

# Aufgabenstellung



Objekt: **Energetische Sanierung des ehem. Landratsamts  
Andreasstraße 11, 36433 Bad Salzungen**

Auftraggeber: **Landratsamt Wartburgkreis  
Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung  
Erzberger Allee 14, 36433 Bad Salzungen**

Datum: **17.10.2023**

## Inhaltsverzeichnis

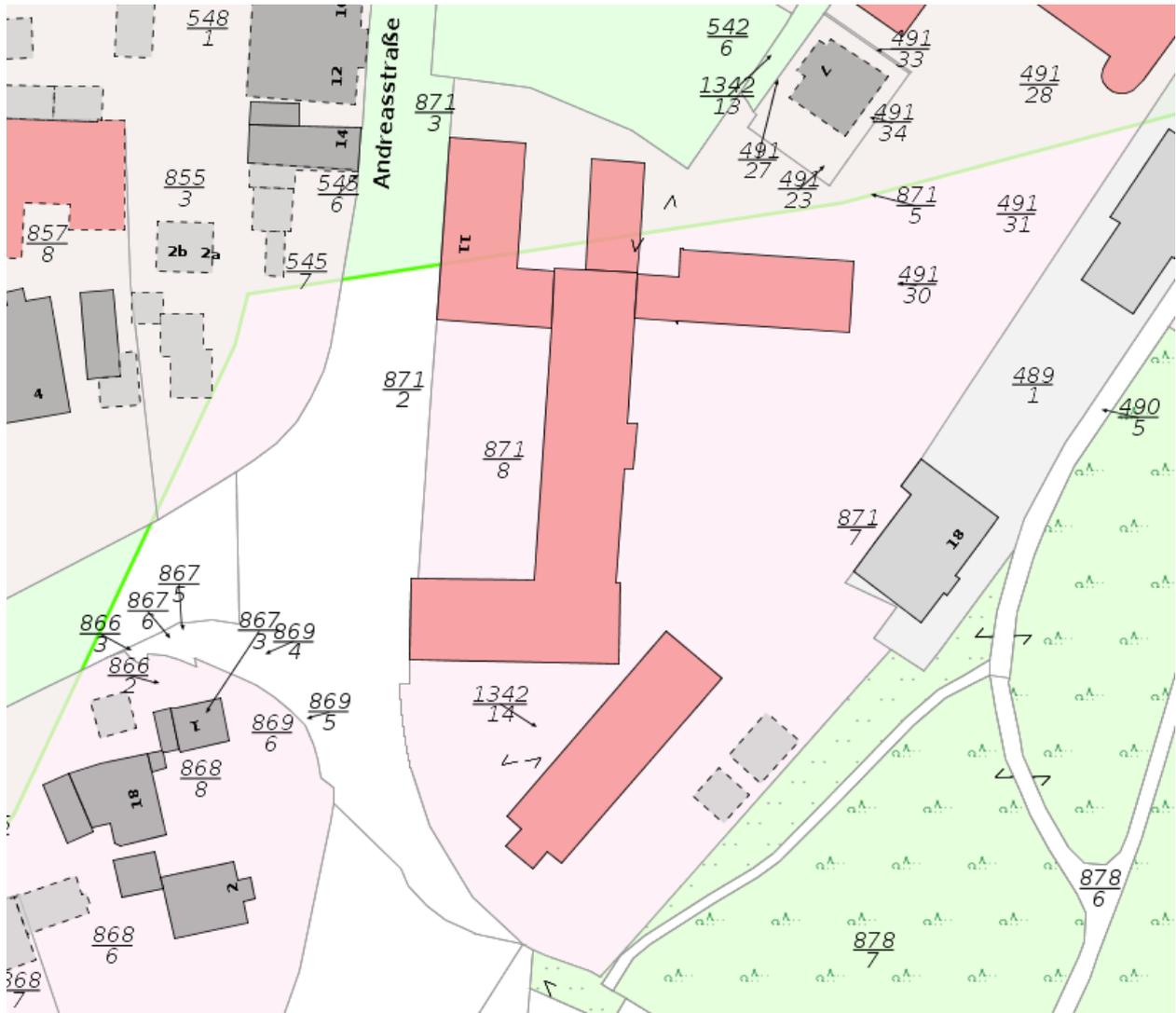
1.	Das Gebäude .....	3
2.	Fotodokumentation .....	6
3.	Baubeschreibung.....	15
4.	Planungsrecht.....	16
5.	Fazit und Eckpunkte der beabsichtigten Sanierung .....	17
6.	vorläufiger Kostenansatz .....	19

## Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Geoproxy-Geoportal Thüringen
Anlage 2	Bestandspläne
Anlage 3	Baugestaltungssatzung der Stadt Bad Salzungen einschließlich Anlage

# 1. Das Gebäude

Bei dem Gebäude Andreasstraße 11 handelt es sich um einen Komplex aus mehreren Gebäudeteilen, bestehend in Nord-Süd-Richtung aus einem Hauptgebäude mit Südflügel und einem dreigliedrigen Nordflügel.



Auszug aus Geoproxy Thüringen, 17.10.2023, ohne Maßstab

Flurstück 873/6	7.090 qm
Flurstück 1342/14	114 qm
Flurstück 491/30	13 qm

Der Gebäudekomplex Andreasstraße 11 ist ein großes Büro- und Verwaltungsgebäude und liegt zentral in der Stadt Bad Salzungen im räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Landratsamt, Ärzthäusern, den Einrichtungen des Kurbetriebs und der städtischen Einzelhandels-Infrastruktur. Das Vorhaben trägt daher als Arbeitsort und Teil der Behördenstruktur des Wartburgkreises maßgeblich zur urbanen Infrastruktur sowie regionalen und ökonomischen Wertschöpfung bei.

Das Hauptgebäude, der Südflügel und Teil der Nordflügel stammen aus den Baujahren um 1956/1957. Der Nord-Ost-Flügel (als dritter Nordflügel) wurde ca. 1983 angebaut.

Vor der Wende war im Gebäude der „Rat des Kreises“ untergebracht. Seit 1990 bis zum Umzug im Jahr 1997 wurde das Gebäude als Landratsamt des Wartburgkreises genutzt.

Das Gebäude ist dreigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung. Die Hauptnutzfläche beträgt ca. 2550 qm.

Das Hauptgebäude einschl. der Nebenflügel verfügt über folgende Räume:

Kellergeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• teilunterkellert</li><li>• Abstellräume, Nebeneingang, Werkstatträume</li><li>• WC mit Dusche, kleine Waschküche</li><li>• Heizungsraum und Versorgungsräume</li><li>• Garagen und Materiallager</li></ul>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangshalle mit Fluren und Treppenhäusern</li><li>• Büroräume und WCs</li><li>• Küche mit Abstellräumen</li><li>• Speisesaal</li></ul>
1. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangshalle mit Fluren und Treppenhäusern</li><li>• Büroräume und WCs</li></ul>
2. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flure und Treppenhäusern</li><li>• Büroräume und WCs</li></ul>
Dachboden	<ul style="list-style-type: none"><li>• nicht ausgebaut bzw. Nachwende-Ausbau wurde aufgegeben</li></ul>

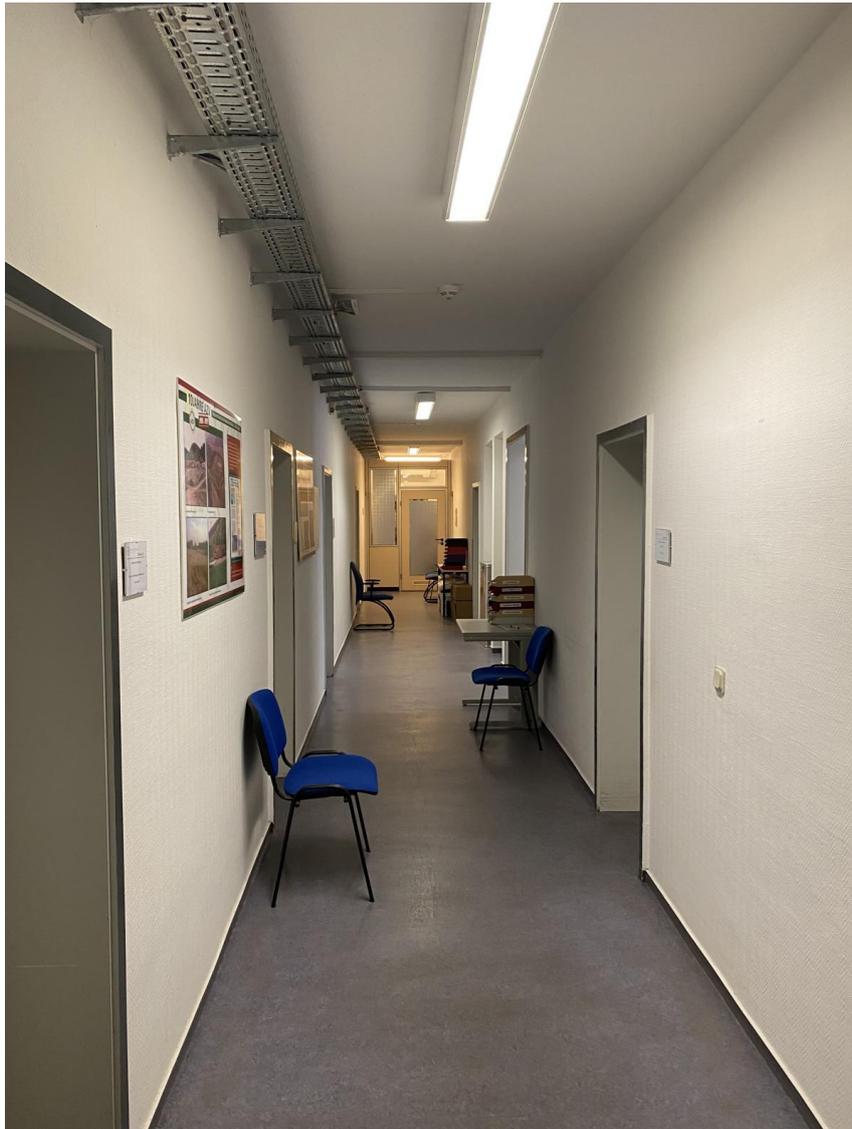
Der Anbau im Nord-Osten verfügt über folgende Räume:

Kellergeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Treppenhaus und Flur</li><li>• Abstell- und Versorgungsräume</li></ul>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flur mit Waschbecken</li><li>• Büroräume</li></ul>
1. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flur mit Waschbecken</li><li>• Büroräume</li></ul>
2. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flur mit Waschbecken</li><li>• Büroräume</li></ul>
Dachboden	<ul style="list-style-type: none"><li>• ausgebaut</li><li>• Archiv</li></ul>

Zudem befindet sich auf dem Grundstück noch ein solitäres Garagengebäude aus dem Baujahr 1939, das nicht Gegenstand der energetischen Sanierung ist.

Derzeit ist das Gebäude voll vermietet und wird als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Die Nutzungsstruktur besteht u. a. aus:

- dem Umweltamt des Wartburgkreises
- dem Abfallzweckverband
- einer Verlagsgesellschaft sowie
- Büroräumen für bspw. Versicherungen und Rechtsanwälte
- zudem sind im Dachgeschoss des Anbaus Archivräume eingerichtet.



beispielhafter Zustand

## 2. Fotodokumentation



oben: Straßenansicht (Westen) Hauptgebäude

unten: Straßenansicht mit Südflügel





Hauptgebäude mit Nordflügel



straßenseitiger Nordflügel



Innenhof zwischen den beiden Nordflügeln



links im Bild der nord-östliche Anbau, rechts im Bild der mittlere Nordflügel



Ostgiebel des Anbaus



Hofansicht Ostseite, rechts im Bild der Anbau, in der Innenecke ein angebauter Aufzug



Rückansicht von Osten mit dem Südflügel, links das Garagengebäude



Südfassade des Südflügels, mit außenliegendem Sonnenschutz



Innenansicht Dachdeckung auf dem Hauptgebäude



Ausbauzustand des Dachbodens



aufgegebene Büroausbauten im Dachboden des Hauptgebäudes



abgetrennte Raumbereiche im Dachboden des Hauptgebäudes



bauliche Situation im Dachraum des Südflügels



Wasserschäden im Dachboden des Anbaus



Ausbauzustand der Dachbekleidung im Anbau



Fenster der Eingangshalle in der Ostfassade des Hauptgebäudes

### 3. Baubeschreibung

#### Hauptgebäude und Nebenflügel

- |                |   |
|----------------|---|
| Fundamente     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Teilunterkellerung</li><li>• Bruchstein/Beton im historischen Bereich</li></ul>   |
| Außenwände     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Beton-/Mischmauerwerk im Kellergeschoss</li><li>• Hohlblockstein-/Mischmauerwerk in den Geschossen darüber</li><li>• Wanddicke Altbau = ca. 44 cm (außen 17,5 cm, 7 cm Fenster, innen 19,5 cm)</li></ul>  |
| Fassaden       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Natursteinfassade im Keller- und Sockelbereich mit teilweise Verputz</li><li>• Außenputz mit Fenstergewänden und Gesimsen sowie sparsamer Ornamentik</li><li>• Balkonvorbauten</li><li>• nachträglicher Aufzugsanbau in Stahlbauweise</li></ul>   |
| Fenster        | <ul style="list-style-type: none"><li>• überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasungen</li><li>• teilweise mit Sprossenteilung</li></ul>   |
| Geschossdecken | <ul style="list-style-type: none"><li>• vorauss. Stahlbetondecken</li></ul>   |
| Dächer         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Walmdach-Konstruktion aus Holz</li><li>• ca. 1993/1994 Neudeckung aus Beton-Dachsteinen, ohne Unterspannbahn und ohne Konterlattung</li><li>• teilweise Holzschädigungen vorhanden</li><li>• Dachflächen teilweise ausgebaut</li><li>• überwiegend unausgebaute Dachböden mit mangelhaften obersten Geschossdecken</li><li>• Feuchtigkeitseintrag ist zu beklagen</li></ul> |

#### Im Anbau (Nord-Ost-Flügel)

- |                |   |
|----------------|---|
| Fundamente     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vollunterkellerung</li><li>• vorauss. Streifenfundamente</li></ul>  |
| Außenwände     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Beton-/Mischmauerwerk im Kellergeschoss</li><li>• Hohlblockstein-/Mischmauerwerk in den Geschossen darüber</li><li>• Wanddicke Anbau = ca. 45 cm (außen 12,5 cm, 7 cm Fenster, innen 25,5 cm)</li></ul> |
| Fassade        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Natursteinfassade im Keller- und Sockelbereich mit teilweise Verputz</li><li>• ansonsten Außenputz</li></ul>  |
| Fenster        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kunststofffenster mit Isolierverglasungen</li></ul>   |
| Geschossdecken | <ul style="list-style-type: none"><li>• vorauss. Stahlbetondecken</li></ul>   |
| Dächer         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Satteldach-Konstruktion aus Holz</li><li>• verschieferte Langgauben</li></ul>   |

- voll ausgebaut
- geringe Dachüberstände
- schadhafte Dachabdichtung, Wasserflecken in Deckenbekleidung vorhanden
- Dachflächen mit Zwischensparrendämmung und raumseitiger Bekleidung, Zustand der Unterdeckung und Dampfsperre unklar (vermutlich unzureichend bzw. schadhaft)

#### Haustechnik

##### Heizung

- Medium: Fernwärme
- 2018 Austausch von Pumpengruppen
- Raumtemperierung über Heizkörper
- Großteil der Rohrleitungen sind nicht oder unzureichend isoliert

##### Sanitär

- Sanitärbereiche zum Großteil modernisiert

Eine umfassende Sanierung hat das Gebäude seit 1990 nicht erfahren, stattdessen wurden nur in Teilbereichen die nötigsten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Mietflächen vermarkten zu können.

