



Beschlussvorlage 2014/267	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	13.11.2014	öffentlich

Vereinshaus Eisenberg 1 - grundsätzliche Vorstellungen eines Sanierungskonzeptes

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten Sanierungsstau und umfangreichen Sanierungsbedarf sowie das vorliegende Sanierungskonzept zur Kenntnis.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Historie:

Bei dem Gebäude Eisenberg 1 handelt es sich um eines der ältesten Häuser Friedbergs mit einer dementsprechend wechselvollen Geschichte. Das Haupthaus stammt aus dem Jahre 1640 und der Nebenbau aus dem Jahre 1646. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Baudaten, Nutzung:

17. Jahrhundert:

Daten aus dendrochronologischer Untersuchung Dachstuhl Jahreszahl 1646; (nach dem 30. Jährigen Krieg (1618-1648))
Erstnutzung des Gebäudes als churfürstliches Maut- und Salzamt der Stadt Friedberg
1648 – 1720

18. Jahrhundert:

Wohnhaus und Amtssitz für Stadt-Rechtspfleger (Landgericht) 1720 – 1770 Franz-Anton v. Schmöger – (Gitterwappen Türgitter)
Wohnhaus und Werkstatt Uhrmacher Ignaz Lechner 1751 – 1791

19. Jahrhundert:

Wohnhaus und Werkstatt des Nachfolgers Matthias Lechner 1778 – 1834
1850 – Erwerb durch Landtagsabgeordneter Josef Schweyer
1854 – Übergabe Gebäude an Friedberger Magistrat
1858 – 1905 Mädchenschule und Wohnheim für die „Armen Schulschwestern“
1880 – Umbau und Modernisierung der Mädchenschule
1905 – 1971 Grundschule für Mädchen
1971 – Nutzung des Gebäudes als Vereinsheim der Stadt Friedberg

Status Bausubstanz, Gebäude:

In Ermangelung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen während der letzten Jahrzehnte besteht mittlerweile ein erheblicher Sanierungsbedarf. In Vorbereitung eines umfassenden Generalsanierungskonzeptes wurden bereits umfangreiche Bestandsuntersuchungen durchgeführt.

1. Zustand Gebäude:

Das Mauerwerk der Kellerumfassung und der Innenwände ist stark durchfeuchtet. Es zeigen sich Salzausblühungen. Die teilweise als Lagerraum genutzten Keller sind innen feucht, da keine Abdichtung vorhanden ist.

Die vorhandenen einfachen Fenster befinden sich in einem desolaten Zustand (Kittfugen ausgebrochen, Wetterschenkel morsch etc.).

Die Fassade zeigt diverse Schäden sowohl im Aufbau wie auch im Anstrich. Der im Sockelbereich aufgetragene neuzeitliche Sanierputz zeigt Feuchtigkeits- und



Salzschäden. Der weitere vorhandene Fassadenputz hat erhebliche Hohlstellen und ist überwiegend weich und mürbe. Aus fachtechnischer Sicht ist eine Kompletterneuerung des Putzes geboten.

Die östliche Dachfläche wurde Anfang im Jahr 2000 offensichtlich bereits erneuert. Die bereits zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Schäden im Bereich z.B. der Mauerlatte wurden nicht behoben und sind weiterhin vorhanden. Die eingebaute Lattung an der Ostseite ist zu schwach für den gegebenen Sparrenabstand. Zudem fehlt die Unterdeckung sowie die Konterlattung. An der noch nicht erneuerten Eindeckung der Westseite ist die Lattung in Ermangelung einer Unterdeckung durch Salze und Feuchtigkeit stark geschädigt. Zudem zeigen die vorhandenen Dachplatten ebenfalls Salzschädigungen an den Auflagernasen, die zum Teil bereits abgewittert sind. Aufgrund dieses Zustand und der nicht mehr gegebenen Verkehrssicherheit wurde im Frühjahr 2014 eine Notsicherung an der Westseite veranlasst.

An der östlichen Dachflächen fanden wohl im Zusammenhang mit der Neueindeckung 2000 auch Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Dachtragwerks statt. In Ermangelung der notwendigen Dokumentationsunterlagen wurde von der Verwaltung die statisch-konstruktive Untersuchung des Dachtragwerks sowohl an Ost- wie auch an Westseite sowie der Decke beauftragt.

2. Dachtragwerk/Decke - Bestandsaufnahme:

Die Verwaltung hat das Ingenieurbüro [REDACTED] mit der Bestandsaufnahme des Dachtragwerks und der Holzbalkendecke beauftragt, um den gegenwärtigen statisch-konstruktiven Status vorgenannter Bauteile festzustellen. In diesem Zuge wurde auch eine Schadenskartierung erarbeitet, die bereits dem Landesamt für Denkmalpflege vorgestellt und von diesem freigegeben wurde.

3. Fassadenbefund:

In Vorbereitung des festzulegenden Gestaltungskonzeptes sowie handwerklich/technischer Ausführung der herzustellenden Fassade (Gliederung/Profilierung) wurde bereits ein Fassadenbefund beauftragt. Die ersten Ergebnisse wurden dem Landesamt für Denkmalpflege vorgestellt. Als nächsten Schritt wurde die Verwaltung beauftragt, eine Musterachse herzustellen. Grundsätzlich scheint das Landesamt für Denkmalpflege hinsichtlich der Putzarbeiten dahin zu tendieren, den vorhandenen Putz weitestgehend zu erhalten und nur partiell zu erneuern (analog Archivegebäude).

Maßnahmenkonzept (Kostenannahme):

1.BA (Dachfläche, Dachtragwerk):

- Statisch-konstruktive Ertüchtigung des Dachstuhls/Dachstuhlisanierung
- Erneuerung der Dachhaut inklusive Anschlussarbeiten (Klempner, Gerüst, partielle Maurer)

Kosten geschätzt (Bau, Nebenkosten) = 150.000 €

2.BA (Fenster, Fassade):

- Putz- und Stuckarbeiten inklusive der erforderlichen Maler- und Lackierarbeiten



- Erneuerung Fenster
- Blitzschutzarbeiten
- Maurerarbeiten
- Gerüstbauarbeiten

Kosten geschätzt (Bau, Nebenkosten) = ca. 320.000 €

Bei gleichzeitiger Ausführung der Erneuerung der Dachfläche incl. Tragwerkssanierung (1.BA) sowie Fenster- und Fassadensanierung (2.BA) ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Synergien Einsparpotenziale z.B. im Bereich der Gerüstbauarbeiten ergeben. Nachdem die Mauerlatte als statisch-konstruktives Bauteil des Dachtragwerkes nicht ohne Eingriffe in die Fassade saniert werden kann, ist eine gleichzeitige Ausführung auch aus fachlicher Sicht sinnvoll.

3.BA (Ertüchtigung Brandschutz):

- Einbau Rauchschutztüren
- Einbau Brandmeldeanlage (inklusive Elektroinstallation)

Kosten geschätzt (Bau, Nebenkosten) = ca. 125.000 €

4.BA (Erneuerung technische Gebäudeausstattung – Elektro/Sanitär):

- Erneuerung Sanitärinstallation inklusive Sanitärgegenstände
- Erneuerung Elektroinstallation
- Fliesenarbeiten etc.

Kosten geschätzt (Bau, Nebenkosten) = ca. 116.000 €

5.BA (Innenarbeiten – optische Ertüchtigung/Innenausbau):

- Bodenbeläge Parkett/Lino erneuern
- Innenanstrich
- Erneuerung, Sanierung Türen, sonstige Schreinerarbeiten

Kosten geschätzt (Bau, Nebenkosten) = ca. 132.000 €

6.BA (Innensanierung Keller):

- Maurerarbeiten, Sanierputz Keller etc.

Kosten geschätzt (Bau, Nebenkosten) = ca. 72.000 €

Nach Umsetzung der vorgenannten Bauabschnitte 1-6 kann das Gebäude Eisenberg 1 als vollumfänglich generalsaniert und modernisiert, d.h. dem gegenwärtigen Stand der Technik sowie zeitgemäßer Gebrauchstauglichkeit entsprechend, betrachtet werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind aus heutiger Sicht ca. **915.000 €** für Bau- und Nebenkosten (Brutto) erforderlich.

Zu Gewährleistung eines vorschriftenkonformen Betriebes, der ordnungsgemäßen Verkehrssicherheit im Rahmen der Eigentümerpflichten, sowie der Erhaltung der Bausubstanz sind der vorgenannte Bauabschnitt 1-4 zwingend umzusetzen. Die vorgenannten Bauabschnitte 1-4 beinhalten ein Investitionsvolumen von insgesamt ca. 711.000 € für Bau- und Nebenkosten.



Weiteres Procedere:

- 2015: Planung und LV-Erstellung 1. und 2. Bauabschnitt
- 2016: Umsetzung 1. und 2. Bauabschnitt.
- 2017ff: Umsetzung weiterer Bauabschnitte