



LUDWIGSBURG

# Obere Marktstrasse 1-3

Läden und Verwaltung

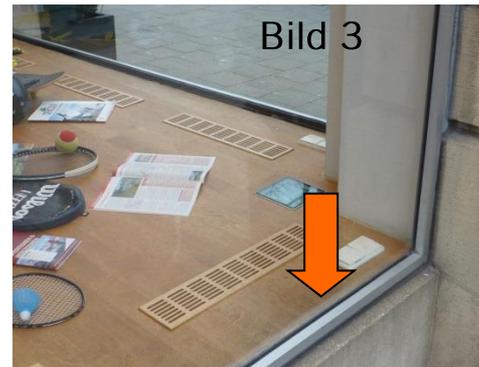


## Baulicher Zustand und Sanierungskonzept

Stand 15.09.2015



## Baulicher Zustand gemäß Bericht vom 27.01.2015 Sanierungsbedarf Fassade, Fenster und Gesimse



**Bild 1:** Putzschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit und eingelagerten Chloride.

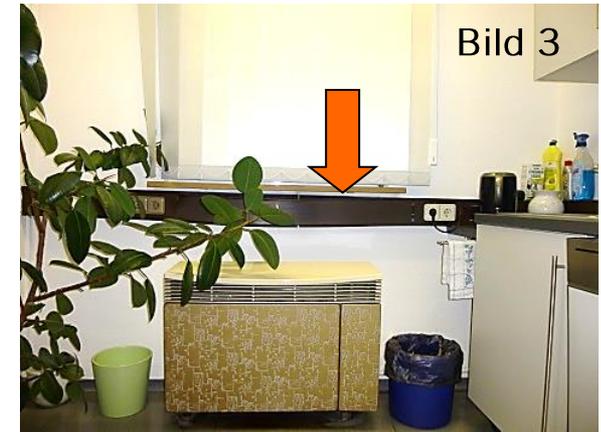
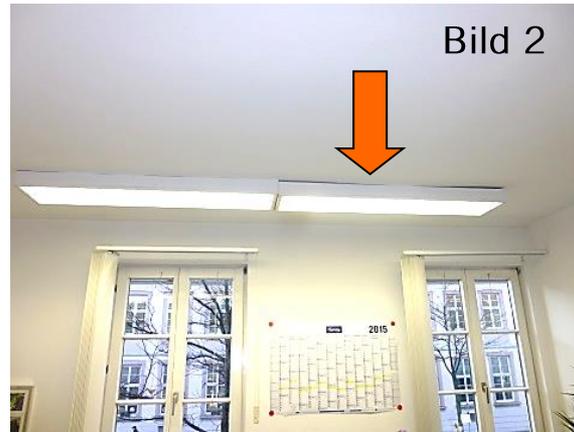
**Bild 2:** Ablösung der Putzflächen im gesamten Sockelbereich an der Westseite.

**Bild 3:** Ladengeschäft mit Einfachverglasung.  
Die Mieter drängen seit 6 Jahren auf Erneuerung der Fenster.

**Bild 4:** Verfaultes Kastengesims.



Sanierungsbedarf Elektroinstallation



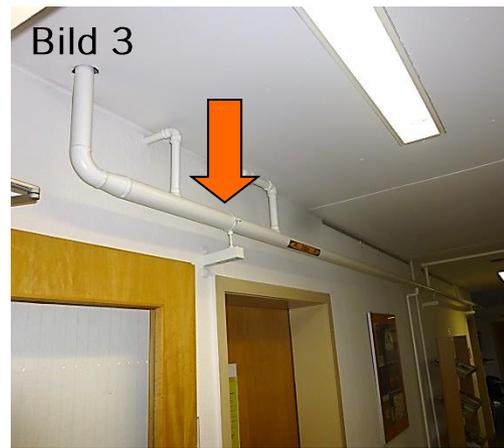
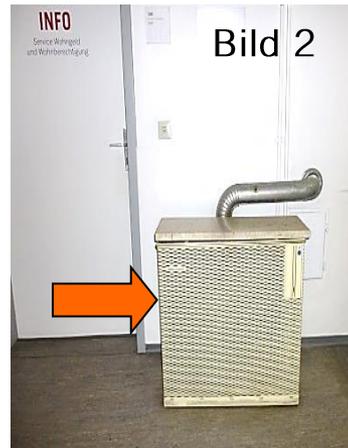
**Bild 1:** Die Elektroverteiler befinden sich im Flucht- und Rettungsweg (Brandlast). Teilweise ist die Elektroverkabelung nur 2-adrig ausgeführt.

**Bild 2:** Die Beleuchtung ist 35 Jahre alt und nicht für Bildschirmarbeitsplätze gemäß Arbeitsstättenrichtlinien geeignet. In jüngster Zeit vermehrt technische Defekte an den Vorschaltgeräten, eine gewisse Brandgefahr ist nicht auszuschließen.

**Bild 3:** Die Kabelkanäle befinden sich über den Gas-Einzelöfen und sind durch die extreme Hitze teilweise deformiert.



## Baulicher Zustand gemäß Bericht vom 27.01.2015 Sanierungsbedarf Heizungs- und Sanitärinstallation



**Bild 1:** Die Räume werden über Gas-Einzelöfen beheizt. Die Abgase gelangen über die Fassade ins Freie. Schlecht regelbar, Ersatzteilbeschaffung wird zunehmend schwieriger.

**Bild 2 + 3:** Die Gas-Einzelöfen befinden sich teilweise im Flucht- und Rettungsweg (Brandlast), ebenso die offen verlegten Gasleitungen

**Bild 4 :** Die Sanitärinstallation ist veraltet (Stand-WC's, Druckspüler an den WC's) und hat die Nutzungsdauer weit überschritten. Wasserschäden durch korrodierte Rohrleitungen werden zunehmend wahrscheinlicher.



LUDWIGSBURG

# Bestandsituation Erschließung Treppenhaus 1

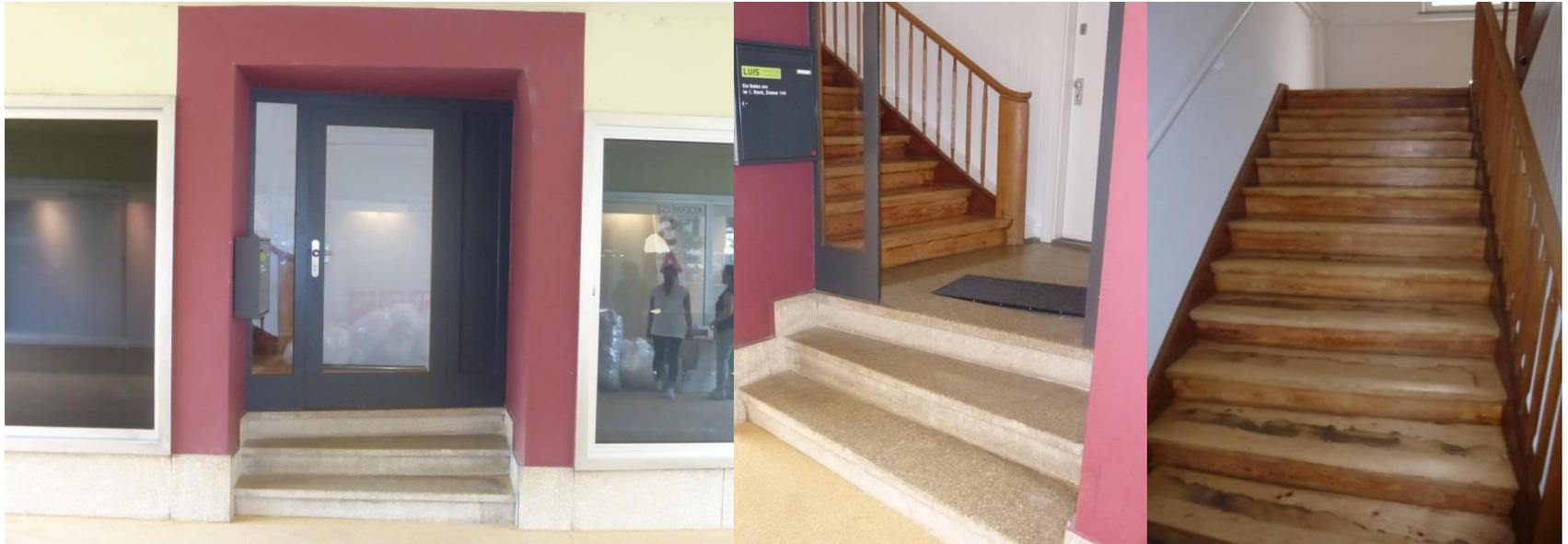




LUDWIGSBURG

## Bestandsituation Erschließung

### Treppenhaus 2

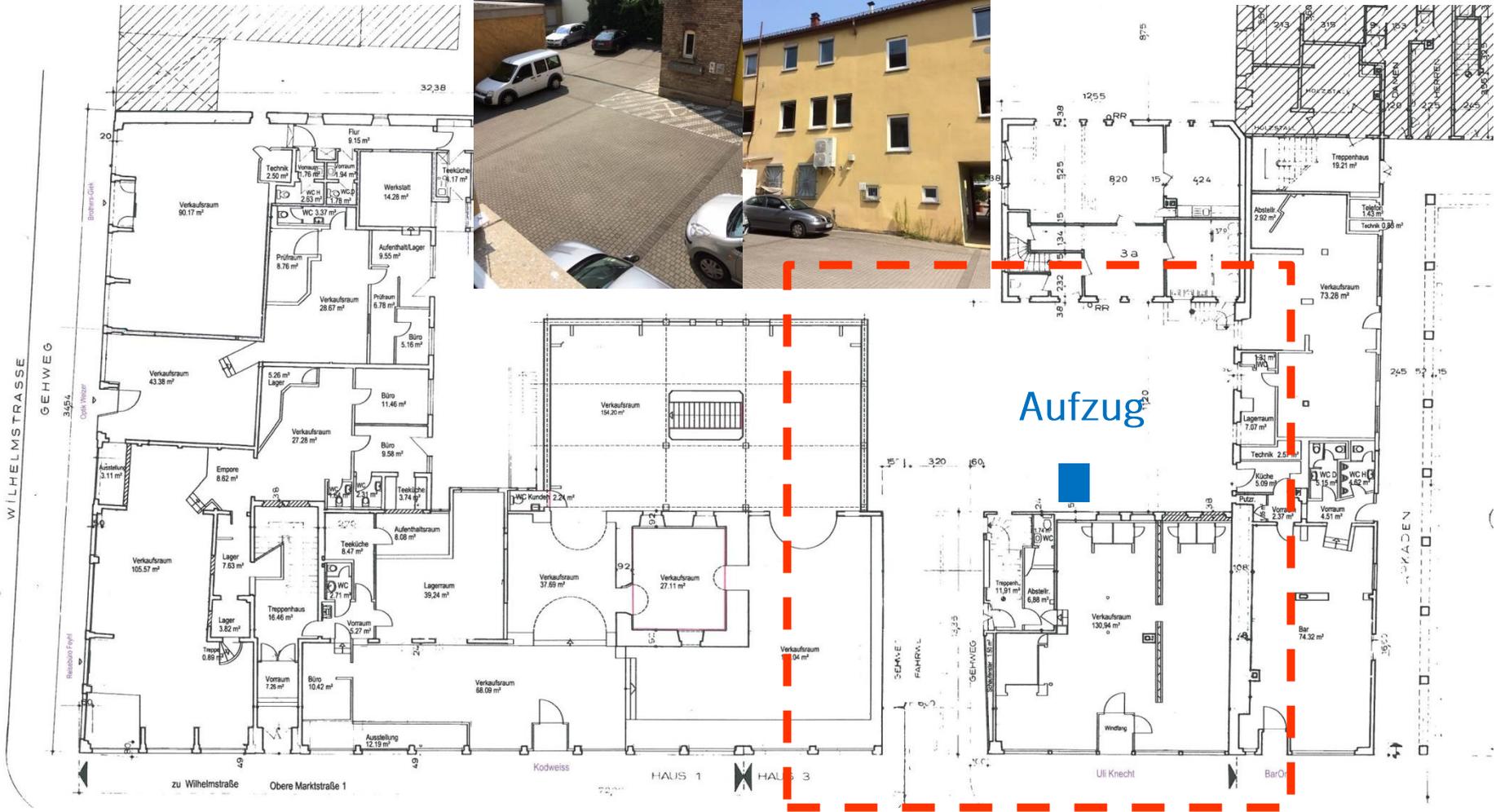




LUDWIGSBURG

## Bestandsituation Erschließung Treppenhaus 3 (nicht städtisches Eigentum)





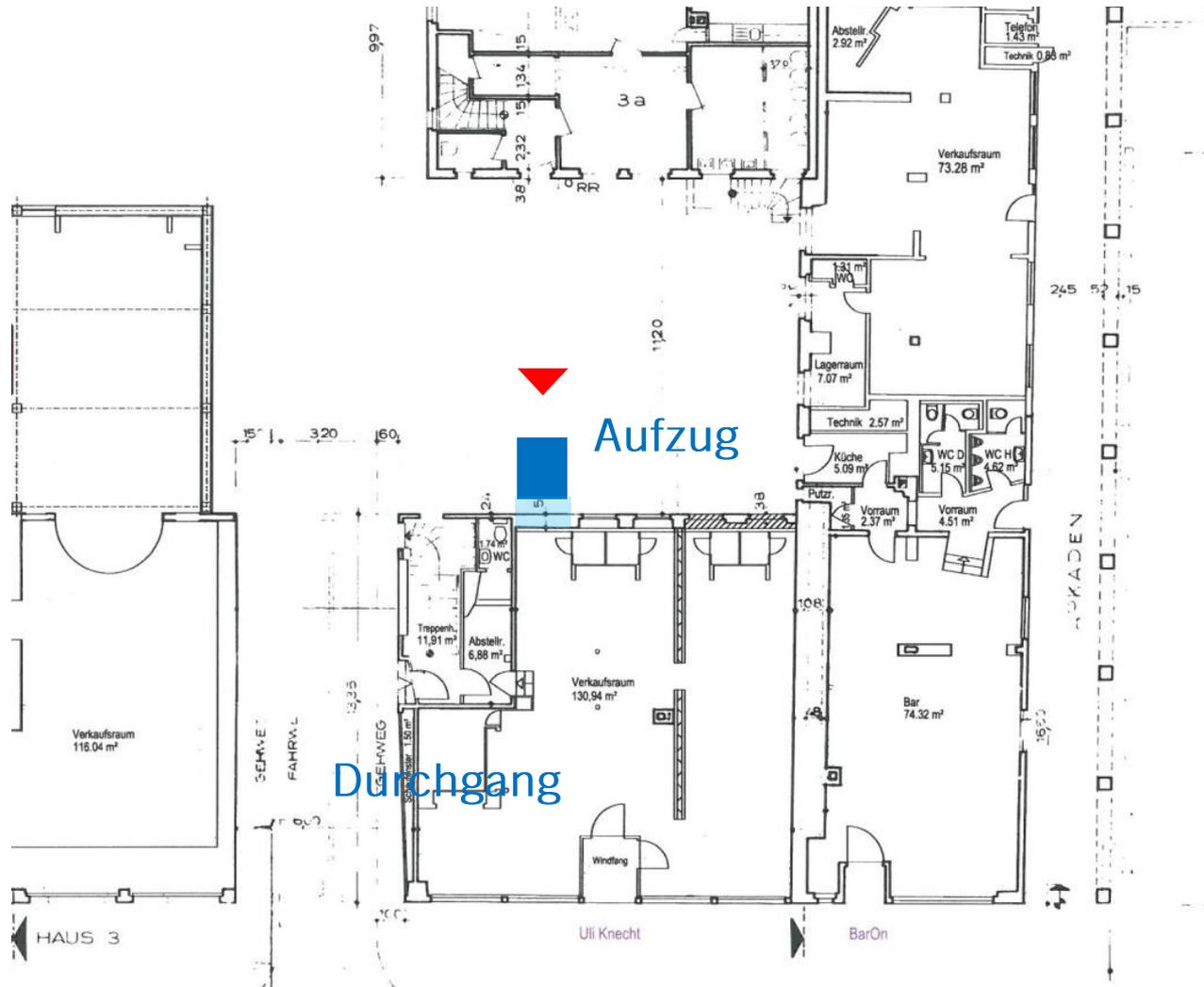


LUDWIGSBURG

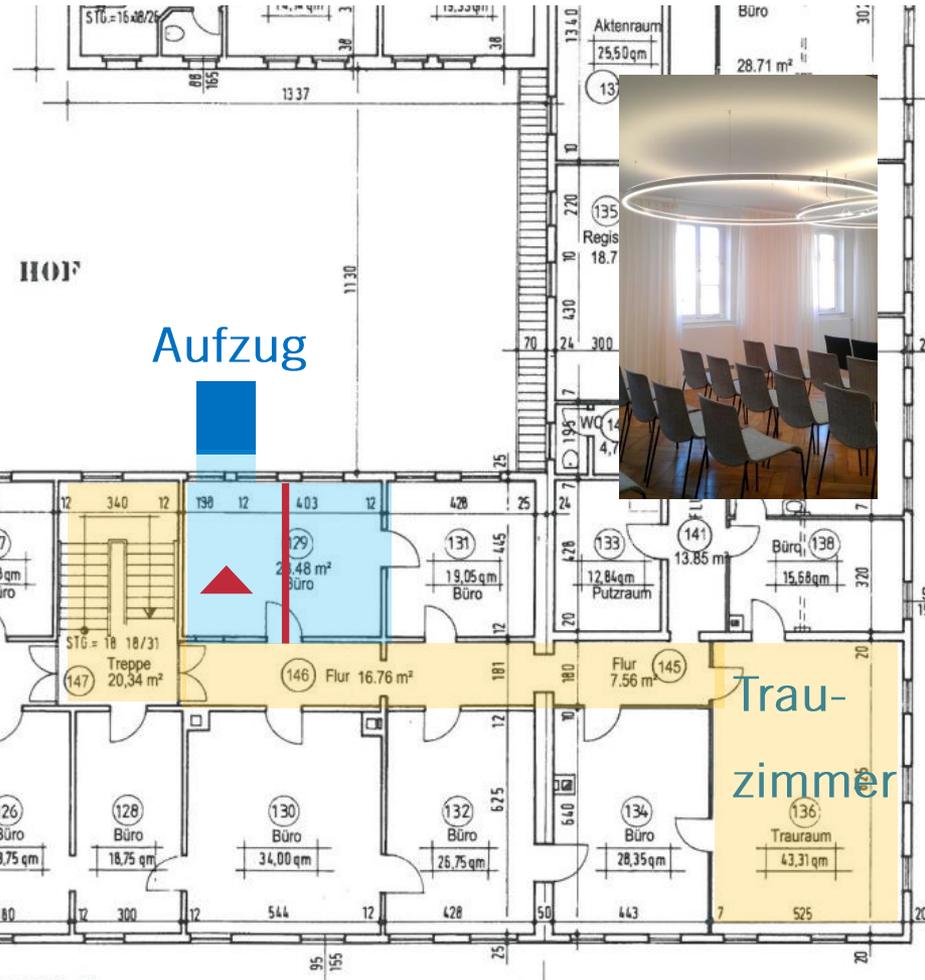
Lösungsvorschlag

Neubau Aufzugsanlage / Einbau behindertenger. WC

Erdgeschoss







Beh.-WC

Aufzug

Trauzimmer

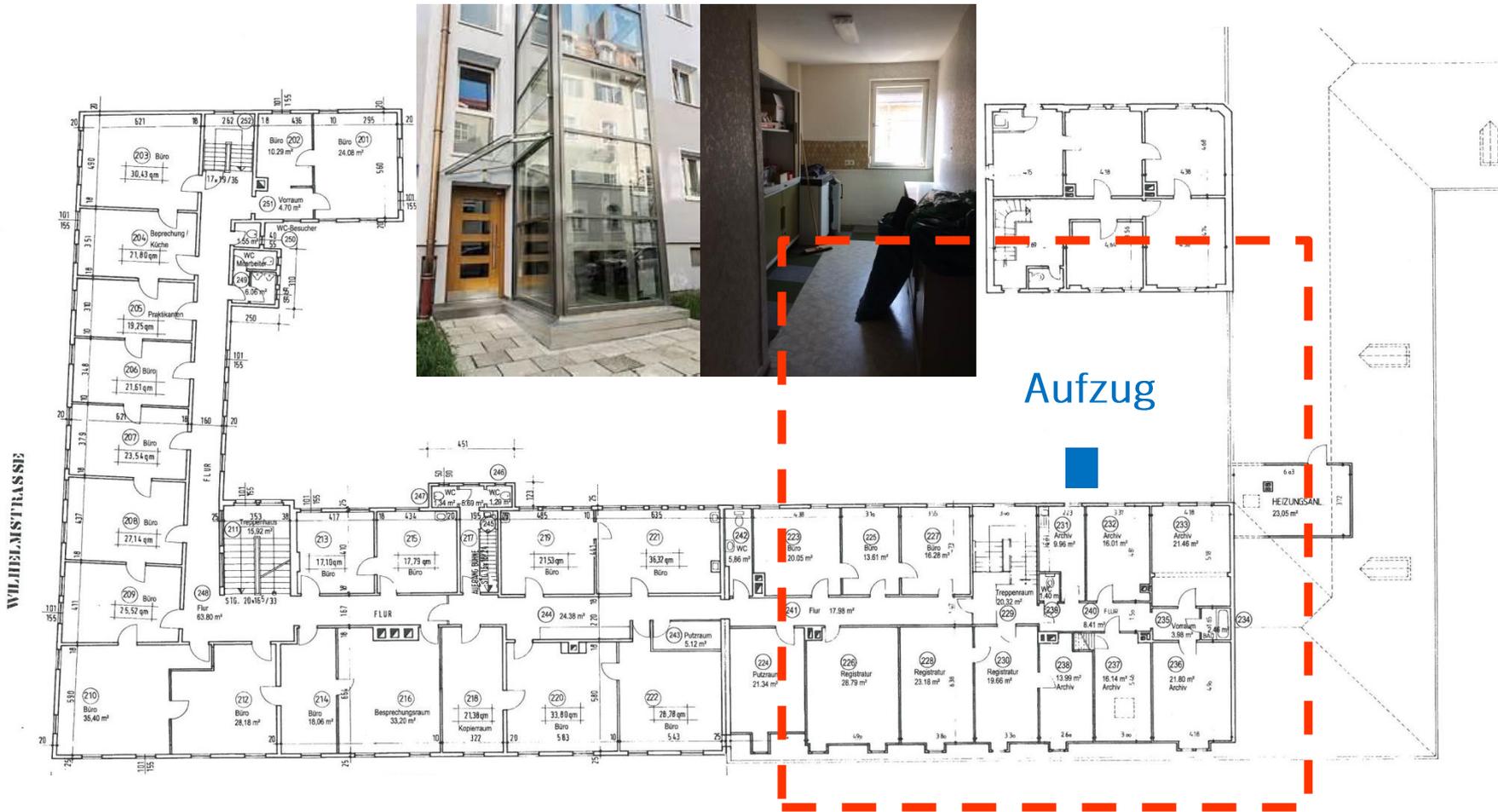


LUDWIGSBURG

# Lösungsvorschlag

## Neubau Aufzugsanlage / Einbau behindertenger. WC

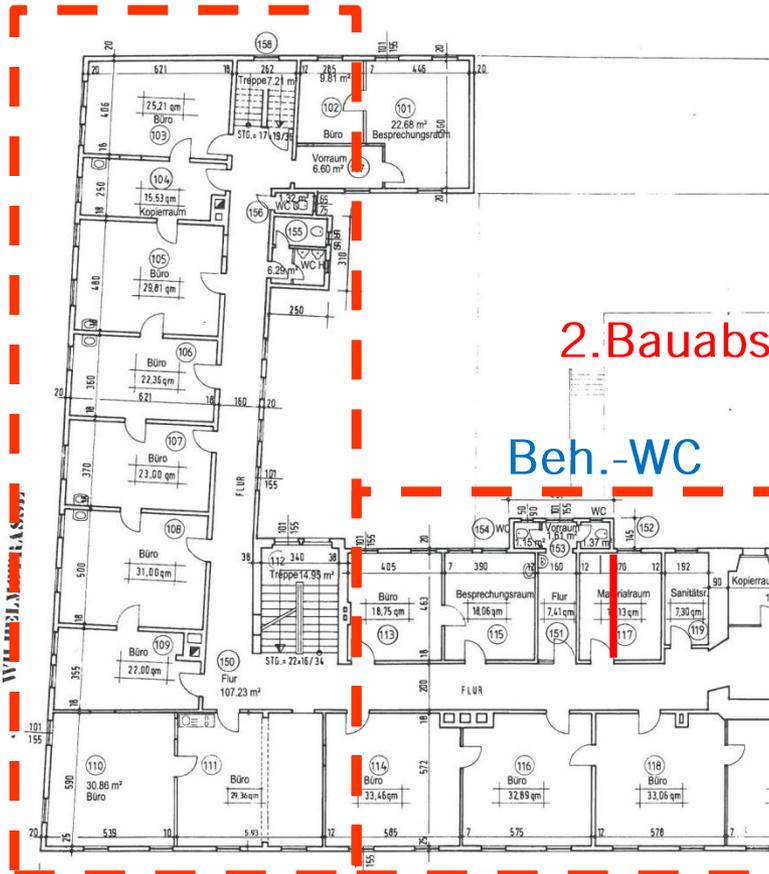
### 2.Obergeschoss







### 3. Bauabschnitt

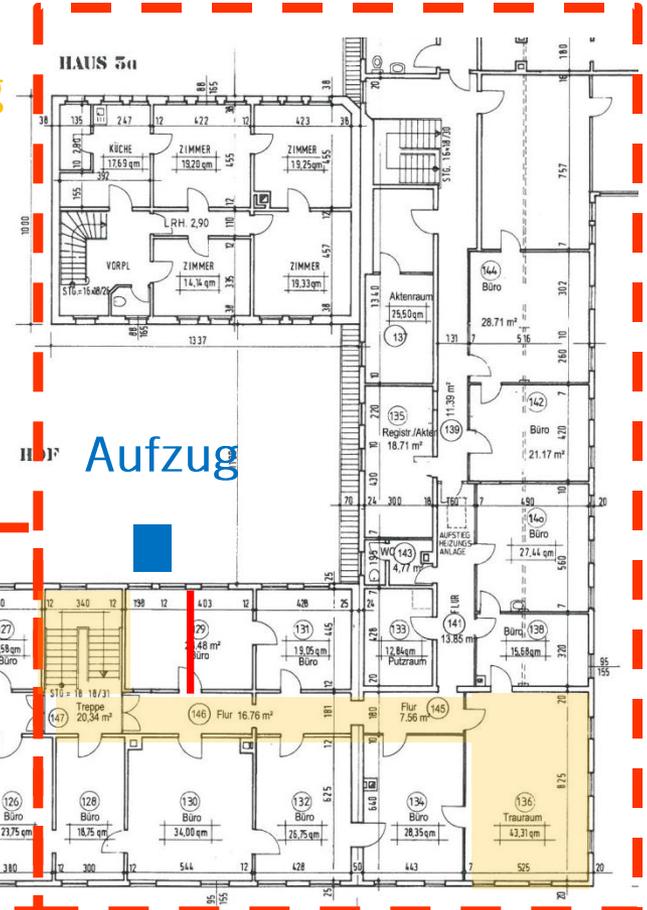


Teilsanierung  
Bereich  
Trauzimmer  
2013

### 2. Bauabschnitt

Beh.-WC

### 1. Bauabschnitt





- Erneuerung Decke und Beleuchtung
  - Erneuerung Bodenbeläge und Oberflächen
  - Erneuerung Heizkörper
  - Fenster / Fassade
- 
- Auslagerung 2 Etagen in 3 Bauabschnitten z.B. am Rathaushof im Sicherareal nach Auszug der Werkrealschule.
  - Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs der übrigen Nutzungsbereiche