

IMMOBILIEN LANG

BERATUNG * VERMIETUNG * VERKAUF

Objekt - Nr. : 269

Objekt : GROSSFLÄCHIGER GEWERBEGRUND
in BESTLAGE
GEWERBEGEBIET - BAYREUTH-OST
mit direkter
BAB-Anbindung in unmittelbarer Nähe

Standort : RITTER-von-EITZENBERGER-STR. 19,
95448 BAYREUTH

Flurnummern :	2608 + 2608/4 zusammen	6.445 qm
	2604/1 unbebauter Bereich	<u>5.626 qm</u>
g e s a m t :		12.071 qm

BIETERVERFAHREN :

Kaufpreis ab : 1.500.000 € wie es liegt und steht

Anmerkung : verfügbar ab Frühjahr 2025

**Maklerkosten
für den Käufer :** 3,57 % incl. ges. MWSt.

Die obigen Angaben stammen vom Verkäufer. Hierfür wird von uns keine Gewähr übernommen.
Mit diesem Schreiben gilt das Objekt als nachgewiesen.

Immobilien Lang u. Immobilienservice Schwenk, Erlanger Straße 24, 95444 Bayreuth
Tel. 0921-99988 oder 94499, Fax 98897, Funk Herr Lang 0172-8808577, Fr. Schwenk 0171-8974209
e-mail : s.lang@schwenk-lang-immo.de

BESTAND auf den GRUNDSTÜCKEN :

Halle - Baujahr : 1974

Hallen Fläche(n) : EG : Lager ca. 3.500 qm auf einer Ebene
mit ca. 35 qm Büro und separatem WC
OG : 200 qm Bürofläche + Toilettenanlage

Boden : Beton (Traglast 1.000 kg/m²)

Außenflächen : ca. 1.500 qm an Süd- und Ostseite
betoniert / asphaltiert

Heizung : Deckengebläse, Gas

Hallenmaße : L 50,5 m x B 70,5 m x H 9,40 m
lichte Hallenhöhe 8,00 m,
maximale Lagerhöhe 7,50 m

Ausstattung : 4 ebenerdige Rolltore und
1 Laderampe mit Rolltor
Flachdach mit Lichtkuppeln

Anmerkungen : **die Halle muss gem.
Sachverständigem bei weiterer
Nutzung, unbedingt s t a t i s c h
e r t ü c h t i g t werden
(Stellungnahme liegt vor)**



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth

Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 27.03.2024

Flurstück: 2608
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Stadt Bayreuth
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberfranken

5537839

32587838

Christian-Ritter-von-Popp-Straße

2604/1

23

210/3

210/4

212/3

212/2

21

212/1

24

19

2617

15

2608/6

2623/4

16

18

20

32587658

5537619

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

● GESAMTGRUNDSTÜCK
● FLURNUMMERN

Er: 12.04.2024



Stadt Bayreuth, Postfach 10 10 52, 95410 Bayreuth

Werner-Zapf-Stiftung
z. H. Frau Resi Hartmann
Emil-Warburg-Weg 30
95447 Bayreuth

- Amt für Umwelt- und Klimaschutz -

Wilhelm-Pitz-Str. 1 Zimmer-Nr. 1.06/1, OG
95448 Bayreuth

Auskunft erteilt: Durchwahl 25-1414
Frau Hahn Fax 25-1448

Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

Mittwoch zusätzlich 14.00 - 15.00 Uhr

Vorsprachen im Amt nach vorheriger Terminvergabe
möglich

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens

Email v. 28.03.2024

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)

UA/649-10/2410

Bayreuth,

05.04.2024

Altlastenauskunft;

Grundstücke Christian-Ritter-v.-Popp-Straße und Ritter-v.-Eitzenberger-Straße in Bayreuth

Sehr geehrte Frau Hartmann,

für die Grundstücke Fl.-Nrn. 2604/1, 2608 und 2608/4, Gemarkung Bayreuth, liegen derzeit **keine Eintragungen** im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor.

Eine Bewertung könnte nur nach einer entsprechenden orientierenden Erkundung vorgenommen werden.

Kostenentscheidung:

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Für dieses Schreiben erheben wir aufgrund von § 12 UIG i. V. m. Tarifnr. 1.1.10/2.1 des Kostenverzeichnisses eine Gebühr in Höhe von 35,00 €, die Sie bitte unter Angabe des Buchungskennzeichens UA/649-10/2410 bis 23.04.2024 auf eines der unten genannten Konten der Stadtkasse Bayreuth entrichten.

Mit freundlichen Grüßen

Horcher
Verwaltungsrat

Die datenschutzrechtlichen Hinweise zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie im Internet unter www.bayreuth.de/datenschutz/dsgvo/. Alternativ können Sie sich diese bei Ihrem zuständigen Sachbearbeiter in Papierform aushändigen lassen.

Hinweise zur elektronischen Kommunikation mit der Stadtverwaltung Bayreuth finden Sie im Internet unter www.kommunikation.bayreuth.de

Telefon (0921) 25-0 Telefax (0921) 25-1305

E-Mail: poststelle@stadt.bayreuth.de

Internet: www.bayreuth.de

St.-Nr. 208/114/70229

Ust.-Id.-Nr. DE 132367500

Bankverbindungen der Stadtkasse (Gläubiger-ID: DE23 1110 0000 0353 48):

Sparkasse Bayreuth

IBAN: DE03 7735 0110 0009 0008 45

HypoVereinsbank

IBAN: DE82 7732 0072 0000 8116 37

Postbank Nürnberg

IBAN: DE84 7601 0085 0007 9748 58

BIC: BYLADEM1SBT

BIC: HYVEDEMM412

BIC: PBNKDEFF



BAYREUTH

- Rathaus, Bürgerservice
- Kultur, Freizeit
- Wirtschaft, Forschung

- [Startseite](#)
- [Interaktive Bauleitplanübersicht](#)
- [Aktuelleeteiligungsverfahren](#)
- [Bauleitpläne im Verfahren](#)
- [Rechtsverbindliche Bebauungspläne/ sonstige Satzungen / wirksame Flächennutzungsplanänderungen](#)
- [Suche](#)
- [Grundlagen der Stadtplanung](#)
- [Opendata](#)
- [Behörden-Portal](#)
(Passwort erforderlich)

Hinweis

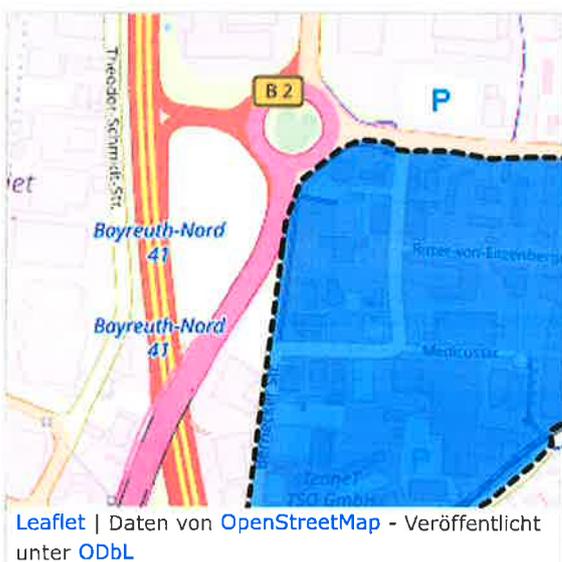
Alle hier gezeigten Bauleitpläne dienen lediglich der Vorab-Information. Für eine eingehende Auskunft wenden Sie sich bitte an die Ansprechperson des Stadtplanungsamtes.

> [Startseite](#) > [Rechtsverbindliche Bebauungspläne/ sonstige Satzungen / wirksame Flächennutzungsplanänderungen](#)

Aktueller rechtskräftiger Bebauungsplan

1/14 Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost (Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/71) im Stadtteil Industriegebiet

Zweck des Bebauungsplans Nr. 1/14 ist der Schutz der Hauptfunktion des Industrie- und Gewerbegebietes St. Georgen-Ost (= die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben bzw. die Unterbringung von Betrieben, die in anderen Gebietskategorien der BauNVO nicht zulässig sind). Hierzu sollen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben unter bestimmten Voraussetzungen) und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die für dieses Gebiet vorher bestehenden baurechtlichen Festsetzungen und festgestellten Pläne (Bebauungsplan Nr. 14/71) sind mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben.



Ansprechperson

Name**Telefon****E-Mail**

Herr Dipl.-Ing. T. Bödeker 0921 251480 Stadtplanungsamt@stadt.bayreuth.de

Verfahrensschritte

- 29.01.2014, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- 09.05.2016 - 07.06.2016, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- 02.01.2019 - 04.02.2019, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 17.06.2019 - 18.07.2019, Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB
- 25.09.2019, Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 21.02.2020, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB

Bezüge zu anderen Planverfahren**Hat einen Bezug zu**

- [4/21 Nahversorgungsstandort Laineck \(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/06a und Nr. 1/14\)](#)

Parallelverfahren

- [Industriegebiet St. Georgen-Ost](#)

Anhänge

- Plandarstellung - entsprechend der ausgefertigten Satzung (bearbeitet)
 - [Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1/14](#)
- Dokumente zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan
 - [Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/14](#)
 - [Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 1/14](#)
 - [Satzung Bebauungsplan Nr. 1/14](#)
- Amtsblatt
 - [Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 03/21.02.2020](#)
- Gutachten
 - [Schalltechnische Untersuchung IBAS April 2019](#)
- Umweltbezogene Informationen
 - [Umweltbezogene Stellungnahmen nach Öffentlicher Auslegung](#)
 - [Umweltbezogene Stellungnahmen nach Frühzeitiger Beteiligung](#)



Newsletter

Hier gehts zur Newsletteranmeldung der Stadt Bayreuth

[zur Newsletteranmeldung](#)

Links

[Kontakt](#)
[Impressum](#)
[Datenschutz](#)
[Erklärung zur
Barrierefreiheit](#)

Weitere Angebote

[Familienportal](#)
[Bayreuth Tourismus](#)
[Gesundheitsregion Bayreuth](#)



[metropolregion nürnberg](#)
KOMMUNEN · STÄDTEN · REGIONEN

REGION
BAYREUTH



der Landkreis Bayreuth

www.bayreuth.de ist das Internetangebot der Stadt Bayreuth.



INGENIEURBÜRO BARNIKOL-OETTLER

TRAGWERKSPLANUNG - BAUWERKSDIAGNOSTIK

Werner-Zapf-Stiftung
Emil-Warburg-Weg 30

95447 Bayreuth

INGENIEURBÜRO BARNIKOL-OETTLER
Tragwerksplanung - Bauwerksdiagnostik
Bernecker Straße 58 - 95448 Bayreuth

Tel. +49 921 78 663 667
Fax +49 921 78 663 669
mobil +49 172 8 606 313
ingenieurbuero@barnikol-oettler.de
www.ibb-o.de

Bayreuth, Montag, 08 Jan 2024

Objekt: Zapf Hallenuntersuchung, Ritter-von-Eitzenberger-Str. 19, Bayreuth

Projekt-Nr.: 1475-21

Stellungnahme zum Gebäudezustand





1. Situation

Im Zusammenhang mit einer Objektbegehung (Oktober 2021) wurden statische Probleme am Gebäude festgestellt.

Die nachstehende Zusammenstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da nach dem Erkennen der Probleme die weiteren Untersuchungen abgebrochen wurden.

2. objektbezogene Unterlagen, Untersuchungen

Der Stellungnahme liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- 2.1. geprüfte Statische Berechnung, erstellt vom IB Metzner
Seite 1-72, 01.04.1974 mit zug. Positionsplan
- 2.2. Ortbeton-Bewehrungspläne, erstellt von Fa. Werner Zapf Bayreuth
- 2.3. Erkenntnisse aus mehreren Begehungen.





3. „Statische Auffälligkeiten“

- 3.1. Die Fassadenplatten zeigen Altersspuren und sind teilweise gerissen. Insbesondere im Bereich von Fensterstürzen ist eine Sicherung nötig.





3.2. Auflagerung der Pfetten auf Außenwand-Stützen

Offenbar wurde die Auflagerung nicht mit Elastomer-Lagern und den nötigen konstruktiven Randabständen ausgeführt.

Teilweise sind Stahlverstärkungen der Auflager eingebaut.



3.3. Auflagerung der Pfetten auf Spannbeton-Bindern

Offenbar wurde die Auflagerung nicht mit Elastomer-Lagern und den nötigen konstruktiven Randabständen ausgeführt.

Teilweise sind Stahlverstärkungen der Auflager eingebaut.





3.4. Auflager der Spannbettbinder auf den Stützen

Es ist konstruktiv keine Gabellagerung vorhanden. Die Auflagerung erfolgte nicht mit Elastomer-Lagern und den nötigen Konstruktiven Randabständen. Sowohl die Binder als die Stützen sind an den Kanten (teilweise) geschädigt und repariert. Es wurden Stahl-Auflager an den Stützen teilweise ergänzt.



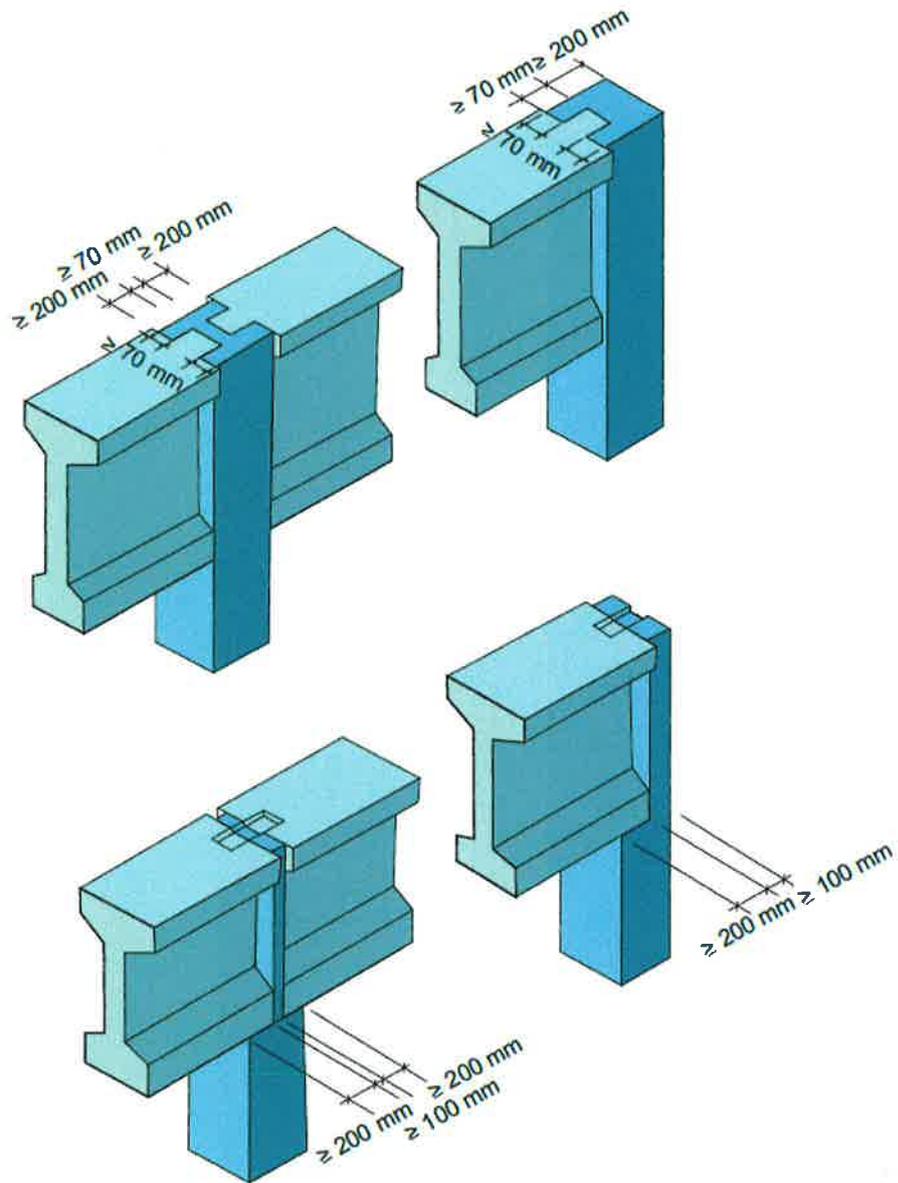
Binder auf Innenstütze



Binder auf Innenstütze



Binder auf Außenstütze

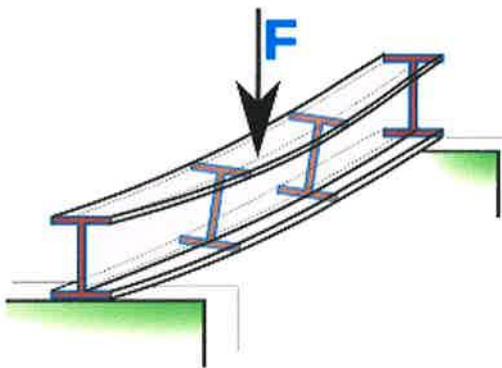


Beispiele Auflager eines I-Querschnitts mit Gabellagerung



Auflagerunterstützung Binder an Stütze

3.5. Kippen der Spannbetonbinder



Nahezu alle Binder zeigen eine deutliche Verformung analog dem vorstehenden Beispiel eines Stahlträgers.



Durch die Laser-Linien in Rot und Grün lässt sich eine seitliche Verformung von 6 cm zeigen.



Die Verformung ist auch an den Problemen der Nachrüstung der Pfetten-Auflager mit Stahlschuhen erkennbar.



Den Spannbetonbindern fehlen sowohl die Kippsicherungen an den Auflagern (Gabellager) als auch ein verstärkter Obergurt um die Stabilität ohne ergänzende Bauteile sicherzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Kippsicherheit derzeit durch ein Verkeilen mit den Pfetten und einer Beteiligung -unbekannter- Anschlüsse des Stahl-Trapezblechs über Scheibenwirkung ergibt.

Der vorhandene Querschnitt der Spannbetonbinder konnte bei einer Vergleichsberechnung nicht auf Kippen nachgewiesen werden.

An dieser Stelle kann ein Versagen ohne Vorankündigung nicht ausgeschlossen werden.

4. Zusammenfassung

Die vorstehende Aufstellung von „statischen Auffälligkeiten“ um die Begriffe Schaden oder Mangel zu vermeiden, erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Wie vorstehend bereits genannt, wurden die statischen Untersuchungen nach dem Erkennen der Stabilitätsproblematik (Biegedrillkippen) der Binder abgebrochen.

Die Problematik der konstruktiven Durchbildung von Stahl- und Spannbeton-Fertigteilkonstruktionen in den „Anfängen“ dieser Bauweise ist hinlänglich bekannt.

Bei einigen Objekten kann durch Auflageverstärkungen und einem ergänzenden Monitoring ein Spontanversagen, also ein Versagen ohne Vorankündigung, der tragenden Bauteile ausgeschlossen werden.

Dieser Gedanke wurde bei den hier vorliegenden Stahl-Verstärkungen offenbar verfolgt.

Aus Sicht des Unterzeichners sind die Auflagern von Pfetten und Bindern einer erneuten statischen Beurteilung und Sicherung zuzuführen!!!

Die Binderverformung (seitliches Ausweichen) wird als standsicherheitsgefährdend eingestuft!

Einer weiterführenden Hallennutzung ohne Zusatzmaßnahmen der Binderauflager und Zusatzmaßnahmen zur Kippsicherung (z.B. Dachverband) kann aus statischer Sicht nicht zugestimmt werden.

Dipl.-Ing. (Univ.) U. Barnikol-Oettler

Ulrich Barnikol-Oettler