



Kenntnisnahme XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 15.10.2024	894/GV/XIX	Amt III -sk/pa

Federführendes Amt	Bauamt
--------------------	--------

Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	29.10.2024	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	06.11.2024	zur Kenntnis
Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur	07.11.2024	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	14.11.2024	zur Kenntnis

Kenntnisnahme zum Sachstand zur Sanierung der „Alten Schule“ im OT Oberems

Kenntnisnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Architekturbüro „Kirch“ auf Basis der erfolgten Grundlagenermittlung nach Aufmaß und Entkernung des Bestandsgebäudes einen Vorentwurf und eine erste Kostenschätzung für die Sanierung und den Umbau mit drei Wohneinheiten erstellt hat.

Bruttokosten für die Sanierung ohne Umbaumaßnahmen: 893.023,00 €

Bruttokosten für die Sanierung mit Dachausbau: 1.102.075,00 €

Abweichend zu den Kostenschätzungen in der Anlage, sind die Eventualpositionen in die beiden oben aufgeführten Gesamtsummen bereits mit eingerechnet.

Dieser Vorentwurf umfasst unter anderem auch die Umbaumaßnahmen des Dachgeschosses zu Wohnraum und wurde dem Bauamt der Gemeinde Glashütten am 12.08.2024 übermittelt. Grundlage ist die Annahme, dass die Gemeinde Glashütten dieses Gebäude weiterhin im Bestand erhält und wie bisher als Wohnhaus nutzt. Vor Sanierung wurde das Gebäude von der Gemeinde zur Unterbringung von Obdachlosen genutzt. Es waren zwei größere Wohnungen nutzbar. D.h. so können nun im Zuge der Sanierungs- und Renovierungsmaßnahme kleinere Wohneinheiten entstehen, die unter sozialen Kriterien an Bedürftige oder junge Erwachsene aus Oberems vermietet werden.

Im Rahmen der weiteren Planung wird daher in Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde Glashütten sowie dem Architekturbüro „Kirch“ die Möglichkeit geprüft, zwei kleinere Wohneinheiten im Erdgeschoss vorzusehen und die Haustechnik in den Keller zu verlagern. Diese Maßnahme würde es ermöglichen, insgesamt vier Wohneinheiten zu schaffen. So bieten die kleineren Wohneinheiten im Erdgeschoss inkl. Dachgeschoss günstige Wohnflächen für bspw. jungen Nachwuchs der Feuerwehr sowie eine großzügige Wohneinheit im Obergeschoss mit der Möglichkeit diese flexibel an z. Bsp. eine Feuerwehr-WG zu vermieten. Des Weiteren konnte durch die Entkernung des Bestands eine erste statische Untersuchung ermöglicht werden. Laut Einschätzung des Statik Büros „Wagner Zeitter Bauingenieure“ befindet sich die Bausubstanz des ursprünglich in Fachwerkbauweise errichteten Gebäudes in

einem insgesamt guten Zustand. Dennoch sind für die anstehende Sanierung und die anschließende Wohnnutzung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss Maßnahmen erforderlich, um statisch ungünstige und durch spätere Umbauten potenziell kritische Punkte zu entschärfen. Besondere Aufmerksamkeit erfordert die Ertüchtigung der Sparren durch Beileger, die statische Überprüfung der lastabtragenden Bauteile wie Mittelpfetten und Stuhlgebände, insbesondere hinsichtlich der Deckenbalkenlage über dem Obergeschoss und deren Hochhängung. Außerdem müssen tragende Innenwände des südöstlichen Anbaus ersetzt werden, da sie durch in der Wand verlegte Installationen erheblich geschwächt sind. Folgende optionale Kosten können noch zusätzlich durch die Errichtung von Balkonen entstehen, welche in der Kostenschätzung nicht enthalten sind. Für das Obergeschoss kann ein Balkon vorgestellt werden, dessen Summe sich je nach Größe und Ausführung auf ~10.000,00 € beläuft. Bei einer zusätzlichen kleinen Loggia mit 4-6 m² im Dachgeschoss sind weitere ~20.000,00 € anzunehmen. Hierbei muss noch überprüft werden ob sich diese Maßnahmen im Verhältnis zu Kosten/Nutzen als sinnvoll erweisen.

Thomas Ciesielski
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) Unterlagen Kostenschätzung_Sanierung Alte Schule Oberems