



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Konzeptstudie

Umnutzung des Bahnhofsgebäudes als Verwaltungsstandort
der Verwaltungsgemeinschaft Großpostwitz- Obergurig



Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Großpostwitz
Gemeindeplatz 3
02692 Großpostwitz

Architekturbüro:



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure
Weberweg 5
02681 Wilthen

DATUM: 22. August 2017



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



ERLÄUTERUNGSBERICHT

BAUVORHABEN: Konzeptstudie zur Umnutzung des Bahnhofsgebäudes als
Verwaltungsstandort der Verwaltungsgemeinschaft
Großpostwitz- Obergurig



BAUHERR: Gemeindeverwaltung Großpostwitz
Gemeindeplatz 3
02692 Großpostwitz

ARCHITEKT:



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure
Weberweg 5
02681 Wilthen

DATUM: 22. August 2017



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Impressum:

Erstellerin der Studie: Dipl.-Ing (FH) Daniela Dietrich
Weberweg 5
02681 Wilthen
Fon: 03592.5447.0
Fax: 03592.5447.20
Email: ddietrich@dietchpartner.de
Web: www.dietchpartner.de

An der Studie haben neben der Erstellerin folgende Fachingenieure und Fachplaner innerhalb Ihrer Fachgebiete mitgewirkt:

Holzschutzgutachten: Ingenieurbüro für Hochbau Andreas Mörbe
Wallstr. 6
02625 Bautzen

Wärmeschutz: Ingenieurbüro Nitzschke,
Tzschimmerstr. 30
01309 Dresden

Statik: Herr Lars Paul
Äußere Lauenstr. 24
02625 Bautzen

Elektro: Ingenieurbüro Lehner +Sachse
Inh. Christian Sachse
Zittauer Str. 12
02681 Wilthen

Heizung/Sanitär/Lüftung: Ingenieurbüro Giesel
Cottbuser Str. 19
02906 Niesky

Zuständigkeit des geförderten Projektes:

**Zuständig für die Durchführung der ELER-Förderung im Freistaat
Sachsen ist das Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
(SMUL), Referat Förderstrategie, ELER-Verwaltungsbehörde**



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Inhaltsverzeichnis

- 0. Veranlassung und Allgemeine Aussagen zum Objekt**
- 1. Baukonstruktive Betrachtung**
 - 1.1 Infrastruktur und Erschließung**
 - 1.2 Bausubstanz und Denkmalschutzrechtliche Belange**
 - 1.3 Holzschutzgutachten**
 - 1.4 Umbauumfang**
 - 1.5 Energetische Bedingungen**
 - 1.6 Stellungnahme Statik**
- 2. Technische Gebäudeausrüstung**
 - 2.1 Elektro**
 - 2.2 Heizung/ Sanitär/ Lüftung**
- 3. Kostenermittlung/ Flächen/ Rauminhalte**
- 4. Baurechtliche Betrachtung**
 - 4.1 Bauordnungsrecht**
 - 4.2 Barrierefreiheit**
 - 4.3 Brandschutz**
- 5. Schlussbetrachtung**
- 6. Pläne**
 - 6.1 2.01 Grundriss Erdgeschoss**
 - 6.2 2.02 Grundriss Obergeschoss**
 - 6.3 2.03 Grundriss Dachgeschoss**
 - 6.4 2.04 Ansichten Nord und West**
 - 6.5 2.05 Ansichten Süd und Ost**
 - 6.6 2.06 Schnitt A – A**
 - 6.7 2.07 Schnitte B und C**



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

0. Veranlassung und Historie zum Gebäude

Das Bahnhofsgebäude von Großpostwitz an der Eisenbahnlinie 6216 Bautzen-Wilthen, die mit Fahrplanwechsel ab dem 12.12. 2004 stillgelegt wurde. Das Gebäude aus einem 3-geschossigen Nord- und Süd-Kopfbau verbunden durch einen 2-geschossigen Verbindungsbau wurde um 1877 erbaut. Der Bahnhof galt lange als Mittelpunkt der industriellen Entwicklung von Großpostwitz und ist deshalb von kulturhistorischer Bedeutung. 127 Jahre lang diente er als Empfangsgebäude mit Warteraum, gastronomischer Versorgung, Stellwerk und Diensträumen den Bahnreisenden. Seit 2004 ist der Bahnhof mit Stilllegung der Bahnstrecke ohne Nutzung und dem Verfall preisgegeben.

Aufgrund der historischen Bedeutung und dem Wunsch sowohl der Gemeindeverwaltung als auch der Bevölkerung das Bahnhofsgebäude zu erhalten und die historische Bedeutung damit zu bewahren wird im Auftrag der Gemeindeverwaltung Großpostwitz mittels einer Konzeptstudie untersucht, ob die Nutzung als Verwaltungsstandort für die Gemeindeverwaltung Großpostwitz- Obergurig sinnvoll und wirtschaftlich machbar ist. Die derzeitige räumliche und brandschutztechnische Situation des bestehenden Rathauses und anstehenden erforderlichen Investitionen aufgrund Sanierungsstau befördert den Gedanken der Verlegung.

1. Baukonstruktive Betrachtung

1.1 Infrastruktur- verkehrstechnische Anbindung

Das Grundstück hat eine Grundfläche von ca. 2210m². Auf der Ostseite verläuft die Bahnhofstraße als Ortstraße parallel zum Gebäude. Diese hat eine Breite, die ein zusätzliches Kurzzeitparken zulassen würde. Diese Option ist in der weiteren Planung zu untersuchen. Auf dem südlichen Grundstück ist durch vorangegangenen Abriss eines Nebengebäudes ausreichend Platz für die Anordnung von Besucher- und Nutzerparkplätzen gegeben.

Der Bahnsteig, als auf der Schienenseite = Westseite direkt ans Gebäude angrenzende Fläche, ist derzeit noch im Besitz der Deutschen Bahn. Hierzu laufen derzeit Verhandlungen, das Bahnsteigdach mit Stützen zu erwerben und die darunterliegende Bahnsteigfläche zu pachten. Da es sich um einen inaktiven Bahnhof handelt, ist die Nutzung des Bahnsteiges bei Aktivierung der Bahnlinie sicher zu stellen. Die Bahnsteigüberdachung als zum Gebäude gehörendes Bauteil steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Dieses zu erhalten und in die zukünftige Nutzung zu integrieren ist das Ziel. Oberlichthauben wie in alten Zeichnungen dargestellt, sollen mehr Licht in die darunterliegenden Räume bringen. Vertreter der DB Netz signalisierten bei einem Vor- Ort- Termin eine Unterstützung der Pläne durch Beschleunigung des Verkaufes.

Weiterhin besteht, laut Auskunft der DB Netz eine aktive Kabelanlage (Glasfaserkabel LWL F5105) als Verbindungskabel zu den Gleisen vom Südkopfbau in einer Erdgeschoss-Fußbodenvertiefung Ecke Südwest, die im Bestand bleiben muss. Wie diese abzusichern ist, ist durch den Elektroplaner zu prüfen.

1.2 Gebäudesubstanz und Denkmalschutzrechtliche Belange

Die Gebäudesubstanz stellt sich nach eingehender Begehung und Analyse der tragenden und konstruktiven Bauteile in -dem Alter entsprechendem- gutem und als sanierbar einzuschätzendem Zustand dar. Eine weitere Begehung hat mit der oberen Denkmalbehörde, vertreten durch Herr Dr. Rosner und Frau Mittasch, stattgefunden. Siehe hierzu auch Protokoll als Anhang.

Das Gebäude wurde als massiver Mauerwerksbau errichtet. Der Kopfbau Nord und ein Teilbereich Kopfbau Süd ist unterkellert und besitzt massive Gewölbedecken. Sichtbare Nässe bzw. daraus resultierende Schäden wurden nicht vorgefunden.



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



In beiden Kopfbauten im Dachgeschoss wurden Nässeschäden aufgrund Dachundichtigkeiten im Bereich der Wände und der darunterliegenden Holzbalkendecken vorgefunden. Hier wurde ein Holzschutzgutachten in Auftrag gegeben. >Siehe Punkt 1.3

Es wurde kein echter Hausschwamm vorgefunden. Die identifizierten Pilze sind örtlich begrenzt und können entsprechend Empfehlung des Gutachters im Rahmen der Maßnahme saniert werden. Das Dachtragwerk besteht bei allen 3 Gebäudeteilen aus erhaltenswerten Pfettendachstühlen mit Stuhlsäulen.

Alle Fensteröffnungen des Erdgeschosses und Obergeschosses sind aus Denkmalschutzgründen durch neue Holzfensterelemente mit typischer T- Teilung und Sprossung wiederherzustellen. Die zahlreichen Eingangstüren sind auf Ihren Erhalt- bzw. eine Aufarbeitung bzw. Sanierung zu prüfen.

Die Putzfassade kann, nach Feststellung der Haftung des Altputzes möglicherweise nur ausgebessert werden und ist in seiner Optik zu erhalten. Außenliegende Wärmedämmung kommt aufgrund des Denkmalstatus´ nicht in Frage. Die Dächer können, abweichend vom Bestand in Blech eingedeckt werden, um das Dach zu leichtern und somit gravierende Eingriffe in das Tragwerk verbunden mit erheblichen Kosten und einer zusätzlichen optischen Veränderung vor allem im sichtbaren Bereich des Zwischenbaus zu vermeiden. Die Einsehbarkeit der somit veränderten Oberfläche des Daches ist aufgrund der geringen Dachneigung zu vernachlässigen.

Die Holzbalkendecken wurden stichpunktartig an kritischen Bereichen freigelegt. Größere Schäden an Balkenköpfen wurden nicht festgestellt, außer an den schadhaften Dachbereichen, an denen Nässe eingetreten ist.

Die Bahnsteigüberdachung als zum Gebäude gehörendes Bauteil steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Dieses zu erhalten und in die zukünftige Nutzung zu integrieren ist das Ziel. Einzelne Oberlichthauben wie in vorgefundenen Zeichnungen dargestellt, sollen in das im Bestand geschlossene Dach wieder eingefügt werden, um mehr Licht in die darunterliegenden Räume zu bringen. Das Denkmalamt befürwortet diese Ansätze.

Aufgrund der soliden Substanz sowohl in Ihren statischen und konstruktiven Dimensionen als auch in ihrem Zustand wird das Gebäude – nach Betrachtung aller Einflüsse - als sanierungswürdig eingeschätzt. Der Aufwand steht in einem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Nutzen.



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



1.3 Holzschutzgutachten



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

1.4 Umbauumfang

Der bestehende Grundriss weist alle wesentlichen Erschließungswege auf. 2 Treppenhäuser sind so angeordnet, dass diese nach heutigen Forderungen zu Fluchtwegen den Anforderungen entsprechen. Barrierefreiheit gemäß §50 Abs. 2 SächsBO kann durch Einbau eines Aufzuges und einer Rampe am Eingang hergestellt werden.

Für die Büronutzung des geplanten Verwaltungsbaus kann die vorhandene Raumaufteilung in einen wesentlichen Teil des vorhandenen Grundrisses mit einzelnen neuen Trennwänden bzw. Herausnehmen von bestehenden Wänden übernommen werden. Die Nutzflächenermittlung zeigt, dass das gewünschte Raumprogramm nahezu optimal erfüllt werden kann. Erweiterungsflächen stehen im Dachgeschoss Nordkopfbau zur Verfügung. Sanitäranlagen werden an bestehenden Stellen wieder eingeordnet und liegen in allen Ebenen zur optimalen Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen übereinander. Die Verwaltung nimmt das Erdgeschoss und das Obergeschoss einschließlich Sitzungsraum im Zwischenbau komplett ein. In der übrigen Fläche im Dachgeschoss des Südkopfbaus kann eine Wohnung eingeordnet werden. Die Nutzungseinheiten sind durch das zukünftig abgetrennte Treppenhaus unabhängig zu erschließen.

Die dezentrale Anordnung der erforderlichen Archivflächen jeweils direkt den Verwaltungsbereichen zugeordnet ist zweifach sehr günstig: Statisch sind keine zentrierten, besonderen Lasten zu berücksichtigen und brandschutztechnisch bilden sich keine gebündelten Brandlasten an einer Stelle. Aufgrund der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen in einem bestehenden Denkmal wird die Beauftragung eines Fachingenieurs Brandschutz empfohlen. Dieser kann durch Sonderlösungen zur Sicherung des Brandschutzes zum weitestgehenden Erhalt von Bauteilen und einer „unsichtbaren“ technischen Ausrüstung mitwirken. Das auf Denkmäler spezialisierte Brandschutzbüro Bauer in Dresden steht für die Planung und Beratung -wie auf Anfrage mitgeteilt- zur Verfügung.

1.5 Energetische Bedingungen

Im Rahmen der ersten energetischen Ansätze und zukünftig für die weitere Planung wird Herr Dipl.-Ing. Kai Nitzschke vom Ingenieurbüro Nitzschke Dresden als Energieberater hinzugezogen. Eine erste Einschätzung zu möglichen Maßnahmen wurde auf der Grundlage der Vorplanung gegeben:

Es sind folgende Paragraphen der EnEV und Maßgaben der DIN 4108-2 zu beachten:

EnEV § 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

(1) **Soweit** bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 **ausgeführt werden**, sind die Änderungen so auszuführen, dass die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen **Flächen die für solche Außenbauteile** in Anlage 3 festgelegten **Höchstwerte der** Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten. Die Anforderungen des Satzes 1 gelten als erfüllt, wenn ... über die Bilanzierung die Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust erfüllt werden

Weiterhin gilt die DIN 4108-2 mit den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz von Bauteilen mit einem Wärmedurchlasswiderstand von 1,2 m²K/W, was z.B. bedeutet, dass die Außenwände eine Innendämmung von mind. 6cm erhalten sollten, um diese Anforderung (Schimmelkriterium) zu erfüllen.

EnEV § 24 Ausnahmen

(1) Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden.



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

(2) Soweit die Ziele dieser Verordnung durch andere als in dieser Verordnung vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden, lassen die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag Ausnahmen zu.

Demzufolge hätte man hier das Recht, von der Verordnung bei Baudenkmälern abzuweichen. Vom Prinzip her könnte auf alle Maßnahmen verzichtet werden, wenn es nachvollziehbar, sinnvoll, und begründbar ist.

Allerdings empfiehlt der Energieberater, von der Abweichung der DIN 4108-2 Anforderung an den Mindestwärmeschutz nicht Gebrauch zu machen.

Zu klären wäre, ob Fördermittel von der Einhaltung der EnEV abhängen, oder diese Abweichungen zulassen.

1.6 Stellungnahme Statik

Zur Beurteilung der statischen Ausgangssituation und der Einschätzung erforderlicher Maßnahmen wurde Herr Lars Paul vom Statikbüro Wagner & Paul in Bautzen, Äußere Lauenstr. 24 einbezogen. Folgende Stellungnahme des Herrn Paul wird hiermit zitiert:

Nach örtlicher Begehung und Sichtung der vorhandenen Bausubstanz ist grundsätzlich von einer soliden und sanierungswürdigen Bausubstanz auszugehen.

Die vorhandene Dachkonstruktion bleibt im Wesentlichen erhalten.

Der Dachstuhl über dem Obergeschoss soll ausgebaut werden. Bei der Planung wird ein lastneutraler Aufbau berücksichtigt. Aufgrund der nun erforderlichen Dämmungsdicke wird ggf. eine Aufdopplung der Bestandssparren notwendig sein. In diesem Dachbereich wird eine Nachrechnung der Bestandssparren, der Dachpfetten, der Pfettenstützen, Abfangträger für die Dachstützen in der Bestandsdeckenebene etc. durchgeführt, um die für den Dachausbau erforderlichen erhöhten Verformungskriterien zu berücksichtigen. Daraus resultieren eventuell mögliche Verstärkungen der Konstruktion. Es ist davon auszugehen, dass Dachpfetten- Bereiche und Abfangträger in der Bestandsdeckenebene Verstärkungen erhalten werden. Die Verstärkungen der Pfetten könnten dabei aus seitlich angebolzten Holzbalken bestehen, die der Abfangträger in Deckenebene durch seitlich angebolzte Stahlprofile.

Die Dachkonstruktionen über den beiden Dachgeschossen (Nord- und Südflügel), weisen jeweils partiell leckbedingte, schadhafte, nasse Bereiche auf. Diese werden sach- und fachgerecht saniert. Ein Ausbau ist hierbei nicht geplant.

Es wird, laut Aussage des Architekten, eine wesentlich leichtere Dachdeckung zum Einsatz kommen. Dazu sind die Dachanschlüsse zu prüfen und ggf. zu ertüchtigen, um eine ausreichende Abhebesicherung zu gewährleisten.

Die vorh. Geschossdecken über EG und über OG sind für die geplante Umnutzung geeignet. Bereiche mit erhöhten Eigenlasten (z.B. neuer Fußbodenaufbau, welcher im Zuge der weiteren Planung präzisiert wird) und erhöhten Nutzlasten müssen dabei überprüft werden. gegebenenfalls sind Verstärkungen der vorhandenen Konstruktion erforderlich. Etwaige Verstärkungen werden voraussichtlich durch konventionelle Methoden erfolgen, z.B. durch seitliches Anbolzen zusätzlicher Holzbalken.



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Bei der vorh. Decke über dem Kellergeschoss (Teilunterkellerung) handelt es sich um eine Tonnengewölbedecke. Die Nutzlasten der Räume im EG bleiben im Wesentlichen erhalten oder werden reduziert. Somit sind die Gewölbedecken weiterhin ausreichend tragfähig. Allerdings ist auch hierbei bei der Planung eines eventuell neuen Fußbodenaufbaus auf eine lastneutrale Ausführung zu achten. Ausnahme bilden die geplanten Archivräume im EG im Bereich der Unterkellerung. Die betroffenen drei Räume wurden gemäß Bestandsunterlagen ursprünglich als Abstellraum, Lager und Gästezimmer genutzt. Im Zuge der weiteren Planung müssen die durch den Bauherrn gewünschten Nutzlasten für die Archivräume definiert werden. Möglicherweise ergeben sich gegenüber den gewünschten Nutzlasten erforderliche Nutzlastreduzierungen für die geplanten Archivräume oder es sind zusätzliche Ertüchtigungsmaßnahmen der betroffenen Deckenbereiche erforderlich. Dazu sind örtliche Freilegungen und eine Ermittlung der Scheiteldicke der jeweiligen Gewölbe notwendig, um eine Beurteilung vornehmen zu können.

Die vorhandenen Unterzüge, welche in Bereichen erhöhter Lasten (erhöhte Eigenlasten bzw. erhöhte Nutzlasten) gegenüber der Bestandslastsituation positioniert sind, müssen bauseitig lokal freigelegt werden und im Zuge der weiteren Planung hinsichtlich ihrer ausreichenden Tragfähigkeit überprüft werden.

Der Einbau eines Aufzuges ist aus statischer Sicht in der angedachten Lage machbar. Für die zukünftige Planung ist ein Baugrundgutachten erforderlich. Weiterhin werden dabei Suchschachtungen (vorh. Fundamentunterkanten der Bestandsfundamente etc.) im Rahmen des Baugrundgutachtens notwendig, um eine ausreichende Sicherheit bei der Planung der Gründung etc. zu erlangen. Außerdem wird ein entsprechender Aufzugstyp gewählt, welcher für die örtliche Situation geeignet ist. Davon ist dann auch die Planung etwaiger neuer Schachtwände abhängig.

2. Technische Gebäudeausrüstung

2.1 Elektro

Die Planung der Elektrotechnischen Anlagen erfolgt durch das Ingenieurbüro Lehner + Sachse Zittauer Str. 02681 Wilthen.

Im Rahmen der Vorplanung erfolgte eine Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen, die hier aus den übergebenen Unterlagen zitiert werden:

Istzustand

Die vorhandenen elektrotechnischen Anlagen sind technisch überholt und verschlissen. Eine Anpassung an die neue Nutzungskonzeption ist nicht möglich.

Alle Anlagen und Komponenten der Stark- und Schwachstromanlagen müssen komplett erneuert und entsprechend derzeitiger Normen und Anforderungen neu errichtet werden.

KG 440 - Starkstromanlagen

Dass Objekt muss Stromseitig neu erschlossen werden.

Für jede Nutzungseinheit ist eine Energiebezugsmessung nach den technischen Anforderungen des zuständigen Energieversorgers (ENSO) zu planen.

Das Gebäude erhält vorrangig eine Unterputz- bzw. Installation in Zwischendecken und im Trockenbau in der Schutzart IP20. Im EG werden die Leitungen teilweise im neuen Fußbodenaufbau verlegt.



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Die Beleuchtung wird mit energiesparender LED-Technik geplant.
In Flucht- und Rettungswegen ist eine Sicherheitsbeleuchtung vorgesehen.
Die Erdungs- und Blitzschutzanlage muss komplett erneuert werden.

KG 450 - Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Das Objekt muss Telefon- und Datenseitig durch die dt. Telekom erschlossen werden.
Im Objekt ist ein Datennetz Kat7 als strukturierte Verkabelung konzipiert, sodass alle Dienste (Telefon, IP)
in genügender Anzahl an den Arbeitsplätzen vorgehalten werden.
Aktive Datentechnik ist eine bauseitige Leistung.

Der Verwaltungsbereich erhält eine Telefonanlage mit Sprechstellen an jedem Arbeitsplatz.
An den Eingängen werden Wechselsprechanlagen zu den Nutzungseinheiten vorgesehen.
Momentan ist eine Hausalarmanlage mit Handmeldern und Signalhupen im Gebäude geplant. Weiterhin
ist eine einfache Einbruchmeldeanlage ohne VdS-Anforderungen mit Weiterleitung über ein Wählgerät
preislich berücksichtigt.

2.2 Heizung/ Sanitär/ Lüftung

Die Planung der Anlagen für Heizung, Sanitär, Lüftung erfolgt durch das Ingenieurbüro Heizung - Lüftung -
Sanitär Dipl.-Ing. (FH) Bernd Giesel, Cottbuser Straße 19, 02906 Niesky. Im Rahmen der Vorplanung
erfolgte eine Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen, die hier aus den übergebenen Unterlagen
zitiert werden:

Allgemeine Beschreibung der geplanten Umbaumaßnahmen

Die Gemeinde Großpostwitz plant den Umbau ihres, aus der Kaiserzeit stammenden,
Bahnhofs zur neuen Gemeindeverwaltung u.a. mit Büros, Archiven (EG, OG) und großem Sitzungssaal
im Obergeschoss inkl. Traubereich sowie angrenzendem Frühstücksraum mit Teeküche. Während im
unbeheiztem Kellergeschoss die gebäudetechnischen Anlagen zur Wärmeversorgung und die
Medienanschlüsse bzw. Abgänge für Gas, Trink- und Abwasser installiert werden sollen, ist außerdem
geplant, das Dachgeschoss, des um das Jahr 1878 errichteten Gebäudes, zu einer Wohnung (Südflügel)
und einem „Bereich zur besonderen Verwendung (ZBV) (Nordflügel)“ auszubauen.

Als energetische und architektonische Maßnahme ist diesbezüglich angedacht, den Spitzboden durch eine
entsprechend wärmetechnisch gedämmte Zwischendecke vom eigentlichen Dachgeschoss abzutrennen.
Relevant für die technische Gebäudeausrüstung ist hierbei, dass sich der Spitzboden demnach außerhalb
der thermischen Hülle befindet. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht und somit eine klassische,
wärmetechnische Isolierung der Außenfassade nicht möglich ist, ist bauseitig vorgesehen, einen speziellen
Innen- Dämmputz aufzutragen, welcher für aktuelle energetische Betrachtungen jedoch noch nicht
einbezogen wurde (für Außenwände der bauphysikalische Bestand herangezogen). Fenster und Dächer
sollen im Rahmen der Möglichkeiten des Denkmalschutzes erneuert werden. (bereits in Betrachtungen
enthalten)

Bestandteil der Planungsarbeiten für die Gewerke Heizung und Sanitär ist des Weiteren, das südlich des
derzeitigen Bahnhofsgebäude befindliche, kleinere Gebäude der zukünftigen Jugendfeuerwehr ebenfalls
mit Wärme und Trinkwasser zu versorgen sowie Abwasserleitungen vorzuhalten.



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Beschreibung der geplanten Sanitärausstattung (KG 410 und KG 540)

Bezüglich der Sanitärtechnik wurde mit dem Auftraggeber vereinbart, dass die verschiedenen, zu betrachtenden Nutzungseinheiten: Gemeindeverwaltung+ ZBV-Bereich/Lager (GMV+ ZBV), Wohnung (Wohn.) und Jugendfeuerwehr (JFW) zwar einen gemeinsamen Trinkwasser- Hausanschluss, aber jeweils individuelle Trinkwasserzähler erhalten sollen. Neben der notwendigen sanitären Ausrüstung der Bereiche GMV und Wohnung erhält der ZBV-Bereich einen Kalt- und Schmutzwasseranschluss. Während geplant ist, die Trinkwarmwasserbereitung im Abschnitt GMV (und bei Bedarf zukünftig ggf. auch im ZBV-Bereich) dezentral elektrisch über Durchlauferhitzer zu realisieren, stellt eine Gas-Therme in der Wohnung warmes (Trink)-Wasser bereit, welches in einem zugehörigen Speicher in entsprechender Menge zum Bsp. zum Duschen vorgehalten werden kann.

Die notwendigen Schmutzwasser- Grundleitungen für die Bereiche GmV+ ZBV, Wohn. sollen, ausgehend von den im Kellergeschoss ankommenden Schmutzwasser- Strängen, in das nahe gelegene Leitungsnetz eingebunden werden (in Schmutzwasser- Übergabeschacht).

Eine Trinkwasserleitung soll zukünftig die Jugendfeuerwehr mit der Gemeindeverwaltung verbinden. Es ist außerdem angedacht die JFW mit einer eigenen Schmutzwasser- Grundleitung auszustatten, welche über einen entsprechenden Schacht in die „Sammelleitung“ der Gemeindeverwaltung eingebunden werden soll.

Beschreibung der geplanten Ausstattung bezüglich Wärmeversorgungsanlagen (KG 420 und KG 540)

Für die Gebäudebeheizung gelten die Randbedingungen, dass die Nutzungseinheiten: GMV, ZBV und JFW über einen im Keller aufgestellten Guss- Gas- Brennwertkessel (ca. 100 kW) mit Wärme versorgt werden sollen, während die Wohnung mit einer eigenen Gastherme (ca. 18 kW) und Zähler ausgestattet werden soll, welche neben warmen (Trink)-Wasser auch Energie zur Raumbeheizung bereitstellt. Ein neuer Gas-Hausanschluss besteht bereits und soll für die Versorgung der Wärmeerzeugungsanlagen verwendet werden.

Die Räume sollen in allen Bereichen über Plattenheizkörper beheizt werden, wobei die Heizungsleitungen im EG dafür im neu zu sanierenden Fußboden verlegt werden sollen, während im OG und DG vornehmlich Sockelleisteninstallationen vorgesehen sind.

Der ZBV- Bereich erhält einen Heizungsstrang mit Plattenheizkörpern sowie einen eigenen Wärmemengenzähler.

Die Jugendfeuerwehr wird über erdverlegte Heizungsleitungen mit dem Heiztechnikraum der neuen Gemeindeverwaltung verbunden und über den Gas-Kessel mit Wärme versorgt.

Beschreibung der geplanten Ausstattung bezüglich Lüftungstechnischer Anlagen (KG 430)

Bezüglich der Bepanung der Lüftungstechnischen Anlagen sind Einzelraum- Abluftabsaugungen für die WC-Bereiche vorgesehen. Frische Zuluft strömt dabei über Fenster und Türen nach. Alle anderen Bereiche werden klassisch über Außenfenster belüftet.

Sonstige technische Anlagen

Für den Sitzungssaal ist eine Raumkühlung über ein elektrisch betriebenes Klima- Split-Gerät vorgesehen.



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Folgende Anlagengruppen nach DIN 276 werden geplant:

- 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen;
- 420 Wärmeversorgungsanlagen;
- 430 Lufttechnische Anlagen
- 470 Nutzungsspezifische Anlagen;
- 490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen
- 540 Technische Anlagen in den Außenanlagen



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

3. Flächen/ Rauminhalte/ Kostenermittlung

Bruttogrundfläche - Bruttorauminhalt

Raumname/ Bereich	Ursprungs- geschoss	Bruttogrund- fläche	Bruttoraum- inhalt
Verwaltung DG	2.OG	168,92	1.013,53
Verwaltung EG	EG	592,22	2.368,88
Verwaltung OG Nord	1.OG	262,48	931,66
Verwaltung OG Süd	1.OG	168,92	599,66
		1.192,54 m ²	4.913,73 m ³
Sitzung OG	1.OG	161,25	572,14
		161,25 m ²	572,14 m ³
Wohnung DG	2.OG	168,92	1.013,53
		168,92 m ²	1.013,53 m ³
	Gesamt:	1.522,71 m²	6.499,40 m³



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

4. Baurechtliche Betrachtung

4.1 Bauordnungsrecht

Ermittlung der mittleren Gebäudehöhe nach VWVSächsBO 2.3.2 (entnommen aus CAD- Daten)

Summe der freilieg. Flächen aller Außenwände/ Umfang

Ansicht Seite	Fläche	Länge	
Nordseite	121,84 m ²	15,15 m	
Südseite	121,84 m ²	15,15 m	
West	272,82 m ²	42,65 m	
Ost	272,82 m ²	42,65 m	
Summen:	789,32 m²	115,6 m	
Gebäudehöhe:	=	Summe Fläche/Umfang	6,828 m entspricht Gebäudeklasse 3

Grafische Darstellung der ermittelten Fassadenflächen gemäß VwVSächsBO:

Die mittlere Höhe eines Gebäudes ergibt sich aus der Summe der freiliegenden Flächen aller Außenwände (begrenzt durch Geländeoberfläche und Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind) geteilt durch den Umfang des Gebäudes.



Südsansicht ist flächengleich mit der Nordansicht



EPLR

Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020

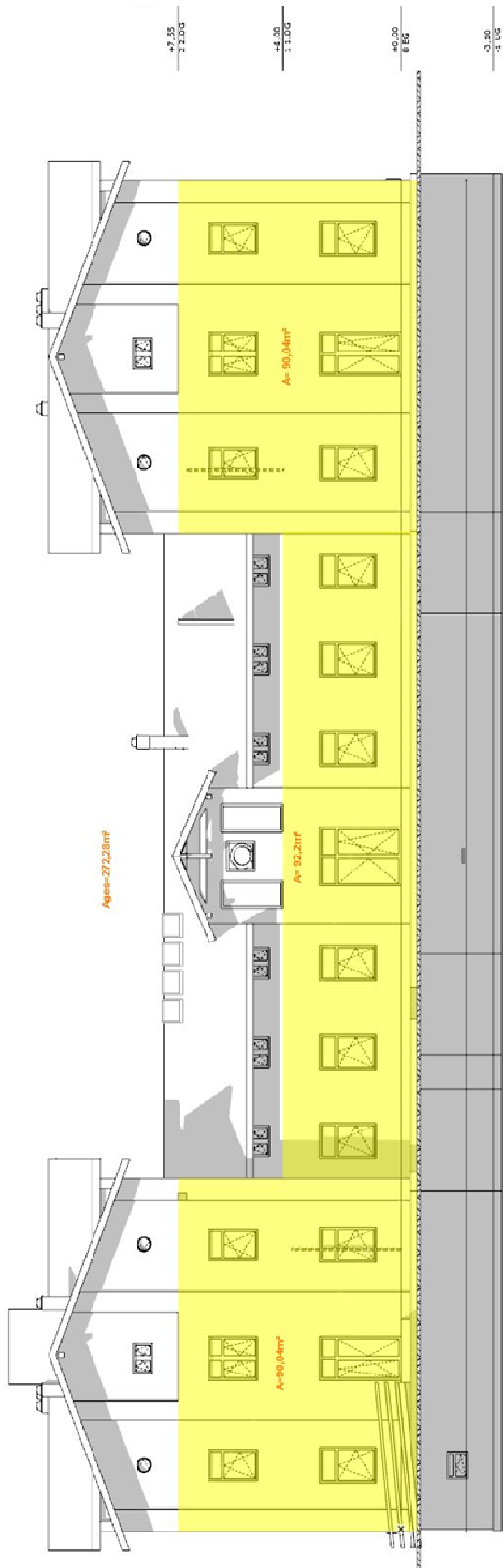


Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Ostansicht ist flächengleich Westansicht





Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Aus der Gebäudeklasse resultierende Forderungen der Sächsischen Bauordnung sind einzuhalten. Es handelt sich nicht um einen Sonderbau, sodass weitere Sonderbauvorschriften nicht gelten.

Stellplatznachweis:

Gemäß Verwaltungsvorschrift zu Sächsischen Bauordnung Punkt 49.1.2 Richtzahlen ergeben sich folgendes Erfordernis:

2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	Kfz	Fahrräder
		2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräumen, Arztpraxen und dergleichen)	1 je 20 bis 30 m ² Nutzfläche	1 je 30 bis 60 m ² Nutzfläche

Da es sich vor allem für die im Erdgeschoss liegenden Büros um Bürgerbüros mit hohem Besucherverkehr handelt, ist über 50% der Fläche Punkt 2.2 anzusetzen. Für die restlichen Flächen Punkt 2.1. Für die Ermittlung der Kfz- Stellplätze wird der Mittelwert angesetzt, für Fahrräder der untere Wert, da erfahrungsgemäß im ländlichen Bereich der Anteil Fahrräder deutlich niedriger liegt als im städtischen Bereich.

Gesamtnutzfläche Verwaltung: 839,43m²
50% = 419,7m²

Kfz:

Punkt 2.1: $420/35 = 12$ Stellplätze Kfz

Punkt 2.2: $420/25 = 17$ Stellplätze Kfz > entspricht einer Summe Stellplätze von mind. 29 Stück.

Hinzu kommen je 1 Behindertenstellplatz für den Seitenausstieg und 1 für den Heckausstieg.

Fahrräder:

Punkt 2.1: $420/40 = 10$ Stellplätze Fahrräder

Punkt 2.2: $420/30 = 14$ Stellplätze Fahrräder > entspricht einer Summe Stellplätze von mind. 24 Stück.

Hier wird man entsprechend der Module für Fahrradbügel o. ä. den Wert nach oben aufrunden.

Nutzung Wohnung: je 1-2 Kfz- Stellplätze und Fahrradstellplätze

4.2 Barrierefreiheit

Im Rahmen der Vorplanung wurden die Planungsunterlagen -Grundrisse- an Koordinierungs- und Beratungsstelle für barrierefreies Planen und Bauen beim Landesdirektionsbezirk Chemnitz vorgelegt mit der Bitte um Stellungnahme zu den geplanten Maßnahmen. Diese sollte in der Fortführung der Planung mit größerer Planungstiefe Berücksichtigung finden.

Antwort per email am 01.08.2017 erhalten:



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Zitat:

Sehr geehrte Frau Dietrich,

vielen Dank für die Übermittlung der Planunterlagen. Bitte gestatten Sie mir folgende Stellungnahme zu Ihrem Bauvorhaben;

- 1. Es ist wünschenswert, dass Haupteingang für alle barrierefrei erreichbar und nutzbar ist. Da das Gebäude symmetrisch ist, ist eine symmetrische Rampenanlage am Haupteingang oder ein Zugang über Rampen zum Bahnsteig und ein ebenerdiger schwellenloser Zugang vom Bahnsteig denkbar. Dabei würde die Historie des Gebäudes in die neue Funktion einbezogen.*
- 2. Beim Aufzug soll auf die Mindestdiefe von 1,40m geachtet werden. Das Mindestmaß der Aufzugskabine beträgt 1,10m x 1,40m im Lichten. Der Aufzug ist barrierefrei auszustatten (Bedientableau waagrecht in Höhe von 85cm, Zugangstür des Aufzuges mind. 90cm im Lichten, Sprachdurchsage- 2-Sinne-Prinzip, etc.).*
- 3. Die Türbreiten im Gebäude sollen generell mindestens 90cm im Lichten betragen.*
- 4. Das barrierefreie WC muss beidseitig anfahrbar sein. Das barrierefreie WC muss nicht zusätzlich errichtet werden. Es können auch 2 einseitig anfahrbare barrierefreie WCs (jeweils andersseitig anfahrbar) gebaut werden und so als geschlechtergetrennte WCs genutzt werden. Sollte ein Rollstuhlnutzer die andere Anfahrbarkeit benötigen, muss ggf. mal ein Mann aufs Damen- WC und umgekehrt. Ein Hinweisschild sollte darüber informieren.*
- 5. Für Besucher und Nutzer des Gebäudes ist ein beschilderter barrierefreier Stellplatz vorzuhalten. Nach DIN 18040-3 ist der Bedarf gedeckt, wenn drei Prozent aber mindestens einer der Stellplätze für den Seitenausstieg und einer der Stellplätze für den Heckausstieg zur Verfügung stehen. Der Weg vom barrierefreien PKW- Stellplatz einschließlich Kennzeichnung soll eben und gut befahrbar (kein Kleinstein-Natursteinpflaster, keine sandgeschlämmte Wegedecke, kein Öko-Pflaster) und mit einer Neigung $\leq 6\%$ ausgebildet werden.*
- 6. Die Evakuierung der Gemeindeverwaltung soll gemäß den geltenden gesetzlichen Regeln erfolgen. Die Evakuierung mobilitätseingeschränkter Personen muss im Brandschutzkonzept und in der Brandschutzordnung betrachtet und verankert werden.*
- 7. Die Alarmierung soll in den Publikumsbereichen, zu erwartender Aufenthalt potentiell ortsunkundiger Personen, akustisch und optisch erfolgen. Genaue Festlegungen zur barrierefreien Alarmierung sind im Brandschutzkonzept zu treffen.*
- 8. Für die Publikumsbereiche sollen stationäre bzw. mobile induktive Hörschleifen vorgesehen werden.*
- 9. Falls am Haupteingang ein Briefkasten und eine Klingel mit Wechselsprechanlage eingesetzt wird, sind die notwendige Aufstellfläche und die Bedienhöhen von 0,85m bis maximal 1,05m zu berücksichtigen. Die Bedienung der Wechselsprechanlage soll im 2-Sinne-Prinzip möglich sein (akustische und optische Signale).*



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

10. Die Hauptzugangstüren sollen bei Bedarf kraftbetätigt ausgebildet werden. Die Flur- und Treppenhausabtrennungen sollen mit Offenhaltung ausgestattet werden, so dass die Türen im Regelfall frei passierbar sind. Maßgebend ist die Einhaltung der Bedienkraft zum Betätigen der Türen gemäß DIN 18040-1.
11. Die Tür der barrierefreien WCs soll innenseitig mit einem Zuzieh-Griff (waagrecht in Höhe von 0,85m) ausgestattet werden.
12. Barrierefreiheit umfasst auch die Belange des Sehens und Hörens. Es wird empfohlen, die Raumkennzeichnung, das Farb-konzept, die Kennzeichnung von Treppenstufen etc. kontrastreich und bei Bedarf taktil wahrnehmbar vorzunehmen.
13. Treppen müssen kontrastierende Stufenvorderkanten und beidseitig umlaufende Handläufe aufweisen (Siehe auch Vorgaben der Unfallkasse Sachsen).
14. Der Publikumsbereich der Gemeindeverwaltung soll ein rollstuhlgerechter Empfangstresen bzw. -beratungsplatz aufweisen (Höhe und Unterfahrbarkeit). Im Versammlungsraum sind barrierefreie Besucherplätze zu berücksichtigen.
15. Bei der weiterführenden Planung soll die DIN 18040-1 angewendet werden.

Die Koordinierungs- und Beratungsstelle für barrierefreies Planen und Bauen des Landesdirektionsbezirkes Chemnitz befürwortet das oben genannte Bauvorhaben bei Berücksichtigung der dargelegten Hinweise.

Viel Erfolg bei der Realisierung des Bauvorhabens!

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.
Freundliche Grüße

Kay Kaden

Koordinierungs- und Beratungsstelle
für barrierefreies Planen und Bauen
für den Landesdirektionsbezirk Chemnitz

Gefördert durch die Stiftung Sächsische Behindertenselbsthilfe Otto Perl

im Sozialverband VdK Sachsen e.V.
Elisenstraße 12
09111 Chemnitz
Telefon: 0371-334013
Mobil: 0172- 1346682
Fax: 0371-334033
E-Mail: kay.kaden@vdk-sachsen.de
Internet: www.vdk.de/sachsen

Landesverbandsvorsitzender: Horst Wehner
Amtsgericht Chemnitz VR 35



4.3 Brandschutz

In die Vorplanung sind die Forderungen der Sächsischen Bauordnung laut Gebäudeklasse entsprechend eingeflossen.

Ein Brandschutzvorkonzept über die grundlegenden Maßnahmen wurde aufgestellt. Dies sollte in der weiteren Planung als Ausgangssituation bei der Erarbeitung des Brandschutzkonzeptes durch einen qualifizierten Brandschutzplaner weiter spezifiziert werden.

Brandschutzvorkonzept

Gebäudeklasse	oberster Geschossfußboden im Mittel über Gelände: 6,82m (siehe separate Berechnung)
-	Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7m
Sonderbau	nein
Abkürzungen:	fh- F30
-	fb- F90
-	DS- dicht-und selbstschließend
-	k.A.- keine Anforderungen
-	DS- dicht-und selbstschließend

Bauteil	im Objekt betreffend	Brandschutzklasse gemäß GK 3
Tragende Konstruktion	Wände, Stützen oberird. Geschosse Wände, Stützen Kellergeschosse DG ohne Aufenthaltsräume darüberliegend	fh fb k. A.
Außenwände	Außenwände	k.A. an Feuerwiderstand; Ausbildung von Brandriegeln bei Dämmfassaden
Trennwände zw. Nutzungseinheiten	Erfordernis innerhalb NE >400m ² BGF, zwischen NE und anders genutzten Räumen zwischen Räumen mit erhöhter Brandgefahr	BGF pro Geschoss > 400m ² > Trennwände erforderlich, fh nicht vorhanden Heizungsraum KG > Trennwände erforderlich > fb
Decken	alle oberirdischen Geschosse Kellergeschoss	fh fb
Dach	alle tiefer liegende Dächer zu Außenwänden ohne Feuerwiderstand (mit Fenster)	harte Bedachung 5m -Streifen fb von innen n. außen einschl. Tragwerk > Abweichung ist zu prüfen oder Schließen der Fenster/ Festverglasung F30
Treppen	Treppen der Treppenhäuser	fh oder nichtbrennbar



Entwicklungsprogramm
für den ländlichen Raum
im Freistaat Sachsen
2014 - 2020



DIETRICH + PARTNER
architekten ingenieure



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Notwendiger Treppenraum	Erfordernis ab GK 3 Türen innerhalb der TH- Wände Türen zu KG und DG	fh Türen dicht- und selbstschließend T30 DS
Notwendiger Flur	Wände der Flure Türen	fh dichtschließend, ggfs. Prüfung ob Erfordernis entfallen kann, lt. § 36 Abs 1 Satz 4
Rettungswege	Zu jeweils einem Treppenhaus sind die Weglängen > 35m	Rettungsweglänge zur erforderlichem Treppenhaus in weniger als 35m erreichbar

5. Schlussbetrachtung

Resultierend aus der umfangreichen Betrachtungen aller Belange sowie der Kostenermittlung für eine Sanierung mit dem definierten Nutzungsziel kann festgestellt werden, dass einer Machbarkeit des Projektes sachlich nichts im Wege steht. Die Gegebenheiten stellen sich als äußerst günstig dar, sowohl aus der Lage heraus als auch aufgrund der Substanz. Die Strahlkraft einer Gemeindeverwaltung in den Räumen des ehemaligen Bahnhofgebäudes der mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Großpostwitz eng verknüpft ist, ist groß und kann überregional als Beispiel für eine gelungene Umnutzung wirken.

Aufgestellt: Wilthen, den 22.08.2017