Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab
Bodenschutz und staatl. Abfallrecht
Frau S. Landgraf
Am Hohlweg 2
92660 Neustradt a.d. Waldnaab

16.09.2025

Projekt:

Sanierungsplanung und Sanierung Altstandort Beyer & Co. in Altenstadt a.d.W



Abbildung 1: Luftbild des Geländes

Sehr geehrte Frau Landgraf,

unser Büro wurde mit der statischen Begleitung der geplanten Rückbauarbeiten am Altstandort Bleikristallfabrik Beyer & Co. in Altenstatt beauftragt. Gemeinsam mit Frau Balk, Herrn Heberl (Fa. Rupp) sowie Herrn Reiß haben wir das Gelände vor Ort besichtigt und die bestehenden Bauwerke in Augenschein genommen.

Im Folgenden stellen wir unsere Beurteilung der einzelnen Hallen und Gebäude aus statischer Sicht dar. Als Grundlage für die Orientierung dient der Übersichtsplan „Nutzung/geplanter Rückbau Gebäudetrennung“ der Firma Rupp vom 21.07.2025.

Die statische Beurteilung erstreckt sich auf folgende Bereiche:

- die Gebäude mit den Nummern 4, 6, 14, 20, 21, 22, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 36, 38, 41, 49 und 53,
- die unmittelbar an die genannten Bauwerke angrenzenden Gebäude sowie
- die Grundstücksgrenzmauer entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Baptist-Kraus-Straße.

Rückzubauende Gebäude: 4, 6, 14, 20, 21, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 38, 41, 49, 53

Die betreffenden Bauwerke sollen planmäßig zurückgebaut werden, da sie einerseits für die Durchführung der Bodensanierung hinderlich sind (vgl. Schraffur in der Übersicht, Hr. Heberl, Fa. Rupp), andererseits jedoch auch aufgrund ihres stark geschädigten und einsturzgefährdeten Zustandes keine tragfähige Perspektive für eine zukünftige Nutzung bieten. Eine Wiederherstellung der Standsicherheit wäre nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich und erscheint daher wirtschaftlich nicht vertretbar.



Abbildung 2: Bereits eingestürzte Geschossdecke (Gebäude 53)



Abbildung 3: einsturzgefährdete Außentreppe + stark Beschädigte Außenfassade + eingestürztes Dach (Gebäude 4)
[vgl. Übersicht Aufnahme 3]



Abbildung 4: Beschädigter Dachstuhl, teilweise durchfeuchtet (Gebäude 34 OG)
[vgl. Übersicht Aufnahme 6]



Abbildung 5: Hallenstützen weisen massive Rostspuren auf + beschädigte Außenfassade (Gebäude 20)
[vgl. Übersicht Aufnahme 37]



Abbildung 6: Stahlbauteile verwittert + beschädigte Dachhaut mit Feuchtigkeitseingang (Gebäude 28)
[vgl. Übersicht Aufnahme 24]



Abbildung 7: Bausubstanz durchfeuchtet + Feuchtigkeitseingang durch Dach + herabfallende Deckenverkleidung (Gebäude 14)
[vgl. Übersicht Aufnahme 43]



Abbildung 8: Feuchtigkeitseingang durch Dach + Dach (Gebäude 14)
[vgl. Übersicht Aufnahme 54]

Grundstücksgrenzmauer an der östlichen Grundstücksgrenze zur Baptist-Kraus Straße



Abbildung 9: Übersicht: Grundstücksgrenzmauer

Die Bausubstanz der Grundstücksgrenzmauer befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Das Mauerwerk ist durchgehend durchfeuchtet, zudem bestehen bereits größere Fehlstellen infolge heraus- bzw. herabgefallener Steine. Mit der geplanten Wegnahme der Gebäude 6 und 28 würde die Mauer zusätzlich destabilisiert und müsste spätestens zu diesem Zeitpunkt durch aufwändige Sicherungsmaßnahmen provisorisch gestützt werden.

Ein statischer Nachweis der Standsicherheit ist bereits im derzeitigen Zustand nicht mehr möglich. Die Wiederherstellung der Standsicherheit wäre nur durch sehr umfangreiche und kostenintensive Maßnahmen realisierbar.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die Mauer im Zuge der Abbrucharbeiten der angrenzenden Gebäude vollständig zurückzubauen.



Abbildung 10: Grundstücksgrenzmauer – teils heruntergefallene Teile der Mauer
[vgl. Übersicht Aufnahme 38]



Abbildung 11: Grundstücksgrenzmauer – teils herausgebrochene Teile der Mauer
[vgl. Übersicht Aufnahme 39]

Gebäude 22

Das Gebäude 22 befindet sich in einem sehr desolaten Bauwerkszustand. Langjähriger Wassereinfluss durch das undichte Dach hat zu erheblichen Schäden am Dachstuhl sowie am Außenmauerwerk geführt. Dachbalken und Dachsparren sind größtenteils von starker Fäulnis betroffen. Im Bereich der Fenstergaube ist bereits die Fußpfette gebrochen, und in den Gebäudeaußenecken zeigen sich vertikale Risse mit Feuchtigkeitseintritt.

Im südlichen Bereich wurden die Dachsparren bereits unsachgemäß abgestützt, vermutlich um ein weiteres Absinken des Dachstuhls zu verhindern. Aufgrund des stark geschädigten Tragwerks ist das Betreten des Gebäudes aus Sicherheitsgründen unverzüglich zu untersagen.

Eine Sanierung des Gebäudes ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Aus statischer und wirtschaftlicher Sicht wird daher empfohlen, das Gebäude abzubrechen.



Abbildung 12: undichtes Dach absackende Gaube
[vgl. Übersicht Aufnahme 31]



Abbildung 13: Dachstuhl fortgeschrittener Fäulnis
[vgl. Übersicht Aufnahme 36]



Abbildung 14: Provisorische Abstützung einzelner Dachsparren
[vgl. Übersicht Aufnahme 34]

Gebäude 36

Der Erhalt von Gebäude 36 wäre grundsätzlich wünschenswert. Allerdings sprechen die technischen Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Kosten gegen eine wirtschaftliche Sanierung.

Bei der bestehenden Stahlhalle handelt es sich um ein älteres Bauwerk, dessen genaues Baujahr sowie statische Unterlagen nicht vorliegen. Bereits jetzt zeigt die Bausubstanz deutliche Schäden: Rostspuren, insbesondere an den Zugelementen, weisen auf fortgeschrittene Korrosion hin. Auch das Dach befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, wodurch sowohl die Tragfähigkeit als auch der Schutz gegen Witterungseinflüsse beeinträchtigt sind.

Zusätzlich müsste die Außenverkleidung entweder vollständig erneuert oder – nach dem Abbruch der umliegenden Gebäude – aufgrund veränderter Windlasten an den freiliegenden Stellen neu ausgeführt werden. Solche Eingriffe erfordern zwingend eine statische Nachrechnung, bei der nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass die notwendigen Nachweise für Tragfähigkeit und Standsicherheit erbracht werden können.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Korrosion und die geschädigten Bauteile weitere Unsicherheiten verursachen. Ohne eingehende Prüfungen ist die Belastbarkeit der Materialien und Verbindungen nicht verlässlich einschätzbar. Zudem liegen keinerlei Informationen über die Fundamente vor, sodass auch deren Zustand und Tragfähigkeit unbekannt sind. Dies zieht zusätzliche Gutachten, Prüfverfahren und Sanierungsmaßnahmen nach sich. Jeder bauliche Eingriff – sei es durch den Abbruch angrenzender Gebäude oder durch geplante Instandsetzungsarbeiten – birgt außerdem das Risiko, die Standsicherheit der Halle zusätzlich zu gefährden.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren muss festgestellt werden, dass der Erhalt von Gebäude 36 nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und technischen Risiken möglich wäre.

Eine dauerhafte und sichere Nutzung ohne erheblichen Sanierungsaufwand erscheint damit nicht realistisch.

Gebäude 52

Auch der Erhalt dieser Halle wäre wünschenswert. Allerdings werden die zahlreichen Unsicherheiten und zusätzlichen Belastungen eine wirtschaftliche Sanierung erschweren.

Da keine Originalstatik vorliegt, ist unklar, ob die vorhandenen Fertigteile die heutigen Lastannahmen – etwa für Schnee- oder Windlasten nach aktueller Norm – erfüllen. Eine aufwendige Nachrechnung oder sogar eine Probebelastung wäre daher zwingend erforderlich.

Sollten die erforderlichen Nachweise für Tragfähigkeit und Standsicherheit letztlich nicht erbracht werden können, wären umfangreiche Unterstützungsmaßnahmen notwendig, um die Halle überhaupt nutzbar zu halten. Diese Eingriffe wären jedoch so aufwendig, dass die Halle in der Praxis als unbrauchbar einzustufen wäre.

Hinzu kommt, dass typische Alterungserscheinungen von Stahlbeton, wie Korrosion der Bewehrung, Betonabplatzungen oder Karbonatisierung, nicht ohne Gutachten zuverlässig erfasst werden können.

Auch die geänderten Umgebungsbedingungen sprechen gegen den Erhalt: Mit dem Abbruch benachbarter Gebäude vergrößern sich die freiliegenden Windangriffsflächen, wodurch zusätzliche Beanspruchungen entstehen, die in der ursprünglichen Planung nicht berücksichtigt waren.

Ein weiterer Unsicherheitsfaktor ist die chemische Vorbelastung: In der Nähe – und vermutlich auch in dieser Halle – wurden Chemikalien gelagert. Dadurch kann es insbesondere zu Chloridkorrosion von Beton und Bewehrung gekommen sein. Eine Material- und Schadstoffanalyse ist daher zwingend erforderlich. Zusätzlich wirken die Erschütterungen aus den anstehenden Abbrucharbeiten belastend auf die bestehende Bausubstanz.

Besondere Risiken bestehen zudem bei den Fundamenten. Durch die geplante Bodensanierung, insbesondere im Bereich der Hotspots, könnte es zu Untergrabungen oder Destabilisierung der bestehenden Fundamente kommen. Da weder Tiefe noch Dimensionen bekannt sind, wären kostenintensive Erkundungen mittels Bohrungen oder Sondierungen notwendig.

Darüber hinaus ergeben sich auch baurechtliche Schwierigkeiten: Ohne geprüfte Genehmigungsunterlagen oder statische Nachweise ist bei zukünftigen Bauanträgen, Umnutzungen oder im Zusammenhang mit Versicherungen mit erheblichen Problemen zu rechnen. Diese Lücken könnten nur durch Gutachten, Nachweise und Nachberechnungen geschlossen werden.

Insgesamt muss daher festgestellt werden, dass der Erhalt dieser Halle mit erheblichen technischen Unsicherheiten, zusätzlichen Kosten und rechtlichen Risiken verbunden wäre. Eine dauerhafte und sichere Nutzung erscheint unter diesen Voraussetzungen nicht empfehlenswert.

Es ist geplant, diese Halle zu einem späteren Zeitpunkt in einer weiteren Abbruchphase zu entfernen. Bis dahin kann das Gebäude bestehen bleiben und beispielsweise zur Zwischenlagerung

von Erdaushub oder Abbruchgeräten genutzt werden. Der Personenverkehr innerhalb der Halle sollte jedoch auf ein Minimum reduziert werden, um die Sicherheitsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Übergangsbereiche zwischen Bestandsgebäuden und Abbruchbereichen

Gebäudegrenze 12/34

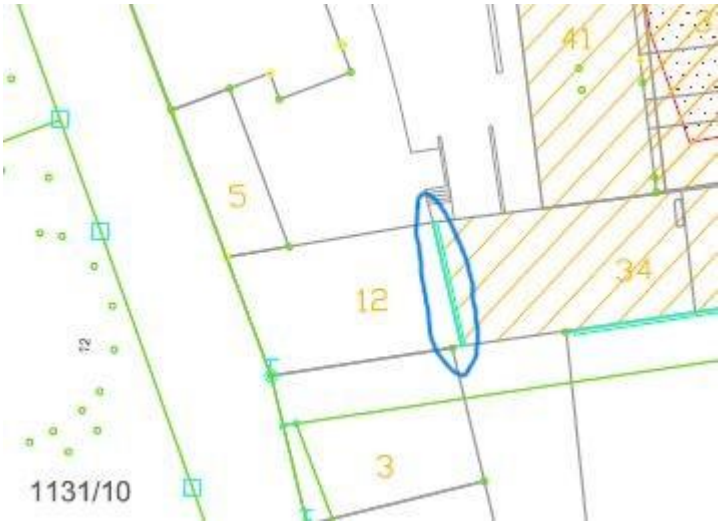


Abbildung 15: Kennzeichnung der Abbruchkante Gebäude 12/34

Für die Speicherhalle (Gebäude 34), deren unterer Bereich lediglich aus einer Durchfahrt besteht und deren Tragfähigkeit im Übergangsbereich ausschließlich von der Dachkonstruktion abhängt, ist aufgrund erheblicher Beschädigungen der Bausubstanz ein Rückbau vorgesehen. Das angrenzende Gebäude 12, das derzeit als Wohngebäude mit Speicherraum im Dachgiebel genutzt wird, soll hingegen erhalten bleiben.

Die Dachkonstruktion von Gebäude 34 ist lediglich provisorisch auf der Gebäudetrennwand von Gebäude 12 aufgelagert. Daher ist davon auszugehen, dass diese Wand ursprünglich als reguläre Außenwand für Gebäude 12 geplant wurde und auch weiterhin die abtragenden Funktionen zuverlässig übernehmen kann. Zu beachten ist, dass die nördliche Treppe, die bislang Zugang zur Dachebene von Gebäude 12 bot, künftig als Außentreppe genutzt wird. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Wandoberflächen durch geeignete Maßnahmen gegen direkte Bewitterung, insbesondere durch zukünftige Beregnung, zu schützen.



Abbildung 16: Abbruchkannte dargestellt Gebäude 12/34
[vgl. Übersicht Aufnahme 1]



Abbildung 17: Abbruchkannte Treppe Gebäude 12/34
[vgl. Übersicht Aufnahme 9]

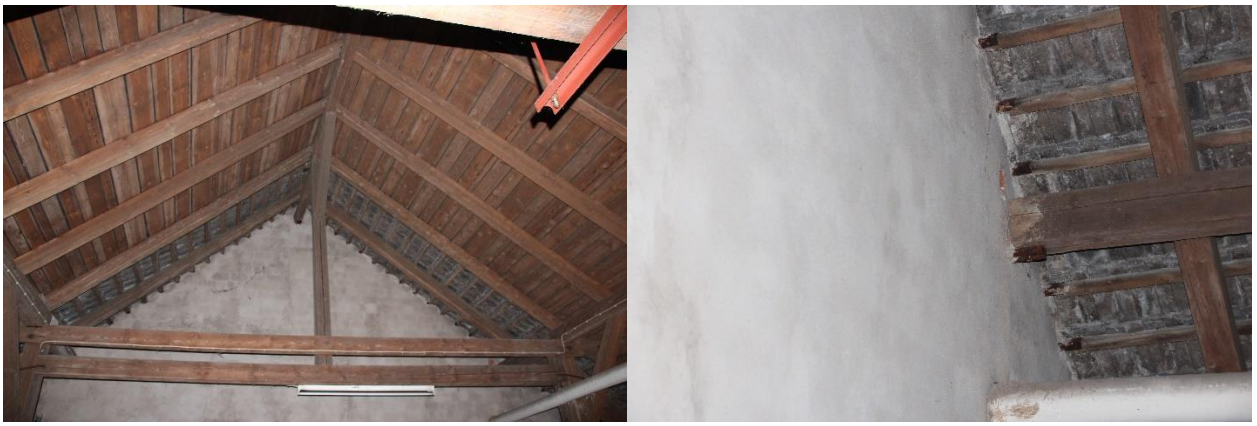


Abbildung 18 & 19: Dachstuhl Gebäude 34 und Auflagerung der Dachpfetten auf der Gebäudemauer von Geb. 12
[vgl. Übersicht Aufnahme 6 & 7]

Gebäudegrenze 32/48



Abbildung 20: Kennzeichnung der Abbruchkante Gebäude 32/48

Da der Rückbau von Gebäude 35 vorgesehen ist, wird der bestehende Übergang nicht länger benötigt. Der Übergang ist lediglich auf Holzträgern aufgelagert, die im Außenmauerwerk von Gebäude 8 eingebunden sind. Diese Träger können entfernt werden, ohne die Standsicherheit von Gebäude 8 zu beeinträchtigen.



Abbildung 21: Abbruchkannte dargestellt Gebäude 32/48
[vgl. Übersicht Aufnahme 41]



Abbildung 22: Auflagersituation Übergang-Gebäude 32/48
[vgl. Übersicht Aufnahme 42]

Gebäudegrenze 2&15/4&14

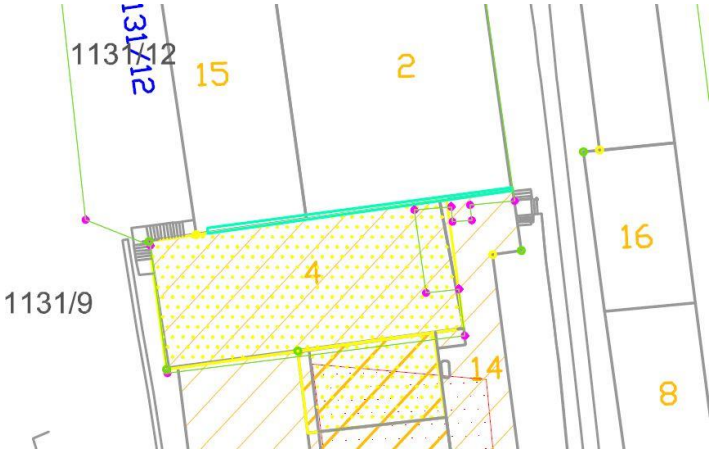


Abbildung 23: Kennzeichnung der Abbruchkante Gebäude 15&2/14&4

Die Gebäude 4 und 14 sollen zurückgebaut werden, da der Untergrund von Gebäude 4 Teil der Hotspotsanierung wird und Gebäude 14 aufgrund vermutlich eingedrungenen Wassers starke Beschädigungen aufweist.

Die nördlich an Gebäude 4 und 14 angrenzenden Gebäude 2 und 15 weisen eine vergleichsweise gute Bausubstanz auf und können erhalten bleiben. Gebäude 4 und 14 verfügen über eigene Außenmauern, die direkt an die Außenmauern von Gebäude 2 und 15 angrenzen. Daher ist davon auszugehen, dass ein Rückbau der Gebäude 4 und 14 ohne Beeinträchtigung der Gebäude 2 und 15 möglich ist.

Diese Annahme ist jedoch zum Zeitpunkt der Abbrucharbeiten nochmals zu überprüfen, beispielsweise durch gezielte Erkundungsöffnungen.



Abbildung 24: Eigene „Außenmauern“ der Gebäude 14 und 2
[vgl. Übersicht Aufnahme 44]