

Datum: 27.03.2018

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II  
Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	26.03.2018	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	09.04.2018	öffentlich				
Wirtschaftsförderungsausschuss	09.04.2018	öffentlich				
Ältestenrat	16.04.2018	nicht öffentlich				
Stadtrat	24.04.2018	öffentlich				

**Inhalt** Hempelsche Fabrik - "Niederschwelliger Ausbau" der Halle 1

**Grundlage:** Beschlüsse zum Fördergebiet „Elsteraue“

**Beraten und abgestimmt:** FB Bau und Umwelt

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:** keine

**Verantwortlich für Durchführung:** Geschäftsbereich II

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Plauen nimmt den Stand der Entwurfsplanung für den „niederschwelligen Ausbau“ der Halle 1 der ehemaligen Hempelschen Fabrik für die Kreativwirtschaft zur Kenntnis und bestätigt diesen als Grundlage für die Weiterführung der Planungen.

## **Sachverhalt:**

Die nach dem Teilabriss verbliebenen Gebäude der ehemaligen Hempelschen Fabrik sind ein Kernstück des zentral gelegenen Fördergebietes „Elsteraue“.

Die unmittelbar an der Hofwiesenstraße befindliche historische Produktionshalle (Halle 1), die bis 1990 zur Textilveredlung genutzt wurde, ist ein wichtiger Teil Plauener Industriekulturgeschichte und soll mit einer „niederschweligen Sanierung“ zur Nutzung für die Kreativwirtschaft ausgebaut werden.

Mit dem Umbau dieser Halle soll die Ansiedlung innovativer Unternehmen der Kreativwirtschaft, wie z. B. Architekten, Handwerker, Designer, Künstler und anderer Startup- und Kleinunternehmen in einem „authentischen Areal“ ermöglicht werden, um die Entwicklung eines Kreativzentrums in Plauen zu befördern. Das Projekt stellt ein Pilotprojekt im Freistaat Sachsen dar, bei dem beispielhaft eine Kommune eine Industriebranche „niederschwellig“ saniert und der Kreativwirtschaft zur Verfügung stellt. Ähnliche Projekte wurden auch bereits erfolgreich in anderen Städten entwickelt, jedoch meist durch Privatinitiativen. Die Finanzierung soll zum einen aus Finanzhilfen der EFRE-Gebietsförderung und zum anderen aus Mitteln der Städtebaulichen Erneuerung erfolgen.

Voraussetzung für die Bereitstellung der Fördermittel ist die Einhaltung des Prinzips „Niederschwelliger Ausbau“. Der Begriff „Niederschwelligkeit“ meint einfache Ausführungslösungen, wobei natürlich brandschutztechnische und statische Vorgaben nach den aktuell gültigen Bestimmungen trotzdem eingehalten werden müssen. Außerdem müssen die Vorgaben des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.

Der Fördersatz beträgt bis zu 90 %.

Aufgrund des niedrigen Standards kann nach der Sanierung der Mietraum vergleichsweise preiswert zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Halle 1 handelt es sich um ein viergeschossiges Industriegebäude mit Abmessungen von ca. 17 m x 60 m. Während im Erdgeschoss (EG) Stahlbetondecken und Gewölbedecken eingebaut wurden, sind in den oberen beiden Geschossen Holzbalkendecken zum Einsatz gekommen. Das Dachgeschoss (DG) überspannt auf der gesamten Gebäudebreite eine sehr eindrucksvolle, genietete Stahlfachwerkkonstruktion. Die Holzbalkendecken tragen ihre Lasten über die historischen Stahlträger und Gussstützen ab.

Für die Beauftragung der Architektenleistung wurde ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Dabei präsentierten sich 4 Büros am 28.02.2017 vor einer Jury aus Vertretern der Stadtratsfraktionen und der Stadtverwaltung. Das Büro Neumann Architekten BDA aus Plauen erzielte dabei die höchste Gesamtpunktzahl und wurde mit den Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI beauftragt. Für die Beauftragung der Fachplaner für Statik und Elt wurden ebenfalls entsprechende Verhandlungsverfahren durchgeführt.

Im Vorfeld der Entwurfsplanung sollten durch verschiedene Untersuchungen die möglichen Nutzlasten des Deckentragssystems ermittelt werden. Dafür wurden neben einer Vorstatik auch Tragversuche durch das Prüfinstitut MFPA Leipzig durchgeführt. Die statischen Untersuchungen ergaben, dass das vorhandene Deckentragssystem in den oberen beiden Geschossen - anders als bei Industriehallen üblich - nur 2,0 kN/m<sup>2</sup> Nutzlast aufnehmen kann. Die Decke über EG kann mit 10,0 bzw. 7,5 kN/m<sup>2</sup> belastet werden.

Bei Untersuchungen zur Bausubstanz wurde festgestellt, dass der Zustand des Außenmauerwerkes aufgrund des jahrelangen Feuchteintrittes sehr desolat ist. Ein beauftragtes Holzschutzgutachten ergab weiterhin, dass viele Dachsparren und Deckenstreichbalken geschädigt sind und ausgetauscht werden müssen. Der obere Teil des Giebels an der Hofwiesenstraße wurde bereits 2014 notgesichert und muss neu aufgemauert werden.

In der Planungsphase wurden mehrere statische Systeme für die oberen Geschossdecken untersucht:

1. Ertüchtigung der vorhandenen Holzbalkendecken, Stahlunterzüge und Stützen auf eine mögliche Traglast von 3,5 kN/m<sup>2</sup>, damit verbundene Reduzierung der Deckenlast im EG auf 3,5 kN/m<sup>2</sup> bzw. 5,0 kN/m<sup>2</sup> (Umlagerung von Lasten)
2. Einbau eines neuen Stahlbeton-Deckentragssystems (Kobixdecken), Nutzlast 5,0 kN/m<sup>2</sup>. Das vorhandene Stahltragwerk wird komplett entlastet.

Nach umfassenden Untersuchungen wurde Variante 2 gewählt. Diese Variante ist zwar geringfügig teurer, bietet aber höhere Flexibilität bei der späteren Vermietung der Räume.

Der tragfähige Baugrund liegt im Bereich unter der Halle in einer Tiefe von 2,50 m - 2,80 m.

Darüber hinaus wurden zusätzliche Varianten zur Lastabtragung untersucht:

1. Einbau von Stahlbetonwandscheiben im 2. OG, die ihre Lasten auf neue Stahlbetonstützen im 1. OG und weiterhin punktweise über Pfahlkopfplatten und Mikrobohrpfähle in den Baugrund abtragen.
2. Lastabtragung auf mehrere neue Wandscheiben in den unteren drei Geschossen, die wiederum ihre Lasten durch Streifenfundamente in den Baugrund abtragen.

Hier wurde Variante 1 gewählt.

Die Untersuchung ergab bei Variante 2 zwar eine Einsparung der Deckenstärken in den Geschossen von 4 cm, was jedoch zu erheblichen Mehrmengen an Stahl und Stahlbeton für die Streifenfundamente führt, die bis ca. 2,80 m unter Geländeoberkante gegründet werden müssten. Hinzu kommen erhebliche Mehraufwendungen für Aushubmengen und Schalungen der Fundamente. Außerdem wäre diese Variante mit einem erheblich höheren Arbeitsaufwand verbunden, da die Fundamente nur abschnittsweise hergestellt werden können. Die Baugrubenböschungen müssten mit Spritzbeton gesichert werden, mit Setzungsunterschieden zwischen Alt- und Neubauteilen wäre zu rechnen und eine Wasserhaltung wäre erforderlich (Grundwasser ab -1,10 m Tiefe).

Aus brandschutztechnischen Gründen erhält das Gebäude ein zweites Treppenhaus, das am Giebel zur Hofwiesenstraße platziert wird.

Um den späteren Ausbau so flexibel wie möglich zu gestalten, wurde für jedes Geschoss eine andere Grundrisslösung vorgesehen:

EG: Grundrissunterteilung vorgeben durch vorhandene Wände (Manufakturen möglich)

1. OG: viele kleine Nutzungseinheiten möglich (je nach vorhandenem Stützenraster), (vorzugsweise für Startup-Unternehmen)

2. OG: durch Stahlbetonwandscheiben vorgegebene größere Nutzungseinheiten möglich

DG: Großraumbüro möglich

Zur barrierefreien Erschließung sowie zum Transport von Lasten ist der Einbau eines Aufzuges vorgesehen. Das Gebäude wird trockengelegt.

Zur Minimierung der Kosten und damit zur Einhaltung des Prinzips der „Niederschwelligkeit“ erhält das Gebäude einen einfachen Außenputz zum Schutz vor Niederschlagswasser. Die Fenster werden als Kunststofffenster ohne Unterteilungen erneuert. Das Dach erhält eine Aufdachdämmung und wird nur einfach eingedeckt.

Die Halle erhält einen Fernwärmeanschluss.

Die Parkplätze östlich der Halle sowie deren Zufahrt und die östlich gelegenen Außenanlagen werden ebenfalls mit diesem Projekt realisiert.

Durch Reduzierung auf die wesentlichen Bauelemente konnten Kosteneinsparungen gegenüber einer zwischenzeitlich vom Architekten vorgelegten Kostenermittlung vorgenommen werden.

Die aktuelle Kostenberechnung beträgt nunmehr 3,95 Mio. EUR zuzüglich 0,45 Mio. EUR Errichtung Parkstellflächen (lt. Kostenschätzung)- insgesamt 4,4 Mio. EUR. Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Förderung von 80-90 % erwartet. Der Eigenanteil bei einer Förderung von 80 % beträgt 0,88 Mio. EUR und bei 90 % Förderung 0,44 Mio. EUR.

Im Haushaltplan 2017-2019 sind derzeit Kosten in Höhe von 2,62 Mio. € mit einem Eigenanteil von 0,26 Mio. EUR veranschlagt. Der zusätzlich benötigte Eigenanteil bei einer möglichen Förderung von 80 % beträgt 0,62 Mio. EUR und bei 90 % 0,18 Mio. EUR. Die Deckung der zusätzlichen Eigenanteile kann voraussichtlich aus der Maßnahme „Weisbachesches Haus“ erfolgen, da hier das Staatsministerium des Inneren (SMI) ebenfalls eine Förderung über das Programm EFRE (mit Kumulierung im Programm SDP) favorisiert. Eine endgültige Entscheidung hierzu wird im April/Mai 2018 erwartet. Eine Förderung über EFRE erhöht den ursprünglich veranschlagten Fördersatz von ca. 65 % auf 90 %.

Bei Realisierung des Vorhabens sollen die Folgekosten der Bewirtschaftung durch Mieterlöse gedeckt werden. Zu diesem Zweck wird gegenwärtig geprüft, wer diese Bewirtschaftung durchführen könnte. Eine externe Betreuung im Auftrag der Stadt ist durchaus denkbar und möglich.

Anlage: Grundrisse und Ansichten aus der Entwurfsplanung

## Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		ca. 290.000 (Planung Lph. 4 bis 6)	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		ca.232.000- 261.000*	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		ca. 29.000- 58.000 *	
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, im Sachverhalt dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<p><b>Anmerkungen:</b> siehe Begründung im Sachverhalt          Beauftragung der Planungsleistungen erst nach Bestätigung durch die Förderbehörde</p> <p>* abhängig von Förderhöhe 80 – 90 %</p>			

## Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------	-------------------------------------

Veränderung zum Planansatz		<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer <input type="checkbox"/> Produkt <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit

\_\_\_\_\_  
 Ralf Oberdorfer  
 Unterschrift liegt im Original vor

\_\_\_\_\_  
 Levente Sárközy  
 Unterschrift liegt im Original vor

