

# MASSNAHMEBESCHREIBUNG

**Bauherr:** Gemeinde Gelenau  
Rathausplatz 1  
09405 Gelenau

**Bauvorhaben:** Komplettrückbau leerstehendes Wohngebäude und  
Herrichtung Außenanlagen inkl. Flächenentsiegelung  
Straße der Befreiung 5, 09423 Gelenau  
Flurstücke Nr. 29/a + 29/b  
- Projektvorschlag LES-Zwönitztal-Greifensteinregion -  
→ Ziel 1, Maßnahme 4: Rückbaumaßnahmen

**Datum:** 4.7.2017

## **INHALTSVERZEICHNIS**

0. Vorbemerkungen (Planungsaufgabe; Verwendete Unterlagen; Baubeteiligte)
1. Baugrundstück
2. Erschließung
3. Bauwerk – Baukonstruktion
4. Bauwerk – Technische Anlagen
5. Außenanlagen
6. Ausstattung
7. Baukosten
8. Durchführung des Vorhabens (Bauzeit)

## **0. Vorbemerkungen**

### **0.1 Planungsaufgabe**

Das bisher als Wohnraum genutzte Gebäude soll aufgrund starker Bauschäden komplett zurückgebaut werden. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor 1870 errichtet, während im Jahre 1963 eine Erweiterung mittels eines massiven Anbaues erfolgte. Das massive zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß steht seit einigen Jahren komplett leer. Aufgrund undichter Dacheindeckung ist das Dachtragwerk stark geschädigt. Die im Erdreich befindlichen Außenwände weisen aufgrund fehlender Abdichtungen starke Feuchteschäden auf. Der enorme Instandhaltungsrückstau lässt eine wirtschaftliche Sanierung nicht mehr zu.

Das Grundstück befindet sich in kommunalem Eigentum. Der größte Teil der entsiegelten Fläche soll renaturiert werden. Dazu dienen u.a. eine naturnahe Böschungssicherung aus Gabionen und entsprechende Bepflanzungen. Da das Flurstück unmittelbar am Gasthof zur Katze angrenzt und der zweite Fluchtweg für die Gaststätte dinglich gesichert über das Flurstück 29/b verläuft, jedoch nicht mit Rettungsfahrzeugen zu erreichen ist, wird eine neugestaltete Zugangsmöglichkeit favorisiert und der Straßenzug im Ortseingangs- bzw. Kreuzungsbereich aufgewertet. Eine Schaffung von Parkflächen ist ebenfalls vorgesehen.

Entsprechend § 61 (3) Nr. 2 Sächsischen Bauordnung ist die Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei. Bei dem Gebäude als Grenzbebauung handelt es sich um ein angebautes, nicht denkmalgeschütztes Gebäude der Gebäudeklasse 2 im Innenbereich der Ortslage Gelenau. Die beabsichtigte Beseitigung der baulichen Anlagen wurde bereits bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt.

### **0.2 Verwendete Unterlagen**

- Sächsische Bauordnung vom Januar 2016
- Durchführungsverordnung zur SächsBO (Sept. 2004 / März 2012)
- Verwaltungsvorschrift des Sächs. Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) März 2005 / August 2012
- Bestandsfotos Juli 2016
- Auszug Liegenschaftskataster M 1:1000
- Unterlagen des Bauherrn (Pläne, Datenblätter Ausstattung usw.)
- Vermessungsplan vom September 2016

### **0.3. Am Bauvorhaben beteiligte Ämter, Sonderfachleute, Firmen usw.**

**Bauherr:** Gemeinde Gelenau  
Rathausplatz 1, 09423 Gelenau  
Tel. 037297/849610, Fax 037297/879640

**Entwurfsverfasser:** BauingenieurBüro Gornau Inh. M. Emmrich  
Waldkirchener Straße 14, 09405 Gornau  
Tel. 03725/7876260, Fax 03725/7876261  
E-Mail: post@bib-gornau.de

**Bauaufsichtsbehörde:** Landratsamt Erzgebirgskreis  
Untere Bauaufsichtsbehörde, Frau Hennig  
Paulus-Jenisius-Straße 24, 09456 Annaberg-Buchholz  
Tel. 03733/831-4122, Fax 03733/831-4130

**Bauverwaltung:** Gemeindeverwaltung Gelenau  
Bauamt Herr Dietz  
Rathausplatz 1, 09423 Gelenau  
Tel. 037297/849630, E-Mail: bauamt@gelenau.de

## **1. Baugrundstück**

Landkreis: Erzgebirgskreis  
Kommune: Gelenau  
Gemarkung: Gelenau  
Flurstücke: 29/a + 29/b  
Anschrift: Straße der Befreiung 5, 09423 Gelenau

### **1.1 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer der Grundstücke ist die Gemeinde Gelenau. Grunderwerb oder Grenzregulierungen sind nicht erforderlich. Lasten und Beschränkungen bestehen nicht bzw. nur insofern, dass der zweite Rettungsweg aus der Gaststätte über den vorhandenen Garten verläuft.

### **1.2. Lage im Ort und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln**

Das Flurstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Gelenau unmittelbar an der Staatsstraße S232 – Straße der Befreiung. In ca. 100m Entfernung befinden sich Haltestellen des ÖPNV sowie in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Gewerbebetriebe.

### **1.3. Angaben über die Bebauung der Nachbargrundstücke**

In den Nachbargrundstücken ist überwiegend lockere Wohn- und Gewerbebebauung vorhanden. Desweiteren befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Grundstücke im unmittelbaren Umfeld (in nördlicher Richtung).

### **1.4. Gelände, Höhenlage, Notwendigkeit wesentlicher Erdbewegungen**

Das Grundstück liegt bei ca. 400m ü. NN in leichter Südhanglage. Die nächste markante Erhebung ist der Kegelsberg in nördlicher Richtung mit 525m ü.NN. Das Gelände ist teilweise bewachsen. Der notwendige Erdaushub für die Herstellung des Unterbaues soll im eigenen Grundstück verwendet werden (Geländeregulierung für Zuwegung sowie Anböschung).

### **1.5. Tragfähigkeit des Baugrundes / Grundwasser / Altlasten**

Ein Baugrundgutachten liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Altlasten im Baubereich sind nicht vorhanden und nicht bekannt. Da keine Tiefgründungen erfolgen, sondern lediglich der Oberbau und einzelne Streifenfundamente bis max. 1,20m Tiefe notwendig werden, erfolgen keine Eingriffe in den Grundwasserhorizont.

## **2. Erschließung**

### **2.1. Herrichtung**

Rodung von Bewuchs wird voraussichtlich kaum erforderlich. Lediglich Wildwuchs muss entfernt werden. Bäume befinden sich in den Grundstücken nicht. Zur Baufeldfreimachung ist der Rückbau der vorhandenen Einfriedungen und Wäschesäulen erforderlich.

Eine Oberflächenbefestigung ist nur im Bereich der Pkw-Stellplätze und des ggfs. barrierefreien Zugangsbereiches zum Gasthof geplant. Das Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

### **2.2. Öffentliche Erschließung**

Im Baubereich befinden sich eventuell Ver- und Entsorgungsleitungen und Kabel. Vorhandene und während der Bauausführung vorgefundene Leitungen müssen während der Bauphase gesichert und erhalten werden.

Für die Feuerwehrezufahrt sind die Borde an der Straße der Befreiung inkl. Gehweg abzusenken.

### **2.3. Nichtöffentliche Erschließung**

Anschlüsse an Medienleitungen sind vorhanden und müssen vollständig abgetrennt und zurückgebaut werden.

### **2.4. Ausgleichsabgaben, Übergangsmaßnahmen**

Erschließungsbeiträge oder Ablösen von Verpflichtungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften fallen nicht an. Der Baumbestand des Grundstückes wird nicht berührt. Provisorien oder Nutzungsauslagerungen während der Bauzeit werden nicht erforderlich.

### **2.5. Barrierefreies Bauen**

Die gesamte Fläche ist ebenerdig angeordnet und barrierefrei von der Straße aus erreichbar. Es erfolgt eine Anlage von Podesten+Außentreppen oder Rampen im Bereich des zweiten Rettungsweges der Gaststätte.

### **3. Bauwerk - Baukonstruktionen**

entfällt, da keine baulichen Anlagen errichtet werden – die Rückbau- und Bodenarbeiten gehören zu den sonstigen Maßnahmen für Baukonstruktionen und Außenlagen (Kostengruppe 500 nach DIN 276) bzw. Ausstattungen (Kostengruppe 600).

