

Straßenmeisterei Mainaschaff

Umbau Schulungsraum mit Teeküche und energetischer Sanierung

Plangenehmigung

- Erläuterungsbericht -

<u>Aufgestellt:</u> Aschaffenburg, den <u>21. Oktober 2019</u> Staatliches Bauamt Aschaffenburg gez. Schwab, Ltd. Baudirektor	

Erläuterungsbericht

Allgemeines

Die Straßenmeisterei wurde im Jahr 1962 gebaut. Es handelt sich um eine Liegenschaft des Freistaates Bayern. Die Straßenmeisterei Mainaschaff betreut Bundes- und Staats- im Landkreis Aschaffenburg sowie die zuständigen Kreisstraßen im Landkreis Miltenberg.

Der Schulungsraum der Straßenmeisterei Mainaschaff (Flur-Nr. 2172/3, Gemarkung Mainaschaff) befindet sich im ehemaligen Werkstattgebäude und liegt ca. 100 m südlich der Bundesstraße B8.

Die Zufahrt erfolgt über die Johann-Dahlem-Straße.

Auf dem Gelände der Straßenmeisterei Mainaschaff befinden sich ein Verwaltungs- und Dienstwohngebäude, ein Garagengebäude, drei Fahrzeugunterstellhallen, 1962 erbaut bzw. 1982 erweitert, zwei Salzlagerhallen aus den Jahren 1998 und 2013 und eine Werkhalle, welche 2015 erstellt wurde.

1. Beschreibung der Baumaßnahme

Die vorgesehenen Baumaßnahmen umfassen:

1. Umbau und Sanierung des Sanitärbereichs im Erdgeschoss
2. Umbau und Sanierung des Schulungsraums mit angrenzender Teeküche
3. Anheben der Dachkonstruktion
4. Energetische Sanierung des beheizten Gebäudeteils

1.1 Umbau des Sanitärbereiches

Im Erdgeschoss wird der vorhandene Sanitärbereich umgebaut und räumlich vergrößert.

Durch die Hinzunahme der ehemaligen Metallwerkstatt kann in diesem Bereich ein Herren- und ein Damen-WC errichtet werden, welches entsprechend der zu erwartenden Personenzahl vom Schulungsraum dimensioniert wird.

Wand- und Bodenbeläge und sämtliche Objekte werden ausgetauscht.

1.2 Umbau Schulungsraum mit angrenzender Teeküche

Der Schulungsraum wird von bis zu 70 Personen genutzt.

Der angrenzende Küchenbereich wird zum einen täglich als Pausenraum, zum anderen zur Andienung bei Schulungen und Veranstaltungen genutzt.

Eine mobile Trennwand wird den Küchenbereich vom Schulungsraum abteilen. Eine derzeit mittig im Raum vorhandene Stütze soll im Zuge des Umbaus entfallen, um eine freie Sichtverbindung zur Projektionsfläche zu ermöglichen.

Die technische Ausstattung wird von Grund auf erneuert.

1.3 Anheben der Dachkonstruktion

Der Raum ist derzeit im Bereich der Dachbinder an der Traufe 1,60 m und am First 2,40 m hoch.

Das Raumvolumen ist für die vorgesehene Personenzahl während einer Schulung unzureichend, weswegen das Dach über diesem Gebäudeteil um 0,90m angehoben wird.

1.4 Energetische Sanierung des beheizten Gebäudeteils

Die Wand und das Dach im Bestand sind ungedämmt.

Die bestehenden Fenster erfüllen nur einen geringen Energiestandard.

Der Umbau des Schulungsraums wird genutzt, um den Forderungen der aktuellen EnEV in diesen Bereich gerecht zu werden.

2. Technische Gestaltung

Fundamente:	die bestehenden Fundamente bleiben unverändert, da die Aufstockung leichter als die vorhandene Stahlbetonkonstruktion sein wird.
Fußboden:	Estrich (Bestand)
Bodenbelag:	Fliesen (Flure/Treppe/Sanitär/Küche), Linoleum (Unterrichtsraum)
Außenwände und Tragkonstruktion:	Mauerwerk, Stahlbetonstützen, Holzleimbinder
Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbau
Dach:	Satteldach, Brettschichtholzdecke, Dämmung, Wellfaserplatten
Rinnen:	Titanzink halbrund, an bestehenden Kanal angeschlossen
Fenster:	Holzfenster

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Aufstockung eines bestehenden Gebäudes, welches sich mitten im Areal der Straßenmeisterei Mainaschaff befindet.

Die Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden der Straßenmeisterei werden eingehalten.

Das Gelände wird aufgrund der Maßnahme nicht weiter befestigt bzw. versiegelt.

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

4. Grunderwerb

Die geplanten Maßnahme findet auf dem Gehöft der Straßenmeisterei Mainaschaff statt, so dass kein Grunderwerb erforderlich wird.

5. Kostenschätzung

Es werden für die zuvor beschriebene Maßnahme folgende Kosten geschätzt:

Umbau Schulungsraum mit Teeküche und energetische Sanierung:
ca. 775 T€ (KG 200-700)

6. Verfahren

Nachdem Rechte anderer nicht betroffen sind, wird versucht mit den Trägern öffentlicher Belange das Benehmen herzustellen.

Das Baurecht für die vorliegende Planung soll nach Art. 38 Abs.2 BayStrWG i.V, mit Art.2 Abs. 4 BayStrWG in Form einer Plangenehmigung bei der Regierung von Unterfranken beantragt werden.

7. Durchführung der Baumaßnahme

Die Durchführungsdauer beträgt ca. 12 Monate.

Geplante Ausführung: März 2020 bis voraussichtlich März 2021