

## BEGLAUBIGTER AUSZUG

aus der Niederschrift über die  
3. Sitzung des Ferienausschusses  
vom 08.08.2019  
öffentlich

Zur heutigen Sitzung wurden sämtliche stimmberechtigte Mitglieder des Ferienausschusses ordnungsgemäß geladen.

Der Ferienausschuss war beschlussfähig.

### **Nr. 2 Tanzhaus - Abklärung der Grobkosten**

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 28.01.2019 wurde der Beschluss gefasst, eine Voruntersuchung zur Ermittlung der Grobkosten für eine Generalsanierung zu veranlassen. Diese Untersuchung soll unabhängig von der endgültigen Nutzung als Grundlage für die Entscheidung über eine Sanierung oder einen Abriss erfolgen. Den Umfang dieser Voruntersuchung hat der Ausschuss in seiner darauffolgenden Sitzung noch dahingehend konkretisiert, dass zu untersuchen sind die Gebäudehülle beginnend bei der Tiefgarage bis zum Dach inklusive Fassade ohne Haustechnik inklusive aller statischen Bauteile unter Berücksichtigung bestehender Untersuchungen (letztendlich Zustandsermittlung des Ganzen) plus falls Schäden vorhanden sind, die Sanierungskosten zum Status Quo.

In den Pfingstferien dieses Jahres wurden die letzten Untersuchungen durchgeführt (Hubbühne).

Die Ergebnisse wurden Ende Juli 2019 durch die beiden Büros Bettina Kandler und Ingenieurbüro Kandler vorgelegt:

Es handelt sich dabei um folgende Grobkostenschätzung (inkl. Mwst.):

statische Beurteilung Gebäude (Tiefgarage außen)	200.000,--
Tiefgarage innen, Ing. Büro Weber:	1.550.000,-- inkl. Planung, Index
energetische Betrachtung, Gebäudehülle inkl. Dach	<u>1.450.000,--</u>
	3.200.000,-- € (brutto)

Gemäß Beschluss wurde die Haustechnik nicht untersucht und beurteilt, ebenso wurde die Bewertung nutzungsunabhängig durchgeführt.

Eines der Ergebnisse im Rahmen dieser Grobkostenabklärung stellt eine ganz neue Erkenntnis dar und ist besonders folgenreich, nämlich ein Ergebnis im Rahmen der statischen Untersuchung des Gebäudes:

Das Statikbüro Kandler Donauwörth hat in seinem Gutachten vom 22.07.2019, eingegangen bei der Stadt am 24.07.2019, festgestellt, dass im Bereich des Tanzhaussaales, nördliche Längsseite, in einem Zwischengeschoss oberhalb der Küche beim Bau des Tanzhauses eine Deckenkonstruktion errichtet wurde, die nur eine Brandwiderstandsdauer ähnlich einer F30-Decke hat. D. h. im unwahrscheinlichen aber nicht mit Sicherheit auszuschließenden Fall eines Brandes (z.B. durch Kurzschluss etc.) könnte nach ca. 30 Minuten diese konstruktiv nachgeben und herunterfallen. Außerdem hat Herr Kandler festgestellt, dass die Decke über dem Tanzhaussaal ca. 60 Minuten einem Feuer standhält, d. h. in etwa einem Bauteil F60 entspricht. Auswirkungen auf das Gesamtgebäude und insbesondere auch auf die Tiefgarage im Falle eines Brandes können bei einem teilweisen statischen Versagen von den genannten Decken vom Statiker nicht beurteilt werden.

Das oben genannte Szenario ist relativ unwahrscheinlich, vor allem angesichts dessen, dass

das Gebäude derzeit nicht genutzt wird, es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zur Einordnung: Es handelt sich bei den neuen Erkenntnissen im Zusammenhang mit dem Statik-Gutachten des Büros nicht um ein Statik-Problem der Tiefgarage an sich, sondern die Problematik bestünde im Falle eines Brandes.

Da das gesamte Gebäude über keine Brandmeldeanlage zur Brandfrüherkennung verfügt, ist nicht auszuschließen, dass die Tiefgarage weiter durch Personen genutzt wird, während im Gebäude ein Brand - sei es bereits erkannt oder noch unerkannt - stattfindet.

Nach Art. 54 Abs. 4 BayBO kann die Untere Bauaufsichtsbehörde bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen Forderungen stellen, wenn diese zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig sind. Es genügt das Vorliegen einer abstrakten Gefahr, d. h. ein Zustand, der nach der allgemeinen Lebenserfahrung eine nicht nur entfernte Möglichkeit entstehender Schäden enthält. Die Gefahr muss nach derzeitigem Kenntnisstand objektiv gegeben und erheblich sein. Sie muss die Rechtsgüter Leben und Gesundheit bedrohen. Wichtige Anwendungsfälle für eine solche Gefahrbeseitigungsanordnung sind einsturzgefährdete Gebäude oder Teile davon. Ist die Standsicherheit nicht gewährleistet, hat die Behörde, auch wenn keine akute Gefahr des Einsturzes besteht, die Befugnis, Maßnahmen zur Herbeiführung der Standsicherheit anzuordnen.

Ein ausführliches Gespräch mit Herrn Kandler am 31.07.2019 hat ergeben, dass im Falle eines Brandes im Tanzhaussaal ein Brandüberschlag auf das nördlich gelegene Zwischengeschoss nicht ausgeschlossen ist und dass dieses Bauteil im Falle lange genug andauernder Einwirkung von Feuer statisch nachgibt. Die weiteren statischen Folgen für die darunterliegenden Geschossdecken sind nicht absehbar. Es ist deshalb ferner nicht ausgeschlossen, dass die Decke des ersten Untergeschosses (= erstes Tiefgaragengeschoss) statisch den Belastungen von oben herabfallenden Bauteilen nicht gewachsen ist und somit statisch nachgibt und Nutzer der Tiefgarage hiervon erheblich gefährdet werden könnten. Unabhängig davon kann eine weitere erhebliche abstrakte Gefahr für das Leben der Tiefgaragennutzer durch Raucheintrag von den Obergeschossen (durch vorhandene Lüftungs-, Leitungs- oder Rohrdurchführungen etc.) in die Tiefgaragengeschosse derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde, Herr Rechtsdirektor Lodermeier, ist deswegen die Nutzung der Tiefgaragengeschosse aufgrund der neuen geschilderten Kenntnisse zu untersagen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde wird ab dem 09.08.2019 Maßnahmen anordnen (z.B. Aushang, Parkverbot, Frist zum Ausparken der abgestellten Fahrzeuge etc.), dass die Nutzungsuntersagung der Tiefgarage in der KW 33 endgültig vollzogen wird. Dauermietverhältnisse bestehen nicht mehr.

Diese Nutzungsuntersagung würde wieder aufgehoben, wenn im Rahmen einer Sanierung des Tanzhauses ohnehin alle Probleme den Brandschutz betreffen, einschließlich der hier genannten, behoben werden würden (Grundsatzentscheid über Sanierung oder Neubau nach Ergebnissen der Machbarkeitsstudie).

Ebenso könnten die Probleme mit dem Brandschutz auch durch bauliche Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen einer Ertüchtigung für eine übergangsweise Nutzung des Stadtsaales behoben werden. Nach Abschluss dieser Maßnahmen könnte die jetzt sicherheitshalber angeordnete TG-Sperrung ebenfalls wieder aufgehoben werden.

Und um diese Möglichkeit einer übergangsweisen Ertüchtigung geht es im nächsten Tagesordnungspunkt, verbunden mit einer von Gremium zu treffenden Entscheidung.

Der Ferienausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

**Beglaubigung:**

Vorstehender Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.



Donauwörth, den 27. April 2021  
Stadt Donauwörth  
I.A.

Fitzel

3. Sitzung des Ferienausschusses 08.08.2019 des Ferienausschusses Ferienausschuss