UMNUTZUNG EHEMALIGER HÄHNCHENSCHLACHTEREI
DITTLOFSRODA

Datum 24.11.2020

projekt

**UMNUTZUNG EHEMALIGER
HÄHNCHENSCHLACHTEREI IN DITTLOFSRODA**

auftraggeber

**GEMEINDE WARTMANNSROTH
HAUPTSTRAßE 15
97797 WARTMANNSROTH**

architekt

**FMP DESIGN ENGINEERING GMBH
KARL-GÖTZ-STRAßE 5
97424 SCHWEINFURT**

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1: **ANALYSE_BESTEHENDE STRUKTUR**

- ANALYSE LAGE…… 4
- LAGEPLAN…… 5
- GRUNDRISS UNTERGESCHOSS…… 6
- GRUNDRISS ERDGESCHOSS…… 7
- SCHNITTE…… 8

TEIL 2: **RÄUMLICHE VORSCHLÄGE**

- KONZEPT 1 LAGEPLAN …… 10
- KONZEPT 1 ABBRUCH / UMNUTZUNG…… 11
- KONZEPT 1 VORSCHLAG 1

"MIETWOHNUNGEN SÜDEN + GEWERBE NORDEN"

  - Grundriss Untergeschoss…… 12
  - Grundriss Erdgeschoss…… 13
- KONZEPT 1 VORSCHLAG 2

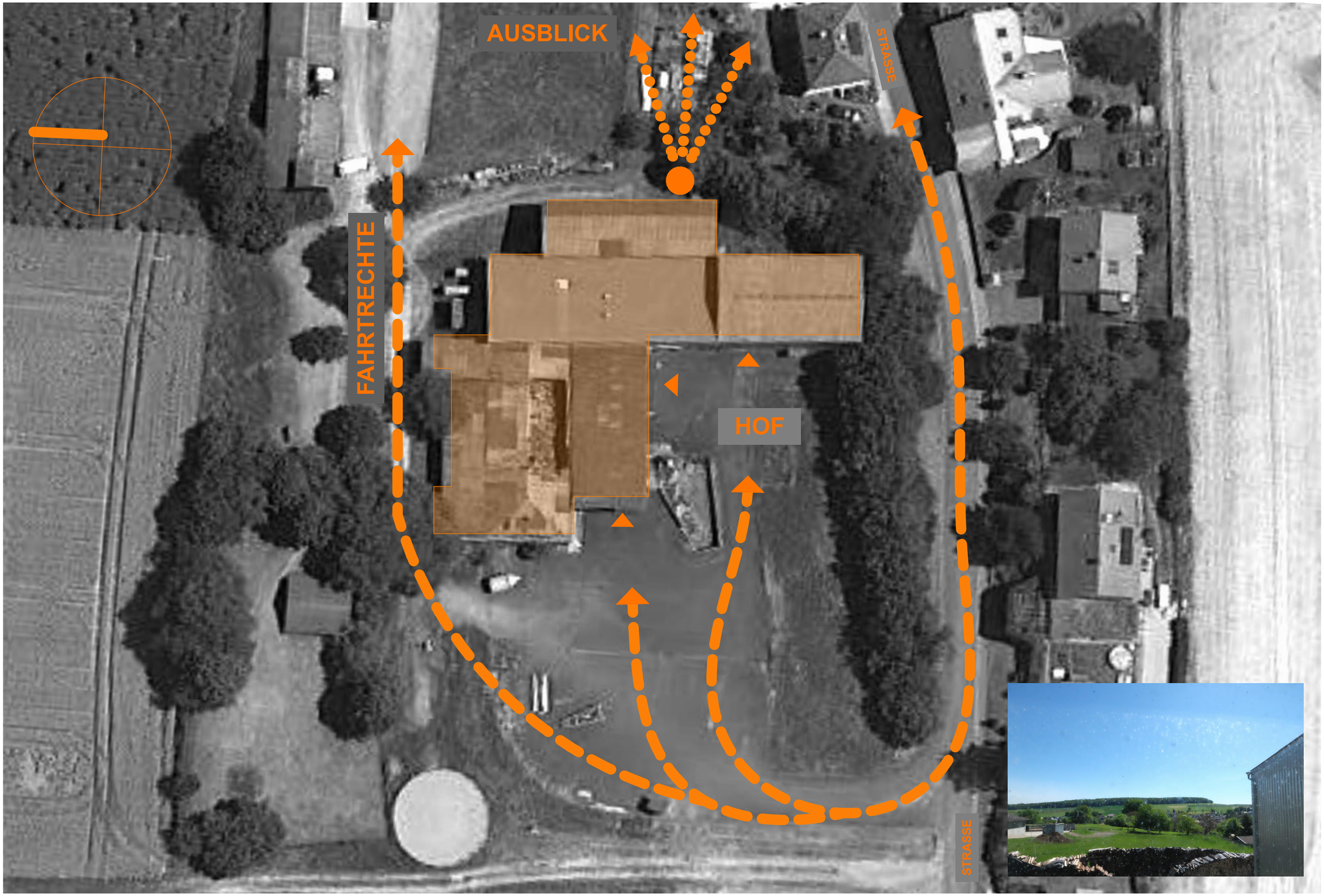
"REIHENHÄUSER SÜDEN + GEWERBE NORDEN"

  - Grundriss Untergeschoss…… 14
  - Grundriss Erdgeschoss…… 15
- KONZEPT 2 LAGEPLAN…… 16
- KONZEPT 2 ABBRUCH / UMNUTZUNG …… 17
- KONZEPT 2 "WOHNEN OBEN + GEWERBE UNTEN"

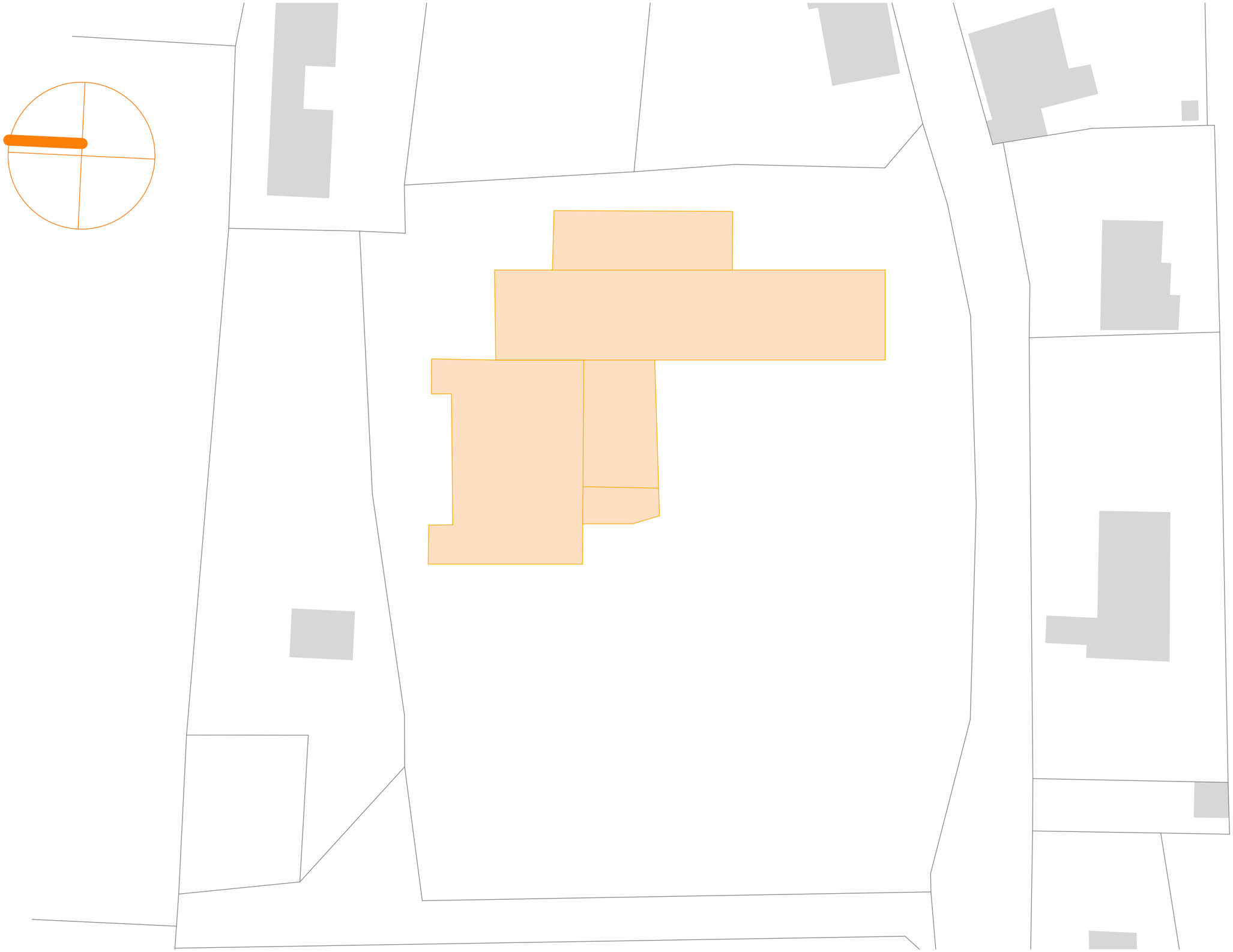
  - Grundriss Untergeschoss…… 18
  - Grundriss Erdgeschoss…… 19
- AUSWERTUNG FLÄCHEN…… 20

TEIL 3: **BAUTECHNISCHE BEWERTUNG**…… 21

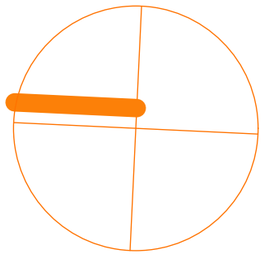
ANALYSE
BESTEHENDE STRUKTUR

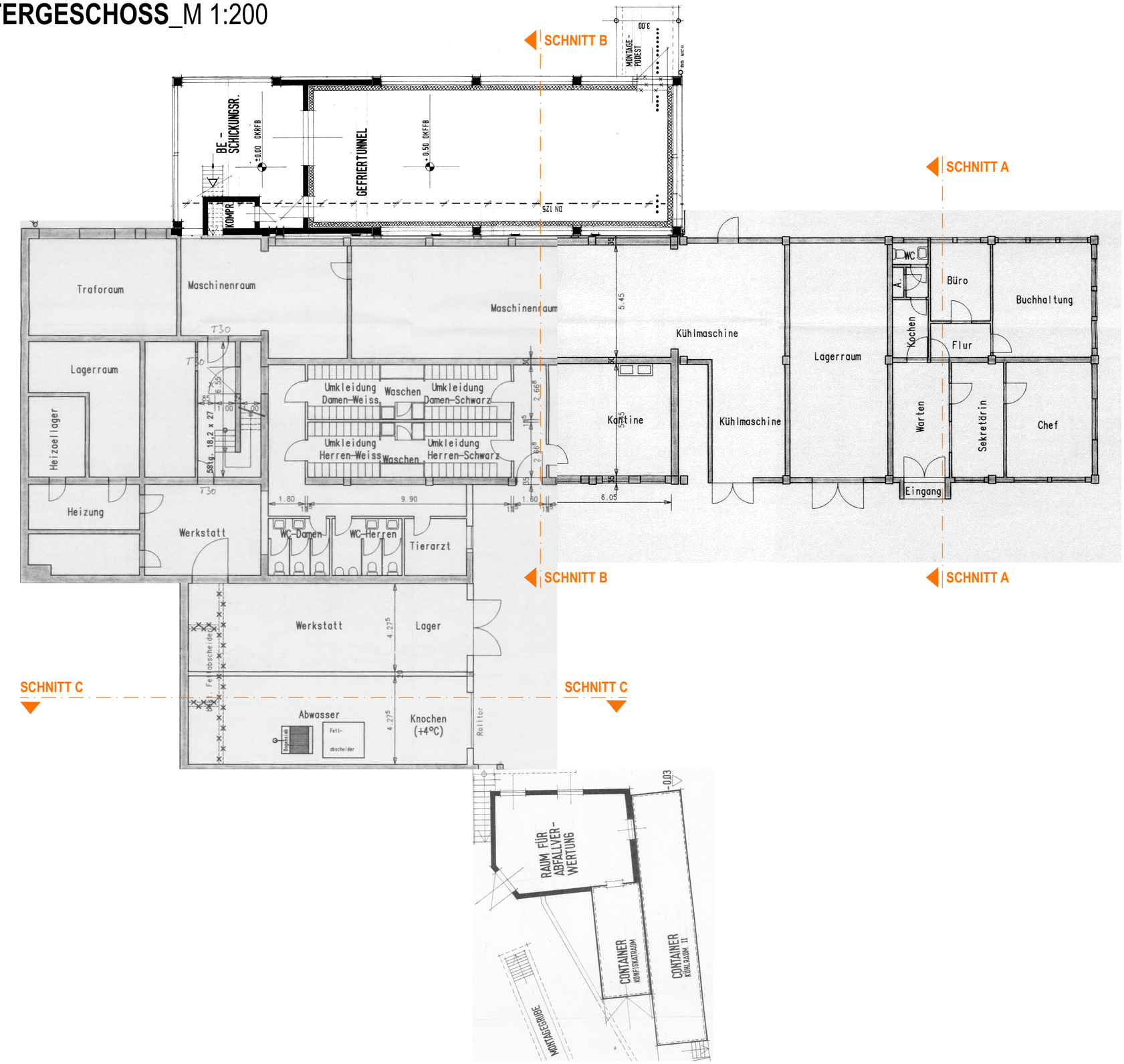

AUSBLICK
STRASSE
FAHRTRECHTE
HOF
STRASSE

BESTAND_**LAGEPLAN MIT PARZELLEN**_M 1:500

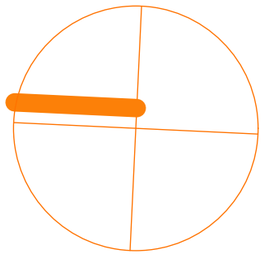


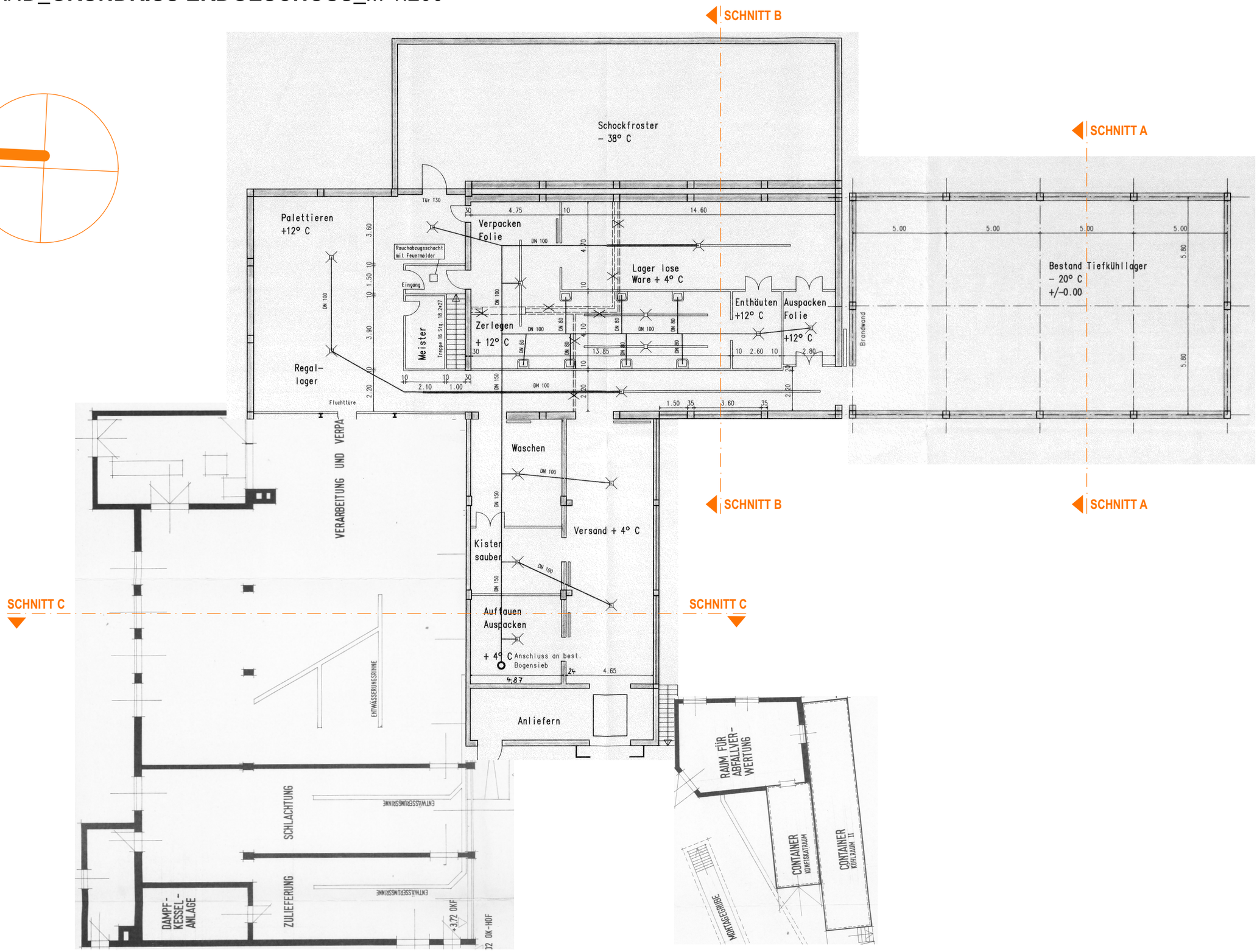
BESTAND_**GRUNDRISS UNTERGESCHOSS**_M 1:200



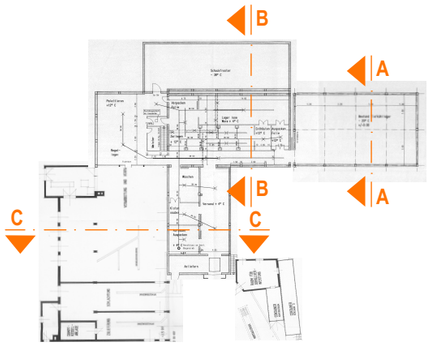


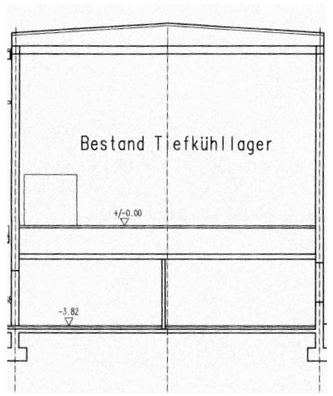
BESTAND_**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**_M 1:200



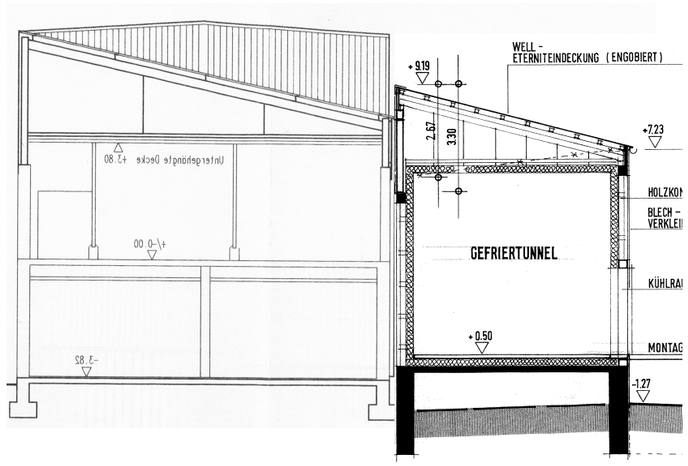


BESTAND_**SCHNITTE**_M 1:200

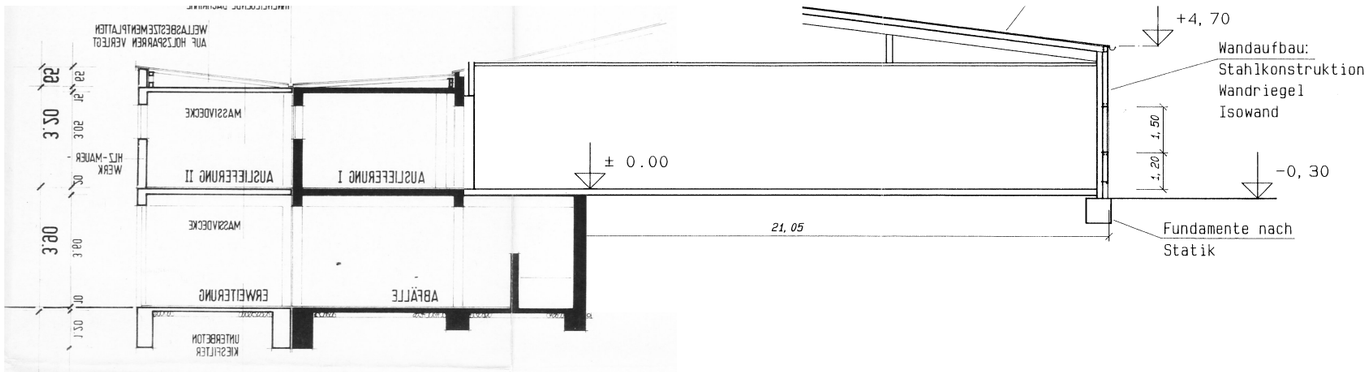




SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

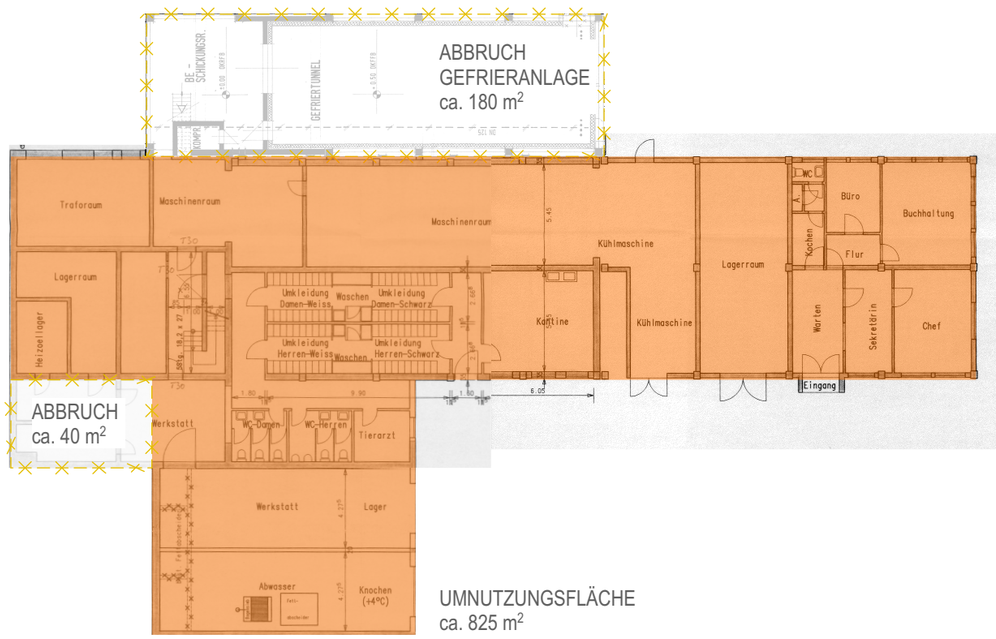


SCHNITT C-C

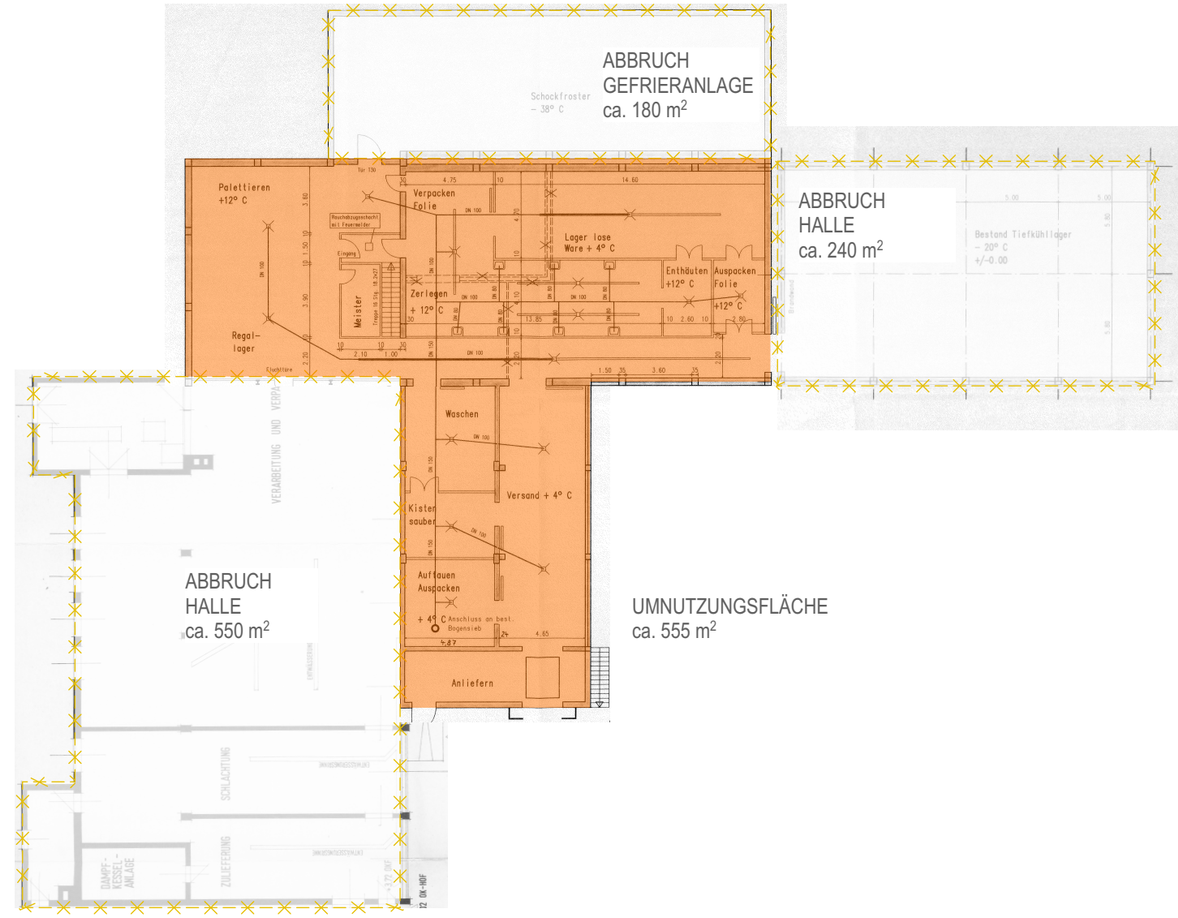
RÄUMLICHE VORSCHLÄGE
ZUR UMNUTZUNG

KONZEPT 1_LAGEPLAN_M 1:500

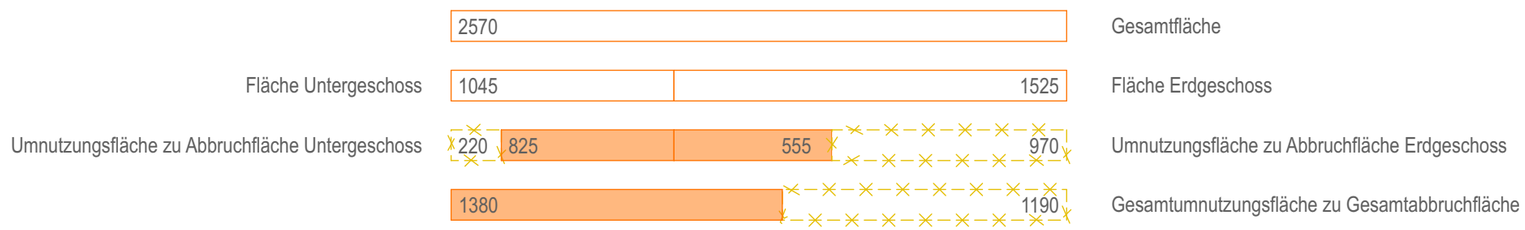
KONZEPT 1_**ABBRUCH / UMNUTZUNG**



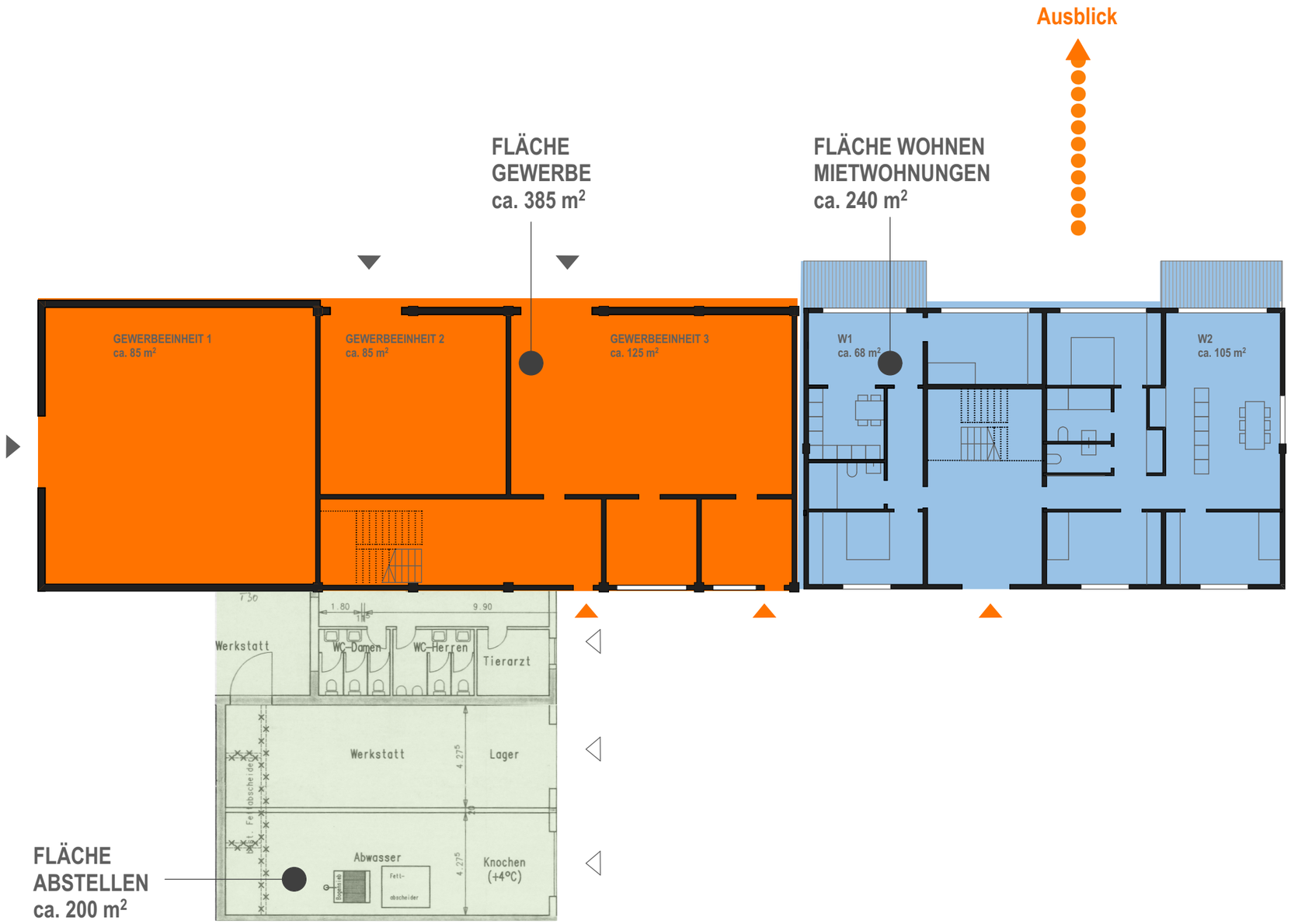
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



KONZEPT 1_VORSCHLAG 1 "MIETWOHNUNGEN"_GRUNDRISS UNTERGESCHOSS_M 1:200



LEGENDE:

- Fläche Gewerbe
- Fläche Wohnen
- Fläche Abstellen

KONZEPT 1 _ VORSCHLAG 1 "MIETWOHNUNGEN"_GRUNDRISS ERDGESCHOSS_M 1:200

LEGENDE:

Fläche Gewerbe

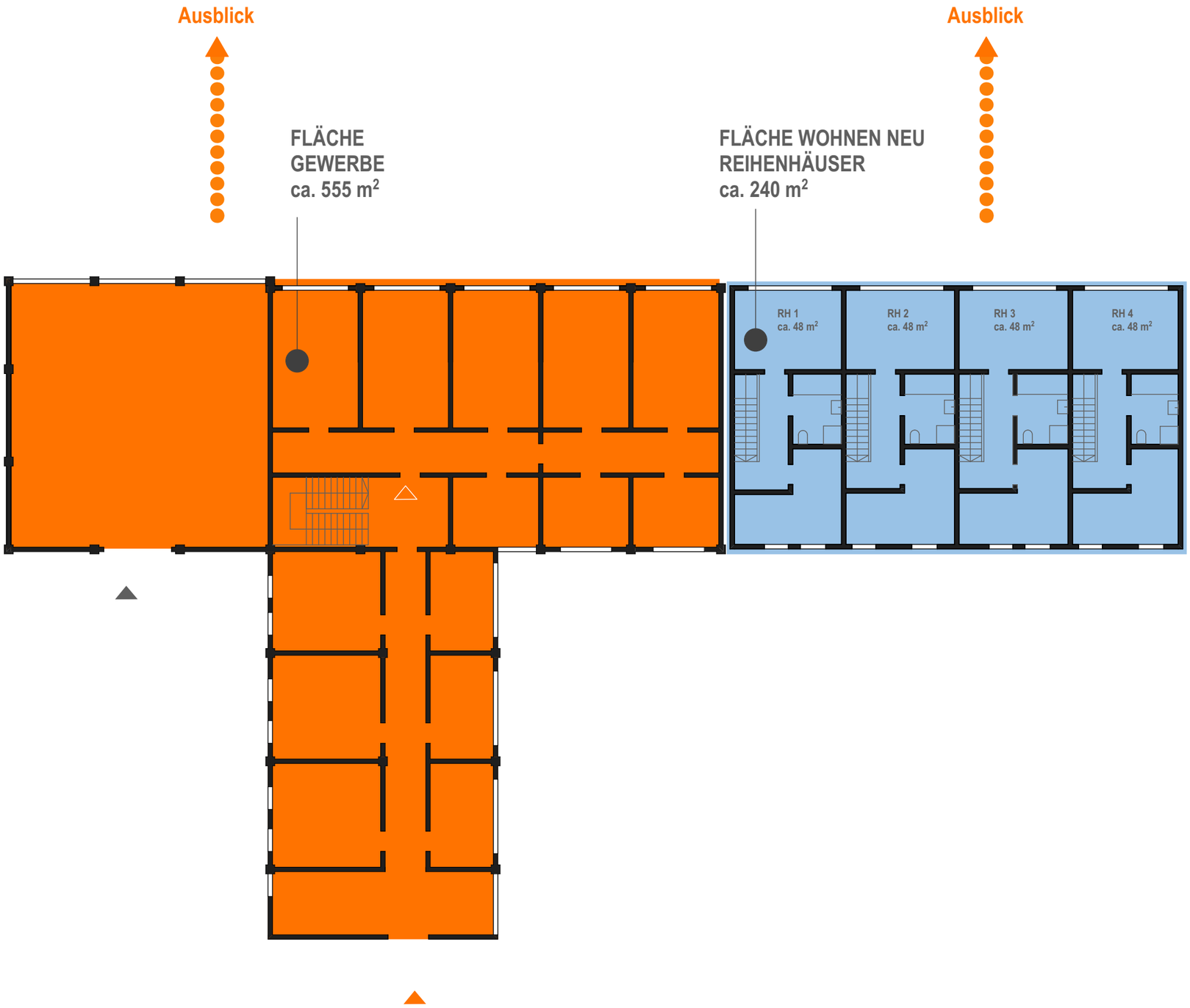
Fläche Wohnen neu

KONZEPT 1 _ VORSCHLAG 2 "REIHENHÄUSER"_GRUNDRISS UNTERGESCHOSS_M 1:200

LEGENDE:

- Fläche Gewerbe
- Fläche Wohnen
- Fläche Abstellen

KONZEPT 1 _ VORSCHLAG 2 "REIHENHÄUSER"_GRUNDRISS ERDGESCHOSS_M 1:200



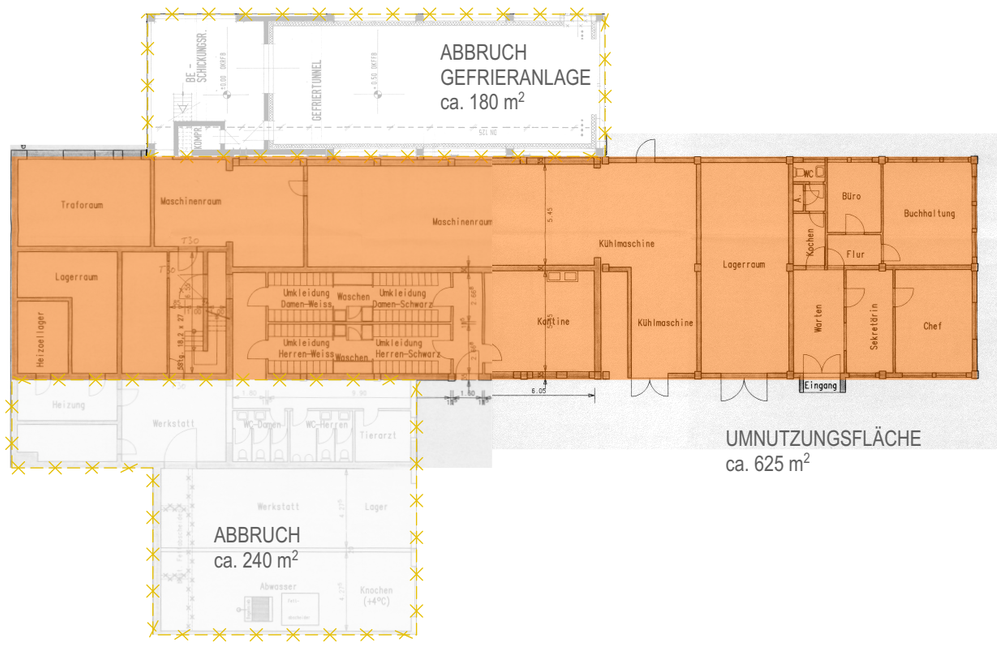
LEGENDE:

Fläche Gewerbe

Fläche Wohnen

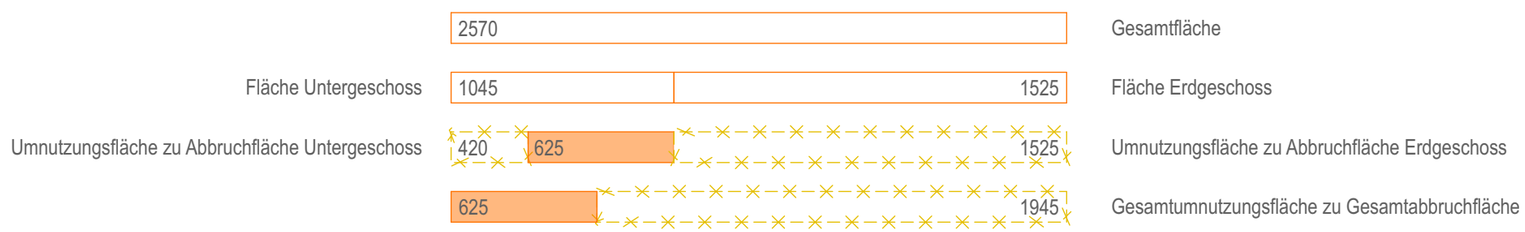
KONZEPT 2_LAGEPLAN_M 1:500

KONZEPT 2_**ABBRUCH / UMNUTZUNG**



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

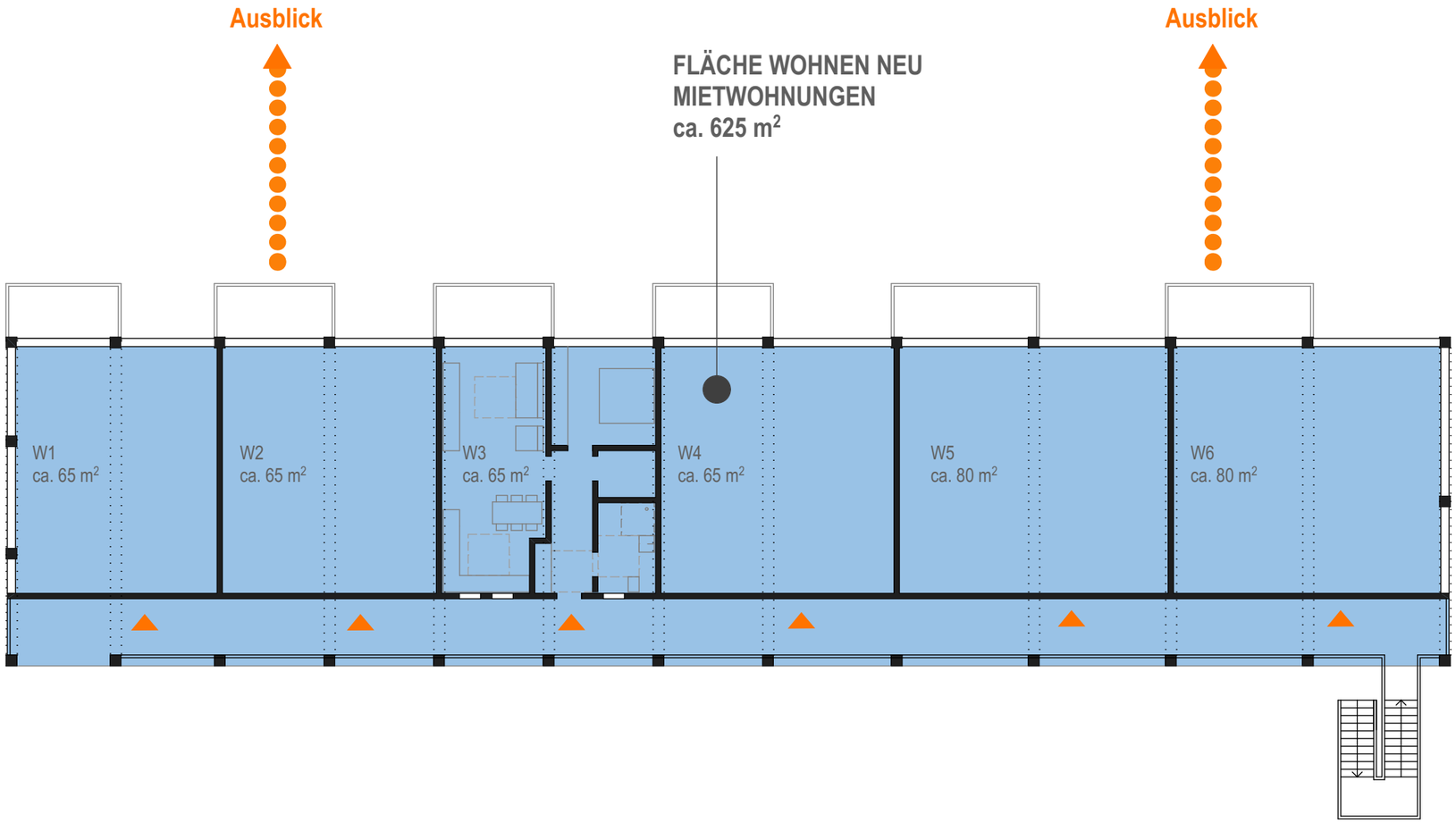


KONZEPT 2_**VORSCHLAG_ "GEWERBE UNTEN"**_GRUNDRISS UNTERGESCHOSS_M 1:200

LEGENDE:

Fläche Gewerbe

KONZEPT 2_**VORSCHLAG_"MIETWOHNUNGEN OBEN"**_GRUNDRISS ERDGESCHOSS_M 1:200

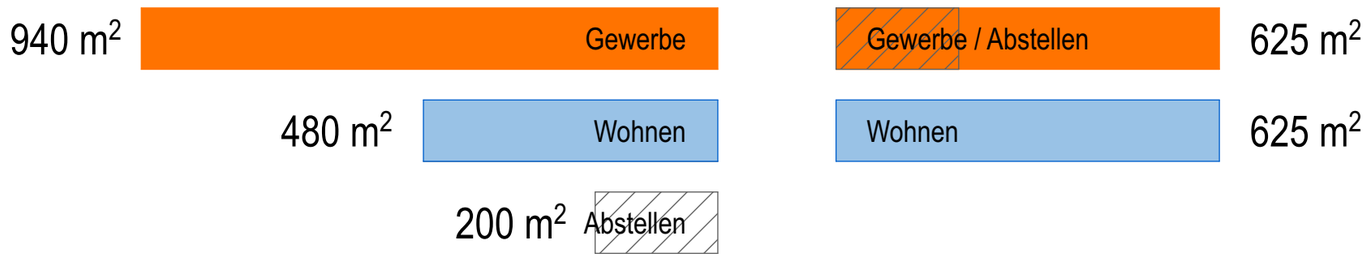


LEGENDE:

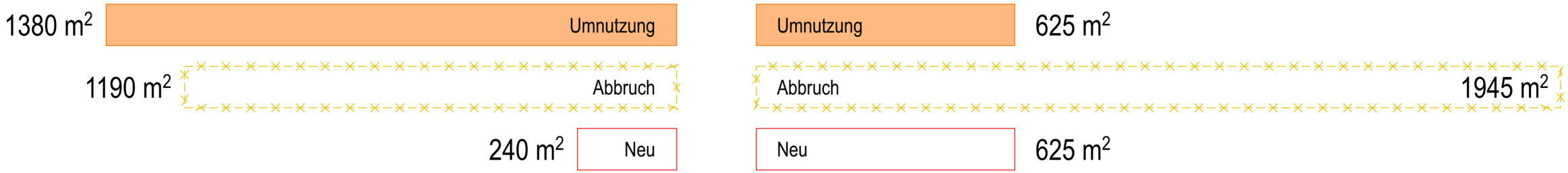
Fläche Wohnen

KONZEPT 1 ◀ KONZEPT 2 ▶

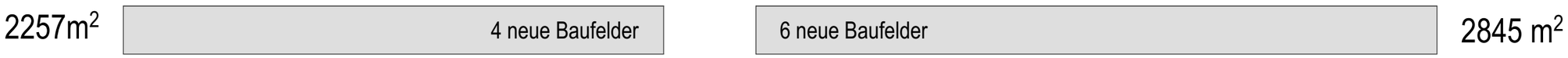
NUTZUNGSVERTEILUNG



WIEDERVERWERTUNG



NEUE BAUFELDER



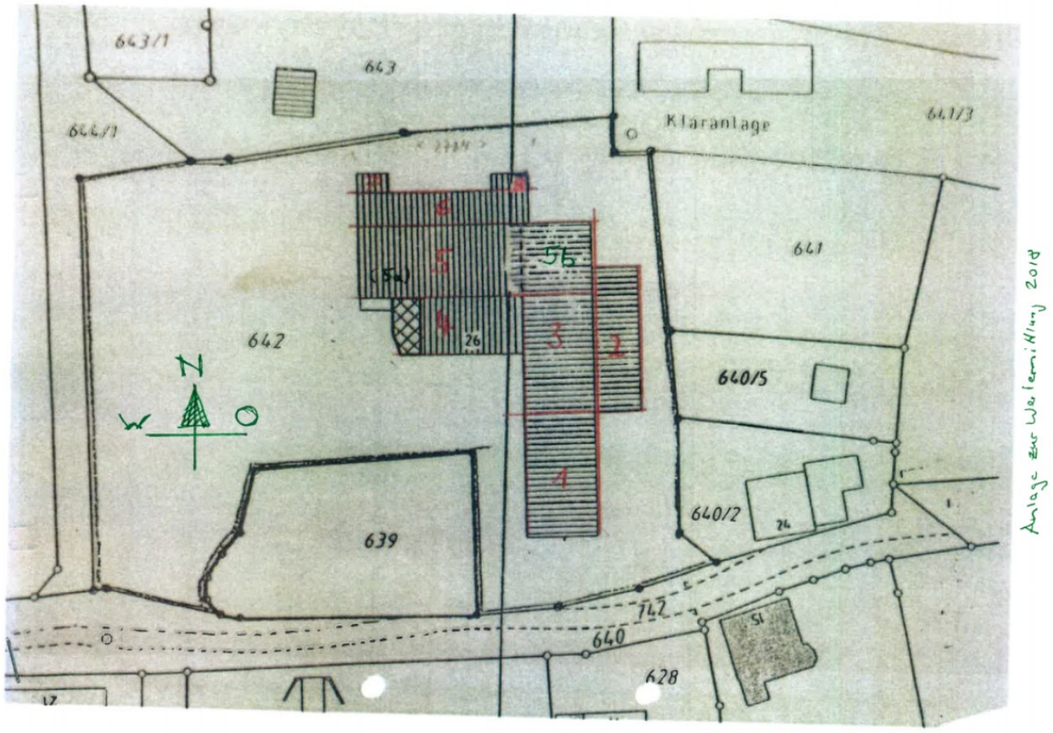
BAUTECHNISCHE BEWERTUNG
DER BESTEHENDEN GEBÄUDESTRUKTUR

BAUTECHNISCHE BEWERTUNG

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde der bestehende Gebäudekomplex der ehemaligen Hähnchenschlachterei Dittlofsroda am 30.09.2020 visuell begutachtet.

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten offenbarte sich eine begrenzte Zugangsmöglichkeit, so ist der nordwestliche Teil eingestürzt, Trafo und Dachraum und Teile des KG nicht begehbar bzw. nicht einsehbar.
Zur Einschätzung der Bausubstanz wurden keine weiteren materialtechnischen Prüfungen durchgeführt, keine Abhangdecken und Verkleidungen ect. geöffnet, sowie kein Aufmaß erstellt. Die technische Gebäudeausrüstung wurde nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft.
Zur Verfügung gestellte Genehmigungspläne, eine Anlage zur vorhandenen Wertermittlung von 2018 , sowie die Altlastenuntersuchung von 2019 wurden gesichtet.
Diese bautechnische Bewertung ist als erste Einschätzung und als Orientierung zu verstehen, weitere Untersuchungen sind unabdingbar und werden sich an der späteren möglichen Nutzung und den verifizierten Lösungsvorschlägen orientieren.

Zu den weiteren Ausführungen wird die Gebäudeeinteilung aus der Altlastuntersuchung verwendet:



Betrachtung der statisch und konstruktiv relevanten Bauteile

Gebäudeteil 1:

Der Gebäudeteil 1 besteht im KG aus einer Stützen-Riegel-Konstruktion mit PI-Decke in Fertigteilkonstruktionsbauweise. Diese scheint augenscheinlich in gutem wiederverwendbarem Zustand.

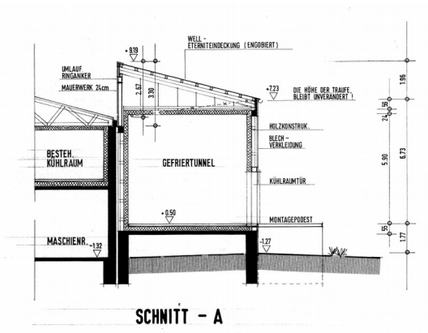
Die zwischenliegenden Wände sind gemauert. Das fehlerhafte Mischmauerwerk ist leicht zu korrigieren.
In Fassade und Innenraum sind im südwestlichen Bereich Risse im Mauerwerk zu sehen. Hier ist zu prüfen, inwieweit Stützenfundamente beeinträchtigt sind bzw. die Streifenfundamente des Mauerwerks.

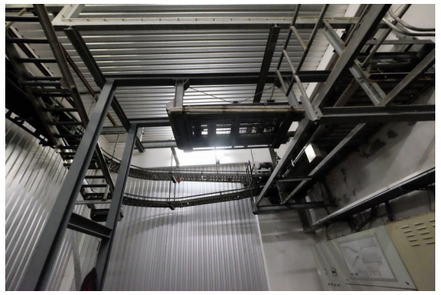
Das EG besitzt eine Metallblechverkleidung, der Zustand der dahinterliegenden Stützen konnte und wurde nicht geprüft.
Auf Grund der möglichen späteren Nutzung und der Formgebung des jetzigen Baukörpers ist davon auszugehen, daß das EG zurückgebaut werden wird.

Gebäudeteil 2:

Der Gebäudeteil 2 erübrigt sich der Bewertung einer Wiederverwertbarkeit.
Auf Grund der Einbauten wird es nötig sein, die Fassade zwecks Rückbau dieser Anlagenteile großflächig zu öffnen.

Die Idee Stützen und Fundamentteile eventuell für die spätere Gestaltung von Außenanlagen (z.B. Überdachungen/ Pergolen zu nutzen, scheitert wahrscheinlich an der Höhenlage der Gebäudeteile zueinander.





Gebäudeteil 3 und 5b:

Der Gebäudeteil 3 und 5b besteht, soweit sichtbar, aus einer Stützen-Riegel- Konstruktion aus Stahlbeton, die Gefachung aus Mauerwerk. Im westlichen Teil ist die Fassade ab EG mit Metall verkleidet, im nordöstlichen nur der Dachbereich .
Tragsystem und Mauerwerk sollten besonders im mittleren Bereich (zwischen Teil 4 und 2) punktuell geprüft werden, dazu müßten u.a. Verkleidungen im Innenbereich gezielt entfernt werden.
Der nördliche Teil des KG (Trafo, Lager) konnte von innen nicht begutachtet werden. Da der Traforaum laut Altlastuntersuchung 2019 noch in Betrieb war, ist davon auszugehen, das dieser in einem relativ guten Zustand ist. Näheres ist enenfalls zu prüfen.

Die Decke konnte nur an einer sehr kleinen Stelle eingesehen werden, es ist aber davon auszugehen, daß es sich um eine Stahlbetonrippendecke mit Hohlkörpern handelt.

Soweit einsehbar, scheint das Tragsystem in einem guten wiederverwendbarem Zustand, von der Notwendigkeit einer Betonsanierung ist auszugehen.

Der Dachbereich wurde aus Sicherheitsgründen vorerst nicht begangen. Geplant ist, daß die tragende Konstruktion erhalten wird. Eine Prüfung steht aus bzw. ist vom Nutzungskonzept abhängig.

Gebäudeteil 4 und KG-Bereich 5

Der Gebäudeteil 4 ähnelt konstruktiv den Teilen 3 und 5b - eine Stützen-Riegel- Konstruktion aus Stahlbeton mit Ausmauerungen. .
Das Kellergeschoß reicht in den Bereich 5 hinein und wird hier mit betrachtet. In diesem Deckenbereich ist eine Stahlbetonrippendecke mit Hohlkörpern verbaut.
Die Decke des später angebauten Bereiches (4 / Versand) weicht ab, hier herrscht eine Stahlbetonmassivdecke vor.
Insgesamt steht dieser Gebäudeteil den anderen nach, d.h. er erscheint wesentlich sanierungsbedürftiger.
Insbesondere die Stahlbetonrippendecke weist starke Schäden auf. Hier muß geprüft werden, inwieweit eine Sanierung aus statischer und ökonomischer Sicht sinnvoll ist, zumal der darüberliegende Bereich des EG´s abgerissen werden wird.
Die an Gebäudeteil 5 grenzende Wand ist ebenfalls stark beschädigt bzw. unterliegt Feuchteinfluß, sie ist zu sanieren.
Das Dachtragwerk konnte nicht eingesehen werden, Feuchteschäden am Holz sind von außen sichtbar.
Bezüglich der zu ändernden Nutzung ist davon auszugehen, daß es sinnvoller ist, dieses zurückzubauen.
Eine tiefere Überprüfung ist wiederum abhängig von späterem Konzept und Gestaltung.

Gebäudeteile 5-8:

Diese Gebäudeteile sind eingestürzt bzw. so stark beschädigt, daß ein Abriß unwiederbringlich ist.
Altlasten und massiven Schäden lassen, auch aus ökonomischer Sicht, keinen Zweifel.

Bereits in der Altlastenuntersuchung wurde festgehalten, daß das Dach, welches aus einem hölzernen Dachstuhl, asbestbelasteten Faserzement-Wellplatten und KMF-belasteter Mineralwolle besteht, nur mittels Bagger und entsprechenden Arbeitsschutzmaßnahmen abzubrechen ist.

Das Mauerwerk der noch nicht eingestürzten Wände hat so starke Schäden, das es mit der Hand gebrochen werden kann.

Gebäudehülle

Zahlreiche Dachflächen bestehen aus asbesthaltigen Wellasbestplatten, die auf jeden Fall zurückgebaut werden müssen.
Die uns vorliegende Auswertungen differieren in ihren Aussagen, d.h. Umfang und Lage sind nochmals zu überprüfen.
Bei den verbleibenden Dachflächen, wahrscheinlich ausnahmslos Blecheindeckung, kann, auf Grund des Alters bzw. der angedachten Nutzungsänderung und entsprechender Gestaltungsanspruches davon ausgegangen werden, das diese ersetzt werden müssen.

Bei Fenstern, Türen und Toren ist davon auszugehen, daß sie alle ersetzt werden müssen.
Einerseits entsprechen sie nicht mehr dem Stand der Technik bzw. genügen den Forderungen der ENEV nicht und zum anderen ist es sehr unwahrscheinlich , daß die Aufteilung der Fassade beibehalten wird, zumal die Stützen-Riegel-Konstruktion diesbezüglich viele Möglichkeiten offen lässt.

Um wahrscheinlich weitere Schäden abzuwenden, wurden manche Fenster bereits eingeschäumt.

Innerer Ausbau: Abhangdecken, leichte Trennwände, Bodenbeläge und Estriche

Auf Grund des Zustandes und der Schadstoffbelastung (siehe Altlastuntersuchung : kmf-belastete Deckenfaserplatten; Teerkork im Fußbodenbereich; HBCD-haltige Polystyrol-Dämmungen in den Wänden der „gekühlten“ Arbeitsbereiche), aber auch z.B. der teilweisen Vielschichtigkeit der Aufbauten ist von einem vollständigen Rückbau auszugehen.

Technische Gebäudeausrüstung

Vorhandene maschinentechnische und nutzungsorientierte Einbauten werden nicht betrachtet, die Gemeinde prüft die Wiederverwertbarkeit und Veräußerbarkeit der Anlagenteile. Die Hinweise aus der Altlastuntersuchung müssen Beachtung finden.

Auf Grund des Alters und der jahrelangen Nichtnutzung des Gebäudes, d.h. des Aussetzens von Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, ist gänzlich davon auszugehen, daß Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen zurückgebaut werden müssen.
Eine Ausnahme bilden die Abwasserleitungen, diese sind zu gegebener Zeit mittels Kanalbefahrung zu prüfen.

Fazit:

Die teilweise recht gut erhaltenen tragenden Stahlbetonkonstruktionen der Gebäudeteile 1,3, 4, 5b / Stützen-Riegel-Systeme sollten für die weitere Nutzung zu Grunde gelegt werden.
Durch das Vorhandensein dieses Konstruktionsgerippes eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten der Umnutzung und Neugestaltung.
Wenngleich auch davon auszugehen ist, daß eine Betonsanierung durchgeführt werden muß, wird dies als überschaubar eingeschätzt.
Inwieweit Mauerwerk zu sanieren bzw. ersetzt werden muß, entscheidet u.a. die spätere Nutzung und Raumaufteilung.

Von einer gänzlichen Entkernung ist auszugehen.

Vorgenannter Rückbau der Ausbauelemente und der technischen Gebäudeausrüstung auf Grund von Alter und Schadstoffbelastung hat durchaus positive Aspekte.
Generell gilt für alle Rückbaumaßnahmen die gesetzlich vorgeschriebene Materialtrennung nach Kreislaufwirtschaftsgesetz- d.h. ein schonender Rückbau ist gewährleistet, wiederverwendbare Bauteile werden nicht rückhaltlos beschädigt.

Nächste Schritte (bezogen auf Bauzustand, ohne Planungsschritte):

Voraussetzung: Grundsatzentscheidung (Abriß; Wiederverwertung) ist getroffen und Lösungsvarianten zur Umnutzung sind klar definiert

>> Hinzuziehen eines Statikers, um vorhandene Tragkonstruktion bezüglich der späteren Nutzung zu prüfen
>> „tiefere“ Prüfung von Bauteilen, siehe auch obiger Bericht
>> Hinzuziehen eines Planers für Schadstoffmanagement oder einschlägiger Entsorgungsfirma (auch für Rückbau Anlagenteile)
>> Hinzuziehen eines Fachplaners Elektro bezüglich Traforaum, Rückbau Anlagenteile
>> ev. Kanalbefahrung
>> Schadenskartierung

Betrachtungen zu Wärme-, Schallschutz o.ä. bzw. das Hinzuziehen einschlägiger Fachplaner, brauchen zunächst nicht getätigt werden, da von einer vollständigen Entkernung ausgegangen wird.