

Baubeschreibung

Bauvorhaben:

**Abriss Landwirtschaftsbrache/Stallanlagen
Hauptstraße 84 in Striegistal OT Marbach**

Auftraggeber:

*Gemeinde Striegistal
Etzdorf
Waldheimer Straße 13
09661 Striegistal*



Chemnitz, November 2024

Gliederung Baubeschreibung

1	Allgemeines	3
1.1	Veranlassung und Auftragsgegenstand	3
1.2	Planungsgrundlagen	3
1.3	Träger der Maßnahme	3
1.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4
1.5	Träger öffentlicher Belange/Leitungsbestand	5
2	Örtliche Verhältnisse.....	6
2.1	Beschreibung des Gebietes	6
2.2	Abbruch- und Entsorgungskonzeption	7
3	Umzusetzende Maßnahmen	7
3.1	Bestehende Anlagen.....	7
3.2	Abbruchmaßnahmen	11
3.3	Wiederherstellung und Ersatzmaßnahmen	13

1 Allgemeines

1.1 Veranlassung und Auftragsgegenstand

Im Brachflächenkonzept der Gemeinde Striegistal vom November 2019 ist als Objekt-Nummer 40 die Landwirtschaftsbrache ehemalige Stallanlagen Hauptstraße 84 in Marbach aufgeführt. Die Scheunen- und Stallgebäude sind Teil einer mehrseitigen Hofanlage mit einzelnen Stall-, Wohn- und Scheunenobjekten, welche seit Jahren ungenutzt und stark verfallen sind. Auf Grund der Größe der Gesamtanlage sind Sicherungsmaßnahmen praktisch nicht durchführbar. Es besteht permanent Gefahr für Leib und Leben, durch einstürzende Bauteile sowie Bodeneinbrüche. Auf der Grundlage des Brachflächenkonzeptes beabsichtigt die Gemeinde Striegistal den Abbruch des Objektes.

Mit Ingenieurvertrag vom 04.05.2022 wurde die SLG Ingenieurbüro GmbH Chemnitz mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen zum Bauvorhaben „Abriss des Objektes Landwirtschaftsbrache/Stallanlagen Hauptstraße 84 in Marbach“ von der Gemeinde Striegistal beauftragt.

1.2 Planungsgrundlagen

Zur Erarbeitung der Planung lagen folgende Unterlagen vor:

- [1] Brachflächenkonzept der Gemeinde Striegistal
vom November 2019
SLG Ingenieurbüro GmbH, Straße der Nationen 84, 09111 Chemnitz
- [2] Bestandsvermessung vom 13.02.2024
SLG Ingenieurbüro GmbH, Straße der Nationen 84, 09111 Chemnitz

1.3 Träger der Maßnahme

Die Baumaßnahme läuft unter folgender Trägerschaft:

Gemeindeverwaltung Striegistal
Etzdorf
Waldheimer Straße 13
09661 Striegistal

1.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der Abrissobjekte (Flurstücke 41/3 und 41/6 der Gemarkung Marbach) im Planungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Striegistal. Angrenzende Flurstücke befinden sich teilweise in Privatbesitz (Abb. 1).

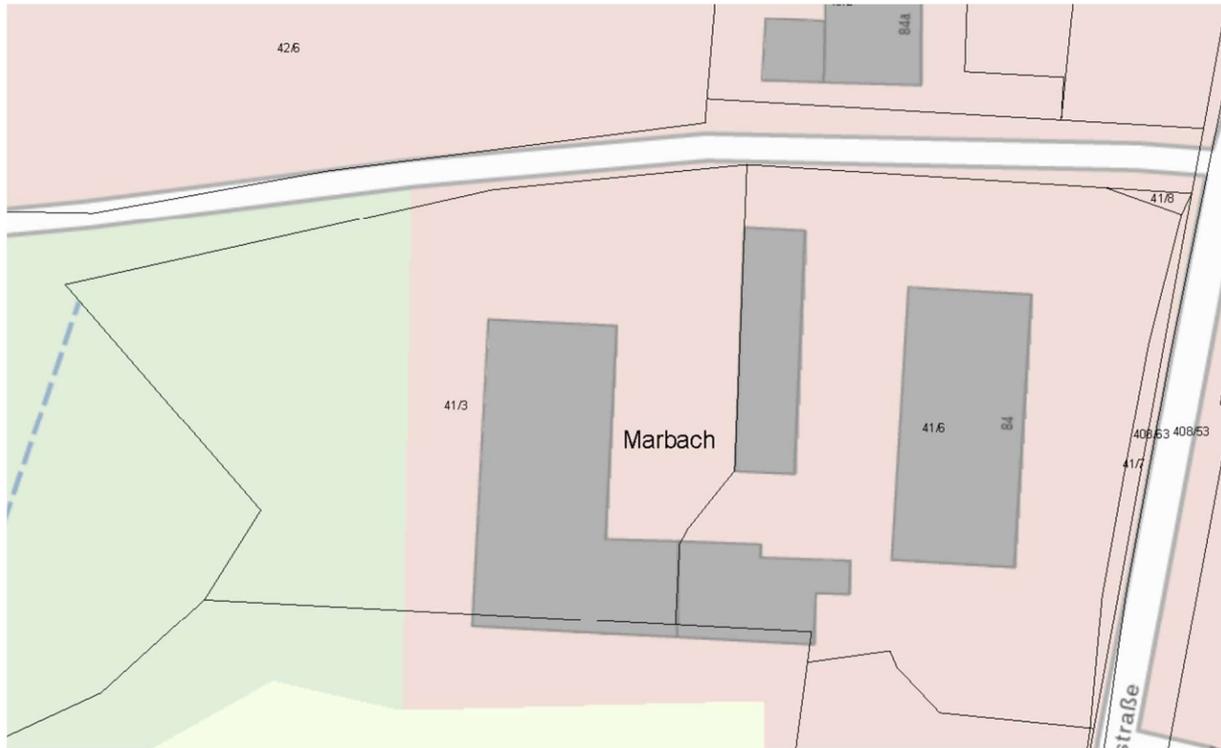


Abbildung 1: Flurkarte Marbach aktuell



Abbildung 2: Luftbildaufnahme der Abrissobjekte

1.5 Träger öffentlicher Belange/Leistungsbestand

Im Rahmen der Vorplanung wurden die Leitungsinformationen der Medienträger über Bestandsanlagen eingeholt.

Im Ortsteil Marbach gewährleisten folgende Versorgungsträger die Ver- und Entsorgung:

- Energieversorgung: Mitnetz Strom mbH
- Gasversorgung: Mitnetz Gas mbH
- Zentrale Trinkwasserversorgung: ZWA Mittleres Erzgebirgsvorland
- Abwasserentsorgung: AZV Obere Freiberger Mulde
- Telekommunikation: Deutsche Telekom

Angeschlossen an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist die Brache ausschließlich über das ehemalige Wohnhaus Hauptstraße 84, welches zwischenzeitlich nicht mehr bewohnt und der Landwirtschaftsbrache zuzuordnen ist.

In Marbach besteht ein zentrales Abwassernetz. Die Abwasserentsorgung wird dauerhaft zentral durch den AZV OFM gewährleistet. Der Hausanschlussschacht befindet sich nordöstlich des ehemaligen Wohngebäudes in Straßennähe.

Die Telekommunikation für die anliegenden Häuser wird durch teils erdverlegte Kabel bzw. Oberleitungen zu den Objekten gesichert.

Für die Trinkwasserversorgung verläuft erdverlegt die Hauptleitung in der Hauptstraße, eine Anschlussleitung DN 100 PE ist zur östlichen Hausfront des ehemaligen Wohngebäudes verlegt. In diesem Bereich befindet sich auch der Hausanschluss der Telekom.

Die Stromversorgung wird über Freileitungen (Niederspannung) gesichert. Östlich und südöstlich des Objektes verläuft eine Mittelspannungsfreileitung.

Entlang der Hauptstraße östlich des Objektes befinden sich zudem Anlagen der Straßenbeleuchtung.

Die gesamte Landwirtschaftsbrache ist nicht an die zentrale Gasversorgung angeschlossen.

Die Leitungsinformationen der Erschließungsträger wurden in den Bestandslageplan (siehe Plan 2) übernommen.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Gebietes

Marbach ist einer der 14 Ortsteile der Gemeinde Striegistal im Landkreis Mittelsachsen. Er liegt im Nordosten der Gemeinde Striegistal, ca. 3 km nördlich der Bundesautobahn BAB 4 zwischen den größeren Städten Nossen und Roßwein.

Die Landwirtschaftsbrache befindet sich ca. in der Mitte des langgestreckten Ortsteiles Marbach direkt westlich der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße).

Wechelseitig wird die Hauptstraße vom Marienbach begleitet, welcher die naheliegende Vorflut bildet und im weiteren Verlauf in die Freiburger Mulde mündet.

Ein Zufluss zum Marienbach befindet sich auch im unmittelbaren Bereich der Brache. Westlich in die Gebäudesubstanz grenzend befindet sich ein als Feuerlöschteich ausgewiesenes Gewässer, welcher durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gespeist wird. Der Abfluss des Teiches wird in Rohrleitungen gefasst an der Brache vorbei in Richtung Marienbach geführt.

Zur Landwirtschaftsbrache gehört ein Ensemble aus zum Teil ruinösen Gebäuden, deren größtes Gebäude eine teilunterkellerte Scheune/Stall bildet (Gebäude 3 – siehe Pläne in der Anlage).

Der Brache zugehörig sind nunmehr auch das 2-geschossige Wohngebäude im östlichen Bereich sowie ein Garagenkomplex. Das Wohngebäude war bis vor ca. 2 Jahren noch bewohnt, musste allerdings wegen Baufälligkeit inzwischen freigezogen werden und soll nunmehr mit abgerissen werden. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht möglich.

In das Vorhaben muss zwangsläufig auch der Löschwasserteich einbezogen werden.

Dieser dient der Absicherung der Löschwasserversorgung des Ortsteiles Marbach, spielt allerdings bei der Beseitigung der Brache und der Rekultivierung der Fläche eine entscheidende Rolle (siehe 3.).

Das unmittelbare Umfeld des Objektes ist vornämlich durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung geprägt. In geringem Umfang befinden sich hier auch kleinere Gewerbebetriebe.

2.2 Abbruch- und Entsorgungskonzeption

Die vorliegende Abbruch- und Entsorgungskonzeption bildet die Grundlage für das vorliegende Leistungsverzeichnis mit Leistungsbeschreibung. Die detaillierten Ergebnisse zur Aufnahme und Beprobung der Bausubstanz, die Analyseergebnisse zur Kontamination und daraus schlussfolgernd ein entsprechendes Entsorgungskonzept mit Benennung der konkreten Entsorgungswege wurden in die Ausführungsplanungen eingearbeitet.

3 Umzusetzende Maßnahmen

3.1 Bestehende Anlagen

Das betreffende Areal der Landwirtschaftsbrache erstreckt sich über die Flurstücke 41/3 und 41/6 der Gemarkung. Es kann von der Hauptstraße über eine, inzwischen bis auf Höhe des Feuerlöschteiches asphaltierte, nördlich gelegene, Nebenstraße erreicht werden.

Zur Brache gehören sechs, teils zusammenhängende Gebäudeteile (siehe Lagepläne 2 und 3 – Anlagen), welche im Rahmen des Vorhabens abgerissen werden sollen:

- Gebäude 1: Wohngebäude
- Gebäude 2: Garagenkomplex
- Gebäude 3: teilunterkellerte Scheune
- Gebäude 4: Wohngebäude / Lager
- Gebäude 5: Anbau / Ruine / Überfahrt zur Scheune
- Gebäude 6: Stall / Lager / Ruine

Gemäß Lageplan befindet sich im westlichen Bereich noch das Bauwerk 7. Hierbei handelt es sich um einen Brauchwasserbehälter, welcher in der Vergangenheit durch einen Zulauf aus dem Feuerlöschteich gespeist worden ist.

Das 2-geschossige Wohngebäude (Gebäude 1) nahe der Hauptstraße wurde zu DDR-Zeiten errichtet und hat das ehemalige Wohngebäude des 3-Seiten-Hofes (Ullrichs-Hof) seinerzeit ersetzt. Nach einem Umbau zu Mietwohnungen war das Gebäude bis 2022 genutzt, ist inzwischen wegen Baumängeln nicht mehr bewohnbar und freigezogen.



Abbildung 3: Wohngebäude (Gebäude 1) – Blick aus Nordost



Abbildung 4: Wohngebäude (Gebäude 1) Blick aus Südwest

Der Garagenkomplex (Gebäude 2) wurde durch die Mieter des Wohnhauses nach und nach in Eigenleistungen errichtet. Nach Leerzug des Wohnhauses sind auch die Garagen ungenutzt. Mängel an der Bausubstanz (Dach, Seiten- und Zwischenwände) sind bereits erkennbar. Ein Rückbau der Garagen ist alternativlos.



Abbildungen 5 und 6: Garagenkomplex (Gebäude 2) Vorder- und Hinteransicht

Das noch weitestgehend erhaltene Hauptgebäude der Brache ist eine teilunterkellerte Scheune (Gebäude 3). Das Holzskelett der Scheune ist noch relativ gut erhalten. Allerdings sind das Dach, der südliche Giebel sowie die Nordseite stark beschädigt. Dadurch ist das Scheunengebäude dem zunehmenden Verfall ausgesetzt und nicht mehr standsicher.



Abbildung 7: Scheune (Gebäude 3) – Blick aus Nordost



Abbildung 8: Scheune (Gebäude 3) Innenansicht

Die zusammenhängenden Gebäudeteile 4 und 6 wurden in der Vergangenheit vielfältig genutzt. Teilbereiche wurden zu Wohnzwecken genutzt. Größtenteils diente dieser Bereich für bauernhoftypische Nutzungen, wie Kleintierstall, Lager, Werkstatt oder für die Produktion landwirtschaftlicher Produkte.

Die beiden Gebäudeteile weisen größere Bauschäden auf, die Dächer sind in Teilen eingestürzt, so dass eine gefahrfreie Begehung nicht mehr möglich ist.



Abbildungen 9 und 10: Vorderansicht der Gebäudeteile 4 und 6

Das Ausmaß bereits eingetretener baulicher Schäden und des zunehmenden Verfalls der Bausubstanz zeigen die südlichen Ansichten der Brache (Gebäude 3, 4 und 6)



Abbildungen 11 und 12: Gebäude 3, 4 und 6 Blick aus südlicher Richtung

Der Gebäudeteil 6 bildete eine rückwärtige Zufahrt zum Obergeschoss der Scheune (Gebäude 3 – Stroh- und Heulager).

Die „Brücke“ war unter der Überfahrt ausgebaut und in Einzelräume (Lager) untergliedert. Der Gebäudeteil befindet sich in einem ruinösen Zustand.



Abbildungen 13 und 14: Gebäudeteil 5, ehemalige Zufahrt zur Scheune (Gebäude 3)

Das Bauwerk 7 wurde ursprünglich als Brauchwasserbehälter für das Bauerngut errichtet. Gespeist wurde der Behälter über eine Leitung aus dem heutigen Feuerlöschteich. Der Behälter ist im Inneren verschüttet (Bauschutt, Erdstoffe u.a.) und die Zuleitung vom Teich ist vermutlich defekt. Ein Indiz dafür ist austretendes Sickerwasser am Böschungsfuß. Der Behälter soll im Rahmen des Abbruchvorhabens ebenfalls zurückgebaut werden.



Abbildungen 15 und 16: ehemaliger Brauchwasserbehälter (Bauwerk 7) neben Gebäudeteil 5



Abbildungen 17 und 18: Löschwasserteich westlich der Landwirtschaftsbrache

Zur nachhaltigen Werterhaltung und langfristigen Sicherung der Funktionalität der Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen des Gesamtvorhabens ein örtlich beschränkter, temporärer Eingriff in den Löschwasserteich erforderlich (siehe 3.2).

3.2 Abbruchmaßnahmen

Vorgesehen ist der vollständige oberirdische und unterirdische Abbruch des vorgenannten Gebäudeensembles mit den Gebäudeteilen 1 bis 6.

Die Gebäudeteile sind auf Grund vorhandener Schäden an der Dacheindeckung und der Dachkonstruktion, was auch bereits zu Wasserschäden in den Gebäudeinneren geführt hat, stark baufällig und in Teilen einsturzgefährdet.

Diesem Umstand geschuldet, können die Gebäude nur in bestimmten Bereichen betreten werden und eine Objektaufnahme konnte nur bedingt durchgeführt werden.

Es ist damit zu rechnen, dass diese Bereiche nach Beendigung der Nutzung nicht entkernt und beräumt und beräumt worden sind.

Die Menge einzelner Abfallchargen kann entsprechend aktuell nur abgeschätzt werden.

Für die Abbrucharbeiten sind nachfolgende Teilleistungen zu erbringen:

- Baustelleneinrichtung
- Verkehrssicherung
- Beseitigung von Aufwuchs und Baumfällungen
- Entrümpelung / Entkernung
- Gebäudeabbruch
- Selektierung und Entsorgung der Abfälle
- Rekultivierung

Zusätzlich sind im Bereich der Gebäudesubstanz und zwischen den Gebäuden weitere Arbeiten zur Tiefenentrümmerung und Beseitigung unterirdische Anlagen zu erwarten.

Unbekannt sind in diesem Zusammenhang die Lage von hofinternen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Trink- und Abwasserleitungen, Schächten, Gruben u.a., welche im Rahmen des Vorhaben zurück gebaut werden müssen.

Aus dem Rückbau des Gebäudeteiles 6 (rückwärtige Zufahrt zum Obergeschoss der Scheune - Gebäude 3) und des Bauwerkes 7 (Brauchwasserbehälter für das Bauerngut) ergeben sich erforderliche Maßnahmen für den westlich der Gebäude befindlichen Feuerlöschteich.

Zur nachhaltigen Werterhaltung und langfristigen Sicherung der Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen des Gesamtvorhabens ein örtlich beschränkter, temporärer Eingriff in den Löschwasserteich erforderlich.

Mit dem Rückbau des Gebäudes 6 und dem Brauchwasserbehälter (Bauwerk 7) wird aktiv in die Ostböschung bzw. das Dammbauwerk des Feuerlöschteiches eingegriffen.

Der Brauchwasserbehälter ist über eine Zuleitung direkt mit dem Teich verbunden. Diese wiederum ist vermutlich defekt, was durch Sickerwasseraustritte am Böschungsfuß angezeigt ist.

Die notwendige Dichtheit des östlichen Teichdammes ist dementsprechend nicht gewährleistet, was speziell in niederschlagsarmen Zeiten die Gewährleistung der Löschwasserversorgung einschränken kann.

Neben dem Rückbau von Gebäude 6 und Bauwerk 7 ist es deshalb erforderlich, die Schwachstellen am Teichdamm (Zuleitung vom Teich zum ehemaligen Brauchwasserbehälter) offen zulegen und fachgerecht zu verschließen.

Dazu sind am Teich nachfolgende Leistungen zu erbringen:

- Ablassen des Teiches durch Rückbau des Überlaufes
- Wasserhaltung durch Umleitung des Wassers über den nördlichen Graben
- Bau einer temporären Baustraße für die Bauarbeiten am Teich mit Zwischenlagerfläche
- Auskoffnung von Sedimenten und Bauschutt (sichtbar im östlichen Teichbereich) bis auf Höhe Sohle des Teichgrundablasses
- Entsorgung der Abfälle
- Rückbau der Zuleitung zum ehemaligen Brauchwasserbehälter (Bauwerk 7) einschließlich fachgerechter Verschließung des offengelegten Bereiches
- Einbau eines regulierbaren Teichmönches
- Profilierung der Böschungen im Teich
- Fachgerechte Anpassung der Ostböschung des Teiches einschließlich Begrünung
- Rückbau der Wasserhaltung und der temporären Baustraße

3.3 Wiederherstellung und Ersatzmaßnahmen

Nach Abbruch der Gebäude werden Geländevertiefungen mit verdichtungsfähigen Erdstoffen verfüllt, Oberboden aufgetragen und die Flächen als Grünflächen, mit Buschwerk umsäumt, sowie in der Mitte der ehemaligen Brache mit einer Streuobstwiese mit hochstämmigen einheimischen Obstbäumen hergestellt.