



## **Machbarkeitsstudie Kulturstandort Mühlacker 2015**

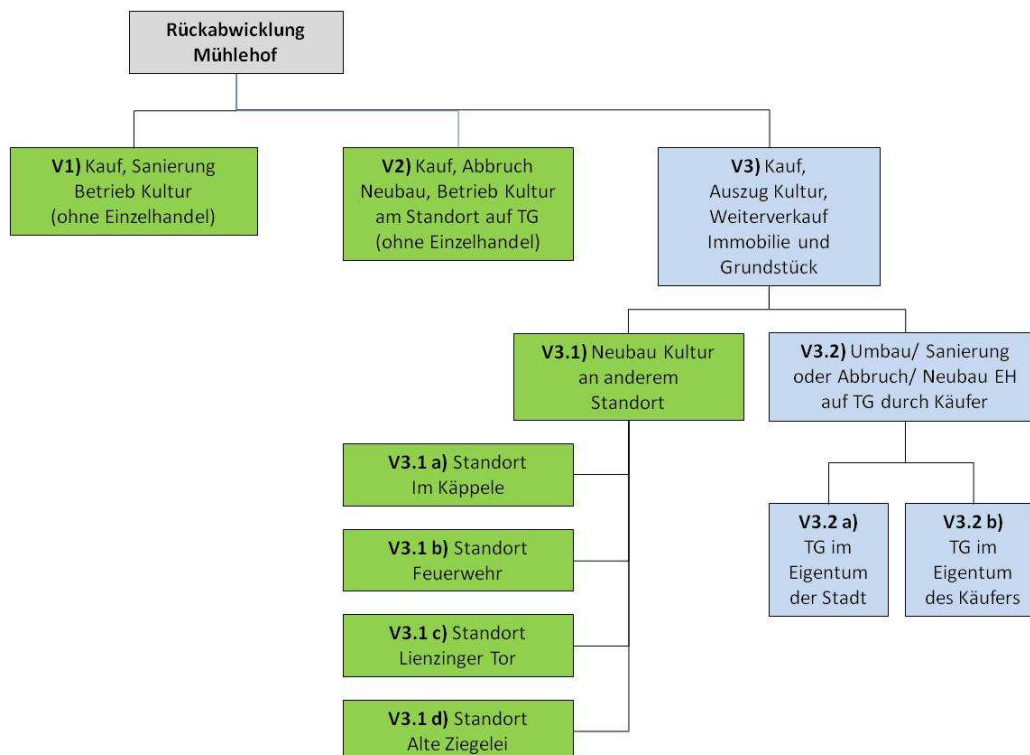


**Stand: April 2011**

1 Vorwort

Kulturelle Veranstaltungen auf hohem Niveau haben in der Stadt Mühlacker lange Tradition. Mit den kulturellen Flächen des „Mühlehofs“ verfügt die Stadt über zwei Veranstaltungsräume in der Kernstadt, die allerdings stark sanierungsbedürftig sind. Die Räume im Mühlehof werden zurzeit durch die Stadt von einem privaten Betreiber angemietet. Die Einzelhandelsflächen im EG bzw. UG stehen leer.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wird der tatsächliche Bedarf für eine kulturelle Spielstätte der Ist-Situation bzw. alternativen Planungen gegenübergestellt. Folgende Varianten für die zukünftige Entwicklung des Mühlehofareals und alternativer Standorte für kulturelle Veranstaltungen in Mühlacker wurden mit der Verwaltung herausgearbeitet. Dabei wird der Rückkauf des Mühlehofs vom privaten Betreiber als Grundlage unterstellt.



## **2           Untersuchungsumfang**

### **2.1       Teil II – Bewertung Gebäudesubstanz**

Für den Fall, dass die Stadt Mühlacker die Gesamtimmobilie kurzfristig zurück übernimmt und damit in Bezug auf eine Generalsanierung und eine mögliche spätere Vermarktung von Teilflächen (Einzelhandel) in vollem Umfang handlungsfähig ist, muss für die weiteren Entscheidungen detaillierte Kenntnis über den „Ist-Zustand“ der Liegenschaft in baufachlicher sowie gebäudetechnischer Hinsicht vorhanden sein.

Dazu werden die Investitionskosten notwendiger, kurzfristiger (0 – 12 Monate) und mittelfristiger Sanierungsmaßnahmen (13 – 36 Monate) dargestellt sowie Hinweise für eventuell langfristige Sanierungsmaßnahmen (37 – 60 Monate) gegeben.

Schwerpunkte dabei sind die Nutzbarkeit (Einhaltung EnEV, Versammlungsstättenverordnung, Behindertengerechtigkeit, Fluchtwege, Brandschutz, etc.), Funktionssicherheit der Anlagentechnik und Weiterverwendbarkeit im Zuge eines Umbaus.

### **2.2       Teil I – Neubauvarianten**

Mit Hilfe eines gemeinsam erarbeiteten Funktionsschemas wurden Zielvorstellungen zu Nutzungsmix, Veranstaltungsspektrum, Auslastungsgrad und Nutzungsflexibilität bezogen auf Ausstattung, Teilungs- und Bestuhlungsvarianten geprüft.

Auf dieser Grundlage wurde ein projektspezifisches Raumprogramm unter Zuhilfenahme von Vergleichsprojekten und Erfahrungswerten von Drees & Sommer erstellt und mit der Verwaltung abgestimmt.

Danach wurden über das von Drees & Sommer entwickelte Flächenmodell die Brutto-Grundfläche BGF und der Brutto-Rauminhalt BRI ermittelt, wodurch Aussagen über die tatsächlichen Flächengrößen und Kubaturen der Baumaßnahmen gemacht werden können.

Die Gesamtkosten werden auf Grundlage des Flächenmodells und spezifisch für jeden Standort berechnet.

Für die ausgewählten fünf Standorte wurden anhand von Bebauungsstudien die Grundstückseignung, der Nachweis der Unterbringung des Raumprogramms und die städtebaulichen Rahmenbedingungen beleuchtet.



**Machbarkeitsstudie  
Kulturstandort Mühlacker 2015**

**Teil I  
baufachliche und gebäudetechnische  
Bestandsanalyse  
Mühlacker**



**Stand: April 2011**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Projektdaten .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>4</b>
3.1	Bewertung Gebäudesubstanz .....	4
3.2	Erforderliche Maßnahmen.....	7
3.3	Optionale Maßnahmen.....	9
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>11</b>
4.1	Gebäudehülle .....	11
4.2	Gebäudeausbau.....	13
4.3	Gebäudetechnik .....	18
4.4	Außenanlagen .....	30
4.5	Altlasten.....	31
<b>5</b>	<b>Haftungsausschluss .....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Verwendete Unterlagen .....</b>	<b>32</b>

**Anlagen**

Anlage 1 Fotodokumentation

## **1 Ausgangssituation**

Das Gebäude wurde in den Jahren 1980-1982 erbaut und ist zwischenzeitlich in einigen Bereichen umgenutzt bzw. auch umgebaut worden. Die Liegenschaft ist aktuell noch im Eigentum eines Betreibers, soll jedoch demnächst wieder in das Eigentum der Stadt Mühlacker übergehen.

Der Mühlehof beinhaltet im Wesentlichen drei unterschiedliche Nutzungen.

Das 1. OG und 2. OG wird überwiegend für kulturelle Veranstaltungen genutzt und hat einen großen und einen kleinen Saal mit einer Küche und den erforderlichen Nebenräumen. Im UG und EG befinden sich Gewerbeflächen, welche ehemals zahlreiche Läden unterschiedlicher Art beinhaltet haben, derzeit jedoch überwiegend leer stehen. Im 3. OG befinden sich drei Wohnungen, eine davon steht derzeit leer. Im Untergeschoss gibt es eine Tiefgarage, diese ist mit dem Tiefgaragenteil des Rathauses über eine Durchfahrt verbunden.

Der Mühlehof bietet, gemeinsam mit der Rathaustiefgarage, ausreichende Parkmöglichkeiten.

Kritisch ist die Andienung der Gewerbeflächen im UG und EG. Diese können aktuell mit großen Fahrzeugen nicht abefahren werden. An die Andienung im UG passen gleichzeitig höchstens zwei kleinere LKW.

Die Liegenschaft wurde am 31.03.2011 gemeinsam mit Vertretern der Stadt Mühlacker und den dort tätigen Hausmeistern begangen. Die Prüfung wurde von Herrn Dieter Bühl für den baufachlichen Teil und von den Herren Robert Kibele und Karl Lannois für den Bereich der Gebäudetechnik durchgeführt.

Zusätzlich zur Begehung standen Pläne und Unterlagen in mehreren Varianten zur Verfügung – siehe separate Auflistung.

Begangen wurden generell alle Etagen vom 1. UG bis zum 3. OG. Einige Bereiche konnten jedoch nicht besichtigt werden (VHS, Bewohnte Wohnungen im 3. OG).

Aktuelle Bestandspläne lagen bei der Begehung nur teilweise vor, Revisionsunterlagen konnten nur bedingt eingesehen werden.

## **2 Allgemeine Projektdaten**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble mit Tiefgarage.

Baujahr:	1982 mit diversen späteren Umnutzungen / Umbauten	
Modernisierung/Umbau:	Fläche für Finanzamt im 1. OG ca. 2008	
Objektlage:	Zentrum von Mühlacker, unmittelbar an das Rathaus angrenzend.	
Objektnutzung:	Kultureller Teil	ca. 4.648 m <sup>2</sup>
	Gewerbliche Bereiche	ca. 5.472 m <sup>2</sup>
	Wohnungen	ca. 271 m <sup>2</sup>
	Tiefgarage (81 Stp)	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
Derzeitige Nutzung:	Großer und kleiner Saal, Foyer, Küche und Nebenräume (2. OG)	
	Finanzamt (Teilfläche im 1. OG)	
	Volkshochschule (Teilfläche im 1. OG)	
	Pizza, Lego, städtische Künstler (Teilflächen im EG)	
	Tiefgarage (1. UG)	
	3 Wohnungen (im 3. OG) – teilweise leerstehend	
Anzahl der Untergeschosse	UG und Basement	
Anzahl der Obergeschosse	EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG	
Instandhaltung/Wartung	Wartungsverträge für die technischen Anlagen sind im Wesentlichen vorhanden	
Flächen mit Leerständen	Gesamtes Basement	
	Überwiegend gesamtes EG	
	2. OG ehemalige Tanzschule	
Sonstiges	Die Tiefgarage des Mühlehofes ist mit der Tiefgarage des Rathauses verbunden.	



### **3 Fazit**

Die Liegenschaft zeigt sich in einem dem Alter von rund 30 Jahren entsprechenden Allgemeinzustand. Die technischen Anlagen haben die Lebensdauer erreicht bzw. überschritten. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass in diesem Zeitraum technische Anlagen überraschend ausfallen können und es dann zu Nutzungseinschränkungen und auch Stillstandzeiten kommen kann.

Unter Beibehaltung der heutigen Nutzung und der aktuellen Randbedingungen (Leerstand) lässt sich mittelfristig (d. h. im Zeitraum von 1 - 4 Jahren) das Gebäude ohne größere Aufwendungen betreiben mit den für die Lebensdauer der Anlagen spezifischen hohen Betriebskosten. Bei einer Umnutzung oder teilweisen bzw. vollständigen Wiederinbetriebnahme der Ladenzonen ist mit erheblichen Renovierungs- und Umbaukosten zu rechnen. Diese beziehen sich nicht nur auf die entsprechenden Läden selbst, sondern auch die Zugangsbereiche, die Mall, Treppenhäuser usw. müssen hierbei mit betrachtet werden.

Die Gewerbeflächen im Basement und EG stehen derzeit überwiegend leer. Teilweise wurden die Mietflächen in einem sehr schlechten Zustand hinterlassen, einzelne Läden sind auch aufgebrochen und anderweitig genutzt worden.

Bei einer neuen Nutzung der Läden muss von einer Generalsanierung dieser Bereiche ausgegangen werden. Auch ist es erforderlich, dass die gesamten Zugänge und Passagen bei einer neuen Nutzung angepasst und generalüberholt werden.

Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Neubelegung der Läden entsprechende aktuelle Vorschriften (Gewerbeaufsicht, Brandschutz, Maßnahmen zur Energieeinsparung etc.) für den gesamten Bereich umgesetzt werden müssen.

Die aktuell gültigen Anforderungen an Brandschutzmaßnahmen werden nicht eingehalten, derzeit besteht Bestandsschutz. Diese müssen bei einer längerfristigen Nutzung, ebenso wie die der aktuellen EnEV (Energieeinsparverordnung) beachtet und umgesetzt werden.

Die Inbetriebnahme einer kleinen Ladeneinheit innerhalb des Gesamtbereiches verursacht daher umfangreiche Maßnahmen.

#### **3.1 Bewertung Gebäudesubstanz**

Das Gebäude wurde in Stahlbeton-Skelett-Bauweise erstellt und ist überwiegend auf Pfählen gegründet. Aufgrund der Grundwassersituation ist die Tiefgarage als weiße Wanne ausgebildet.

Die Tragkonstruktion der Tiefgarage und des Gebäudes weist keine erkennbaren Schäden auf. Die Freitreppen im Außenbereich haben erhebliche Betonabplatzungen und es liegen teilweise die Bewehrungen frei. Dies betrifft sowohl die Tragkonstruktion, als auch die Stufen der Treppen.

Die Fassadenteile sind technisch überwiegend in Ordnung, speziell im Bereich der ehemaligen Läden im EG sind jedoch zahlreiche Fenster und Türen durch Vandalismus beschädigt bzw. sogar aufgebrochen worden.



Im Zuge der Begehung fielen im Inneren des Gebäudes im kulturellen Teil an den Bodenbelägen sowie Wand- und Deckenbekleidungen keine wesentlichen Mängel auf. Gestalterische Elemente entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Standard oder Anforderungen, sind jedoch noch überwiegend gebrauchsfähig und erfüllen ihren Zweck.

In einigen Bereichen könnten die einzelnen Bauteile optisch etwas aufgebessert werden, z. B. durch Malerarbeiten und hellere Beleuchtung.

Im Bereich der leer stehenden Läden im Basement und EG sind die Bodenbeläge, abgehängten Decken, Wandbekleidungen sowie Fenster und Türen erheblich beschädigt bzw. sogar nicht mehr vorhanden. Hier muss davon ausgegangen werden, dass bei einer neuen Nutzung eine Komplettsanierung ab der Rohbaubsubstanz erfolgen muss.

Die Tiefgarage unter dem Mühlehof befindet sich in einem guten Zustand. Durch Malerarbeiten und Verbesserung der Beleuchtungssituation könnte die Akzeptanz der ansonsten üppig bemessenen Garage verbessert werden.

### **3.1.1 Bewertung technische Anlagen**

Die Technik ist noch überwiegend so vorhanden, wie diese im Baujahr 1982 erstellt wurde. Damit sind die technischen Anlagen 29 Jahre in Betrieb. Die technische Lebensdauer ist daher bei allen technischen Einbauten erreicht oder überschritten. Bis auf die Verteilnetze, die noch eine Lebensdauer von 10 Jahren haben, muss davon ausgegangen werden, dass alles erneuert werden müsste.

Nur wenige Bereiche, wie z. B. die Heizzentrale (Umstellung auf Fernwärme) oder der Bereich Finanzamt, wurden erneuert. Andere Bereiche sind gänzlich unbrauchbar, z. B. Bereich Minimal. Der erneuerte Bereich Finanzamt wurde aber auch an das vorhandene Verteilnetz angeschlossen.

Die technischen Anlagen sind für die Nutzergruppen gebaut worden, wie diese 1982 vorhanden waren. Hinter jeder Nutzergruppe steht eine regeltechnische Anlage, die für diese Nutzung konzipiert wurde. Eine Veränderung der Raum- oder Nutzerstruktur bedingt daher zwangsläufig, dass die Technik erneuert werden muss.

Zum Beispiel sind die Heizgruppen entsprechend aufgeteilt. Die Wärme wird über Wärmemengenzähler erfasst. Sobald die Einheiten verändert werden, stimmt die Zuordnung der Heizkörper zu den Nutzergruppen nicht mehr. Die Umstellung von Wärmemengenzähler auf Heizkostenverteiler wäre noch einfach machbar, nicht jedoch die Umstellung der Regelgruppen. Die Folge ist, dass bei einer Veränderung der Raumaufteilung auch die komplette Verrohrung geändert werden muss mit allen begleitenden baulichen Maßnahmen.

Im Bereich Sanitär müssen bei veränderter Raumzuordnung nur die Zähler entsprechend angepasst werden.

Am gravierendsten stellt sich der Eingriff bei den Lüftungsanlagen dar.

Für den Ladenbereich gibt es zwei zentrale Lüftungsanlagen mit Zonenregelung für 15 Nutzereinheiten. Eine Zone ist eine Ladeneinheit. Die Luftmenge und die Kanaldimensionierung sind für diese ursprünglich genutzte Einheit berechnet und gebaut. Daraus folgt, dass bei einer Nutzungsänderung der jeweilige Teil der Lüftung komplett erneuert werden muss. Ob bzw. inwieweit hier in der Vergangenheit bereits Abänderungen gemacht wurden, ist unklar.

Ein weiteres Problem sind die Betriebskosten der Anlagen. Sind nur wenige Einheiten angeschlossen, läuft trotzdem die zentrale Anlage. Dies führt entweder zu hohen Betriebskosten beim Mieter oder zu hohen Leerstandskosten beim Eigentümer.

Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Technik und Dämmung sind die Betriebskosten auch höher als bei vergleichbaren neueren Gebäuden.

Dasselbe gilt auch für den kulturellen Bereich, insbesondere dem großen Saal. Der Umbau des Bereiches in flexiblere Nutzungsmöglichkeiten bedeutet die komplette Erneuerung der Lüftungsanlagen.

Bei der Kältetechnik ist es ebenso, da die Kälte über eine zentrale Anlage erzeugt wird. Diese wurde für die Bereiche Großer Saal, Foyer und Restaurant gebaut. Das Restaurant gibt es nicht mehr, was zwangsläufig zu höheren Betriebskosten für die verbleibenden Bereiche führt.

Bei den bisher gemachten Sanierungskosten wurde immer nur der zu sanierende Teil berücksichtigt. Der korrekte Ansatz aus jetziger Sicht ist der, dass die nächsten Jahre nur Instand gesetzt wird, was notwendig ist, um dann eine Generalsanierung durchzuführen. Diese würde dann unter dem Leitgedanken stehen, alle technischen Anlagen wieder auf die tatsächlichen Nutzungen anzupassen und die Neuinstallation so zu planen, dass diese flexibler wird.

Im gewerblichen Bereich hängen die Kosten stark mit den Nutzungen zusammen. Ein Fitnessstudio hat völlig andere Anforderungen an die Technik, wie z. B. ein großflächiger Einzelhandel.

Die Elektroanlagen stammen ebenfalls noch aus der Errichterzeit und sind somit mit einem Alter von fast 30 Jahren am Ende ihrer technischen Lebenserwartung angelangt. Sie sind zwar momentan noch funktionsfähig, jedoch mittel- bzw. langfristig zu erneuern. Im Gewerblichen Teil ist die Elektroinstallation aller Flächen, außer dem renovierten Finanzamt, nicht mehr weiter verwendbar und muss bei einer etwaigen weiteren Nutzung / Neuvermietung erneuert werden. Alle Teilbereiche lassen sich, abhängig von ihrer zukünftigen Nutzung, unabhängig renovieren.

Das Lüftungskonzept für die Tiefgarage ist unter heutigen Gesichtspunkten fragwürdig. Ob eine Funktionalität gewährleistet ist, das heißt ausreichend Luftmengen zur Abgasabführung eingeblasen werden können, ist nicht nachvollziehbar.

### 3.2 Erforderliche Maßnahmen

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Maßnahmen, die kurzfristig zur Betriebssicherung (innerhalb von 0 bis 12 Monaten), mittelfristig pro Jahr zum Betriebserhalt (von 1 bis 3 Jahren) bzw. langfristig (3 bis 5 Jahren) durchgeführt werden sollten. Alle Angaben sind in € netto angegeben.

Für die kurzfristigen und mittelfristigen Maßnahmen ist D&S davon ausgegangen, dass ggf. veränderte Nutzeranforderungen räumlich und technisch nicht umgesetzt werden bzw. keine schwerwiegenden Eingriffe in die Gebäudesubstanz und daher der Wegfall des Bestandsschutzes erfolgen. Vor diesem Hintergrund sind hier keine Kosten für die Revitalisierung der Gewerbeeinheiten berücksichtigt. Sollte in diesem Zeitraum der altersbedingte Totalausfall der Haustechnik stattfinden, wird die Generalsanierung früher fällig.

Maßnahmen	Kurzfristig erforderliche/ empfohlene Maßnahmen	Mittelfristig erforderliche Maßnahmen
	Aufwand einmalig	Aufwand p.a.
<b>Gebäudesubstanz gesamt</b>	<b>90.000 €</b>	<b>70.000 €</b>
Kurzfristig erforderlich und empfohlen		
- Überholung Zuschauerpodeste Saal / Estrich darunter (Minimalaufwand)	X	
- Parkett kl. Saal überholen (Minimal)	X	
- Parkett/Steinbeläge Foyer überholen (Minimal)	X	
- Parkett/Steinbeläge Foyer großflächig überholen		X
- Treppenhaus Finanzamt (Maler etc.)	X	
- Undichtigkeiten Treppenhaus Finanzamt	X	
- Scheiben Läden reparieren (Minimal)	X	
- Außentreppe notdürftig reparieren	X	
- Außentreppe prüfen / reparieren		X
- Dauerelastische Fugen Nassräume Küche	X	
- Stahltüren am Technischacht im Freien ersetzen		X
- Diverse Malerarbeiten an Wänden / Decken / Türen		X
<b>Gebäudetechnik HLS</b>	<b>15.000 €</b>	<b>10.000 €</b>
Kurzfristig erforderlich und empfohlen		
- Hebeanlage	X	
- Thermostatventile	X	
<b>Gebäudetechnik EL</b>	<b>17.000 €</b>	<b>10.000 €</b>
Kurzfristig erforderlich und empfohlen		
- Fluchtpiktogramme	X	
- Nachrüstung von FI-Schutzschalter	X	
- Aufschaltung Alarmierung	X	
<b>Summe € netto</b>	<b>122.000</b>	<b>90.000</b>
<b>Summe € brutto</b> (ohne ggf. erf. Planungskosten)	<b>145.000</b>	<b>107.000</b>

<b>Kostenschätzung Generalsanierung (langfristig)</b>		
<b>Rückbau/ Demontage</b>		<b>1.820.000</b>
<b>Konstruktion</b>		<b>650.000</b>
<b>Hülle ` (Fassade/ Dach)</b>		<b>2.520.000</b>
<b>Ausbau</b>		<b>7.150.000</b>
Übergeordnet		560.000
Kultur		4.950.000
Gewerbe		1.150.000
Wohnungen		100.000
Tiefgarage		390.000
<b>Haustechnik</b>		<b>6.650.000</b>
Demontage		500.000
Heizungstechnik		1.000.000
Sanitärtechnik		750.000
Lüftungstechnik		1.400.000
Kältetechnik		200.000
Küchentechnik		250.000
Starkstrom		1.500.000
Schwachstrom		450.000
Förderanlagen		600.000
Gebäudeautomation		300.000
<b>Außenanlagen</b>		<b>200.000</b>
(Verbesserung Anlieferung)		
<b>Möblierung/ Bühnentechnik</b>		<b>860.000</b>
<b>Zwischensumme € netto (KGR 300-600)</b>		<b>20.150.000</b>
<b>Baunebenkosten</b>	<b>25%</b>	<b>5.038.000</b>
<b>Zwischensumme € netto (KGR 300-700)</b>		<b>25.188.000</b>
<b>MWST</b>	<b>19%</b>	<b>4.786.000</b>
<b>Summe € brutto</b>		<b>29.974.000</b>

Erfahrungsgemäß muss ohne vorliegende Planung von einer Bandbreite von  $\pm 10\%$  ausgegangen werden.

### 3.3 Optionale Maßnahmen

#### 3.3.1 Szenario Ladeneinbau

D&S geht davon aus, dass bei der Wiederinbetriebnahme einer Ladeneinheit innerhalb oder am Rand der Passage, auch die gesamte Passage wieder funktionsfähig hergestellt werden muss. Diese bezieht sich vor allem auf Sicherheitsaspekte, wie Brandschutz und Entfluchtung.

Ggf. muss damit gerechnet werden, dass für den gesamten Gewerbebereich der Bestandsschutz hinfällig ist und komplett die aktuellen Vorschriften geprüft werden müssen (z.B. Fluchtweglängen und Entrauchung). Dies kann bei dem zugrundegelegten Szenario ohne detaillierte Planung jedoch nicht berücksichtigt werden.

Beispielhaft wurde die Sanierung einer Ladeneinheit in einer gut marktgängigen Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> für die Übernahme durch ein Textilgeschäft / Fashion Shop (Kategorie mit geringen technischen Anforderungen) mit angemessenen Anforderungen an die Innenraumgestaltung berechnet.

Maßnahmen	Aufwand p.a.
<b>Gebäudesubstanz Laden</b>	<b>135.000 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alte Fläche entrümpeln</li> <li>- Fläche entkernen</li> <li>- Neuer Bodenbelag / Estrich</li> <li>- Neue Decken</li> <li>- Innenwände / Schaufenster</li> <li>- Herstellen Nebenräume</li> </ul>	
<b>Gebäudetechnik HLS Laden</b>	<b>55.000 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 WCs für Damen und Herren sowie Personal + Teeküche (Anschluss an vorh. Verteilnetz)</li> <li>- Heizkörper und Verrohrung (Anschluss an vorh. Verteilnetz)</li> <li>- Lüftungsanlage (4-facher Luftwechsel, o. Klimatisierung, Regelung und Kanälen aus Lüftungszentrale</li> </ul>	
<b>Gebäudetechnik EL Laden</b>	<b>22.000 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuinstallation (Anschluss an vorh. Verteilnetz)</li> <li>- Beleuchtung</li> </ul>	
<b>Summe Revitalisierung Ladeneinheit 400 m<sup>2</sup></b>	<b>212.000 €</b>
<b>Übergeordnet für Ladenpassage</b>	<b>175.000 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herrichten Passage (Decke, Boden, Wandflächen, Schaufenster)</li> <li>- Zugangstüren erneuern</li> <li>- Beleuchtung</li> </ul>	
<b>Summe € netto</b>	<b>387.000 €</b>
<b>Summe € brutto</b> (ohne ggf. erf. Planungskosten)	<b>461.000 €</b>

Erfahrungsgemäß muss ohne vorliegende Planung von einer Bandbreite von ±10% ausgegangen werden.

Das Büro Braschel Consult GmbH hat in seinem Gutachten von Juli 2003 perspektivisch einen Mietzins von 7 € netto/m<sup>3</sup> als realistisch am Markt durchsetzbar eingeschätzt.

Legt man nur die Investitionskosten für die Sanierung ohne Ansatz für den Wert der Gebäudesubstanz, ohne Planungs- und Betriebskosten und ohne Mehrwertsteuer auf einen 5-jährigen Mietvertrag um, resultiert bereits ein monatlicher Mietzins von 8,80 € netto/m<sup>2</sup>.

Beim ersten und ggf. einzigen Mieter müssen dann noch die vollen Investitionskosten für die Ladenpassage mit angesetzt werden. Daraus resultiert dann ein Mietzins von 16,10 € netto/m<sup>2</sup>. Bei Umlage auf zwei Mieter resultiert für den beispielhaft berechneten Laden ein Mietzins von 12,50 € netto/m<sup>2</sup>.

Vor diesem Hintergrund ist die Wiederinbetriebnahme von Teilen der Ladenpassage für die Stadt nicht wirtschaftlich umsetzbar.

### **3.3.2 Szenario Jugendhaus**

Als weitere Nutzung für die leer stehenden Gewerberäume wird die Einbettung von Jugendräumen erwogen.

Als Jugendhaus unterliegen die Räume der Versammlungsstättenverordnung. Größe und zu Grunde zu legende Personenzahl definieren dabei den Standard der erforderlichen Maßnahmen für Brandschutz und Entfluchtung. Für die Fluchtwege sind die notwendigen baulichen Eingriffe ohne konkrete Planung nicht abschätzbar.

Raumprogramm und unterzubringende Nutzungen sind nicht klar definiert. Räume wie Küche, Werkstätten mit notwendiger Entlüftung (z. B. bei Maschineneinsatz oder Brennofen für Töpferei) erschweren die Anforderungen zusätzlich.

Auch entsprechende Sanitärräume sind dazu in ausreichender Zahl erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Aufwandsabschätzung für die Sanierung als Ladeneinheit muss demnach für die Integration des Jugendhauses bei gleicher Größe von deutlich höheren Kosten ausgegangen werden, die sich zudem nicht über Mieteinnahmen refinanzieren lassen.

#### 4 Bestandsanalyse

##### 4.1 Gebäudehülle

##### 4.1.1 Dach

<b>Dachfläche</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dachkonstruktionen aus Stahlbeton bzw. Stahl-Fachwerkträger (Saalbereiche)</li> <li>– Dachflächen überwiegend mit Kupferdeckung</li> <li>– Teilflächen als Flachdach mit bituminöser Schwarzabdichtung</li> <li>– Dachterrassen mit Plattenbelägen</li> <li>– Brüstungsverkleidungen mit Kupferblech</li> </ul>	<i>gut</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zustand überwiegend in Ordnung</li> <li>– Zwischen den Gehwegplatten vor den Wohnungen gibt es Bewuchs (kleine Bäumchen)</li> <li>– Lichtkuppeln teilweise Wassereintritt (vermutlich Dichtungen poröse)</li> <li>– Ansonsten keine aktuellen Undichtigkeiten bekannt</li> <li>– Dachdämmung entspricht nicht den heutigen Vorschriften und Empfehlungen.</li> <li>– Dacheinläufe bei Starkregen unterdimensioniert, vermutlich auch keine Notüberläufe vorhanden</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entfernen von Wildwuchs auf den Dachterrassen</li> <li>– Ggf. Prüfung der Lichtkuppeln</li> </ul>	<i>ohne Ansatz kurz- bis mittelfristig</i>

##### 4.1.2 Fassade

<b>Außenflächen</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mischung aus Sichtbetonflächen, Kupferblech- und Natursteinverkleidung</li> <li>– überwiegend Metallfenster bzw. -türen mit Kipp-Flügeln bzw. Drehflügeln ohne thermische Trennung.</li> <li>– Freitreppen aus Beton bzw. Fertigteilen</li> <li>– Vorgehängte Pflanztröge an den Fassaden</li> </ul>	<i>relativ gut</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Freitreppen haben starke Betonabplatzungen, teilweise liegt die Bewehrung frei.</li> <li>– Viele Stufen dieser Freitreppen sind beschädigt und zerbrochen und wurden teilweise bereits mit Blechen abgedeckt.</li> <li>– Einige Pflanztröge scheinen schief zu hängen. Es ist unklar, ob sich diese bewegt haben (Halterungen ange-rostet?)</li> </ul>	<p><i>Sehr schlechter Zustand</i></p> <p><i>prüfen</i></p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rostspuren an den unteren Stahlprofilen der Fenster und Türen speziell im Ladenbereich EG.</li> <li>– An einigen Läden wurden die Türen aufgebrochen, die Elemente sind dadurch teilweise erheblich beschädigt</li> <li>– Fenster- und Türelemente, Verglasungen und gesamte Fassadendämmung entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften und Empfehlungen der aktuellen EnEV</li> <li>– verschiedene Scheiben sind beschlagen und leicht „blind“</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überprüfung der Außentreppen ggf. unter Einbindung eines Statikers.</li> <li>– Reparaturmaßnahmen an den Außentreppen</li> <li>– Überprüfung der Halterungen der Pflanztröge</li> <li>– Austausch beschädigter Scheiben und ggf. Türen.</li> <li>– Bei einer längerfristig angedachten weiteren Nutzung des Gebäudes muss generell über energieverbessernde Maßnahmen (Fassadendämmung, Austausch der Fenster und Türen) nachgedacht werden. Aufgrund der Gebäudeform ist dies jedoch nicht einfach zu realisieren.</li> </ul>	<p><i>ohne Ansatz</i></p> <p><i>kurz- bis mittelfristig</i></p> <p><i>kurz- bis mittelfristig</i></p> <p><i>langfristig</i></p>

<b>Fenster und Türen</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Stahlfensterelemente haben Zweischeiben-Isolierverglasungen, teilweise ist auch nur eine Einscheiben-Isolierverglasung eingebaut.</li> <li>– Einige Schaufenster sind in der Vergangenheit bereits ausgetauscht worden</li> </ul>	<p><i>noch gebrauchsfähig</i></p>

Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Fensterelemente und deren Verglasungen haben für heutige Verhältnisse schlechte Dämmwerte.</li> <li>– Verschiedene Scheiben sind beschlagen bzw. leicht blind.</li> <li>– Einige Scheiben (speziell im EG) sind zerschlagen und zerbrochen (teilweise zugeklebt bzw. mit Holz verwahrt).</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Austausch beschädigter Verglasungen, insbesondere bei Verletzungsgefahr</li> <li>– Ggf. Reparatur von Beschlägen</li> <li>– Ggf. Reparatur von beschädigten und aufgebrochenen Türelementen und Fenstern</li> <li>– laufende Kontrolle der Fenster</li> </ul>	<p><i>kurz- bis mittelfristig</i></p>

<b>Sonnenschutz</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Im 1. und 2. OG haben die Fenster an der Süd- bzw. Südwestseite einen außenliegenden Sonnenschutz	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– augenscheinlich keine größeren Beschädigungen und Funktionsstörungen	
Maßnahmen:	– keine	

## 4.2 Gebäudeausbau

### 4.2.1 Böden

<b>Eingangsbereich/ Treppenhäuser/ Foyer</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Natursteinbeläge – Parkettbeläge	<i>gebrauchsfähig/gut</i>
Bewertung:	– wenige unwesentliche Abnutzungserscheinungen – Parkett an einigen Stellen wellig und uneben	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine akuten Maßnahmen erforderlich. – Parkett sollte überprüft und an relevanten Stellen nachgebessert werden (Unebenheiten, ggf. Hohlstellen)	<i>kurz- bis mittelfristig</i>

<b>Saalbereiche</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Parkettbelag – ausziehbare Zuschauerpodeste	<i>gebrauchsfähig/relativ gut</i>
Bewertung:	– leichte Abnutzungsspuren am Parkettbelag – Zuschauerpodeste sind schwergängig, Estrich darunter ist teilweise beschädigt	
Maßnahmen:	– Ausbessern Parkett, Podeste und ggf. Estrich darunter	<i>kurz- bis mittelfristig</i>

<b>Ladenflächen EG und UG</b>	<b>analog auch für Tanzschule</b>	<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Steinbeläge bzw. teilweise auch Lino / PVC / Fliesen oder Parkett	
Bewertung:	– starke Abnutzungsspuren oder Schäden	
Maßnahmen:	– Es muss davon ausgegangen werden, dass bei einer neuen Nutzung die Beläge komplett erneuert werden müssen – ggf. auch der Estrich teilweise oder ganz	

<b>WC-Räume</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– überwiegend Fliesenbeläge	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– begangene WC's ohne Beanstandung – relativ guter Zustand	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine akuten Maßnahmen erforderlich. – Dauerelastische Fugen überprüfen und ggf. erneuern	<i>kurz- bis mittelfristig</i>

<b>Technikräume/ Lagerräume</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Beton-/Estrichoberflächen	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– Gebrauchsspuren	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine akuten Maßnahmen erforderlich	

#### 4.2.2 Wände

<b>Eingangsbereich/ Treppenhaus</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– überwiegend Putzflächen	<i>gut</i>
Bewertung:	– guter Zustand, überwiegend ohne Beanstandungen. – Stellenweise starke Gebrauchsspuren	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme größtenteils keine akuten Maßnahmen erforderlich. – Zugangstreppenhaus zum Mietbereich Finanzamt sollte optisch hergerichtet werden (Anstrich)	<i>kurz- bis mittelfristig</i>

<b>Saalbereiche</b>		
Beschreibung:	– überwiegend Holzverkleidungen.	<i>gut und noch gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– leichte Gebrauchsspuren	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine akuten Maßnahmen erforderlich.	

<b>Ladenflächen</b>		
Beschreibung:	– Die Zwischenwände im Bereich der Ladenflächen sind überwiegend als leichte Konstruktionen ausgeführt, ebenso die Schaufenster zu den Fluren. In der Vergangenheit wurden offenbar die Ladenflächen mehrfach abgeändert und umgebaut. Welche technischen Anforderungen (Brandschutz, Schallschutz, Sicherheitsglas usw.) diese Wände und Verglasungen genau erfüllen ist nicht bekannt.	Zustand unbekannt
Bewertung:	– Gebrauchsspuren und viele Beschädigungen, kaputte Verglasungen	
Maßnahmen:	– Nicht abschätzbar, muss ggf. separat bei angedachter neuer Nutzung geprüft werden	

<b>WC-Räume</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– überwiegend Wandfliesen	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– begangene WC´s ohne größere Beanstandungen – in Teilbereichen Gebrauchs- und Abnutzungsspuren	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine akuten Maßnahmen erforderlich.	

<b>Technikräume/ Archive</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Beton/Mauerwerk, überwiegend Anstrich oder Sichtbeton	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– dem Alter entsprechender Zustand.	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine Maßnahmen erforderlich.	

#### 4.2.3 Decken

<b>Eingangsbereich/ Treppenhaus</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– abgehängte Rasterdecken	<i>gut</i>
Bewertung:	– keine Beanstandung, insgesamt guter Zustand. – in Teilbereichen Gebrauchsspuren	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine Maßnahmen erforderlich.	

<b>Saalbereiche</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– abgehängte Decken	<i>gut und gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– grundsätzlich in Ordnung	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine Maßnahmen erforderlich.	

<b>Ladenflächen EG/UG</b>	<b>analog auch für Tanzschule</b>	<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– überwiegend abgehängte Decken (zumeist Mineralfaser) – in Nebenräumen auch Paneel- oder Gipskartondecken	
Bewertung:	– Zustand sehr schlecht, Teile der Decken sind demontiert oder beschädigt	
Maßnahmen:	– Es muss davon ausgegangen werden, dass bei einer neuen Ladennutzung eine Kompletterneuerung der Decken erfolgen muss – einschl. der dort installierten Technik und Beleuchtung	

<b>WC-Räume</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– abgehängte Lamellendecken bzw. Mineralfaserdecken	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– dem Alter entsprechende Abnutzungserscheinungen	
Maßnahmen:	– Nach Inaugenscheinnahme keine Maßnahmen erforderlich.	

<b>Technikräume/ Archive</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Rohdecken bzw. abgehängte Mineralfaserdecken – Tiefgarage Sichtbeton	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– Grundsätzlich in Ordnung	
Maßnahmen:	– Ggf. Tiefgaragendecke anstreichen zur optischen Aufhellung	

#### 4.2.4 Türen

<b>Eingangsbereich / Außentüren Läden</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingangstüranlagen als Stahl-Glas-Elemente</li> <li>– Ladentüren analog teilweise mit Paneelfüllungen speziell im unteren Bereich</li> </ul>	<i>Überwiegend funktionsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle Anlagen in den aktuell noch genutzten Bereichen sind größtenteils funktionsfähig, haben aber Gebrauchsspuren.</li> <li>– Die Türen im Bereich der leer stehenden Ladenflächen im EG und Basement sind teilweise beschädigt. Optischer Eindruck sehr schlecht, viele Rostspuren und teilweise nicht mehr Originalzustand. Aktueller Zustand bzw. Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft.</li> <li>– Mögliche Wiederinbetriebnahme ohne Reparatur ist ungewiss.</li> <li>– Beim evtl. Austausch der Türelemente oder Fenster sollte auf Wärmebrücken der angrenzenden Betonbauteile geachtet werden.</li> <li>– Viele Türanschlüsse an Pflasterbeläge sind nicht fachgerecht ausgeführt, so dass Wasser eindringen kann (Höhe wasserführende Schicht).</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach Inaugenscheinnahme sind bei den genutzten Anlagen aus technischer Sicht aktuell keine größeren Maßnahmen erforderlich.</li> <li>– Eventuell sind Maßnahmen zur Verbesserung des optischen Eindruckes von außen sinnvoll.</li> </ul>	

<b>Flure</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegend Stahl-Glas-Türen als Trennung</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sind Gebrauchsspuren vorhanden.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach Inaugenscheinnahme keine Maßnahmen erkennbar</li> </ul>	

<b>Saalbereiche</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Holztürblätter bzw. -elemente</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sind Gebrauchsspuren vorhanden.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach Inaugenscheinnahme keine Maßnahmen erforderlich.</li> </ul>	

<b>WC-Räume/ Putzräume</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Stahlzargen</li> <li>– Holztürblätter</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sind Gebrauchsspuren vorhanden.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach Inaugenscheinnahme keine akuten Maßnahmen erforderlich.</li> </ul>	

<b>Technikräume/ Lager etc.</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegend Stahltüren</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gebrauchsfähiger Zustand.</li> <li>– Ob bzw. inwieweit diese Türen Brandschutzanforderungen haben, und auch erfüllen, ist unklar.</li> <li>– Die Türen am Technischacht gegenüber der Freitreppe sind total durchgerostet.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ggf. Anforderungen / Zulassungen der Türen prüfen</li> <li>– Austausch der Türen am Technischacht gegenüber Freitreppe</li> </ul>	<i>kurzfristig</i>

### **4.3 Gebäudetechnik**

#### **4.3.1 Abwasser-, Wasser-, Sonstige Anlagen**

<b>Abwasseranlagen</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Regenwasser wird über innenliegende Fallrohre entwässert.</li> <li>– Die Entwässerung der UG-Bereiche wird über zwei Doppelpumpen-Abwasserhebeanlage sichergestellt. Eine Pumpenanlage ist defekt.</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sämtliche Anlagen werden laut Betreiber gewartet. Dementsprechend befinden sich die Anlagen und sanitären Einrichtungen in einem dem Alter entsprechenden Zustand.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die defekte Hebeanlage muss repariert werden.</li> <li>– Das Verteilnetz muss saniert werden.</li> </ul>	<i>kurzfristig langfristig</i>



<b>Wasseranlagen</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gebäude haben einen zentralen Hauptwasseranschluss.</li> <li>– Die Rohrleitungen und Verteilung sind aus dem Errichterbaujahr.</li> <li>– Die Leitungen sind teilweise ungedämmt. Die Dämmung entspricht den Normen des Baujahres.</li> <li>– Die WC-Anlagen werden mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Die Warmwassererzeugung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher im UG (750 l).</li> <li>– Die WC-Anlagen sind größtenteils aus dem Errichterbaujahr. Diese sind in einem optisch guten Zustand. Das Design entspricht dem Ausführungsstandard des Baujahres.</li> <li>– Die sanitären Einrichtungen sind am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anlagen werden gewartet und befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand.</li> <li>– Die Rohrleitungen sind 29 Jahre alt. Hier ist mit erhöhten Instandhaltungskosten zu rechnen.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die WC-Anlagen sind zu sanieren. Für den WC-Bereich großer Saal liegt eine Kostenschätzung vor mit 200.000 €.</li> </ul>	<i>langfristig</i>

<b>Sprinkleranlagen</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	Die Sprinkleranlagen sind aus dem Jahr 1982 noch in ihrem ursprünglichen Zustand und funktionsfähig. Besichtigt wurde die Sprinkleranlage für die Bühne großer Saal.	<i>funktionsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anlagen werden gewartet und befinden sich in einem funktionsfähigen Zustand.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anlage ist zu sanieren.</li> </ul>	<i>langfristig</i>

<b>Feuerlöschanlage</b>		
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Feuerlöschtechnik besteht aus drei Steigleitungen trocken. Wandydrantenschränke mit Schläuchen sind vorhanden. Die Anzahl entspricht den Anforderungen des Baujahres.</li> <li>– In den Bereichen, die nicht durch die Löschwasserversorgung abgedeckt sind, gibt es Wandfeuerlöscher in ausreichender Anzahl. Diese werden alle 2 Jahre gewartet.</li> </ul>	<i>gut</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anlagen werden regelmäßig gewartet und befinden sich in einem guten Zustand.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sind keine Maßnahmen erforderlich.</li> </ul>	

<b>Küchen</b>		
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Saalküche ist konzipiert für die Versorgung der Besucher über eine externe Cateringfirma.</li> <li>– Das Zubereiten von Speisen ist daher nur eingeschränkt möglich.</li> <li>– Die Küche mit Kühlräumen wurde 1982 errichtet. Die eingebauten Gegenstände zeigen dem Alter entsprechend Gebrauchsspuren.</li> <li>– Die Funktion ist gegeben.</li> </ul>	<i>gut</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Küche ist relativ groß und von der Ausstattung ausgerichtet für eine Belieferung von außen.</li> <li>– Einzelne Gegenstände müssen erneuert werden.</li> <li>– Die Küche kann so weiter betrieben werden. Wenn eine Änderung erfolgen soll, dann müsste eine komplette Sanierung erfolgen, unter Maßgabe einer veränderten Aufgabenstellung.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Instandhaltungsbedarf</li> <li>– Komplette Sanierung der Küche</li> </ul>	<p><i>mittelfristig</i></p> <p><i>langfristig</i></p>

**4.3.2 Wärmeversorgungsanlagen**

<b>Wärmeversorgung</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die ursprüngliche Beheizung des Mühlehofes und des Rathauses erfolgte über 2 Gaskessel und einem Blockheizkraftwerk.</li> <li>– Die 3 Abgasanlagen sind noch vorhanden und verlaufen in einem betonierten Schacht im Außenbereich.</li> <li>– Der ursprüngliche Wärmebedarf ist im Heizraum mit 1.000 kW für den Mühlehof und 400 kW für das Rathaus angegeben.</li> <li>– Vor ca. 5 Jahren wurde die Anlage umgebaut. Die Gebäude werden jetzt über ein Fernwärmenetz von den Stadtwerken versorgt. Diese betreiben die Übergabestation im Contracting.</li> <li>– Die Übergabestation hat 2 Wärmetauscher und 2 getrennte Heizkreise. 1 x Mühlehof mit 1.300 kW und 1 x Rathaus mit 500 kW.</li> <li>– Der ursprünglich für das BHKW gebaute Pufferspeicher mit 15.000 l ist weiterhin in die Wärmeversorgung eingebunden.</li> <li>– Die Übergabestation ist an das vorhandene Verteilnetz angeschlossen worden.</li> <li>– Das Verteilnetz ist 29 Jahre alt. Ebenso die Verteiler, Armaturen und Pumpen. Heizpumpen sind teilweise erneuert und durch differenzdruckgesteuerte Pumpen ersetzt.</li> <li>– Die Verteilung der Wärme erfolgt über ein Zweirohrsystem.</li> <li>– Die Heizflächen sind unterschiedlich. Plattenheizkörper, Kompaktflachheizkörper und Radiavektoren.</li> <li>– Die Heizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet, die teilweise erneuert werden sollten. Im kleinen Saal sind die Fernversteller demontiert und hängen zwischen den Heizkörpern.</li> <li>– Die Armaturen und Pumpen sind in einem dem Alter entsprechenden Zustand und außerhalb der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.</li> </ul>	<i>funktionsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Wärmeerzeugung wird von den Stadtwerken im Contracting betrieben und ist vor 5 Jahren komplett erneuert worden.</li> <li>– Die Heizflächen und das Verteilnetz sind noch innerhalb der technischen Nutzungsdauer.</li> <li>– Die Heizungsverteiler mit Pumpen und Armaturen sind außerhalb ihrer technischen Lebensdauer und entsprechen hinsichtlich Technik und Dämmung dem Standard des Baujahres.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Thermostatventile sollten teilweise ausgetauscht werden</li> <li>– Heizungsverteiler mit Pumpen und Armaturen müssen mittelfristig erneuert werden</li> <li>– Sanierung Verteilnetz und Heizkörper</li> </ul>	<i>kurzfristig</i>  <i>langfristig</i> <i>langfristig</i>

4.3.3 Lufttechnische Anlagen

Lufttechnische Anlagen		Fazit
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Folgende Lufttechnische Anlagen sind vorhanden:</li>   <li>Anlage 2</li> <li>– Lüftungsanlage 8 Tiefgarage 3.UG, 2 Zuluftanlagen mit je 11.000 m3/h</li>   <li>Anlage 3</li> <li>– Lüftungsanlage Rathaus Zu- und Abluftanlage mit 1.400 m3/h, Verwendung unklar</li> <li>– Lüftungsanlage 7 Tiefgarage 2.UG Mühlehof 2 Zuluftanlagen mit je 16.000 m3/h</li> <li>Anlage 4</li> <li>– Lüftungsanlage 6 Tiefgarage 1.UG, Mühlehof, 2 Zuluftanlagen mit je 10.000 m3/h</li> <li>Anlage 5</li> <li>– Zentrale Abluftanlage 1 mit 2 Ventilatoren für TG, Volumenleistung nicht bekannt.</li>   <li>Anlage 6 Läden EG</li> <li>– Abluftanlage 2 mit 7.150 m3/h</li> <li>– Zuluftanlage 2 mit Heizregister mit 9.800 m3/h</li> <li>Anlage 7 Läden EG</li> <li>– Lüftungsanlage 3 mit Heizregister mit 6.850 m3/h</li>   <li>Kultur</li> <li>Anlage 8</li> <li>– Abluftanlage 9 für Toiletten Kultur, Leistung nicht bekannt</li> <li>Anlage 9</li> <li>– Abluftanlage 5 Großer Saal mit 52.000 m3/h</li> <li>– Klimaanlage 5 Großer Saal mit 55.000 m3/h</li> <li>Anlage 10</li> <li>– Lüftungsanlage 6 Regie mit 2.000 m3/h</li> <li>Anlage 11</li> <li>– Lüftungsanlage 7 Küche 2.OG mit 5.300 m3/h</li> <li>Anlage 12</li> <li>– Lüftungsanlage 8 Küche 1.OG mit 6.500 m3/h in Betrieb ?</li> <li>Anlage 13</li> <li>– Abluftanlage 9 Foyer mit 31.000 m3/h</li> <li>– Klimaanlage 9 Foyer mit 32.000 m3/h</li>   <li>Anlage 14 Minimal</li> <li>– Abluftanlage 13 mit 19.000 m3/h, ausgebaut?</li> <li>– Zuluftanlage 13 mit 25.000 m3/h, ausgebaut?</li> <li>Anlage 16</li> <li>– Zuluft Frischfleischtheke mit 1.000 m3/h, ausgebaut?</li> </ul>	funktionsfähig

	<p>Finanzamt                  Anlage 17</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lüftungsanlage Finanzamt mit 7.640 m<sup>3</sup>/h, neu?</li> <li>– Weiterhin gibt es als Anlage 1 eine CO-Warnanlage für die Tiefgarage.</li> <li>– Die Verteilung der Luft erfolgt über ein Kanalsystem in verzinkten Blechkanälen.</li> <li>– Die Luftverteilung im Raum erfolgt über Drallauslässe, die in der abgehängten Decke montiert sind.</li> <li>– In den Toiletten sind verstellbare Tellerventile für die Abluft.</li> <li>– Brandschutzklappen sind vorhanden. Ob diese bei einer Brandschau nachgerüstet werden müssen ist nicht bekannt aber wahrscheinlich.</li> </ul>	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle Lüftungs- und Klimaanlage entsprechen dem Zustand des Baujahres und haben damit ihre technische Lebensdauer überschritten. Die Anlagen werden gewartet und sind demzufolge in einem ordentlichen Zustand.</li> <li>– Das Kanalsystem ist optisch in einem ordentlichen Zustand, bis auf Kanäle, die im Freien geführt werden. Ob das Kanalsystem gereinigt wurde, ist nicht feststellbar. Die Brandschutzklappen entsprechen der Norm des Baujahres. Ob alle gewartet werden, ist nicht bekannt. Aus Erfahrungen mit anderen Objekten ist zu erwarten, dass Nachrüstungen erforderlich werden, sobald eine Brandschau erfolgt oder Umbaumaßnahmen getätigt werden.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Austausch von Kanälen im Freien</li> <li>– Die kompletten Lüftungs- und Klimaanlage mit Verteilnetz und Auslässen mit erneuert und an die neuen Nutzer angepasst werden.</li> </ul>	<p><i>langfristig</i></p> <p><i>langfristig</i></p>

<b>Kältetechnische Anlagen</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Kälteversorgung erfolgt über eine Kompressionskältemaschine mit einem Rückkühlwerk auf dem Dach.</li> <li>– Die zentrale Kältemaschine mit 204 kW Leistung versorgt die Bereiche Großer Saal, Foyer und Restaurant mit Kälte.</li> <li>– Das Restaurant gibt es nicht mehr, so dass dieser Bereich weggefallen ist.</li> <li>– Weitere als Kleinkälte bezeichnete dezentrale Anlagen gibt es im Finanzamt und für den Bereich Tanzschule.</li> <li>– Die Anlagen stammen bis auf die Kleinkälte Finanzamt aus dem Jahr 1982.</li> <li>– Welches Kältemittel verwendet wird, ist nicht bekannt, vermutlich R22 was seit dem Jahr 2000 in Neuanlagen verboten ist. Die Anlage darf noch bis 2015 so betrieben werden.</li> <li>– Die Kälteverteilung erfolgt über die Kälteregister der Klimaanlage und über das Verteilnetz der Lüftung und deren Auslässe.</li> </ul>	<p><i>funktionsfähig</i></p>

Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anlagen werden regelmäßig gewartet und machen teilweise einen dem Alter entsprechenden Gesamteindruck.</li> <li>– Die Kältemaschinen sind außerhalb des technischen Nutzungszeitraums und sollten aus versorgungstechnischer Sicht ausgetauscht werden. Dasselbe gilt für den Wasser und Rückkühlkreislauf.</li> <li>– Die dezentralen Splittgeräte sind teilweise außer Funktion (Tanzschule).</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Langfristige Erneuerung der Kältemaschine.</li> <li>– Langfristige Erneuerung der Kaltwasserverteilung mit Pumpen und Armaturen.</li> <li>– Rückbau nicht benötigter Splittgeräte.</li> </ul>	<p><i>langfristig</i></p> <p><i>langfristig</i></p> <p><i>langfristig</i></p>

#### 4.3.4 Starkstromanlagen

<b>Stromversorgung</b>		<b>Fazit</b>
<b>Allgemein</b>		
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gebäude wird niederspannungsseitig vom zuständigen EVU versorgt.</li> <li>– Die Einspeisung erfolgt straßenseitig und führt bis zu einer Hauptverteilung, die in einem eigenen Raum im UG angeordnet ist.</li> <li>– Für Unterzähler befinden sich Reservezählerplätze im 1. UG.</li> <li>– Die Unterverteiler sind jeweils in den einzelnen Bereichen des Gebäudes, wie z. B. Finanzamt, Saal, Gewerbeflächen etc. installiert. Diese Flächen werden separat von der Gebäudehauptverteilung versorgt und gezählt.</li> <li>– Im UG befindet sich zwischen Mühlehof und Rathaus ein frei aufgestelltes Notstromaggregat als Mietgerät mit einem Tagestank für ca. 0,5 h. Der Versorgungsbereich umfasst den Feuerwehraufzug und eine Notbeleuchtung.</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anlagen der Stromversorgung sind noch in Ordnung und funktionsfähig. Aufgrund ihres Alters ist die technische Lebensdauer der Anlage jedoch erreicht.</li> <li>– Das Notstromaggregat ist gemietet und unterliegt nicht der Wartung durch den Betreiber.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Langfristig ist die Erneuerung der Gebäudehauptverteilung erforderlich.</li> </ul>	<i>langfristig</i>

<b>Elektroinstallation</b>		
<b>Allgemein</b>		
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Elektroinstallation stammt überwiegend (Ausnahme Finanzamt) noch aus der Errichterzeit des Gebäudes (1982).</li> <li>– Von der Hauptverteilung werden die Bereichs- und Gewerbeverteiler versorgt.</li> <li>– In den Bereichs- und Elektrounterverteilern sind Stromkreisabgänge für Licht- und Steckdosenstromkreise vorhanden. Die Verteiler als Aufputz-Wand- oder Standverteiler befinden sich an gut zugänglichen Stellen oder in eigenen Räumen.</li> <li>– Alle Verteilereinbauten sind bezeichnet, Stromkreispläne und Verteilerlegenden sind teilweise vorhanden. Ob diese auf einem aktuellen Stand sind, kann nicht beurteilt werden (handschriftliche Eintragungen vorhanden).</li> <li>– Die Installation erfolgt über Steigetrasse und Kabelkanalsysteme. In diesen Systemen werden Stromkreisleitungen für Licht und Steckdosen sowie für Fernmelde-technische Anlagen geführt. Eine Doppelboden-Installation sowie ein Estrichgebundenes Kanalsystem sind nicht vorhanden.</li> <li>– Die Schaltung der Bereiche und Räume erfolgt örtlich, in den Sälen über Steuertableau.</li> <li>– Eine Fehlerstromschutzeinrichtung (FI-Schutzschalter) ist nicht vorhanden</li> <li>– In der Küche, die nur noch als Aufwärmküche genutzt wird, ist die Elektroinstallation ebenfalls aus der Errichterzeit. Fehlerstromschutzeinrichtungen sind nicht vorhanden.</li> <li>– Die Installation in der Tiefgarage erfolgt in sichtbar geführten Kabeltrassen.</li> <li>– An der Ein- und Ausfahrt befindet sich eine Schranken-anlage</li> <li>– In den Technikräumen im UG erfolgt die Installation auf Putz und in Kabelbahnen.</li> <li>– Die Installation im außenliegenden sowie innenliegenden Treppenhaus erfolgt unter Putz im Rohr</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Elektroinstallation ist noch funktionsfähig, aufgrund ihres Alters ist die technische Lebensdauer der Anlage erreicht. Dies gilt auch für Tiefgarage, Technikräume Küche und Treppenhäuser.</li> <li>– Einige Kabeltrassen in der Tiefgarage sind überbelegt.</li> <li>– In den Technikräumen sind teilweise Kabel ohne Befestigung geführt.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mittelfristige Erneuerung der Elektroinstallation</li> <li>– Die Nachrüstung von FI-Schutzschaltern wird empfohlen</li> <li>– Zusätzliche Montage von Kabeltrassen in der TG</li> <li>– Ergänzung der Kabel und Leitungsführung in den Technikräumen</li> </ul>	<i>langfristig</i> <i>kurzfristig</i> <i>langfristig</i> <i>langfristig</i>



<b>Kultureller Teil</b>		
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Elektroinstallation im Großen Saal stammt aus der Errichterzeit. Die Kabel- und Leitungen werden dort hinter der Holzverkleidung und in der abgehängten Decke geführt. Im Bühnenbereich erfolgt die Installation auf Putz.</li> <li>– Im kleinen Saal wurde augenscheinlich die Elektroinstallation saniert.</li> </ul>	
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Elektroinstallation des Großen Saales ist noch funktionsfähig, aufgrund ihres Alters ist die technische Lebensdauer der Anlage erreicht.</li> <li>– Die Elektroinstallation im kleinen Saal ist in einem guten Zustand und funktionsfähig.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erneuerung der Elektroinstallation im Großen Saal</li> <li>– Im Kleinen Saal keine Maßnahmen erforderlich.</li> </ul>	<i>langfristig</i>

<b>Gewerblicher Teil</b>		
Beschreibung	<p>Finanzamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Finanzamt wurde vor ca. 3 Jahren komplett saniert.</li> </ul> <p>Treppenhaus, Wohnungen und ehemaliges Tanzstudio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Elektroinstallation im Treppenhaus und in den Wohnungen erfolgt unter Putz, im Tanzstudio wurde die Installation auch im aufgeständerten Boden verzogen und teilweise auf nutzerspezifische Anforderungen hin ergänzt.</li> </ul> <p>Läden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Elektroinstallation der Läden wurde seinerzeit nutzerspezifisch ausgebaut. Durch den Mieterwechsel und –auszug wurden viele Komponenten unzureichend demontiert. Für die notwendige funktionsgerechte Instandsetzung einer Ladenfläche inkl. Flurteil wurden beispielhaft Kosten ermittelt.</li> </ul> <p>Volkshochschule</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– konnte nicht begangen werden</li> </ul>	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Installation im Finanzamt ist als neu zu bewerten</li> <li>– Die Elektroinstallation im Treppenhaus, Wohnungen und ehem. Tanzstudio stammt größtenteils noch aus der Errichterzeit. Aufgrund ihres Alters ist die technische Lebensdauer jedoch erreicht. Die noch vorhandene Installation im ehem. Tanzstudio ist für eine weitere Nutzung unbrauchbar.</li> <li>– Die Elektroinstallation in den Läden ist aufgrund ihres Alters, als auch durch Leerstand in einem unakzeptablen Zustand und nicht funktionsfähig</li> </ul>	

Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– im Finanzamt sind keine Maßnahmen notwendig</li> <li>– Erneuerung der Elektroinstallation in den Wohnungen und Treppenhaus</li> <li>– Demontage im ehem. Tanzstudio</li> <li>– Demontage, Rückbau und Neuinstallation (Standard)</li> </ul>	<p><i>langfristig</i></p> <p><i>langfristig</i></p> <p><i>langfristig</i></p>
------------	--	---

<b>Beleuchtung</b>		<b>Fazit</b>
<b>Allgemein</b>		
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt mit freistrahrenden Leuchtstofflampen mit Schutzrohr.</li> <li>– Im außenliegenden Treppenhaus sind Opaldeckenleuchten installiert.</li> <li>– Im innenliegenden Treppenhaus (Finanzamt/Wohnungen) befinden sich Opalanbauleuchten auf den Podesten.</li> <li>– Die Sicherheitsbeleuchtung befindet sich in den Fluchtwegen, Fluren, Foyer, Küche und in den Sälen. Die Symbole entsprechen überwiegend nicht der DIN 4844. Im ehemaligen Minimal-Markt befindet sich noch eine Zentralbatterieanlage ohne Funktion.</li> <li>– Am Gebäude sind achsbezogen Kugelanbauleuchten als Außenbeleuchtung angebracht.</li> </ul>	<p><i>gebrauchsfähig</i></p>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Beleuchtung der Tiefgarage ist funktionsfähig und ausreichend.</li> <li>– Im außenliegenden Treppenhaus sind die Leuchten verschmutzt.</li> <li>– Die Ausleuchtung des innenliegenden Treppenhauses (Finanzamt/Wohnungen) ist nicht ausreichend.</li> <li>– Die Symbole der Piktogrammleuchten entsprechen nicht der aktuellen Vorschrift.</li> <li>– Die Außenbeleuchtung stammt noch aus der Errichterzeit und ist nicht voll funktionsfähig.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reinigung der Leuchten im äußeren Treppenhaus</li> <li>– Austausch der Leuchten im inneren Treppenhaus wegen Unfallgefahr</li> <li>– Austausch der Piktogramme</li> <li>– Schutz der Zentralbatterie gegen Auslaufen der Batterieflüssigkeit</li> <li>– Anbringung fehlender Abdeckung der Außenleuchte</li> </ul>	<p><i>kurzfristig</i></p> <p><i>kurzfristig</i></p> <p><i>Sofortmaßnahme</i></p> <p><i>kurzfristig</i></p> <p><i>kurzfristig</i></p> <p><i>kurzfristig</i></p>

<b>Kultureller Teil</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Foyer wird mit Kugellampen bestückt mit Kompaktleuchtstofflampen dekorativ ausgeleuchtet. Teilweise sind auch Stromschienen-Strahler für AGL montiert. In der anschließenden Küche sind Wannenleuchten für Leuchtstofflampen eingesetzt</li> <li>– Im Großen Saal erfolgt die Saalbeleuchtung mittels Einbaustrahler, die Bühnenbeleuchtung besteht aus Bühnenvorbeleuchtung, Bühnenbeleuchtung und Szenenflächenbeleuchtung mit Halogenstrahlern, eng- und breitstrahlend, in ausreichender Anzahl. Für die Bühnenumgang-Beleuchtung sind „Blaulicht-Schiffsarmaturen“ angebracht.</li> <li>– Im Kleinen Saal erfolgt die Beleuchtung mit Downlights und Stromschienenstrahlern sowie einer indirekten Beleuchtung umlaufend mit Langfeld-Leuchtstofflampen.</li> </ul>	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Beleuchtung des Foyers und der Küche ist funktionsfähig und in Ordnung</li> <li>– Die Saalbeleuchtung Großer Saal stammt noch aus der Errichterzeit, ist jedoch ausreichend und funktionsfähig. Auf längere Sicht ist mit einem Austausch zu rechnen.</li> <li>– Die Beleuchtung des Kleinen Saales ist relativ neuwertig und in gutem Zustand</li> </ul>	
Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In Foyer und Küche sind keine Maßnahmen notwendig.</li> <li>– Erneuerung der Beleuchtung im Großen Saal</li> <li>– Im Kleinen Saal sind keine Maßnahmen notwendig.</li> </ul>	<i>langfristig</i>

<b>Gewerblicher Teil</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Finanzamt (ehemaliges Restaurant) wurde die Beleuchtung bei der Renovierung/Umnutzung grundlegend erneuert. Die Flurbeleuchtung erfolgt mit Downlights, in den Büros sind Bildschirm-Arbeitsplatzleuchten angebracht.</li> <li>– In dem leerstehenden Einkaufsmarkt „Minimal“ befinden sich noch Lichtbandleuchten für Leuchtstofflampen. Die Nebenräume (z. B. Kühlraum) des Marktes sind mit Leuchten entsprechend Verwendungszweck ausgestattet. Die genutzten Läden haben größtenteils Einbauleuchten für Leuchtstofflampen. In den leerstehenden Gewerbeflächen wurden Leuchten bereits teilweise demontiert.</li> <li>– Beleuchtung der Wohnungen ist Mietersache.</li> </ul>	
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Beleuchtung im Bereich Finanzamt ist aufgrund der Renovierung neuwertig und in gutem Zustand</li> <li>– In den genutzten Gewerbeflächen ist die Beleuchtung funktionsfähig, jedoch ohne Schaufenster- oder Aspektbeleuchtung.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In den leerstehenden Räumen wurde die Beleuchtung in einem sehr schlechten Zustand hinterlassen. Vor einer Neuvermietung ist eine Generalsanierung unerlässlich. Dies trifft auch auf den Flur zwischen den Läden zu.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Finanzamt keine Maßnahmen notwendig.</li> <li>– Ertüchtigung der Beleuchtung nach nutzerspezifischen Aspekten</li> <li>– Generalsanierung der Beleuchtungsanlage (beispielhaft wurde eine Ladenfläche errechnet)</li> </ul>	<p><i>langfristig</i></p> <p><i>langfristig</i></p>

<b>Blitzschutz und Erdung</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es ist eine äußere Blitzschutzanlage vorhanden. Die Ableitungen sind auf Putz hinter der Fassade sowie in Beton nach unten geführt.</li> <li>– Der innere Blitzschutz (Überspannungsschutz) in den Verteilern ist teilweise vorhanden.</li> <li>– Die Erdung und der Potenzialausgleich in den Technikräumen sind augenscheinlich in Ordnung.</li> </ul>	<i>gut</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ob regelmäßige Prüfungen und Messungen der Blitzschutzanlage stattfinden konnte nicht festgestellt werden.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der innere Blitzschutz (Überspannungsschutz) ist flächendeckend in den Verteilungen herzustellen.</li> </ul>	

#### **4.3.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**

<b>Meldeanlage</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In der Tiefgarage ist eine CO-Warnanlage installiert</li> <li>– An den Zugängen zu den Treppenhäusern sind Türsprechanlagen vorhanden.</li> <li>– In den beiden Sälen, dem Foyer und im Finanzamt werden die Fluchtwege mit automatischen Meldern überwacht.</li> <li>– Das Gebäude verfügt über einen Breitband-Kabelanschluss.</li> </ul>	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ob die CO-Warnanlage regelmäßig gewartet wird, konnte nicht festgestellt werden.</li> <li>– Die Funktion der Türsprechanlage konnte im Einzelnen nicht geprüft werden.</li> <li>– Die Brandmeldeanlage besitzt keine Weiterleitung an die Feuerwehr bzw. eine ständig besetzte Stelle.</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– An der CO-Anlage sind keine Maßnahmen erforderlich.</li> <li>– An der Türsprechanlage keine Maßnahmen zu erkennen</li> <li>– Einrichtung einer Weiterleitung an eine ständig besetzte Stelle (Wählgerät o. ä)</li> </ul>	<i>kurzfristig</i>

#### 4.3.6 Fördertechnische Anlagen

<b>Aufzug</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Das Gebäude besitzt 5 Personenaufzüge sowie einen Lastenaufzug, alle Baujahr 1981, mit bis zu 6 Haltestellen. An Türen und Fahrkörben sind Gebrauchsspuren erkennbar.	<i>gut</i>
Bewertung:	– Die Aufzüge werden regelmäßig gewartet und unterliegen einer regelmäßigen TÜV-Prüfung.	
Maßnahmen:	– Altersbedingt ist längerfristig mit dem Austausch der Aufzugssteuerung zu rechnen.	<i>langfristig</i>

#### 4.3.7 Gebäudeautomation

<b>Gebäude-automation</b>		<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Die Gebäudeautomation für die einzelnen Anlagenteile stammt aus dem Baujahr 1982. – Die Regelungen sind soweit erkennbar nicht mit einander verbunden.	<i>Funktionsfähig</i>
Bewertung:	– Die Anlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand.	
Maßnahmen:	– Die Gebäudeautomation für die Energieerzeugung und Verteilung sollte erneuert werden, wenn eine Sanierung ansteht.	<i>langfristig</i>

### 4.4 Außenanlagen

#### 4.4.1 Tiefgarage unter Mühlehof

	<b>Allgemein</b>	<b>Fazit</b>
Beschreibung:	– Die Tiefgarage im 1. UG hat rund 80 Stellplätze und ist insgesamt in einem technisch relativ guten Zustand. – Über ein verschließbares Tor gibt es eine Verbindung zur großen Tiefgarage im Rathausteil.	<i>gebrauchsfähig</i>
Bewertung:	– gebrauchsfähiger Zustand ohne Funktionseinschränkung – Ggf. sollte die Decken und Wände durch Malerarbeiten optisch aufgewertet werden (heller).	
Maßnahmen:	– ggf. Malerarbeiten durchführen	<i>ohne Ansatz</i>

#### 4.4.2 Andienung Lieferanten im Basement

	<b>Allgemein</b>	<b>Fazit</b>
Beschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Basement gibt es an der Südostecke eine Andienung.</li> <li>– Zufahrt ist dort aber nur mit kleineren LKW ohne Anhänger möglich.</li> <li>– mehrere Fahrzeuge parallel gehen nicht</li> <li>– Dort befindet sich ein Lastenaufzug, dieser dient auch als Kulissenlift für die Bühne.</li> </ul>	
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gebrauchsfähiger Zustand</li> </ul>	
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Derzeit keine</li> </ul>	

#### 4.5 Altlasten

##### 4.5.1 Grundstück

Bei der Begehung konnten augenscheinlich keine Hinweise bezüglich Altlasten auf dem Grundstück festgestellt werden. Ein Altlasten-Katastrerauszug liegt Drees & Sommer nicht vor.

##### 4.5.2 Schadstoffe im Gebäude

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei einem überwiegenden Teil der verwendeten Dämmstoffe (sowohl unter abgehängten Decken als auch an Rohrleitungen, Kanälen usw.) um sog. künstliche Mineralfasern (KMF) handelt. Dies müssen unter Beachtung von Sicherheitsvorschriften fachgerecht ausgebaut und entsorgt werden.

Hinweise auf asbesthaltige Materialien wurden nicht gefunden.

## **5 Haftungsausschluss**

Die Untersuchung und Begutachtung beschränkt sich ausschließlich auf die Befunde und Ergebnisse der Untersuchung, die in diesem Bericht beschrieben sind. Es wurden keine zerstörenden Analysen oder Demontagen von Verkleidungen vorgenommen. Die Begutachtung erfolgte ausschließlich auf visueller Basis.

Der derzeitige Zustand der Liegenschaft wurde im Hinblick auf Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich Baukonstruktion, Fassade, Dach, Innenausbau und gebäudetechnischer Ausrüstung dokumentiert und qualitativ bewertet. Insoweit wird keinerlei Verantwortung oder Haftung für irgendwelche Ereignisse übernommen, die nach dem Berichtsdatum aufgetreten sind oder Informationen, die erst nach dem Berichtsdatum Drees & Sommer bekannt gemacht wurden.

Für alle Streitigkeiten wird als Gerichtsstand Stuttgart vereinbart, soweit gesetzlich kein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist. Auf den vorliegenden Bericht findet, unabhängig von dem Ort der Leistungserbringung, ausschließlich deutsches Recht (ohne IPR) Anwendung; die Anwendung des UN-Kaufrechts ist ausgeschlossen. Die Vorgehensweise von Drees & Sommer erfolgt nach dem beauftragten Leistungsbild.

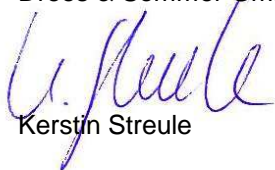
## **6 Verwendete Unterlagen**

- Baugesuchsplanung, Stand 26.6.1979
- „Ein Tagungs- und Kulturhaus für Mühlacker?“, Frau Bächle, 10.6.2010
- Gemeinderatsbesichtigung kultureller Teil Mühlehof, 12.6.2010
- Zusammenstellung Kosten Mühlehof in Varianten, Herr Kautter, 30.6.2010
- Energiekosten für den Mühlehof auf der Basis der jährlichen Verbräuche 2003 – 2010, 17.6.2010
- Kostenschätzungen 19.6.2009, 2.11.2009, 9.6.2010
- Exposé Mühlehof, Sparkasse Pforzheim
- Grundlagenuntersuchung / Entwicklungskonzeption, Braschel Consult GmbH, Juli 2003

Aufgestellt:

Stuttgart, 12.04.2011

Drees & Sommer GmbH



Kerstin Streule



Dieter Bühl

unter Mitwirkung von Robert Kibeles und Karl Lannois



**Anlage 1**

**Fotodokumentation**

# Mühlehof in Mühlacker



Aussenansicht



Kleine Tiefgarage Mühlehof



Hebebühne Orchestergraben



Leitungen an Tiefgaragendecke



Alte Undichtigkeiten in TG



Leichte Abplatzungen im Treppenhaus

# Mühlehof in Mühlacker



Treppenstufen mit Schäden



Aussentreppe



Aussentreppe



Vorgehängte Brüstungen



Pflanztröge



Vorgehängte Pflanztröge



# Mühlehof in Mühlacker



Ladenbereich UG



Lüftungsrohr im UG



Angerostete Türe



Kernbereich



Treppenstufen mit Schäden



Treppenstufen - mit Blech gesichert

# Mühlehof in Mühlacker



Pflanztröge



Heizungsverteiler Lüftungszentrale



Schaltschränke Lüftung



Lüftungszentrale



Heizkörper Foyer



Foyer



# Mühlehof in Mühlacker



Foyer



Saal



Podeste Saal



Podeste Saal



Saal



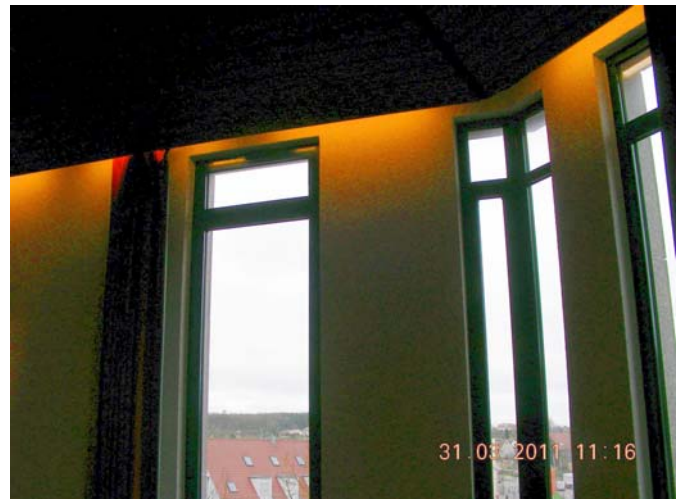
Foyerdecke



# Mühlehof in Mühlacker



Decke kleiner Saal



Kleiner Saal



Foyer



Saalküche



Küchenbereich



Decken Küchenbereich

# Mühlehof in Mühlacker



Decke Küchenbereich teilweise demontiert



WC-Anlagen



Decke WC-Bereiche



Flurdecke



Alter Riss im Foyer



Treppe Foyer



# Mühlehof in Mühlacker



Umgebauter Bereich Finanzamt



OWA-Decke Bereich Finanzamt



Aufzug Treppenhaus FA



Treppenhaus FA



Brandmeldezentrale



Beleuchtung Treppenhaus sehr schwach

# Mühlehof in Mühlacker



Türe Treppenhaus beim FA - Fuge Verwahrung offen



Fenster Treppenhaus FA - Südwestseite



Treppenhaus Südwestseite



Ladenbereiche EG - Südwestseite



Ladenbereiche EG - Südwestseite



Briefkasten am Treppenhaus Südwest



# Mühlehof in Mühlacker



Ladenbereiche Südwestseite



Türelemente Läden Südwestseite - unten stark angerostet



Passage



Putzfassade / Blechverkleidung Südwestfassade



Verkleidung Leitungen im Treppenhaus



Nachgerüstete Leuchte im Treppenhaus

# Mühlehof in Mühlacker



Undichte Stelle an Eingangstüre unter Treppenhaus beim FA



Undichte Stelle unter Treppenhaus beim FA



Undichte Stelle unter Treppenlauf



Verwahrungen/Fugen



Haupttreppe Foyer



Aufzüge Foyer



# Mühlehof in Mühlacker



Treppenhaus Foyer



Foyer



Türen und Scheiben beschädigt



Fensterelemente unten stark angerostet



Decken Eingangsbereich



Fenster unten angerostet

# Mühlehof in Mühlacker



Außenliegende Stützen - sind Wärmebrücken



Decke Arkadenbereiche



Eingangstüren



Lego-Ausstellung



Alte Rolltreppe in Mall



Leerstehende Läden



# Mühlehof in Mühlacker



Holzfüllungen



Decken Mallbereich - starke Gebrauchsspuren



Mallbereich



Lüftungsgitter wofür?



Fassadenansicht Gewerbe Ostseite



Aussenbereich

# Mühlehof in Mühlacker



Putzfassade



Sichtbeton ungedämmt



Türe - Ecke abgeschnitten



Anlieferungsbereich Basement



Isolierung stark beschädigt



Ehemaliger Kühlraum / Fleischanlieferung Basement



# Mühlehof in Mühlacker



Decken - minimal gedämmt



Ehemaliger "Minimal"



Ehemaliger Laden im Basement



OWA-Decken Laden Basement



Bodenbeläge Laden Basement



Rolltreppe im Aussenbereich Basement

# Mühlehof in Mühlacker



Leitungen unter der Decke



Leitungen unter der Decke



Deckenteile demontiert



Batterieraum Laden Basement



Anprallschutz beschädigt und aus Boden herausgerissen



Leitungen unter Decke



# Mühlehof in Mühlacker



Ehemalige Fleischzubereitung Basement



Steigschacht



Steigschacht - manche Leitungen relativ neu



Steigschacht



Steigschacht



Aussentreppen Südostecke



# Mühlehof in Mühlacker



Schäden - Anlieferungsbereich vermutlich durch LKW



Aussentrepfen Südostecke



Ehemalige BHKW



Fernwärmeübergabe



BHKW



Pufferspeicher

# Mühlehof in Mühlacker



Sprinklertank



Ausstieg aus Heizraum



Hebeanlage



Hebeanlage steht auf Störung



Ehemaliges Tanzstudio im 2.OG



Ehemaliges Tanzstudio 2.OG



# Mühlehof in Mühlacker



Ehemaliges Tanzstudio - Reste von Theke



Ehemaliges Tanzstudio



Tanzstudio



Tanzlokal



dahinter sind vermutlich Lüftungskanäle



Alte Hinterlassenschaften im Tanzstudio

# Mühlehof in Mühlacker



Alte Zapfanlage



Treppenhaus vom Tanzstudio



Dachterrassen vor Wohnungen im 3.OG



Dachterrassen



Dachfenster leerstehende Wohnung



Dachfenster



# Mühlehof in Mühlacker



Bad leerstehende Wohnung



Oberlicht Bad leerstehende Wohnung



Bad leerstehende Wohnung



Badlüfter leerstehende Wohnung



Bad leerstehende Wohnung



Flurbeleuchtung



# Mühlehof in Mühlacker



HK Flur - Rohre repariert



Treppenhaus



Arkadenbereich Nordseite



Decke Arkadenbereich Nordseite



Ladentüren Nordseite



Arkaden Nordseite

# Mühlehof in Mühlacker



Läden leerstehend auf Nordseite



Arkadenbereich Nordostecke



Arkadenbereich



Rolltreppe ins UG



Leerstehender Laden



Aussenstützen ungedämmt



# Mühlehof in Mühlacker



Aussenstützen - Wärmebrücken / Ostseite



Lego-Laden



Natursteinfassade



Blechverkleidung - leichte Dellen



Ausstertreppen Südostecke



Kupferverkleidung / Fassade Blickrichtung Norden