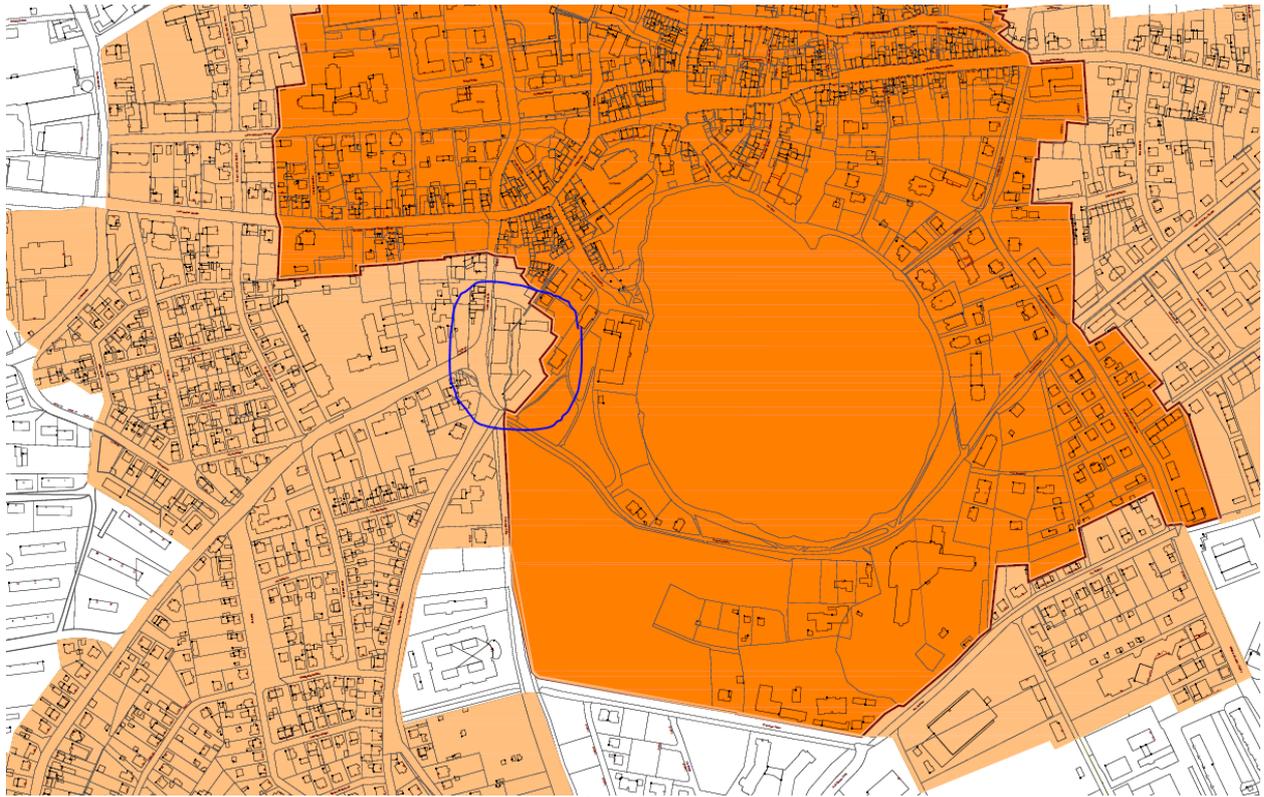
Aussagekräftige Bestandspläne sind nicht vorhanden.

Ein Brandschutzkonzept ist nicht vorhanden.

## 4. Planungsrecht

Das Gebäude befindet sich im Geltungsgebiet

- Baugestaltungssatzung der Stadt Bad Salzungen vom 27.08.2018
- Einzeldenkmal (Eintragung in das Denkmalsbuch) und
- Erhaltungssatzung



Auszug aus der Anlage zur Baugestaltungssatzung, ohne Maßstab

## 5. Fazit und Eckpunkte der beabsichtigten Sanierung

Der Gebäudekomplex ist bislang unter energetischen Gesichtspunkten nicht saniert worden. Geplant ist daher eine komplette **Sanierung der wärmetauschenden Gebäudehülle**, insbesondere

- Fassadendämmung aller Außenwände unter Wahrung, Erneuerung und Nachbildung der historischen Bauelemente wie Gesimse, Gewände, Deko-Elemente und Balkone
- Austausch aller Fenster und Türen in den Fassaden
- Dämmung der obersten Geschossdecken bzw. Dachflächen
- Dämmung der Kellerdecke bzw. Bodenplatten
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Sanierung von Baumängeln z. B. am Dachtragwerk
- ggf. notwendige Verstärkung des Dachtragwerks für die zusätzlichen Lasten aus der PV-Anlage und den aktuellen statischen Vorgaben

auf der Grundlage und Einhaltung der örtlichen Baugestaltungs-, Sanierungs- und Erhaltungssatzung sowie der Vorgaben der Stadtplanung einschl. der hierfür notwendigen Planungen, Abstimmungen, Mustervorlage und Detailausarbeitungen.

In diesem Zusammenhang ist geplant die bestehende **Heizungsanlage** (Fernwärme) ab der im Jahr 2018 bereits erneuerten Fernwärmestation komplett auszutauschen bzw. nach den geltenden Vorschriften der GEG zu sanieren, insbesondere

- Erneuerung der Regelung der Fernwärmestation und Hausverteilung
- Rohrleitungsnetz (insbes. Sekundärleitungsnetz) und Rohrleitungsdämmung
- Einbau von Strangregulierventilen und hydraulischer Abgleich
- übergeordnete Steuerung zur Regelung von Raumtemperaturen, Einzelraumregelungen, Behörden-Thermostate in öffentlich genutzten Bereichen
- Austausch der alten Heizkörper
- etc.

Zudem ist geplant die Dachflächen mit **PV-Modulen** zu belegen, um einen möglichst hohen Grad an elektrischer Selbstversorgung (ggf. **Mieterstrommodell**) zu generieren, um hier zum einen die Mietflächen und zum anderen einen möglichst hohen Anteil der 115 Stellplätze mit Ladestrom zu versorgen (E-Mobilität). Auf dem Gelände befindet sich ein Teil des Fuhrparks des Wartburgkreises, dessen Fahrzeuge zunehmend mit elektrischer Energie versorgt werden müssen.

Ferner soll die Innenbeleuchtung gegen **effiziente Innenleuchten** mit sparsamer LED-Lichttechnik, guter Lichtlenkung und teilweiser Steuerung über Präsenzmelder ausgetauscht werden.

Einhergehend mit der haustechnischen Sanierung wird sich eine **brandschutztechnische Sanierung** anschließen, insbesondere mit folgenden Maßnahmen

- Erstellung eines Brandschutzkonzeptes
- Sanierung der Deckendurchbrüche und Schottungen und Schaffung von brandschutztechnischen Abtrennungen
- Rauchableitungsöffnungen
- Sicherheitsbeleuchtung
- Panikverschlüsse, Freilaufürschließer und Feststellanlagen
- sowie ggf. eine Hausalarmanlage

Flankierend zu den o. g. Maßnahmen sind von der Objektplanung auch Innenmaßnahmen v. a. an den Innenseiten der Außenwände sowie im Bereich der brandschutztechnischen Umbaumaßnahmen erforderlich (Achtung: Sanierung im „bewohnten“ Bestand!).

Ferner sind Maßnahmen für den **sommerlichen Wärmeschutz** geplant, wie z. B. sonnenstandsgeführte Verschattungsanlagen vor den Fenstern.

Erklärtes Ziel ist es damit den Primärenergiebedarf der Liegenschaft auf ein vertretbares Minimum zu reduzieren und den Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien deutlich zu steigern, damit dieses Gebäude einen Beitrag zur Minderung von Treibhausgasen und zum Ziel eines weitgehend klimaneutralen Gebäudebestands beiträgt. Geplant ist, alleine in Bezug auf den Wärmebedarf, ca. 330 t CO<sub>2</sub> pro Jahr einzusparen. Das entspricht einer Brennstoffeinsparung von ca. 86 %. Hinzu kommt noch der Ertrag aus der gewonnenen Solarenergie aus der PV-Anlage mit avisierten 210.000 kWh/Jahr, was zusätzlich einer Einsparung von zusätzlich ca. 88,2 t CO<sub>2</sub>/Jahr entspricht (basierend auf einem Emissionsfaktor von 0,42 kg CO<sub>2</sub>/kWh, Strommix Deutschland 2020).

Die energetisch sanierte Fläche nach Abschluss der Arbeiten beträgt im Einzelnen:

- ca. 3.330 qm Fassadenflächen, darin enthalten ca. 500 qm Fenster- und Türflächen
- ca. 1.500 qm oberste Geschossdecken
- ca. 2.300 qm Dachflächen
- ca. 1.500 qm Kellerdecken- bzw. Bodenplattenflächen

und damit insgesamt ca. 8.630 qm wärmetauschende Oberfläche.

Die Sanierung hat „im bewohnten Bestand“ also bei laufendem Betrieb und unter voller Aufrechterhaltung der Gebäudenutzung zu erfolgen. Auf die Belange der Mieter und Nutzer ist durch die Objektplanung vollends einzugehen und diese Umstände sind sowohl bei der Planung aus auch bei der Ausführung zu berücksichtigen und in das Honorar einzukalkulieren.

Die Objektplanung hat vor Ausführung eine detaillierte und genaue Bestandsaufnahme und ein Aufmaß vom gesamten Gebäude durchzuführen. Aussagekräftige Bestandspläne sind im Maßstab 1:100 und von den baulichen Details im jeweils notwendigen rechnungstragenden Maßstab 1:10 bis 1:1 vorzulegen. Die Planunterlagen sind dem Auftraggeber sowie den Fachplanern neben den Papierplänen als DWG-/DXF-, PDF- und IFC-Dateien (BIM-fähig) vorzulegen.

Bei der Sanierungsplanung ist auf die **Verwendung ökologischer, regionaler, ressourcenschonender und recyclebarer Baustoffe** besonderen Wert zu legen. Die Objektplanung wird daher angehalten ein gesondertes Öko- und Nachhaltigkeits-Konzept im Rahmen der Ausführungsplanung schriftlich und grafisch aufbereitet vorzulegen und dieses mit stichhaltigen Zahlen zu Kosten, Nutzen, Nachhaltigkeit und Recycling zu unterlegen. Dabei ist z. B. vom Einsatz von EPS- und PUR-Dämmstoffen abzusehen.

So sollte die Dachsanierung mit regensicheren Unterdeckplatten aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz anstatt mit folienartigen Unterspannbahnen erfolgen, die am Ende ihres Lebenszyklus 'umweltschonend und sehr einfach recycelt werden können. Zudem tragen diese Platten sehr gut zu einem sommerlichen Hitzeschutz bei.

Bei der Dämmung der obersten Geschossdecke sollte anstatt mit einer EPS- oder Mineralwoll-dämmung mit einer Holzfaser-Einblasdämmung von oben isoliert werden, die sowohl in der Herstellung als auch in der Entsorgung eine sehr gute Ökobilanz besitzen.

Bei der Fassadendämmung sollte bspw. Steinwolle eingesetzt werden, die neben den Vorteilen hinsichtlich des Brandschutzes eine deutlich bessere Ökobilanz im Herstellungsprozess besitzt.

## 6. vorläufiger Kostenansatz

Gerüstarbeiten	200.000 €	
Abbruch- und Baumeisterarbeiten	140.000 €	
Dacharbeiten	355.000 €	
Dachklempnerarbeiten	75.000 €	
Schlosserarbeiten	10.000 €	
Außenputz / Wärmedämmverbundsystem	965.000 €	
Fensterarbeiten	240.000 €	
Sonnenschutz	55.000 € <sup>i</sup>	
Natursteinarbeiten	60.000 €	
Isolier- und Ausbauarbeiten	160.000 €	
Innenputz-, Maler- und Tapezierarbeiten	50.000 €	
<u>Kostengruppe 300 nach DIN 276</u>		<u>2.310.000 €</u>
Blitzschutz	25.000 €	
Elektroinstallationen	860.000 €	
Heizungs- und Sanitärinstallationen	525.000 €	
<u>Kostengruppe 400 nach DIN 276</u>		<u>1.410.000 €</u>
Baunebenkosten	610.000 €	
<u>Kostengruppe 700 nach DIN 276</u>		<u>610.000 €</u>
<u>geschätzte Baukosten</u>		<u>ca. 4.330.000 €</u>

Alles Nettopreise zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (Basis Wohngebäude, 03/2023 mit 160,6 Punkten).