

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/242-1/VPA-2229

Verantwortliche/r:  
Herr Veiz

Vorlagennummer:  
**242/080/2010**

## **Nutzbarmachung des Erdgeschosses der Erba-Villa (Stufe 1) und statische Sanierung des Dachstuhls (Stufe 2); Beschluss gem. DA-Bau Nr. 5.4. und 5.5.3 Vorentwurfs-/ und Entwurfsplanung**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Kultur- und Freizeitausschuss	28.09.2010	Ö	Gutachten	mehrheitlich angenommen
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	28.09.2010	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Ämter: 24, 241, 41, 51, 63, 14, 20

### I. Antrag

Der Entwurfsplanung zur Nutzbarmachung des Erdgeschosses der Erba-Villa wird zugestimmt. Sie soll der Ausführungsplanung zu Grunde gelegt werden.

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Nutzung des Erdgeschosses als Bürgertreff wird weiterhin ermöglicht.

#### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Laut Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2010 soll das Erdgeschoss statisch und brandschutztechnisch nutzbar gemacht (Stufe 1 des 4-Stufen-Planes), und die Nutzer des Ober- und Dachgeschosses in Ausweichräumen in der Michael-Vogel-Str. 3 untergebracht werden.

### PLANUNGSKONZEPT

Nachdem die Kosten für eine Generalsanierung des Gebäudes auf 1,6 Mio. € veranschlagt werden, sollen die baulichen Maßnahmen auf das absolut Notwendige reduziert und zeitlich gestreckt werden, um das Haus weiterhin nutzen zu können. Es wurde vorgeschlagen, die Instandsetzung in vier Stufen zu vollziehen.

### **Stufe 1 / Nutzbarmachung des Erdgeschosses im Jahr 2010/2011**

Das Erdgeschoss soll so hergerichtet werden, dass der Betrieb des Bürgertreffs fortgeführt werden kann.

Die vorgesehenen Einzelmaßnahmen für die Stufe 1 können wie folgt zusammengefasst werden:

#### A) Statische Ertüchtigung:

- Für die Veranstaltungsräume im EG muss eine Tragfähigkeit der Decken über dem Kellergeschoss in Höhe von 500 kg/m<sup>2</sup> hergestellt werden.

- Die Decken über Erdgeschoss müssen statisch auf 300 kg/m<sup>2</sup> Tragfähigkeit ausgelegt werden.
- Überprüfung der tatsächlichen Beschaffenheit der Decken, speziell im Bereich der Betondecken, mittels Bauteiluntersuchungen.

#### B) Brandschutztechnische Ertüchtigung:

- Bauliche Abtrennung der Obergeschosse im Treppenraum auf EG-Ebene.
- Abtrennung des Treppenraumes zu den Geschossen durch T30rs-Türen.
- Stilllegen der Elektroinstallation in den Obergeschossen.
- Erneuerung der Elektroinstallation im Erdgeschoss.
- Herstellen von Brandschutzdecken (F90) im EG zum 1. OG.
- Schaffung des Zugangs für das Erdgeschoß vom Treppenhaus aus

### **Stufe 2 / Dachsanierung und Brandschutzmaßnahmen im Jahr 2011**

Aktuelle statische Untersuchungen haben ergeben, dass sich der Dachstuhl in einem sehr schlechten Zustand befindet und ohne zeitliche Verzögerung nach der Nutzbarmachung des Erdgeschosses zeitnah statisch stabilisiert werden muss. Nachdem das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist der Dachstuhl in seiner Substanz zu erhalten. Die notwendigen Arbeiten in Stichpunkten:

- Entfernen der durch Feuchtigkeit und Holzwurmbefall geschädigten Holzbereiche.
- Verstärkung der Sparren durch Beilaschung 2 x 4/18.
- Verstärkung der Kehlbalken, soweit sie geschwächt sind durch Beilaschung 2 x 4/16.
- Einbau einer Firstpfette 12/14 mit Firstlaschen 2x 4/12.
- Einbau neuer Pfetten im Spitzbodenbereich 2 x 18/26 und Verstärkung mit U 220 L = 7,30 m.
- Aufhängung best. Kehlbalken an neue Pfette.
- Lasteinleitung bestehende Sparren auf neue Pfette durch die Beilaschung bzw. Knaggen.
- Einbau von 2 Stahlrahmen mit Mittelstütze und Zugband auf der Decke, Querschnitte Rahmen HEB 160, Stütze HEA 100, Zugband 80/8.
- Kontrolle der Holzbalkenaufleger auf der Außenwand und der Gesimskonstruktion.
- Abbruch von 3 Kaminen.
- Dämmung der Dachflächen.
- Erneuern von 4 Dachfenstern.
- Erneuerung der Dachdeckung.
- Neueinblechung des Pultdaches.
- Erneuern der Dachentwässerung und der Einblechungen.
- Sanierung des Balkons.
- Schaffung von Rauchabzugsöffnungen im Treppenraum.
- Ertüchtigung des oberen Abschlusses im Treppenraum (F90).

### **Stufe 3 / Nutzbarmachung des 1. Obergeschosses im Jahr 201X**

Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt im 1. Obergeschoss ausgeführt werden können:

- Statische Ertüchtigung der Decke über dem 1. Obergeschoss.
- Aufrüstung der gesamten Decke im 1. Obergeschoss auf F90 Feuerwiderstandsdauer.
- Erneuerung der Elektroinstallation.
- Putz- und Malerarbeiten.
- Bodenbelagsarbeiten.
- Überarbeiten von 17 Fenstern.

### **Stufe 4 / Nutzbarmachung des Dachgeschosses im Jahr 201X**

Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt im Dachgeschoss ausgeführt werden können:

- Erneuerung der Dachinnenbekleidung mit Trockenbau.
- Erneuerung der Elektroinstallation.
- Putz- und Malerarbeiten.
- Bodenbelagsarbeiten.
- Überarbeiten von 8 Fenstern.

Die aufgeführten Maßnahmen beinhalten lediglich die Nutzbarmachung des Gebäudes in statischer und brandschutztechnischer Hinsicht und der daraus folgenden notwendigen Nebenarbeiten.

Je nach Nutzung des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses können Änderungen eintreten.

Es sind keine baulichen Veränderungen, Umbauten bzw. Sanierungen (wie z. B. zusätzliche WC-Anlagen ...) enthalten. Nicht berücksichtigt sind zudem die Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationen, Feuchtigkeitssanierung des Kellergeschosses, die Erneuerung der Fenster, Fliesenarbeiten, Bodenbeläge im EG, Einrichtungen, Licht- und Tontechnik EG, denkmalschutzgerechte fest installierte Fluchtwegtreppe aus dem 1. OG und DG, Außenanlagen und Planungsleistungen von Architekten, sowie besondere Auflagen des Denkmalschutzes.

Der Aufwand für den baulichen Unterhalt des Gebäudes wird sich durch die Maßnahmen (außer Dachsanierung) nicht reduzieren.

#### **PLANUNTERLAGEN:**

Der Erdgeschoßplan ist als Anlage beigelegt.

#### **TERMINE:**

Zeitplan für die Stufe 1:

- Planungsphase: Oktober 2010
- Ausschreibungsphase: November 2010
- Beginn der Maßnahme Ende November 2010.
- Fertigstellung: Ende März 2011

Zeitplan für die Stufe 2:

- Planungsphase: März 2011
- Ausschreibungsphase: April 2011
- Beginn der Maßnahme Mitte Mai 2011
- Fertigstellung: Mitte August 2011

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Für die Planung der statischen Ertüchtigung wird das Ingenieurbüro Maier aus Erlangen beauftragt. Die Planung zur Erneuerung der Elektroinstallation wird an das Ing.-Büro Burghart aus Nürnberg vergeben. Die Planung der brandschutztechnischen Ertüchtigung und die Durchführung der Hochbaumaßnahmen übernimmt das Gebäudemanagement, Sachgebiet Bauunterhalt und Betriebstechnik.

