

Bauhof 9, Restaurierung der Sandsteinfassade des Baumeisterhauses

hier: Objektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Planungsanlass

Im Sommer 2020 wurden einige Sandsteinfragmente vor dem Gebäude vorgefunden, die Steinabplatzungen an der Fassade vermuten ließen. Als Notmassnahme wurde zur umgehenden Gefahrenbeseitigung ein Schutzgerüst an den zugänglichen Fassadenseiten im Süden und Westen aufgestellt. Im Rahmen der Gerüstaufstellung sind für die im Traufbereich der Fassade ansässigen Mauersegler in Abstimmung mit UwA/3 Brutkästen in der Nähe am Gerüst situiert worden.

Zur Bewertung des Schadens wurde ein Projektierungsbüro mit einer Schadensanalyse und der Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes beauftragt. Die Sanierungsplanung für alle Fassaden des Baumeisterhauses mit Kosten in Höhe von 1.110.000 EUR liegt nun vor.

2. Entwicklung eines Sanierungskonzeptes

Zur Klärung der Schadensursachen- und Schadensentwicklung als Grundlage für das Sanierungskonzept und die Maßnahmenplanung wurde eine umfassende restauratorische sowie naturwissenschaftliche Voruntersuchung durch das Projektierungsbüro ProDenkmal durchgeführt.

Mittels festgelegter Referenzflächen wurden die Schadenstiefe und- verteilung für alle Fassaden des Gebäudes untersucht, kartographiert, exemplarisch abgebildet und daraus eine Kostenermittlung abgeleitet.

Die notwendige Restaurierung der Natursteinfassade zeichnet sich durch einen hohen Schwierigkeitsgrad der Planungsaufgabe und durch überdurchschnittliche Planungsanforderungen mit sehr differenzierten Vorgehensweisen zum maximalen Substanzerhalt aus.

Auf Grund dieser bereits sehr detaillierten Planungen wurde ProDenkmal in Abstimmung mit der Stadtkämmerei bis zur Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) beauftragt, um bereits im August 2021 mit den ersten Sanierungsmaßnahmen beginnen zu können.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist seit dem Vorliegen des Sanierungskonzeptes in das Vorhaben mit eingebunden.

3. Maßnahmenkonzept

Die Fassadenbereiche sind vom Sockel bis zur Traufe sehr ungleichmäßig hydrophobiert. Die unter diesen Voraussetzungen zu erwartenden Schäden waren nicht festzustellen.

Die empfohlenen Maßnahmen sind hier die Sicherung von Rissen und Schalen (Abplatzungsgefahr), der Austausch defekter Alterergänzungen, Ergänzungen von Fehlstellen und die Fugensanierung.

Auch die Reinigung der Fassade ist Bestandteil des Konzeptes.

Die Giebel sind - anders wie der Großteil der restlichen Fassade - stark geschädigt. Besonders die großen substanziellen Schäden an der Giebelfassade Süd und dem westlichen Zwerchhaus erfordern Maßnahmen von besonderer denkmalpflegerischer Sorgfalt.

Ausgetauscht werden Steine, deren Sichtoberfläche zu 70% verloren ist. Davon sind besonders die Steine des Ortgangs betroffen, bei denen stirnseitig eindringendes Wasser zur Hinterwanderung der Hydrophobierung und zu fortschreitender Schalenbildung geführt hat.

In der Giebelfläche können rückverankerte Passstücke zur Verwendung kommen, die in diesem Fall den Erhalt des rückseitigen Bestands möglich macht. Die Planung und Ausführung des Steinersatzes muss von einem Tragwerksplaner begleitet werden. Zusätzlich ist eine Blechabdeckung der Ortgänge zum Schutz des Mauerwerkes notwendig, da der geringe Überstand der Giebelwände über der Ziegelebene keine ausreichende Trocknungsmöglichkeit bietet und damit eine erneute Durchfeuchtung der Ortgangsteine vermieden werden kann.

