

Sitzungsvorlage DS 2018/190

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Annerose Maiwald
(Stand: 15.06.2018)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 001-009

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 04.07.2018

**Historisches Rathaus, Dach- und Fassadensanierung
- Beauftragungen von Planungsleistungen**

Beschlussvorschlag:

1. Der planerischen Vorbereitung der Instandsetzungsmaßnahme Rathausdach mit Nebendächern und der Instandsetzungsmaßnahme Fassade und Fenster des Historischen Rathauses wird zugestimmt.
2. Im Rahmen eines stufen-/abschnittswisen Architektenvertrags mit *Angerhofer+Braun Freie Architekten PartGmbH* sind die Leistungsphasen 1 bis 3 zu beauftragen.
3. Im Rahmen eines stufen-/abschnittswisen Ingenieurvertrags mit *Herrn Alfred Auberle* sind die Leistungsphasen 1 bis 3 zu beauftragen.
4. Die Finanzierung in Höhe von 85.000,00 € erfolgt vorläufig über die Fipo 2.6010.9400.000-0001 Planungsmittel Investitionen Hochbau.
5. Über die Mittelbereitstellung und den Finanzierungszeitraum wird im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung 2019 ff. entschieden.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrages für die Brandschutzsanierung des Rathauses wurde als Auflage der Denkmalbehörde der Bestand des alten Dachstuhls untersucht und eine Schadenskartierung erstellt. Auf dem Dachboden ist geplant, eine Brandschutzebene einzubauen, um die oberste Decke incl. der technischen Einbauten gemäß Brandschutzkonzept auf einen Feuerwiderstand von F60 zu ertüchtigen. Im Ergebnis der Untersuchungen ergibt sich die zwingende Notwendigkeit einer fachgerechten Sanierung des Dachstuhls.

2. Zusammenfassung des Konzeptes

Die Holzkonstruktion des historischen Rathauses weist an den untersuchten Punkten im Dachstuhl Schäden an Deckenbalken und an den Sparrenauflegern auf. Eindringende Feuchtigkeit und damit verursachter Pilz- und Insektenbefall haben zu Schäden an der Dachkonstruktion geführt. Es handelt sich überwiegend um ältere Schäden, die auf undichte Dachdeckungen in der Vergangenheit zurückzuführen sind. Die Schäden wurden bei einer früheren Sanierung zum Teil behelfsmäßig mit seitlichen Zangenhölzern repariert. Vor der geplanten Brandschutzmaßnahme im Dachstuhlbereich empfiehlt es sich, die baugeschichtlich bedeutende Holzkonstruktion nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu restaurieren, um unnötige Kosten für spätere Rückbaumaßnahmen zu vermeiden. Die an das Hauptgebäude anschließenden Nebendächer des Rathauses wurden ebenfalls untersucht. Es wurden Schäden im Kehlbalkenbereich und an den Sparren festgestellt, an denen innenseitig der Brandschutz ausgeführt werden soll. Es wurde festgestellt, dass die Lattungen der Dachstühle morsch sind und ersetzt werden müssen. In diesem Zusammenhang muss auch das Dach neu eingedeckt werden.

3. Bauliche Maßnahmen

In der vorliegenden Schadensdokumentation sind unter Anderem folgende **Maßnahmen** beschrieben:

- Verbindungen zwischen Sparren und Deckenbalken entlang der Traufen sanieren
- Rückbau der Mauerkrone für Luftumspülung der Holzbauteile
- fehlende und schadhafte Mauerpfetten ergänzen und wieder herstellen.
- schadhafte Deckenbalkenaufleger zurückbauen und neue Mauerlatte nach bauzeitlichem Vorbild einbauen
- Rückbau vorhandener Ersatzhölzer, da für kraftschlüssige Verbindungen längere Hölzer notwendig sind.
- Statische Maßnahmen am Dachstuhl
- morsche Dachlattung ersetzen und Dach neu eindecken

Für die Sanierung der Dachkonstruktion ist es erforderlich, ein Gerüst an allen Seiten des Hauptgebäudes, Marienplatz 26 (incl. 26/1 und 26/2) zu stellen. Für den Transport des Bauholzes wird ein feststehender Kran benötigt.

Durch die komplette Einrüstung des Hauptgebäudes ergibt sich zusätzlich die Möglichkeit, **notwendige Instandhaltungsmaßnahmen** am Rathaus durchzuführen.

Fassade

- neuer Anstrich
- Natursteinsanierung
- Ausbesserung von Putz- und Stuckflächen

Fenstersanierung

- Instandsetzen und Sanieren der vorhandenen Fenster nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten
- Dichtungen einbauen, Anstrich

4. Architekten und Ingenieurverträge

4.1 Architektenvertrag

Im Rahmen eines stufen-/abschnittswisen Architektenvertrags mit *Angerhofer+Braun Freie Architekten PartGmbH* sind die Leistungsphasen 1 bis 3 zu beauftragen.

4.2 Ingenieurvertrag

Im Rahmen eines stufen-/abschnittswisen Ingenieurvertrags (Tragwerksplanung) mit *Herrn Alfred Auberle* sind die Leistungsphasen 1 bis 3 zu beauftragen.

5. Weitere Vorgehensweise

Auf der Grundlage des eingeholten Gutachtens für die Dachsanierung werden die Maßnahmen geplant und die Bauleistungen vorbereitet, damit vorbehaltlich der Finanzierung des Projektes im Frühjahr 2019 ausgeschrieben werden kann. Die Dachsanierung soll 2018 vorbereitet werden und von April bis Juni 2019 ausgeführt werden. Danach wird der Brandschutz des Rathauses fertiggestellt. Parallel zur Dachsanierung können die Instandhaltungsmaßnahmen an den Fenstern und an der Fassade geplant und ausgeführt werden.

Kosten und Finanzierung:

Die Finanzierung in Höhe von 85.000,00 € erfolgt vorläufig über die Fipo 2.6010.9400.000-0001 Planungsmittel Investitionen Hochbau.

Über die Mittelbereitstellung und den Finanzierungszeitraum wird, nach Vorliegen der Gesamtkosten, im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung 2019 ff. entschieden. Der Sachbeschluss dazu soll zeitnah erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob für die geplanten Maßnahmen aus speziellen Programmen Zuschüsse abgerufen werden können.

Anlagen:

Gutachten

Lageplan mit Gerüst