

Aktenvermerk

Von: SG 62, Frau Graber

über: SGL 62, Herr Rützel
AL 6, Herr Graumann

an: AL 1, Herr Hartner

Anlage Fassadenplan → Einstufung in
Gebäudeklasse 2

Datum: 07.02.2017

Betreff: **Touristik-Information**
Renovierung und Nutzungserweiterung
Schrannenstraße 1, 97318 Kitzingen

- Klärung Brandschutz
- Überschlägiger Kostenrahmen

Sachstand zur Baumaßnahme

Planungswunsch bzw. – ziel

Derzeit ist die Touristik-Information in der Schrankenstraße 1 lediglich im Erdgeschoss untergebracht.

Es besteht der Wunsch die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss ebenfalls durch das Touristik Team zu nutzen. Weiterhin ist gewünscht, auch den bereits ausgebauten Dachboden zu Besprechungsräumen bzw. Büroräumen zu nutzen. Somit würde das gesamte Gebäude als Bürogebäude genutzt. Gleichzeitig wird angeregt die Eingangssituation barrierefreundlich (stufenfrei) herzustellen.

Genehmigungsstand

Baugenehmigung vom 18.07.1988

Das Gebäude in der Schrankenstraße 1 steht unter Denkmalschutz und wurde 1988 umgebaut und saniert.

Nutzung:

- Erdgeschoss: Touristik – Fremdenverkehrsbüro
- 1. Obergeschoss: Ausstellungsräume
- Dachgeschoss: nicht ausgebauter Dachraum

Einstufung und Genehmigungsverfahren

Für die Nutzungsänderung von Ausstellungs- zu Büroräumen im 1. Obergeschoss sowie Dachgeschoss ist ein Bauantrag einzureichen. Dies wurde durch SG 61 bestätigt. (siehe auch Aktenvermerk SG 61, Frau Walk vom 11.07.2016)

In diesem Zuge muss ein neuer Brandschutznachweis erstellt werden. Nach Prüfung der mittleren Wandhöhe kann das Gebäude in Gebäudeklasse 2 eingestuft werden. (siehe

beiliegende Planskizze). Der Brandschutznachweis muss der Genehmigungsbehörde nicht vorgelegt werden. Eventuelle Abweichungen zu den Anforderungen der Bauteile in Bezug auf den Brandschutz müssen durch Brandschutzprüfer bescheinigt werden (B III – Bescheinigung).

Teile der Genehmigungsaufgaben bzw. Planeintragen vom 18.07.1988 wurden nicht umgesetzt, wie

- selbstschließende feuerhemmende T 30 Türen zu Dachraum und zum Hausanschlussraum (UG)
- Treppe zum nicht ausgebauten Dachraum durch feuerbeständige Wand abtrennen.

Hier besteht gegebenenfalls Nachbesserungsbedarf. Alternativ könnte hier im Rahmen des neuen Genehmigungsverfahrens über den neuen BS-Nachweises Abhilfe geschaffen werden.

Bei einem Ausbau / Nutzungsaufnahme des Dachgeschosses ist zu beachten, dass der 2. Rettungsweg über die bestehenden Giebfenster nicht gewährleistet ist. Deshalb müsste hier die Brüstung soweit abgetragen werden, dass die erforderliche lichte Öffnung (0,60 x 1,00 m) erreicht wird. Diese Maßnahme bedarf der Zustimmung des Bay. Landesamt für Denkmalpflege.

Da es sich bei dem Giebelmauerwerk vermutlich nicht mehr um einen „echten“ historischen Bauwerksgiebel handelt, wäre dies nach Rücksprache mit SG 61 denkbar. Entsprechende Begründung ist mit der Baugenehmigung einzureichen.

Im Gebäude befindet sich eine Brandmeldeanlage, welche jedoch außer Betrieb genommen wurden. Die Zentrale befindet sich im Erdgeschoss unterhalb des Elektroverteilerschranks. Inwieweit diese wieder in Betrieb genommen werden soll, muss noch geprüft werden.

Zusammenfassung der geschätzten Baukosten / Kostenrahmen

		Kurzbeschreibung der Arbeiten	Kosten brutto	Gesamt
EG	Umbau und Renovierung	Baulich werden die Räume nicht umgestaltet. Die Kosten umfassen nachfolgende Arbeiten: Umarbeiten und Ergänzen der EDV und Elektroinstallation. Div. Einputzarbeiten und Überholbeschichtung der Wand- und Deckenflächen Alte Bodenbeläge ausbauen und durch Nadelfilz (Bürobereich) und Natursteinbelag / z.B. Krenzheimer Muschelkalk (Kundenbereich und Treppenhaus) ersetzen. Fenster und Zimmertüren schreinertechnisch überholen. Haustür schreinertechnisch überholen. Raffstore zwischen Innen- und Außenfenster zur besseren Verschattung. Prospektwand anstelle Glastrennwand	ca. 47.600,00 €	
	AL 1	Möblierung, wie beratungsfreundliche Theke mit entsprechenden Einbauten, Stauraum für Prospekte und Ordner, Plakatwände usw., sowie technische Ausstattung (PC-		

		Arbeitsplätze, EC-/Kreditkarten-Lesegerät usw. sind nicht in den Kosten enthalten		
EG	Klimatisierung	Einbau einer Klimaanlage im Erdgeschoss	ca. 25.000,00 €	<u>72.600,00 €</u>
EG	Barrierefreier Zugang	Anhebung der Pflasterfläche , Ergänzung der Außentreppe um ca. 14 cm (1 Steigung) usw.	ca. 21.900,00 €	
EG	Barrierefreier Zugang	Nachrüstung der best. Haustüre mit elekt. Antrieb (max. lichter Durchgang 0,94 m) (keine neue Haustüre, keine Glasschiebetüre)	ca. 4.800,00 €	<u>26.700,00 €</u>
OG	Umbau und Renovierung	Baulich werden die Räume nicht umgestaltet. Die Kosten umfassen nachfolgende Arbeiten: Umarbeiten und Ergänzen der EDV und der Elektroinstallation. Div. Einputzarbeiten und Überholbeschichtung der Wand- und Deckenflächen Alte Bodenbeläge / Holzboden ausbessern, schleifen und neu versiegeln. Fenster und Zimmertüren schreinertechnisch überholen. Raffstore zwischen Innen- und Außenfenster zur besseren Verschattung.	ca. 30.200,00 €	
	AL 1	Möblierung für Büroarbeitsplätze, Stauraum für Prospekte und Ordner usw., sowie technische Ausstattung (PC-Arbeitsplätze usw. sind nicht in den Kosten enthalten		
OG	eventuell	Einbau Trockenbauwand (Raumteilung des großen Zimmers) mit Türe und Malerarbeiten usw.	ca. 2.000,00 €	<u>32.200,00 €</u>
DG	Nutzungs-erweiterung	2. Rettungsweg (nur Außenwand-Ausbesserung, kein neuer Fassadenanstrich)	ca. 7.600,00 €	
DG	Umbau und Renovierung	Baulich werden die Räume nicht umgestaltet. Die Kosten umfassen nachfolgende Arbeiten: Umarbeiten und Ergänzen der EDV und der Elektroinstallation. Div. Einputzarbeiten und Überholbeschichtung der Wand- und Deckenflächen Alte Bodenbeläge / Holzboden ausbessern, schleifen und neu versiegeln. Fenster und Zimmertüren schreinertechnisch überholen. Verdunklungsrollo Gauben Raffstore zwischen Innen- und Außenfenster zur besseren Verschattung. (Giebelfenster)	ca. 18.000,00 €	
DG	AL 1	Möblierung für Besprechungsräume, Stauraum		

für Prospekte und Ordner usw., sowie
 technische Ausstattung (PC-Arbeitsplätze usw.)
 sind nicht in den Kosten enthalten

25.600,00 €

Nach-
 besserung
 alter BS

Wiederinbetriebnahme BMZ
 Bauliche Ergänzungen FH-Türen, Abschluss
 zum Treppenhaus usw.

ca. 13.000,00 € 13.000,00 €

KG 300 / 400

gesamt brutto 170.100,00 €

KG 700

LPH 1-4; SG 62
 LPH 5-9; SG 62

ca. 20 % Nebenkosten
 Fachplanung ELT
 Fachplanung Klimatisierung
 Brandschutznachweis
 Brandschutzprüfer (BIII Bescheinigung)
 Flucht- und Rettungswegpläne

34.000,00 €

gesamt brutto 204.100,00 €

Kostengruppe 600 ist nicht im Kostenrahmen enthalten.

Außenfassade und Dachfläche sind im Kostenrahmen ebenfalls nicht berücksichtigt.

Stadtbauamt / SG 62
 i. A.

Dorothea Graber
 Sachbearbeiterin

Anlage:
 Fassadenplan / Einstufung Gebäudeklasse