



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2014/089</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Bauausschuss</b>	<b>08.04.2014</b>	<b>öffentlich</b>

**Jesuitengasse 11**  
**Stützmauer und Dachtragwerk**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt den gegenwärtigen Sachstand zu Stützmauer und Gebäude incl. Statik Dachtragwerk zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den 1. Bauabschnitt „Herstellung der Standsicherheit der Stützmauer und Niederschlagswasserversickerung“ umgehend umzusetzen und die hierfür erforderlichen Ausschreibungen und Beauftragungen vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den 2. Bauabschnitt „Generalsanierung Wohngebäude incl. statischer Ertüchtigung Dachtragwerk“ unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und statischen Vorgaben weiter zu bearbeiten und die Ergebnisse dem zuständigen Gremium im Herbst 2014 vorzustellen.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## Sachverhalt:

### Sachstandsbericht:

Dem Bauausschuss wurden in seiner Sitzung am 10.10.2013 die Maßnahmenpakete incl. Kosten für die Stützmauer- und Dachtragwerksanierung vorgestellt. Der Bauausschuss hat in vorgenannter Sitzung außerplanmäßige Haushaltsmittel aufgrund der besonderen Dringlichkeit für die provisorische Notabstützung der Stützmauer zur Verfügung gestellt. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Untersuchungen zum Bestand und zur zukünftigen Nutzung fortzuführen und dem Stadtrat bzw. Bauausschuss 2014 zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.10.2013 die Beschlussfassung des Bauausschusses vom 10.10.2013 zur Kenntnis genommen und die zur Fortführung der Untersuchungen sowie die Erstellung eines Generalsanierungskonzeptes erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt.

Die Verwaltung hat in der 48./49.KW 2013 die Notabsicherung der Stützmauer ausführen lassen und so die Standsicherheit der Stützmauer sowie des Objektes vorübergehend provisorisch hergestellt.

### Ergebnisse denkmalpflegerischer und statischer Untersuchungen:

Des Weiteren wurden umfangreiche Untersuchungen im denkmalpflegerischen Bereich (Altersbestimmungen der Stützmauer, des tragenden Mauerwerkes mit Stützpfählern sowie des tragenden Dachtragwerkes) durchgeführt und so Alter, Bauablauf / -geschichte und Umbaumaßnahmen erkundet. Zudem wurden auch weitere statische Untersuchungen zur Standsicherheitsbestimmung vorgenommen.

Die vom Statikbüro Ziegler + Kugler erarbeiteten Maßnahmenpakete zur Erreichung der Standsicherheit der Stützmauer und des Dachtragwerkes sowie der derzeitige Erkenntnisstand zur Baugeschichte wurden dem Landesamt für Denkmalpflege am 12.03.2014 vorgestellt. Das Landesamt für Denkmalpflege hat die Freigabe zur Umsetzung der Maßnahmenpakete

- Herstellung der Standsicherheit der Stützmauer
- Herstellung der Standsicherheit des Dachtragwerkes
- Demontage der schadhafte Drainage und Herstellung einer Niederschlagwasserversickerung

erteilt.

Hinsichtlich der Gebäudenutzung wurden folgende denkmalpflegerischen Vorgaben getroffen:

- Dachgeschossausbau scheidet aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe in die Dachkonstruktion aus (kein Kniestock; Treppenhaus endet im 1.OG).
- Sofern die Innenwände bauzeitlich sind, sind diese zu erhalten. Diese Vorgabe ist von entscheidender Bedeutung für das zukünftige Nutzungskonzept.
- Nutzung: Plädoyer für eine konstante, intensive Nutzung, da „ein Denkmal erst mit intensiver Nutzung lebt“.



Weitere Vorgehensweise:

1. I. Bauabschnitt (Herstellung der Standsicherheit der Stützmauer und Niederschlagswasserversickerung)

Die Verwaltung beabsichtigt als nächsten Schritt das Statikbüro Ziegler + Kugler mit der Umsetzung der Herstellung der dauerhaften Standsicherheit der Stützmauer (I. Bauabschnitt) zu beauftragen. Neben der Wiederherstellung eines stabilen inneren Mauerwerkverbandes beinhaltet dieser Bauabschnitt auch die Demontage der, den Gesamtschaden an der Stützmauer hauptsächlich verursachenden, fehlerhaft verlegten Drainageleitung und die Herstellung einer neuen Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück Jesuitengasse 11. Eine weitere Durchfeuchtung der Gebäudeaußenwände und der Stützmauer wird hierdurch zukünftig vermieden.

Die beschriebenen Leistungen können sofort ausgeschrieben und nach Vergabe ausgeführt werden – Zeitraum ca. Mitte Mai bis Ende Juni 2014.

Diese Maßnahme ist Voraussetzung für die Ertüchtigung des, auf der Stützmauer aufliegenden Dachtragwerkes (Nordfassade).

Die für die Umsetzung erforderlichen Finanzmittel wurden im Haushalt 2014 eingestellt.

2. II. Bauabschnitt (Generalsanierung incl. Ertüchtigung Dachtragwerk)

Die Sanierung des Dachtragwerkes ist auch in Verbindung mit der Gebäudesanierung als II. Bauabschnitt zu sehen, da hier tragende Deckenbalken gleichzeitig die Schubkräfte aus dem Dachstuhl übernehmen. Maßnahmen an der Deckenkonstruktion sind deshalb bei der Sanierung schadhafter Dachfußpunkte (Auflager auf dem Außenmauerwerk) in allen Räumen des Obergeschosses erforderlich.

Bei der Umplanung der Wohnungsgrundrisse mit dem Ziel einer zeitgemäßen Neuaufteilung sind neben haustechnischen Anforderungen auch statische Aspekte wie beispielsweise der Verlauf der tragenden Holzbalkendecken zu berücksichtigen.

Der gesamte Planungsumfang (Grundrissgestaltung, Haustechnik, etc. unter denkmalpflegerischen und statischen Gesichtspunkten) kann von der Verwaltung in der zweiten Jahreshälfte 2014 vorgestellt werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist nach Absprache und Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege sowie Vorstellung im zuständigen Ausschuss im Haushaltjahr 2015 geplant.

Die zur Fortführung der statischen Untersuchungen sowie konzeptionellen Vorüberlegungen erforderlichen Finanzmittel wurden im Haushalt 2014 eingestellt.