

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/242-1/GDC-2541

Verantwortliche/r:  
Herr Gebhardt

Vorlagennummer:  
**242/163/2011**

## **Wohngebäude Bayreuther Straße 66, Wiederherstellung nach Brandschaden, Beschluss nach DA-Bau 5.5.3**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	25.10.2011	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Amt 14, Amt 20, Amt 30, Abt 503

## I. Antrag

Die Wiederherstellung des Gebäudes Bayreuther Straße 66 nach vorliegender Entwurfsplanung wird beschlossen.

## II. Begründung

Das städtische Objekt Bayreuther Straße 66 wurde bei einem Dachgeschossbrand am 27. Februar 2011 stark beschädigt. Der Brandschaden betrifft überwiegend das Dachgeschoss (DG), während das Erdgeschoss (EG) vorrangig durch das Löschwasser geschädigt wurde. Das Dachgeschoss war als eine Wohneinheit durch das Gebäudemanagement vermietet. Die zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss wurden durch die Abteilung Wohnungswesen des Amtes für Soziales, Arbeiten und Wohnen verwaltet.

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Wiederherstellung des Gebäudebestandes mit anschließender Nutzung des gesamten Gebäudes durch das Amt für Soziales, Arbeiten und Wohnen.

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

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

Der Schaden im Innenbereich des Gebäudes ist durch das Feuer und das Löschwasser so erheblich, dass eine Kompletterkernung mit anschließendem Wiederaufbau stattfinden muss. Auch die Außenhülle wurde stark geschädigt. Die Dacheindeckung muss komplett erneuert, und der Dachstuhl saniert und ausgebessert werden.

Der Wiederaufbau erfolgt nach den geltenden Vorschriften des Brandschutzes, sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Erläuterung der Einzelmaßnahmen:

#### Rohbauarbeiten:

Der Eingangsbereich der Wohnung wird auf Grund der Brandschutzanforderungen geändert. Die drei Wohnungen sollen je einen separaten Eingang bekommen, um die Wohnungsabtrennung (F90) sicherzustellen. Der Aufwand für die geänderte Eingangssituation ist dabei geringer, als die F90-Abschottung des aktuellen Bestandes, und wird von der Brandversicherung übernommen.

#### Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wurde im Bereich der zwei Wohnräume im DG stark geschädigt. Die Sparren, Pfetten und Kehlbalcken wurden statisch untersucht und werden entsprechend des Schädigungsgrades erneuert.  
Ebenfalls erneuert, wird die Bretterung im Spitzboden, sowie die Dacheinschubtreppe.

#### Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Dachdeckung, einschl. der Dachflächenfenster, wird komplett erneuert. Dabei wird auch eine Aufsparrendämmung aufgebracht. Die Dachentwässerung, wie Dachrinnen und Fallrohre, wird ebenfalls erneuert.

#### Estricharbeiten

Der Estrich im Erd- und Dachgeschoss wird erneuert, da er durch das Löschwasser stark durchfeuchtet ist, und eine Trocknung auf Grund des Bodenaufbaus ausscheidet.

#### Innen- und Außenputzarbeiten

Der Innenputz weist durch die Feuchtigkeit einen intensiven Schimmelbefall auf, und wird komplett entfernt. Anschließend werden alle Räume neu verputzt.  
Der Außenputz wurde weniger geschädigt. Die bislang vorhandene Wärmedämmung von 6 cm ist jedoch nicht ausreichend. Diese wird entfernt, und ein neues Wärmedämm-Verbundsystem gemäß Energieeinsparverordnung aufgebracht.

#### Trockenbauarbeiten

Die Deckenverkleidungen im EG und DG werden entsprechen des geltenden Brandschutzes erneuert.

#### Schreinerarbeiten

Erneuerung aller Fenster und Innen- und Außentüren.

#### Fliesenarbeiten

Die Bäder der drei Wohneinheiten werden neu gefliest.

#### Bodenbelag- und Malerarbeiten

Alle nicht gefliesten Räume werden mit einem Linoleumbelag ausgestattet. Wände und Decken werden gestrichen.

#### Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird erneuert.

#### Sanitärinstallation

Die Sanitärleitungen und Badausstattung (Duschen, Waschbecken, WCs) werden erneuert.

#### Heizungsinstallation

In den Erdgeschosswohnungen werden neue Heizkörper installiert.  
Die Dachgeschosswohnung wurde bislang über Einzelöfen geheizt. Das DG, wird im Zuge der Gebäudesanierung, an die Zentralheizung angebunden und mit Heizkörpern ausgestattet. Diese zusätzliche Leistung wird durch die Versicherung übernommen, da die Sanierung der Kamine, sowie die Anschaffung neuer Einzelöfen, als preisgleich angesehen wird.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Projektsteuerung: GME, Sachgebiete Bauunterhalt und Betriebstechnik  
Gebäudeplanung und Bauleitung: Vergabe an ein geeignetes Architekturbüro  
Haustechnische Planung: Vergabe an geeignetes Planungsbüro

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

KOSTEN:

Nach vorliegender Kostenberechnung ergeben sich nachfolgend aufgelistete Gesamtkosten (nach DIN 276, 2008)

Kostengruppe		Kosten
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	239.651,25 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	39.478,25 €
500	Außenanlagen	0,00 €
600	Ausstattung	0,00 €
700	Baunebenkosten	46.705,00 €
<b>Kosten incl. 19% MWSt</b>		<b>325.834,50 €</b>

Finanzierung:

Die Behebung der Brandschäden ist über die Bayerische Landesbrandversicherung abgedeckt. Die Kosten für die Wiederherstellung des Gebäudes werden aus dem Budget Bauunterhalt bezahlt und anschließend von der Brandversicherung im Rahmen der Versicherungsbedingungen erstattet.

Investitionskosten:	325.834,50 €	Budget Amt 24, Sachkonto 521.112, KSt. 912751
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	325.834,50 €	Kostenerstattung durch die BVK

Weitere Ressourcen

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt  
 sind im Budget Amt 24 vorhanden!  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk  
 sind nicht vorhanden

**Anlagen:** Anlage 1: Grundriss Erdgeschoss (mit geänderter Eingangssituation)  
Anlage 2: Grundriss Dachgeschoss  
Anlage 3: Ostansicht (mit geänderter Eingangssituation)

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang