich saniert. Hierbei werden die Sanitärtrennwände, Sanitärgegenstände und Fliesenflächen erneuert. Die Duschräume wurden bereits vor einigen Jahren schrittweise saniert. Die einzige Maßnahme, die hier noch notwendig ist, ist die Ausbildung einer bodengleichen Rinne, damit die derzeit bestehende Stolpergefahr behoben wird.

Im Kellergeschoss wird unterhalb der Herren-WCs EG ein neues behindertengerechtes WC inkl. Dusche eingebaut.

Eine Schadstoffuntersuchung hat ergeben, dass diverse Wandputze im Gebäude asbest- und KMF-belastet sind. Diese müssen entfernt und erneuert werden (siehe dazu das Gutachten von GEOTAIX). Hier sind entsprechende Schutzmaßnahmen bei den Abbrucharbeiten vorzusehen.

Des Weiteren werden noch folgende Arbeiten in die Kostenschätzung mit aufgenommen:

- Abbruch des Platzwärterhochsitzes



- Ergänzung und Reparaturen an den Stahlgeländern



- Erneuerung der Bodenbeläge in Teilbereichen
  - Umkleiden Herren und Damen (Zulage für Verlegung auf Fliesen) im EG
  - Umkleide FC Leverkusen im EG
  - Sanitärräume 2 Stk. im EG
  - Abstellräume inkl. Vorräume im OG
- Schleifen und Versiegeln der Parkettfläche im Obergeschoss



- neue Bodenbeschichtung der Terrasse im Obergeschoss



- Abdichtung der baulich integrierten Garage/Abstellräume im UG
- neues Beh.-WC inkl. Dusche im UG
- diverse Maler- und Lackierarbeiten
  - Treppen- und Terrassengeländer neu lackieren
  - Anstrich aller Innenwandflächen
  - Anstrich Heizkörper Bestand
  - Bodenbeschichtung Terrasse
- neue Blitzschutzanlage
- neue Beleuchtung als LED-Leuchten inkl. Erneuerung der dazugehörigen Installationen
- Erneuerung der Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher etc. nach ENEC

Eine komplette Entkernung des Terrassenhauses im Bereich Haustechnik wird jedoch nicht als sinnvoll erachtet. Aufgrund des Alters des Gebäudes, könnten noch weitere Verbesserungen und Modernisierungen erfolgen, die jedoch nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar erscheinen.

Die Erneuerung der Außenanlagen inkl. Erneuerung der unmittelbaren Pflasterflächen sind nicht Bestandteil dieser Kostenschätzung und werden in einer gesonderten Maßnahme aufgenommen.

Aufgestellt,  
Leverkusen, 26.10.2020

Anlagen:

- Kostenschätzung
- Bestandspläne
- Fotos