Beschlussvorlage 2013/259	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	Abt. 23

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	**10.10.2013**	**öffentlich**

Jesuitengasse 11
Statische Ertüchtigung Stützmauerwerk sowie Dachtragwerk Gebäude

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt das vorgestellte Sanierungskonzept zu Stützmauer und Dachtragwerk Gebäude zur Kenntnis.

2. Der Bauausschuss nimmt die dringende Erfordernis zur Ausführung der provisorischen Notabstützung der Stützmauer zur Kenntnis und genehmigt die zur Durchführung erforderlichen außerplanmäßigen Kosten in Höhe von,- €.
   Die außerplanmäßigen HH-Mittel werden zur sofortigen Bewirtschaftung freigegeben. Die erforderlichen HH-Mittel können der HH-Stelle 0689.9458 entnommen werden, da diese HH-Mittel eingespart werden. Die Zweckbindung wird aufgehoben. Die Verwaltung wird beauftragt, alle weiteren Maßnahmen zur Ausführung der Notabstützung umgehend in die Wege zu leiten.

3. Der Bauausschuss nimmt die dringende Erfordernis zur Sanierung der Stützmauer im Frühjahr 2014 und die Sanierung des Dachtragwerks im unmittelbaren Anschluss sowie die zur Durchführung erforderlichen Finanzmittel in Höhe von brutto,- (Stützmauer,-/Wohnhaus,-) zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Stadtrat, die erforderlichen Haushaltsmittel für den Haushalt 2014 verbindlich einzustellen und diese Haushaltsmittel aufgrund der Dringlichkeit zur sofortigen Bewirtschaftung freizugeben. Die Verwaltung ist dann ermächtigt, alle weiteren Maßnahmen zur Umsetzung der Maßnahme 2014 sofort in die Wege zu leiten.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2013/259

Sachverhalt:

Das am nördlichen Altstadtrand zwischen „Jesuitengasse“ im Süden und „Stadtmauer“ im Norden gelegene Gebäude „Jesuitengasse 11“, wurde im Jahre 1824 errichtet. In ihm war das ehemalige Krankenhaus bzw. Hospital untergebracht. Derzeit wird es als Wohnungsbau genutzt. Im Erdgeschoss sind 2 Wohnungen untergebracht und bewohnt. Die Wohnung im Obergeschoss steht derzeit leer. Das Objekt ist teilunterkellert; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Sowohl Stützmauer wie auch das Wohnhaus sind Einzelbaudenkmale.

Im Zuge der Vorbereitungsmaßnahmen zur ursprünglich geplanten Wohnungssanierung wurden an den Außenwänden – größtenteils an der westlichen Außenwand und an der nördlichen Stützmauer zur öffentlichen Straße „Stadtmauer“ hin - Risse, Mauerwerksausbrüche und Hohlstellen an den tragenden Mauerpfeilern festgestellt.

Aktueller Zustand der tragenden Bauteile:

Die von der Stadtverwaltung beauftragte Tragwerksüberprüfung hat ergeben, dass

1. Stützmauer mit Tragpfeilern:

1.1 die Schäden auf eine falsch verlegte Drainage zurückzuführen sind

1.2 die Standsicherheit stark gefährdet ist. Noch vor Wintereinbruch 2013 ist eine provisorische Notsicherungsmaßnahme zur Stabilisierung der Stützmauer während des Winters durchzuführen. Die Sanierung der Stützmauer ist dann zwingend im Frühjahr 2014 zu beginnen.

2. Wohnhaus:

2.1 zum Teil schwerwiegende Schäden im nördlichen Bereich des Dachtragwerkes vorhanden sind. Diese lassen sich überwiegend auf die Schäden an der Stützmauer zurückführen.

2.2 Weniger schwerwiegende Schäden im östlichen und westlichen Bereich des Dachtragwerkes vorhanden sind.

2.3 dringender Handlungsbedarf für eine Sanierung gegeben ist, da das Mauerwerk zwischen dem tragenden Dachwerk (Sparren, Deckenbalken) an der Nordseite bereits einen 5 cm breiten Riss aufweist und eine weitere Verschiebung des Mauerwerkes (Nachaußenkippen) und Zerstörung des Dachgebälkes (Wassereintritt) zu erwarten sind.

2.4 eine weitere Zerstörung des Dachstuhles durch Holzschädlinge bereits zugange ist.

Weitere Vorgehensweise:

Um die Standsicherheit des gesamten Wohnhauses incl. Stützmauer wieder herzustellen sind folgende Maßnahmen zwingend erforderlich:

1. Stützmauer mit Tragpfeiler:

1.1 Notsicherung

1.1.1 Herstellen einer provisorischen Notsicherung, um das weitere Ausknicken bzw. Abbrechen der sich ablösenden Stützmauerschale zu vermeiden (Ausbauchung 7cm).
1.1.2 Demontage der schadensverursachenden Drainage einschl. deren Betonunterbau und aller erforderlichen Erdarbeiten.
1.1.3 Ausführungszeitraum Oktober 2013

1.2 Sanierungsmaßnahmen
1.2.1 westlicher Stützmauerbereich: Freilegen der Stützmauer, Teilabbruch der Ausbruchstellen, Vernadelung der Schalen, Verpressen der Hohlräume, Neuaufmauern, Verfugen, Einbau einer Drainage mit Kiespackung am Stützmauerfuß, Oberflächenschutz, Abbruch des Geräteschuppens auf dem Grundstück
1.2.2 westlicher und mittlerer Stützpfeiler: Teilabbruch der Ausbruchstellen, Vernadelung der Schalen, Neuaufmauern, Erneuerung Pfeilerabdeckung, Oberflächenschutz
1.2.3 östlicher Stützmauerbereich: Teilabbruch der Ausbruchstellen, Vernadelung der Schalen, Verpressen der Risse, Neuaufmauern, Verfugen, Einbau einer Drainage mit Kiespackung am Stützmauerfuß, Oberflächenschutz, Abbruch des Geräteschuppens auf dem Grundstück
1.2.4 östliche Stützmauer zum Anwesen „Stadtmauer 34“: Teilabbruch der Ausbruchstellen, Vernadelung der Schalen, Verpressen der Risse, Neuaufmauern, Verfugen, Einbau einer Drainage mit Kiespackung am Stützmauerfuß, Oberflächenschutz, Abbruch des Geräteschuppens auf dem Grundstück
1.2.5 Ausführungszeitraum ca. März bis Juni 2014

2. Wohnhaus:
2.1 Sanierung der Fußpunkte des Dachstuhles: Erstellung eines Fassadengerüstes ringsumlaufend, Freilegen der Deckenbalken bzw. Sparren, Abbruch von Mauerwerk Erneuerung von schadhaften Mauerlatten, Instandsetzung zerstörter Sparrenfuß-punkte. Herstellen des Kraftschlusses von Deckenbalken / Sparren durch Holz- bzw. Stahlverbindungselemente (Rückhängung der Sparren), Neuaufmauern der Außenwände zwischen den Dachfußpunkten, Putzarbeiten, Anstricharbeiten.
2.2 Sanierung Mauerwerk: Verpressen der Mauerwerksriss an Fassade und Innenmauerwerk, Putzarbeiten, Anstricharbeiten.
2.3 Ausführungszeitraum statische Ertüchtigung ca. Juni bis September 2014; Restarbeiten ca. September bis Oktober 2014

Finanzielle Auswirkungen:

1. Stützmauer
Das von der Stadtverwaltung beauftragte Ingenieurbüro, hat aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme bereits als Vorleistung eine Schadenskartierung und ein Sanierungskonzept für
1.1 die Notsicherung erstellt. Die Kosten hierfür werden mit € brutto,- angegeben (inkl. Ingenieurkosten Tragwerk). Hinzu kommen Kosten für die Vorhaltung der Notsicherung in Höhe von ca. € brutto,-, so dass sich für die **Notsicherung** Gesamtkosten in Höhe von ca. **€ brutto,-** ergeben.

1.2 die Stützmauersanierung erstellt. Die Kosten der statischen Ertüchtigung werden auf brutto,- € (inkl. Ingenieurkosten Tragwerk) geschätzt. Hinzu kommen Kosten für die zusätzlich erforderlichen Leistungen, wie Gerüstbauarbeiten, Abbruch der Geräteschuppen, Putz- und Anstricharbeiten, etc. in Höhe von ca. € brutto.-, so dass sich für die **Stützmauersanierung** Gesamtkosten in Höhe von ca. **€ brutto,-** ergeben.

2. Wohnhaus:
   Das von der Stadtverwaltung beauftragte Ingenieurbüro, hat im Zuge der Voruntersuchung des Wohnhauses die Kosten für die statische Ertüchtigung des Dachtragwerkes sowie für das Herstellen des Kraftschlusses im Mauerwerk auf € brutto,- geschätzt (inkl. Ing.kosten Tragwerk).
   Hinzu kommen Kosten für die zusätzlich erforderlichen Leistungen, wie Gerüstbauarbeiten, Putz- und Anstricharbeiten, etc. in Höhe von ca. € brutto,- so dass sich für das **Wohnhaus** Gesamtkosten in Höhe von ca. **€ brutto,-**ergeben.

Anlagen:

Pläne und Fotos Stützmauer und Wohnhaus