Beilage

Betreff: **Äußere Bayreuther Straße 8, BBZ, Sanierung der Tiefgarage**
hier: **Objektplan**

Entscheidungsvorlage:

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

Ausgangssituation
Das Berufsbildungszentrum in der Äußeren Bayreuther Straße 8 besteht aus vielen Gebäudeteilen, die im Laufe der Jahre an- und umgebaut wurden. Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine eingeschossige unterirdische Garage im Bauteil B, die in Stahlbetonbauweise errichtet wurde und 123 Stellplätze für PKWs umfasst.

Planungsanlass
Bei umfangreichen Bauteiluntersuchungen in der Tiefgarage in den Jahren 2018 und 2022 wurden gravierende Schäden im Stahlbeton festgestellt. Eine Betoninstandsetzung zum Erhalt der Standsicherheit ist dringend erforderlich.

2. Planung und Baubeschreibung

Grundstück und Erschließung
Das bebaute Grundstück des Berufsbildungszentrums mit den Flurstücken 48/2 und 48/5 befindet sich im Stadtteil Schoppershof.
Die Tiefgarage im Bauteil B ist direkt an der Äußeren Bayreuther Straße gelegen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine zweispurige überdachte Zufahrt in der Wieselerstraße.

Tragwerk und Baukonstruktion
Die Betoninstandsetzungsarbeiten der tragenden Bauteile werden mit dem Verfahren des Kathodischen Korrosionsschutzes (KKS) durchgeführt. Durch diese Methode kann ein erheblicher statischer Eingriff in die Bausubstanz vermieden werden. Die Baukosten und die Bauzeit verringern sich wesentlich.

Brandschutzkonzept
Die Betonrippendecke des Untergeschosses entspricht nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Feuerwiderstand. Duch ein neues Brandschutzkonzept, die Unterteilung der Tiefgarage in zwei Rauchabschnitte und durch den Einbau einer neuen Sprinkleranlage kann dies kompensiert werden. Dadurch können erhebliche Kosten für eine feuerbeständige Unterdecke und den Rückbau und die Demontage vorhandener Wasser-, Gas- und Lüftungsleitungen gespart werden.

Haustechnische Anlagen

Die vorhandenen Sanitäranlagen werden im Zuge der Maßnahme optimiert, um die Brandlast in der Tiefgarage zu verringern. Nicht mehr benötigte Leitungsteile werden ersatzlos zurückgebaut.

Gemäß dem neuen Brandschutzkonzept ist in großen Garagen mit nur geringem Ein- und Ausfahrtsverkehr eine natürliche Belüftung mit nicht verschließbaren Öffnungen ausreichend. Diese dienen auch als Rauchabzug und werden im Zuge der Maßnahme erstellt. Somit kann die alte Lüftungsanlage zurückgebaut und auf eine kostenintensive Erneuerung verzichtet werden.

Die Beleuchtung wird vollständig auf LED-Leuchten umgestellt und erweitert, um die geforderte Beleuchtungsstärke zu erreichen. Eine Beleuchtungssteuerung wird ergänzt, um die Energiekosten zu senken und die Effizienz der Beleuchtungsanlage zu erhöhen.

Die bestehende Sprinkleranlage ist vollumfänglich zu erneuern und um den Einfahrtsbereich der Tiefgarage zu erweitern.

3. Kosten

Die Gesamtbaukosten belaufen sich laut Kostenberechnung vom 16.05.2025 auf 2.094.800 Euro brutto inklusive Bauverwaltungskosten.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten
KG 100	Grundstück	- EUR
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	4.640,00 EUR
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	952.020,50 EUR
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	467.769,00 EUR
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	- EUR
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	- EUR
KG 700	Baunebenkosten **ohne BVK**	215.978,19 EUR
	Sonstiges	- EUR
	Zwischensumme	1.640.407,69 EUR
	Mehrwertsteuer 19%	311.677,46 EUR
	Aufrundung	14,85 EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK		1.952.100,00 EUR
Bauverwaltungskosten (BVK)		142.700,00 EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK		2.094.800,00 EUR

4. Finanzierung

Die Mittel sind im MIP 2026-2029 unter der Nr. 1278 eingestellt.

5. Zeitliche Umsetzung

Der Beginn der Bauarbeiten ist für Juli 2026 vorgesehen. Die Baufertigstellung soll im Mai 2027 erfolgen.