



Beschlussvorlage 2023/196	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	06.07.2023	öffentlich

Kapelle St. Ursula, Harthausen: Sachstand Gebäude; Ertüchtigung Dachtragwerk Auftrag Lph 1, 2

Beschlussvorschlag:

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.

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



Sachverhalt:

1. Besitzverhältnisse und Nutzung

Im Rahmen der Gebietsreform 1972 ging die Kapelle St. Ursula aus dem Eigentum der Gemeinde Harthausen in das Eigentum der Stadt Friedberg über. Im Eingemeindungsvertrag findet sich hierzu ausschließlich nachfolgende Aussage:

11. Vermögen und Lasten:

Zum 1.1.1974 gehen das gesamte Gemeindevermögen und die Lasten auf die Stadt Friedberg über und zwar:

a) Bebaute Grundstücke

Pl.Nr. 67/4	Friedbergerstraße 2	Gemeindekanzlei	0,1041	ha
Pl.Nr. 596/5	Friedbergerstraße 9	Wohnhaus	0,0020	ha
Pl.Nr. 596/6	Feuerlöschgerätehaus		0,0050	ha
Pl.Nr. 574	Gemeindehütte am Spinnelberg		0,5064	ha
Pl.Nr. 20	Filialkirche St. Ursula		0,0200	ha

Gemäß Schreiben der Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Johannes Baptist Paar vom 20.11.2019 befinden sich nur eine Prozessionsstange sowie alte Messgewänder und Messbücher im Eigentum der Pfarrkirchenstiftung. Alle weiteren mobilen sowie immobilien Ausstattungsgegenstände, vom Altar bis zu den Heiligenfiguren werden dem Eigentum der Stadt Friedberg zugerechnet.

Gemäß Schreiben der Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Johannes Baptist Paar finden in der Kirche St. Ursula in der Regel 6 heilige Messen im Jahr sowie 1x pro Woche ein Rosenkranzgebet statt.

In vorgenanntem Schreiben wurde zudem erwähnt, dass keine Nutzungsvereinbarung zwischen der Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Johannes Baptist Paar als Nutzerin und der Stadt Friedberg als Eigentümerin und Betreiberin des Gebäudes existiert, welche seitens der Stiftung gewünscht ist, um die Nutzung auch weiterhin zu sichern.



2. Gebäude – Historie (Errichtung und Bauunterhalt)

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal:

Ringstraße	Katholische Kapelle St. Ursula	Saalbau mit dreiseitigem Schluss und Dachreiter, 1848; mit Ausstattung.	D-7-71-130-132	
------------	--------------------------------	---	----------------	---

(Quelle: Liste der Baudenkmäler in Friedberg (Bayern) – Wikipedia)

- | | |
|-------------|---|
| 1848 | Errichtung des Neubaus unter Leitung von Maurermeister Xaver Ilg und Zimmerer Johann Schorer
(► Quelle: Dehio Handbuch. Bayern III: Schwaben. Hrsg.: Gall, Ernst. 1989 Berlin. S. 417. Paule, Georg und Bollacher, Christian: Denkmäler in Bayern. Band VII.87. Landkreis Aichach-Friedberg. 2012 München. S. 236ff.) |
| 1914 | Buntglasfenster |
| Nach 1930 | Neufassung Raumschale (<i>Einschätzung Kirchenmaler/Restaurator 2020</i>) |
| 1955 | Restaurierung außen |
| 1962 | Restaurierung innen |
| 2000 | Restaurierung außen |
| Um 2000 (?) | Ausbesserungsarbeiten an der Innenraumschale (<i>Einschätzung Kirchenmalerin/Restauratorin 2020</i>) |
| 2014 | Einbau prov. Abstützung Dachreiter, da dieser ohne ausreichende senkrechte Lastabtragung errichtet wurde |
| 2016 | Nachrüstung der von der Versicherung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht geforderten Schneefanggitter:
Bei der Montage des Schneefangs für das Dach wurde festgestellt, dass das Dach der Sakristei undicht, die Lattung verfault und die Gratsparren massiv geschädigt sind und vor dem Winter 2016/2017 noch umgehende Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich sind. |
| 2016 | Partielle Ertüchtigung Dach/-Dachtragwerk im Bereich der Sakristei gemäß Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege:
- Erneuerung der Dachdeckung in Biber engobiert (farbliche Anpassung an Hauptdach) |



- Erneuerung First, Grat gemörtelt
- Erneuerung Lattung
- Beilaschung Gratsparren

Die Erkenntnisse aus dem Jahr 2016 stellen die Grundlage für die in den darauffolgenden Jahren durchgeführten Bestandsuntersuchungen mit handnaher Untersuchung der Chor- und Langhausdecken zur Überprüfung der Verkehrssicherheit, Aufnahme des Dachstuhls mit Schadenskartierung sowie Befundsichtung der Farbschichten an Wand- und Deckenflächen dar. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind nachfolgendem Punkt 3 zu entnehmen.

3. Sachstand

3.1 – 2020 Befunduntersuchung

3.1.1 Dachstuhl

Aufgabenstellung:

Baufaufnahme mit Schadenskartierung

Befund:

- a) grundsätzliche konstruktive Mängel (bauzeitlich, d.h. Errichtung Gebäude)
- Turm (Dachreiter): ohne ausreichende senkrechte Lastabtragung errichtet (prov. Abstützung 2014 – siehe Nr.3)
 - Zerrbalken: Vorholzlänge nicht ausreichend dimensioniert und Sparren ohne Verbindungsmittel eingezapft → Keine Aufnahme von Schubkräften
 - Sparren: Anschluss am Kehlbalken nicht kraftschlüssig
 - First: Scherzapfenverbindung am First ist ohne Lagesicherung zusammengesteckt
 - Chor: Gratsparren am First nicht verbunden
 - Dachlattung stellenweise gebrochen, da unterdimensioniert d.h. Lattenquerschnitt für Stützweite nicht ausreichend
- b) Schäden durch Alterung Bauwerk & unsachgemäße Eingriffe:
- Giebel über Eingangsbereich: Sparren mit massiven Schäden; Zerrbalken und Mauerlatte zerstört → Instandsetzung/Erneuerung
 - Kehlbalken fehlen in zwei Achsen wurden nachträglich entfernt
 - Ziegelnasen Biberschwanzdeckung teilweise zerstört

Fazit:

Im Ergebnis wurden 2020 Schäden am Dachtragwerk festgestellt, die mittelfristig bis 2025 ertüchtigt werden sollten.



3.1.2 Raumschale (Stuck)

Aufgabenstellung:

Handnahe Untersuchung der Chor- und Langhausdecken zur Überprüfung der Verkehrssicherheit (eingehende Untersuchung)

Befund:

- Chor- und Langhausdecke: zahlreiche stabile Risse
- Sakristeidecke: stabile Risse
- Emporen-, Vorzeichendecke: stabil
- Scheitel der Fenster: Risse in den Scheitelbereichen von 5 Fenstern; der lose Stein am mittleren Fenster auf der Nordseite wurde 2020 gesichert

Fazit:

- 2020 verkehrssicher
- Es sind keine Maßnahmen zu ergreifen

Empfohlene weitere Maßnahmen:

Sichtkontrollen 2025 und handnahe Prüfung 2030

Hinweis des Gutachters:

Bei Arbeiten an bzw. in der Kirche sind die Decken bezüglich Rissbildveränderungen oder Ablösungen zu kontrollieren.

Zum Beispiel:

- Arbeiten im Dachraum
- Arbeiten im Leitungs- und Wegebau
- Nach schweren Stürmen

3.1.3 Raumfassung (Bemalung):

Aufgabenstellung:

Befundsichtung Farbschichten Decken- und Wandflächen

Befund:

- Raumschale (abgesehen von enormen Rußbild) in noch gutem Zustand;
- Fassung:
Ablösungen der dünnen Putzglätte aus letzter Maßnahme (2000 ?) vermutlich auf Grund Einwirkung von Erschütterungen, Bewegung, Gebäudesetzung;
Wiederkehrende Risse durch Statik Gebäude bedingt;
⇒ Grundsätzlich ist Fassung stabil;



- Sockelbereich: kleine Bereiche mit Salzausblühung durch aufsteigende Feuchtigkeit

Empfohlene weitere Maßnahmen:

Je nach optischem Anspruch

- a) Minimal – Version
⇒ Retusche Putzausbesserungen;
- b) Optimal – Version:
⇒ Farblich abgesetzte Bereiche, die von sehr vielen Rissen und Altretuschen durchzogen sind mit einer Wiederholungsfassung neu erstellen;
⇒ Sockelbereich: Abnahme Versalzung; Austausch Putz & Retusche

Hinweis Gremium: Bei den unter Punkt 3.1.1. 3.1.2 und 3.1.3 genannten empfohlenen Maßnahmen handelt es sich um allgemeine exemplarische Lösungsansätze. Die Konkretisierung erfolgt im Zuge der Erstellung des Sanierungskonzeptes nach detaillierter Rücksprache & Abklärung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Fazit Gesamt:

Im Ergebnis wurden 2020 Schäden am Dachtragwerk festgestellt, die mittelfristig d.h. bis 2025 ertüchtigt werden sollten.

Die Raumschale zeigte sich 2020 verkehrssicher und stabil. Durch die aus statischer Sicht dringend erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen am Dachtragwerk (Zerrbalken, Vorholz etc. – siehe Punkt 3.1.2) sind allerdings negative Auswirkungen in gegenwärtig nicht definierbarem Ausmaß an der Raumschale (Decke, Stuck & Fassung) zu erwarten, die Arbeiten erforderlich machen.

3.2 – 2023 Status

In den vergangenen Jahren seit 2020 wurde keine Sanierungs-, Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen an der Kapelle St. Ursula durchgeführt.

Die baukonstruktiven Mängel, die seit Errichtung der Kirche bestehen und nicht Unwesentlich zum, im vorangehenden Punkt dargestellten Schadensbild geführt haben, bestehen weiterhin.

Im Ergebnis kann zudem angenommen werden, dass sich **die altersbedingten Schäden am Dachtragwerk sowie der Dachdeckung** nicht verbessert, sondern eher **weiter verschlechtert haben.**



4. Weiteres Vorgehen

- Überprüfung der Befundergebnisse hinsichtlich Schadensbild Tragkonstruktion Dach, Raumschale und Fassung (Teilleistung aus Lph 1)
- Analyse der Grundlagen bzw. Befundergebnisse, Erarbeiten eines Maßnahmenkonzeptes mit alternativen Lösungsansätzen, Vorklärung/Vorverhandlung mit den beteiligten Fachbehörden wie z.B. dem Landesamt für Denkmalschutz über die jeweiligen Vorgaben/Zielsetzungen, Kostenschätzung nach DIN 276 (Lph 2);
- Klärung von Zuschussmöglichkeiten

5. Haushalt (3700.9400.07)

2023: 120.000 €

2024: 210.000 €

Die Angaben für die Finanzplanung im städtischen Haushalt 2023 und 2024 basieren auf einer *groben* Kostenannahme auf Grundlage der Befundergebnisse 2020 für eine Minimal – Instandsetzung (Beispiel siehe oben).

Hinweis der Verwaltung vorab:

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.