Es gilt die Faktoren Substanzerhalt, Verkehrssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit bestmöglich zu vereinen. Auch während der Sanierungsarbeiten sind Modifizierungen der Planung auf Grundlage der vorgefundenen Situation möglich.

4. Terminplan

In Abstimmung mit Ref I/II-StK wurde eine Finanzierung der Maßnahme erarbeitet. Die Maßnahme wurde auf die gelb-grüne Liste für die MIP-Beratungen aufgenommen. Die ersten Sanierungsmaßnahmen an den Süd- und Westfassaden müssen bereits im August 2021 begonnen werden.

Die weiteren Bauabschnitte werden in den Jahren 2022 und 2023 erfolgen.

Die Ausschreibung der Natursteinarbeiten umfasst das gesamte Gebäude.

Die Ausführung soll in zwei Bauabschnitte unterteilt werden, da im Moment zwei Fassadenseiten durch die Sanierung des Künstlerhauses nicht zugänglich sind.

Bauabschnitt 1:

Süd- und Westfassade

Es wird angestrebt noch im Spätsommer 2021 den erforderlichen Steinaustausch und damit die statische Ertüchtigung des Südgiebels und des westlichen Zwerchhausgiebels abzuschließen. Das setzt eine schnelle Beauftragung einer qualifizierten Natursteinfirma voraus, da der passende Naturstein längeren Lieferzeiten unterliegt.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei muss der Vergabeprozess bereits vor Genehmigung des Objektplanes in Gang gesetzt werden. Dies ist aufgrund der bereits beschriebenen zeitlichen Enge notwendig.

Die dringend empfohlene Abdeckung der restaurierten Giebelortgänge muss begleitend bemustert und ausgeführt werden, um den Feuchtigkeitseintrag in den Naturstein noch in diesem Jahr zu verhindern.

Bis in den Herbst 2021 sind noch Reinigungsarbeiten an der Fassade möglich. Arbeiten im Zusammenhang mit Steinersatz- und Fugenmörtel sind erst mit Beginn der wärmeren Jahreszeit in 2022 wieder möglich. Das bestehende Gerüst an der Süd- und Westfassade kann dann im Sommer 2022 abgebaut und wenn möglich direkt im Anschluss an Nord- und Ostseite wiederaufgebaut werden.

Bauabschnitt 2:

Nord- und Ostfassade

Geplant ist, nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes und mit Rückbau der Baustelleneinrichtung des Künstlerhauses auf der Nord- und Ostseite des Baumeisterhauses die Nord- und Ostfassade einzurüsten und mit dem zweiten Bauabschnitt der Restaurierungsarbeiten im Sommer 2022 zu beginnen. Die komplette Maßnahme kann dann im Sommer 2023 abgeschlossen werden.

5. Kosten

Gemäß der vorliegenden Kostenberechnung über die Naturstein- und Spenglerarbeiten vom 27.04.2021 betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten gerundet 1.110.000,00 EUR.

Aufgliederung der Gesamtbaukosten (brutto) nach DIN 276

KGr. 200	Erschließung	0,00 EUR
KGr. 300	Bauwerk	872.567,50 EUR
KGr. 400	Technische Anlagen	10.829,00 EUR
KGr. 500	Außenanlagen	0,00 EUR
KGr. 600	zusätzliche Maßnahmen	0,00 EUR
KGr. 700	Baunebenkosten	150.523,10 EUR
<u>Gesamt brutto</u>		<u>1.033.919,60 EUR</u>
zzgl. BVK (7,31 % v. Brutto)		75.579,52 EUR
Gesamtkosten inkl. BVK		1.109.499,12 EUR
		gerundet 1.110.000,00 EUR

6. Finanzierung

Die Finanzierung von im Haushaltsjahr 2021 benötigten Mitteln in Höhe von 300.000 EUR erfolgt aus dem sogenannten „Nottopf“. Die restlichen Mittel sollen über die MIP-Fortschreibung und über eine Genehmigung zum Eingehen einer konsumtiven Verpflichtung für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 finanziert werden. Die Maßnahme wurde in der Bauinvestitionsbesprechung behandelt.