

Bautechnik  
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

**Beschlussvorlage**

Abt. 6/069/2016

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>21.06.2016</b>	<b>öffentlich</b>

**Top Nr. 5**

**VBS Gewerbepark Höllriegelskreuth; Genehmigung des Sanierungskonzeptes**

**Anlagen:**

1. Aufbau und Ablauf des Workshops vom 04.05.2016
2. Ergebniszusammenfassung des Workshops vom 04.05.2016 von Rechtsanwalt Herrn Dr. Felix Siebler
3. Kostenzusammenstellung der VBS

**Beschlussvorschlag:**

1. Die VBS wird beauftragt die Sanierung des Gebäudebestands im Gewerbeparks Höllriegelskreuth entsprechend dem im Workshop am 04.05.2016 erarbeiteten Maßnahmenkatalog durchzuführen.

Der erarbeitete Maßnahmenkatalog entspricht der Sanierungsvariante B2 der tabellarischen Kostenaufstellung der VBS. Die Variante B2 enthält folgende Sanierungs- und Baumaßnahmen:

**Gebäude 1 – 3:**

Beseitigung von Brandschutzmängeln an Leitungsanlagen und Gebäudebauteilen sowie Feuer- und Rauchabschlüssen.

Bei den für diese Maßnahme angesetzten Kosten von 300.000,00 € handelt es sich um Erfahrungswerte aus vergleichbaren Maßnahmen.

**Gebäude 1:**

Ertüchtigung des ersten Rettungsweges durch das notwendige Treppenhaus unter Beseitigung bestehender Brandschutzmängel an Bauteilen und Leitungsanlagen und Schaffung eines zweiten Rettungsweges im Eckgebäude nach Mindestanforderung, um die Betriebssicherheit für die Nutzer zu gewährleisten.

Sanierung von Teilbereichen der Betonkonstruktion um den Brandschutz und die dauerhafte Standsicherheit des Gebäudes sicher zu stellen.

Die Kosten hierfür müssen durch entsprechende Fachplaner (Brandschutz, Elektro, HLS) ermittelt werden.

Die erforderlichen Fachplaner sind in Abstimmung mit dem beauftragten Architekturbüro hinzuzuziehen und zu beauftragen.

Die Kosten für die Maßnahme werden auf 521.438,00 € geschätzt.

### Gebäude 2:

Die bestehende Dachkonstruktion wird erhalten, gegebenenfalls ertüchtigt und mit einer neuen Wärmedämmung versehen. Die Dachdeckung wird erneuert.

Die Fassade erhält eine Dämmung nach bauphysikalischem Erfordernis, wo es möglich ist aus Steinwolle.

Im Obergeschoss werden die zwei vorhandenen Wohnungen saniert. Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt entsprechend dem Standard einer Sozialwohnung.

Die VBS wird damit beauftragt, vor Beginn der Sanierungsarbeiten Vorverträge mit Mietinteressenten für die zu modernisierenden Wohnungen abzuschließen.

Die Kosten für die Sanierung betragen nach Kostenberechnung des Architekturbüros Seemüller 726.102,01 €.

### Gebäude 3:

Die bestehende Dachtragkonstruktion bleibt erhalten und wird ertüchtigt.

Die gesamte Dacheindeckung wird gegen gedämmte Aluminium-Sandwichpaneele ausgetauscht.

Die Statik der Wände und Fundamente wird geprüft und ertüchtigt.

Die gesamte Fassade wird nach bauphysikalischem Erfordernis mit Steinwolle gedämmt;

Türen, Tore und Fenster werden hierbei entsprechend dem Dämmwert der Fassadendämmung erneuert.

Die Kosten für die Sanierung betragen nach Kostenberechnung des Architekturbüros Seemüller 729.273,66 €.

## 2. Gebäude 4:

Das Gebäude wird erst saniert, wenn die VBS ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept mit einem zukünftigen Mieter bzw. Nutzer vorlegen kann.

Die Kosten für die Sanierung betragen nach Kostenberechnung des Architekturbüros Seemüller 573.093,44 €.

3. Die Freiflächen werden zukünftig wirtschaftlich optimiert genutzt. Deshalb werden bislang unentgeltlich genutzte Flächen nur noch gegen Entgelt zur Verfügung gestellt.
4. Die für die Sanierung der Gebäude erforderlichen Mittel in Höhe von 2.849.907,11 € werden der VBS von der Gemeinde für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

### Begründung:

Am Mittwoch, dem 04.05.2016 fand in den Räumlichkeiten des Gewerbeparks Höllriegelskreuth ein Workshop statt, zu dem sämtliche Gemeinderäte eingeladen waren. Im Workshop wurden gemeinsam Ziele für die Zukunft des Gewerbeparks erarbeitet, welche Grundlage für die durch

die VBS durchzuführenden Sanierungsschritte sind.

Die wesentlichen Ergebnisse des Workshops sind der ANLAGE 1 zu entnehmen.

#### Ergänzende Bemerkungen:

##### Brandschutzertüchtigung Gebäude 1-3:

Insbesondere Ertüchtigungen an den Elektroinstallationen und brandschutzrelevanten Gebäudeteilen müssen aus brandschutztechnischer Sicht dringend erfolgen, um die Sicherheit für die Nutzer gewährleisten zu können. Es handelt sich dabei um allgemeine Brandschutzmaßnahmen. Für alle drei Gebäude sind daher für die erforderliche Brandschutzertüchtigung insgesamt Kosten von 300.000,00 € aus Erfahrungswerten prognostiziert, welche jedoch durch eine handnahe Untersuchung durch Fachplaner genau ermittelt werden müssen.

##### Gebäude 1:

Neben den vor genannten allgemeinen Maßnahmen sind für das Gebäude 1 folgende bereits definierte Brandschutz- und technische Mängel zu beseitigen:

- 1.) Erforderliche Maßnahmen des Brandschutzes an den Elektro- und haustechnischen Installationen im Sinne der Leitungsanlagenrichtlinie (LAR) und Lüftungsanlagenrichtlinie (LüAR); besonderes Augenmerk liegt auf den mangelhaften Brandschottungen.
- 2.) Ertüchtigungen der Rettungs- und Fluchtwege, insbesondere des 2. Fluchtwegs aus den Räumlichkeiten des Gebäudes. Hierzu zählt auch die Ertüchtigung der Qualität von Decken und Wänden mit allen erforderlichen Rauch- und Feuerschutzabschlüssen, insbesondere im notwendigen Treppenhaus.
- 3.) Statische Ermittlung und gegebenenfalls Ertüchtigung der Brandschutzeigenschaften aller Wände, Stützen und Decken, insbesondere die Ertüchtigung des Brandschutzes der Decke über den Garagen im Erdgeschoss.
- 4.) Statische Ertüchtigung und Sanierung aller chloridbelasteten Bauteile.

##### Gebäude 2:

Um den Sanierungsumfang gemäß der vorgeschlagenen Variante B2 durchführen zu können, sind Vorverträge mit Mietinteressenten für die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss Voraussetzung. Können keine Mietinteressenten gefunden werden, ist das Gebäude 2 im Sinne der Variante B1 der Kostenzusammenstellung der VBS zu sanieren.

Festzustellen und zu beseitigen sind alle Brandschutzmängel. Hierzu zählt auch die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen.

Die Dachkonstruktion bleibt erhalten und wird wo erforderlich, statisch ertüchtigt und neu gedämmt. Die Dachdeckung wird erneuert.

Die Nutzung des Dachraums über der bestehenden Treppe ins Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils wird dem Mieter Fa. Weißer Rabe wegen des nicht verkehrssicheren Zugangs untersagt. Der Raum kann stattdessen der westlichen Wohnung als Dachspeicherraum zur Verfügung gestellt werden.

Der Zugang zu den Wohnungen im Erdgeschoss erhält einen Wetterschutz im Mindeststandard. Die Fassade wird mit Steinwolle gedämmt, im Bereich der Gebäudesockel muss jedoch eine wasserresistente Perimeterdämmung verwendet werden.

### Gebäude 3:

Es wird der Sanierungsumfang der Variante B2 umgesetzt.

Vorhandene Brandschutzmängel werden beseitigt.

Die Dachkonstruktion des Gebäudes kann nach Reduzierung der Dachlast erhalten bleiben. Der Fußpunkt der Filigranträgerdachkonstruktion des südlichen Gebäudeteils muss statisch ertüchtigt werden. Dies erfolgt durch eine Erweiterung des Ringankers.

Ebenso weist der Holzdachstuhl des nördlichen Gebäudeteils statische Schwachpunkte auf, die überarbeitet werden müssen.

Die nördliche Giebelwand muss statisch unbedingt überprüft und verfestigt werden, da ein entstandener 4-5 cm starker, vertikaler Riss über die gesamte Wandhöhe bisher nur mit einer eingelegten Fugenbewehrung notdürftig gesichert wurde. Hierbei müssen auch die Fundamente überprüft und gegebenenfalls unterfangen werden.

Die Fassade wird mit Steinwolle und im Sockelbereich mit wasserfester Perimeterdämmung gedämmt.

Türen, Tore und Fenster müssen der bauphysikalischen Eigenschaft der mit Steinwolle gedämmten Fassade entsprechen. Alle Türen, Tore und Fenster sind dahingehend zu überprüfen und nötigenfalls entsprechend zu erneuern.

### Gebäude 4:

Das Gebäude soll entsprechend seiner zukünftigen Nutzung saniert werden.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin