Beschlussvorlage **2024/105**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	**23.04.2024**	**öffentlich**

Kapelle St.Ursula, Harthausen: Statische Ertüchtigung Dachtragwerk - Maßnahmenkonzept

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den gegenwärtigen **Sachstand zum Projektstatus** hinsichtlich Aufgabenstellung, Kostenprognose und Zuschussmöglichkeiten **zur Kenntnis**.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die **statische Ertüchtigung des Dachtragwerkes einschließlich der Erneuerung der Dachflächen baulich zu realisieren.**

3. Der Bauausschuss empfiehlt dem **Stadtrat, die für die bauliche Realisierung erforderlichen Finanzmittel verbindlich in den Haushaltsjahren 2024 – 2026 bereitzustellen und die hierfür notwendigen Verpflichtungsermächtigungen zu erhöhen bzw. vorzunehmen.**

4. Die Verwaltung wird, im Vorgriff auf den Haushalt 2025ff beauftragt, bereits nach Genehmigung der überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung für 2024 durch den Stadtrat nachfolgende **Veranlassungen** zu treffen:

    a. **Bauliche Realisierung** der statischen Ertüchtigung des Dachtragwerkes einschließlich Erneuerung der Dachflächen

    b. Beauftragung aller Planer und ausführenden Firmen, einschließlich Abwicklung der hierfür erforderlichen Verfahrensschritte, die zur baulichen Umsetzung erforderlich sind. **Diese Beauftragungen erfolgen – soweit wertmäßig nach Geschäftsordnung möglich – im Rahmen der bestehenden Verwaltungsdelegation.**

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

Vorlagennummer: 2024/105

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Bauausschuss - 06.07.2024 (SV 2023/196)

1. *Der Bauausschuss nimmt den Sachstand zu Eigentumsverhältnissen, Nutzung, Bausubstanz & Sanierungsbedarf an der Kapelle St. Ursula in Harthausen, resultierend aus der Befunduntersuchung 2020, sowie die darauf beruhende Haushaltsplanung 2023ff. zur Kenntnis.*

2. *Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Johannes Baptist Paar eine Nutzungsvereinbarung zu schließen.*

3. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Bestandsuntersuchung aktualisieren und auf dieser Grundlage ein Sanierungskonzept erarbeiten zu lassen, das die Gebrauchstauglichkeit des Daches inkl. Tragwerk wiederherstellt sowie der Raumschale und Raumfassung gewährleistet.*

   Das Sanierungskonzept ist dem Gremium erneut zur Beschlussfassung und Freigabe vorzulegen.

4. *Die Verwaltung wird ermächtigt, unter Berücksichtigung der Geschäftsordnung alle erforderlichen Architekten-, Fachplaner sowie Gutachteraufträge zu erteilen, um die Aufgabenstellung gemäß Beschlusspunkt 3 in der Grundlagenermittlung (Lph 1) sowie Vorplanung mit Kostenschätzung (Lph 2) abwickeln zu können.*

2. Maßnahmenbeschreibung

2.1 Projektgenese

- 06.07.2023 — Auftrag aus Bauausschuß zum Projektstart
- August 2023 — Wettbewerbsverfahren (beschränkte Ausschreibung) der Planerleistungen
- September 2023 — Beauftragung des Architekten, [redacted], 86424 Dinkelscherben
  Beauftragung des Tragwerksplaners, [redacted], 86399 Bobingen
- Oktober 2023 — Angebotseinholung Vorarbeiten (Herstellen Befundöffnungen für Überprüfung Tragwerk)

- November 2023 — Partielles Freilegen des Bodens und Entfernung der Schüttung zur Begutachtung der Sparrenköpfe, Mauerlatte etc. durch den Tragwerksplaner
- Dezember 2023 — Begutachtung Tragwerk durch den Tragwerksplaner
- Januar 2024 — Erstellen Maßnahmenkonzept
- 31.01.2024 — Denkmalsprechtag mit dem Landesamt für Denkmalpflege: Vorstellung des Maßnahmenkataloges

2.2 Maßnahmenkonzept

Das Konzept sieht eine statische Ertüchtigung des Dachtragwerks einschließlich einer Erneuerung der Dachflächen vor (siehe ausführliche Darstellung gemäß Anlage).

- Gerüstbauarbeiten: Errichtung allseitiges Gerüst mit Personen- und Materialaufzug sowie Bauzaun
- Dachdeckungsarbeiten: Erneuerung der Dachdeckung incl. Lattung
- Spenglerarbeiten — Überprüfung Dachrinnen, Einlaufbleche etc. auf Gebrauchstauglichkeit und bei Bedarf Erneuerung
- Zimmermannsarbeiten — Austausch und profilgerechte Erneuerung/Ergänzung der schadhaften Holzbauteile des Dachtragwerkes (Mauerlatte, Zerrbalkenköpfe, Sparren, Aufschieblinge etc.);
  Einbau neuer Abfangkonstruktion für den Turm
  Einbau Windverband
- Baumeisterarbeiten — Verpressen Risse (z.B. Fenster), Aufmauern Mauerlatte, Traufgesims etc.
- Putz- und Stuckarbeiten — Erneute Überprüfung der Verkehrssicherheit der Decke NACH Instandsetzung des Tragwerkes ➔ Instandsetzung und Ausbesserung von Rissen an Decken, Traufgesims und Fensterleibung etc.
- Kirchenmaler/Restaurator — Retusche der Ausbesserungen (Risse, Instandsetzungen Stuckateur etc.)

Im Zuge der Maßnahme werden keine Schönheitsmaßnahmen durchgeführt. Die vorgenannten Ausbesserungen durch den Stuckateur werden vom Kirchenmaler nur retuschiert und bleiben sichtbar. Darüberhinausgehende Schönheitsmaßnehmen würden nicht unerhebliche Mehrkosten verursachen, die nicht Inhalt der aktuellen Aufgabenstellung sowie des Projektbudgets sind.

3. Entwicklung des Maßnahmenkonzepts – Beteiligung Stakeholder

3.1 Untere Bauaufsicht

Gemäß Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde ist aufgrund der Eingriffe in die Statik ein **Bauantrag** einzureichen.

3.2 Landesamt für Denkmalpflege

Das Maßnahmenkonzept zur Ertüchtigung des Tragwerks incl. Erneuerung der Dachflächen wurde dem Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen des Sprechtages am 31.01.2024 vorgestellt.

Es besteht **grundsätzlich Einverständnis** mit dem vorgestellten Maßnahmenkonzept. **Das Landesamt legt allerdings besonderen Wert darauf, dass Bestandsbauteile (Dachrinnen, Fallrohre, Gesimse etc.) so weit wie möglich erhalten bleiben bzw. wieder eingebaut werden (z.B. Aufmauern Ortgang- und Traufgesims mit Mauerziegeln aus Bestand).**

3.3 Nutzer

Der Nutzer, die Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Johannes Baptist wurde über den gegenwärtigen Sachstand sowie den möglichen weiteren Projektablauf schriftlich **in Kenntnis gesetzt.**

3.4 Nachbarn

Die beiden direkt betroffenen Grundstücksnachbarn wurden über den gegenwärtigen Sachstand sowie den möglichen weiteren Projektablauf **in Kenntnis gesetzt.**

Das Gebäude steht im Norden, Osten und Süden teilweise direkt auf der Grundstücksgrenze. Nachdem zur Durchführung des Bauprojektes allseitig ein Fassadengerüst mit Bauzaun aufgestellt werden muss, **werden die Nachbargrundstücke** hierfür **in Anspruch genommen werden müssen**. Zudem ist das städtische Grundstück zu klein um eine Baustelleneinrichtung aufzunehmen.

4. Förderung

Das Finanzreferat prüft derzeit, ob eine Förderung durch das Landesamt für Denkmalpflege möglich ist (Festsetzung eines denkmalpflegerischen Mehraufwandes - DMA).

Bei Festsetzung eines DMA werden – analog der Förderung der Sanierung der Fenster und der Fassade 2021/2022 an der Alten Schule in Paar – weitere Fördermöglichkeiten beim

Bezirk Schwaben, Landkreis Aichach-Friedberg und der Bayerischen Landesstiftung angefragt.

5. Kosten und Haushaltsmittel

Hinweis aus Sitzungsvorlage vom 06.07.2023:

Es ist im Vorfeld der baulichen Umsetzung nicht möglich, eine belastbare Aussage zu treffen, in welchem Umfang durch die erforderlichen statischen Ertüchtigungsmaßnahmen am Dachtragwerk, zusätzliche neue Schäden (Risse, Putzabplatzungen etc.) entstehen werden. Diese sind zu erwarten, können aber nicht verbindlich quantifiziert werden. Dieser Punkt wird bei aller gebotenen Sorgfalt im Zusammenhang mit der Bestandsvoruntersuchung und Kostenermittlung immer ein Bereich mit sehr großer Kostenunsicherheit bleiben, der sich erst im Zuge der tatsächlichen Bauausführung konkretisieren lassen wird. Hierfür ist zu einem späteren Zeitpunkt im Projektbudget ein auskömmlicher Puffer für „Überraschungen" vorzusehen.

5.1 Kosten (Projektkosten gesamt)

Nach Vorlage der Kostenschätzungen durch die beauftragten Planer sowie Überprüfung und Anpassung durch die Verwaltung ist mit nachgenannten Kosten zu rechnen:

Baukosten (KG 100 – 600)	351.370 €
Nebenkosten (KG 700)	95.000 €
Summe (KG 100 – 700)	**446.370 €**
Budgetreserve für Unvorhergesehenes	35.000 €
Projektbudget	**481.000 €**

5.2 Haushaltsmittel (HH St. 3700.9400.07)

5.2.1 Genehmigte Haushaltsmittel 2024

2023	Mittelabfluss	4.865 €
2024	HH-Reste 2023:	115.100 €
2025	Neuansatz	220.000 €
2026	Neuansatz:	50.000 €
	Summe:	**390.000 €**

5.2.2 Erforderliche Haushaltsmittel anhand aktualisierter Kostenschätzung

2023	Mittelabfluss	4.865 €
2024	HH-Reste 2023:	115.100 €
2025	Neuansatz	311.000 €
2026	Neuansatz:	50.000 €
	Summe:	**480.965 €**

Im Ergebnis ist außerdem die bestehende Verpflichtungsermächtigung für 2025 überplanmäßig von 220.000 € auf 311.000 € zu erhöhen. Diese Verpflichtungsermächtigungen für die Grundschule Süd können um diesen Betrag reduziert werden. Hierzu wurde bereits Rücksprache mit dem Finanzreferat gehalten, eine Vorlage wird in Kürze im Stadtrat erfolgen. Dort werden dann auch die finanzrechtlichen Rahmenbedingungen erläutert. Ohne den erforderlichen Beschluss wird das Projekt nicht begonnen, siehe Beschlussvorschlag.

6. Termine, Ausblick

Unter der Voraussetzung des heutigen Maßnahmenbeschlusses und der Bewilligung der zur Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel könnte der weitere Projektablauf wie folgt aussehen:

- Mai 2024 — Erstellung der für den Förderantrag erforderlichen Unterlagen
- III./IV. Quartal 2024 — Erstellung Unterlagen für den Bauantrag und Abgabe Bauantrag

Start der Vergabephase nach Freigabe der vorzeitigen Maßnahmenfreigabe durch den jeweiligen Fördergeber.

Anlagen:

- Maßnahmenbeschreibung mit Kostenschätzung (Stand 14.03.2024)