### **4. Bauwerk – Technische Anlagen**

entfällt, da keine baulichen Anlagen errichtet werden – die Rückbau- und Bodenarbeiten gehören zu den sonstigen Maßnahmen für Baukonstruktionen und Außenlagen (Kostengruppe 500 nach DIN 276) bzw. Ausstattungen (Kostengruppe 600).

### **5. Außenanlagen**

#### **5.1. Geländeflächen**

Es erfolgen keine grundlegenden Änderungen an den Außenanlagen. Lediglich die naturnahe Böschungssicherung aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes. Schadstofffreier Erdaushub wird vor Ort wieder verwendet. Überschüssiger Boden ist vor Ort einer Verwertung zuzuführen. Der vorhandene Bewuchs im Grundstück sowie die vorhandene Nachbarbebauung sind vor Beschädigungen zu schützen. Weitere Geländeregulierungen erfolgen nach Erfordernis.

#### **5.2. Befestigte Flächen**

Es erfolgt ein grundlegender Ausbau der geplanten Pkw-Stellflächen. Das Planum für die befestigten Flächen ist mit mindestens 4% Gefälle auszuführen. Befestigte Flächen für den Fußgängerverkehr sind teilweise bereits vorhanden und werden ggfs. ergänzt.

#### **5.3. Baukonstruktionen in Außenanlagen**

Im Baubereich befinden sich Einfriedungen und Gehwege. Die Einfriedungen sind entsprechend abzubauen.

#### **5.4. Technische Anlagen in Außenanlagen**

entfällt

#### **5.5. Einbauten in Außenanlagen**

entfällt;

#### **5.6. Wasserflächen**

Naturnahe Wasserflächen sind nicht geplant.

#### **5.7. Pflanz- und Saatflächen**

Nach Abschluß der Bauarbeiten ist der Mutterboden flächig aufzutragen und Rasen anzusäen. Im Bereich der Grünflächen und Böschungen sind Bodendecker zu pflanzen.

## **6. Ausstattung**

Als Ausstattung des Geländes sind folgende Gerätschaften vorgesehen: 1 ortsfeste Sitzbank, 1 ortsfester Abfallbehälter, Holmgeländer als Absturzsicherung ggfs. Hinweisschilder (Verkehrsspiegel) + Beleuchtung (Laternen und Erdkabel).

## **7. Baukosten + Baunebenkosten**

Die Kostenschätzung (DIN 276) für das Bauvorhaben beläuft sich auf **ca. 97.780,45 EUR** inkl. Mehrwertsteuer und beinhaltet die Gesamtmaßnahme inklusive der Baunebenkosten (Planungsleistungen).

**ANMERKUNG:** Die vorliegende Kostenermittlung erfolgte anhand Leitpositionen mit aktuellen Kostendaten. Architekten und Ingenieure können nur annähernd die zu erwartenden Baukosten ermitteln, nie aber exakte Kosten kalkulieren. Dies ist Sache der Bieter und der bauausführenden Auftragnehmer. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation ist mit weiteren starken Preisanstiegen zu rechnen.

Der Fördersatz für Kommunen beträgt nach der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES, Ziel 1, Maßnahme 4) 30% der Baukosten inkl. Mehrwertsteuer. Es besteht eine Begrenzung der Höchstfördersumme auf 50.000 Euro. Der Eigenanteil für die Gemeinde Gelenau beträgt somit **ca. 68.446,32 EUR** und wurde in den Haushalt 2018 eingestellt.

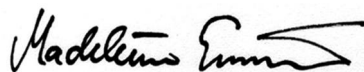
## **8. Durchführung des Vorhabens**

Der Baubeginn ist nach Erhalt des Zuwendungsbescheides (voraussichtlich ab März 2018) vorgesehen.

Es erfolgt keine Unterteilung in Bauabschnitte. Während der Baudurchführung ist die Absperrung des Baugeländes erforderlich (Baustelleneinrichtung, Bereitstellungsflächen etc.). Vorhandene Bäume, Beschilderungen, Laternen, Masten etc. sind zu erhalten.

Zum Schutz der Anwohner vor Baulärm ist der Baustellenbetrieb auf die Zeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken. Nach Abschluß der Baumaßnahme sind keine weiteren Folgemaßnahmen vorgesehen.

Gornau, den 4.7.2017  
aufgestellt:



Madeleine Emmrich  
Dipl.-Bauing.