Das GME und Amt 41 binden ehrenamtliche Helfer durch Eigenleistung in die Baumaßnahme ein.

### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

KOSTEN:

Kostenübersicht (incl. MwSt.)		
Stufe	Ausführungsjahr	Kosten der Stufe
Stufe 1	2010	193.000 €
Stufe 2	2011	167.000 €
Zwischensumme Stufe 1 + 2:		360.000,00 €
Stufe 3	201X	145.000 €
Stufe 4	201X	60.000 €
Zwischensumme Stufe 3 + 4:		205.000,00 €
Gesamtkosten Stufen 1 bis 4:		565.000,00 €

### Detaillierte Gesamtkosten für die Stufe 1 (2010/2011)

Kostenberechnung nach DIN 276 / 2008

Kostengruppen		Gesamt
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	136.000,00 €
	Abbrucharbeiten (Trennwand und Türdurchbruch)	
	Statische Verbesserung KG-Decke	
	Statische Verbesserung EG-Decke	
	F90-Decken (gesamtes EG)	
	F90-Treppenhausabtrennung	
	3 Stck Brandschutztüren	
	Türe zumauern / verputzen	

	Putz- und Malerarbeiten	
	Bodenbelagsarbeiten	
	2 Kellerräume instandsetzen	
400	Bauwerk – Technische Anlagen	31.800,00 €
	Elektroinstallation im EG (ohne Leuchten) erneuern.	
	Elektroinstallation in den Obergeschossen stilllegen.	
500	Außenanlagen	0,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	25.300,00 €
	Honorar Statiker	
	Honorar Elektro-Ingenieur	
Baukosten und Einrichtung inkl. 19% MwSt.:		193.100,00 €
<b>Brutto-Baukosten gerundet:</b>		<b>193.000,00 €</b>

### Detaillierte Gesamtkosten für die Stufe 2 (2011)

Kostenberechnung nach DIN 276 / 2008

Kostengruppen		Gesamt
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	155.500,00 €
	Gerüst	
	Abbruch von 3 Kaminen	
	Sanierung des Dachtragwerks	
	Neueindeckung und Dämmung des Daches	
	Neueinblechung und Dämmung des Pultdaches	
	Entwässerung + Verblechungen	
	Balkonsanierung	
	4 Dachfenster erneuern	
	Treppenhauskopf in F90 ausbilden	
400	Bauwerk – Technische Anlagen	0,00 €
500	Außenanlagen	0,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	11.000,00 €
	Honorar Statiker	
Baukosten und Einrichtung inkl. 19% MwSt.:		166.500,00 €
<b>Brutto-Baukosten gerundet:</b>		<b>167.000,00 €</b>



Vorentwurfs-/und Entwurfsplanung, wird zugestimmt. Sie soll der Ausführungsplanung zu Grunde gelegt werden.

mit 7 gegen 5 Stimmen

gez. Könnecke  
Vorsitzender

gez. Bruse  
Berichterstatter

#### Beratung im Gremium: Kultur- und Freizeitausschuss am 28.09.2010

Frau Stadträtin Lanig beantragt, den Beschlussantrag wie im Betreff der Beschlussvorlage angegeben abzuändern und entsprechend wie folgt zu ergänzen:

Der Entwurfsplanung zur Nutzbarmachung des Erdgeschosses der Erba-Villa (*Stufe 1*) und statischen Sanierung des Dachstuhls (*Stufe 2*), *Beschluss gem. DA-Bau Nr. 5.4 und 5.5.3 Vorentwurfs-/und Entwurfsplanung*, wird zugestimmt. Sie soll der Ausführungsplanung zu Grunde gelegt werden.

Diesem Antrag wird sowohl vom KFA als auch vom BWA mit 7:5 Stimmen entsprochen.

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Entwurfsplanung zur Nutzbarmachung des Erdgeschosses der Erba-Villa wird zugestimmt. Sie soll der Ausführungsplanung zu Grunde gelegt werden.

mit 7 gegen 5 Stimmen

gez. Birgit Aßmus  
Vorsitzende/r

gez. Dr. Rossmeissl  
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang