

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 01.07.2019

Vorlagen-Nr.: 3/089/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Sanierung und Neunutzung von dem ehem. Waisenhaus bzw. Museum (Haus B) innerhalb der Anlage des ehem. Spitals Heilige Maria und Heiliger Geist, Dr. Martin-Luther-Straße 6b

Sachverhaltsdarstellung:

1. Historische Bedeutung

Das Heiliggeistspital wurde bereits 1282 urkundlich erwähnt und zählt zu den frühen Gründungen im bayrisch schwäbischen Raum. Aus dieser Zeit, der 2. Hälfte des 13. Jhdts., zeugen noch das Kellergewölbe des im östlichen Teil unterkellert Gebäudes und einzelne Abschnitte der Außenmauern im Erdgeschoß. Das Erdgeschoß, das 1. und 2. Obergeschoß wurden 1599/1600 errichtet. Das zeigen die Ergebnisse dendrochronologischer Untersuchungen von Bohrkernentnahmen aus den Deckenbalken über dem Erdgeschoß, über dem 1. Obergeschoß bzw. 2. Obergeschoß und im Dachgeschoß. Daraus könnte sich der Schluss ziehen lassen, nach Aussage des Restaurators, dass der imposante Bau innerhalb eines halben Jahres errichtet worden wäre.

In der 1. Hälfte des 18. Jhdts. wurden kleinere Veränderungen bei den Fensteröffnungen im 2. Obergeschoß durchgeführt und zwei Öfen eingebaut.

Der Dachstuhl wurde in der 2. Hälfte des 19. Jhdts. erheblich in seiner Konstruktion verändert, das ergibt ein dendrochronologischer Befund einer weiteren, liegenden Stuhlsäule im Dachgeschoß. Im Erdgeschoß wurden zudem in dieser Zeit einige Veränderungen in der Nordfassade vorgenommen, weitere Innenwände sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss eingefügt und zwei Schornsteine eingebaut.

Im 20. Jhd. wurden diverse Innenwände im 1. Obergeschoß eingefügt, Veränderungen der Fenster im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß vorgenommen und die Putzdecken im 2. Obergeschoß eingebracht.

Die bauzeitlichen Veränderungen sind in den beigefügten bauhistorischen Untersuchungen von 2018 erfasst und dargestellt (Anlage 1).

In der Denkmalliste ist das Gebäude als großer, dreigeschossiger Bau mit reichem Volutengiebel zur Straße, vorspringenden Fachwerkobergeschoßen und Fachwerkgiebel mit erkerartigem Vorbau mit Arkadenvorhalle zum Spitalhof, mit Treppenturm und Wappentafel mit Datierung von 1599 dargestellt.

2. Bisher umgesetzte Maßnahmen im Rahmen der Voruntersuchungen:

Bereits im März 1991 wurde ein Bericht zur Voruntersuchung des Nordflügels von Haus B durch den Restaurator Eberhard Holter verfasst.

Mit Datum vom 19.01.2018 wurde vom BLFD ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn für das Modernisierungsgutachten noch vor einer Entscheidung über den Zuschussantrag erteilt.

Ein Bescheid im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für das Gebäude Martin-Luther-Straße 6b wurde mit Datum vom 14.02.2018 für die Ausarbeitung eines Modernisierungsgutachtens sowie die Ermittlung einer möglichen Nutzung auf der Grundlage der Baugestaltungssatzung der Stadt Dinkelsbühl erteilt.

Die Beauftragung des Architekten Martin Schemm mit der Voruntersuchung und Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes bis Leistungsphase 2 HOAI auf der Grundlage seines Angebots in Höhe von 20.639,46 € wurde am 19.02.2018 erteilt.

Zuschüsse für die Erhaltung und Sicherung von Kunst- und Geschichtsdenkmälern wurden vom BLFD, mit Bescheid vom 04.07.2018, in Höhe von 17.000 € als Festbetrag zu 51.200 € zuwendungsfähigen Kosten bewilligt.

Die Beauftragung einer statisch konstruktiven Voruntersuchung des Hauses B auf der Grundlage eines Honorarangebotes in Höhe von 16.895,14 € brutto wurde an das Büro für Tragwerksplanung und Baukonstruktion Roland Burges + Günter Döring am 23.02.2018 vergeben. Die Untersuchungen wurden durchgeführt, abgeschlossen und mit 19.466,02 € schlussgerechnet. Das Tragwerksgutachten zur Feststellung der notwendigen Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen liegt vor.

Die Beauftragung einer historischen Bestands- und Gefügeuntersuchung auf der Grundlage seiner Kostenschätzung in Höhe von 7.711,20 € wurde an den Restaurator in der Denkmalpflege, Holger Wilcke, am 28.02.2018 erteilt. Die Ergebnisse sind in Anhang 1 nachzulesen.

Mit Datum vom 20.09.2018 wurde im Rahmen der Voruntersuchungen eine photogrammetrische Vermessung des Baubestandes von Haus B auf der Grundlage des vorliegenden Angebots in Höhe von 17.665,55 € brutto an das Büro von Alexander Kühn erteilt.

3. Zusammenfassung der Ergebnisse der bauhistorischen Bestands- und Gefügevorderuntersuchungen

Im Rahmen der Untersuchungen wurde die einsehbare Holzkonstruktion, die Decken und Wände visuell und manuell untersucht. Es wurde eine Schürfung im Untergeschoß zur Erkundung der Gründung der Gewölbe ausgeführt. Diese Untersuchungen bilden eine erste Grundlage für die Einschätzung der geplanten Sanierungsmaßnahmen.

Die bestehende Bausubstanz soll zur Umsetzung des vorgestellten Nutzungskonzepts unter Berücksichtigung der Anforderungen der Denkmalpflege, der Baugestaltungssatzung der Stadt Dinkelsbühl, des Brandschutzes, des Wärmeschutzes, der Statik und Barrierefreiheit saniert werden. Die Hauptschäden, die beseitigt bzw. eingedämmt werden sollen, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Die Dachhaut weist starke Verwitterungsschäden insbesondere an der Dacheindeckung auf der Nordseite und am Erker auf. Die daraufhin eintretende Feuchtigkeit, der tierische Befall und die Kriegsschäden auf der Südseite des Bauwerks haben die Dachkonstruktion so geschädigt, dass sie sich gesenkt hat und die Dachbalkenlage die Wände der darunter liegenden Geschoße belasten. Aufgrund der genannten, konstruktiven Schwächen auch der darunter liegenden Geschoße, verursacht durch zahlreiche bauliche Veränderungen im Laufe der Zeit, hat sich die Zerrbalkenlage stark verformt.

Die Decken in den Obergeschoßen weisen starke Absenkungen in den Fluren auf. Die Hauptursache ist die unzureichende Lastabtragung des 1. Obergeschosses auf die Wände des Erdgeschosses.

Der Westgiebel ist nicht ausreichend an die Dachkonstruktion angebunden und droht abzureißen. An der Südfassade wurde die Fachwerkfassade nach schweren Kriegsschäden unsachgemäß repariert, dies ist die Ursache für Schäden im Auflagerbereich des Daches und an der Fassade.

Die Hölzer der Fachwerkfassaden sind durch Fäulnis schadhaft geworden. Die Gefache sind lose, so dass Feuchtigkeit in die Fugen eintreten kann und den Schädigungsgrad erhöht.

Die Sandsteinsäule im Kellergeschoß ist im Sockelbereich stark verwittert aufgrund der hohen Salzbelastung.

4. Geplante Sanierungsmaßnahmen:

Die Dachhaut ist zu reparieren bzw. zu erneuern. Die Traufen sind vom Schutt zu befreien. Die Anschlussbleche sind zu erneuern.

Die geschädigten Hölzer der Dachkonstruktion sind durch zimmermannsmäßige Reparatur wiederherzustellen. Die Hinzuziehung eines Holzschutzgutachters und die Durchführung von Holzschutzmaßnahmen sind vorzunehmen. Die unzureichenden Stoßausbildungen beim Dachtragwerk mit klaffenden, nicht kraftschlüssigen Bauteilanschlüssen sind mit Hartholz auszufüttern und zimmermannsmäßig zu reparieren. Gekappte Konstruktionshölzer sind wieder zu ergänzen. Die Verformungen in der Dachbalken und Deckenbalkenlage sind einzudämmen.

Die fehlenden Teile des Turmdachauflagers sind zu ergänzen, mit dem Ziel, das Turmdachauflager zu verbessern.

Die Fachwerkhölzer sind zimmermannsmäßig zu reparieren und die Gefache des Fachwerkgiebels sind auszubessern. Es wurden bereits Notsicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Am Westgiebel sind Putzabplatzungen und Verwitterungserscheinungen und Risse an den Sandsteinelementen zu erkennen. Nach der Rückverankerung des Giebels sind die schadhaften Putzstellen zu ergänzen, die Sandsteinelemente zu überarbeiten, die Blechanschlüsse zu überprüfen und zu erneuern.

Auch an den Sandsteinelementen des östlichen Erkers sind starke Verwitterungserscheinungen zu erkennen. Die Festigkeit der Sandsteinelemente ist wieder herzustellen, Fehlstellen sind durch Ergänzungsmörtel zu ergänzen, Anschlussbleche und Bauteilanschlüsse sind zu erneuern, damit eine ausreichende Oberflächenentwässerung möglich ist.

Die Sandsteinsäule im Kellergeschoß ist im Sockelbereich stark verwittert aufgrund der hohen Salzbelastung. Die Oberflächen sind von den Salzen zu befreien. Im Vorfeld sind Materialanalysen durchzuführen.

5. Geplante Umbaumaßnahmen:

Um eine barrierefreie Nutzung für die Öffentlichkeit zu ermöglichen wird eine Rampe vor dem Eingang an der Nordfassade errichtet. Eine weitere Rampe im Innern des Erdgeschosses wird den Höhenunterschied in diesem Geschoß überwinden.

Da die Spindeltreppe an der Nordwestecke und die Treppe am Ostgiebel nicht ausreichend sind, um im Brandfall zwei voneinander unabhängige, ausreichend dimensionierte 2. Rettungswege zu bilden, wird geplant, in der Achse vom Eingang in der Nordfassade im Raum vor der Südwand eine Haupttreppe zu errichten und vor die Außenwand einen Aufzug zu stellen, der alle Ebenen EG, 1. und 2. OG anfahren kann. Die neue Treppe soll frei in den Raum gestellt werden, damit sie als nachträglicher Einbau erkennbar bleibt. Sie soll rechteckig ausgebildet werden, um die optimale, bequeme Nutzung zu gewährleisten. Der Aufzug wird mit Abstand vor die Außenwand gesetzt werden, um die Eingriffe in die Wand, Fassade und die Traufe auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die genaue Gestaltung und Materialwahl ist noch abzustimmen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu klären. Der Aufzug wird im Straßenraum der Dr.-Martin-Luther-Straße annähernd nicht wahrnehmbar sein, da eine Mauer den Grünbereich zwischen Haus und Spitalkirche abschirmt. Der Baumbestand verdeckt den Blick vom Spitalhof auf den geplanten Aufzug.

In die historische Raumstruktur wird durch das neue Nutzungskonzept nicht eingegriffen werden. Nur für die Sanitäreinrichtungen werden zusätzliche Trockenbauwände bei Bedarf reversibel eingefügt.

Die originalen historischen Fenster werden repariert und mit einem Vorsatzfenster als Kastenfenster ertüchtigt werden. Die historischen Türen aus unterschiedlichen Epochen werden repariert werden und bleiben im Haus. Historische Fußböden werden erhalten und repariert werden. Nach weiteren Befunduntersuchungen der Wand und Decken werden die historischen Befunde entweder freigelegt oder sachgemäß geschützt werden. Die beiden Kachelöfen des historischen Vereins könnten (nach Rücksprache) ebenfalls saniert und an Ort und Stelle belassen werden.

6. Vorstellung des Nutzungskonzepts

Der Haupteingang des Hauses B wird die Tür in der Nordfassade neben dem Spindeltreppenturm vom Spitalhof darstellen.

Im Erdgeschoß - und somit leicht zugänglich - ist in den drei Räumen zur Dr.-Martin-Luther-Straße die Unterbringung der Tafel (Räume 002 bis 004) vorgesehen.

Im Südosten hinter den Arkadenerker und mit Zugang zum südlichen Grünbereich sind das Seniorencafé und das AWO-Café vorgesehen. Hier könnte auch eine Außennutzung über eine Terrasse im Sommer geschaffen werden.

Neben dem Haupteingang und der Erschließungsachse mit Haupttreppe und Aufzug werden die WC-Räume eingerichtet.

Im 1. Obergeschoß werden die Räume vom Theater genutzt werden. Im Raum 1.2 zur Dr.-Martin-Luther-Straße orientiert, ist der Probenraum geplant. Weiter sind 4 Büroräume in den öst-

lichen Räumen vorgesehen. Der Raum der ehem. Hauskapelle wird aufgrund seines Kreuzgewölbes und der Wandbefunde als Besprechungsraum genutzt werden. Die Sanitärräume sind wieder an der Nordwand, ähnlich wie im Erdgeschoß, geplant.

Im 2. Obergeschoß werden VHS-Büro, Seniorenbeiratsbüro und ein großer Musikraum an der Dr.-Martin-Luther-Straße geplant. Ebenso sind ein Stuhllager und WC-Räume eingerichtet.

Das Dachgeschoß und das Kellergewölbe bleiben ungenutzt.

Das Nutzungskonzept ist in den Plänen in Anhang 2 dargestellt.

7. Kostenübersicht und Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die aufgezählten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen werden auf der Basis der Bruttogrundfläche nach DIN 276 für Kostengruppe 100 bis 700 auf 6 Mio. € geschätzt. Für die Durchführung eines VGV-Verfahrens sind schätzungsweise nach Erfahrungswerten ca. 15.000 € anzusetzen.

Die genauere Kostenermittlung kann erst nach der Festlegung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beziffert werden.

Anlagen:

- (1) Bauhistorische Untersuchung von Haus B
- (2) Pläne mit Nutzungskonzept von Haus B
- (3) Baukostenschätzung nach BGF

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.: _____
 - Mehreinnahmen bei HSt.: _____
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20 _____

Vorschlag zum Beschluss:

1. Es besteht Einverständnis mit dem vorgestellten Nutzungskonzept.
 2. Es besteht Einverständnis mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.
 3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein VGV-Verfahren durchzuführen mit dem Ziel ein in der denkmalpflegerischen Sanierung erfahrenes Architekturbüro mit der Planung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen von Haus B zu beauftragen. Die notwendigen Mittel für die Planungen sind in Höhe von 500.000 € im Haushalt 2019 unter HHST 1.8808.9400 eingestellt.
-