

Beilage

Betreff: Unschlittplatz 7a, Fassadensanierung
hier: Objektplan

Entscheidungsvorlage:

Die Maßnahme „Unschlittplatz 7a, Fassadensanierung“ wurde als Nottopfmaßnahme begonnen. Grund hierfür waren herabstürzende Teile des Traufgesimses an der Westfassade des Unschlittplatzes 7a sowie umfassende Alterungsschäden. Eine kurzfristige Untersuchung der Fassaden wurde notwendig um die betroffenen Fassadenbereiche provisorisch zu sichern.

Um eine Verkehrssicherheit herzustellen wurde eine Erstsicherung mit Abnahme der unmittelbar abgängigen Teile vorgenommen. Zusätzlich wurde die Fassade am Unschlitthaus untersucht. Im Zuge der Untersuchungen wurden weitere die Verkehrssicherheit gefährdende Zustände festgestellt. Eine provisorische Sicherung bis Baubeginn wurde vorgenommen.

Für die Behebung der vorgefundenen Schäden (z.T. Alterungsschäden) wurde ein Sanierungskonzept erstellt. Die Sanierungsplanung mit Kosten in Höhe von 2.167.000 Euro (brutto, gerundet, inkl. BVK) liegt vor. Die Maßnahme wurde in zwei Bauabschnitten geplant.

Ein zeitlicher Verzug erhöht das Risiko von Mehrkosten. Die Bestands- und Zustandsuntersuchungen wurden für eine Sanierung mit dem Baubeginn ca. Mitte 2022 (BA I) erstellt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der Fassaden nach weiteren Witterungseinflüssen deutlich verschlechtern würde.

1. Begründung und Umfang der Maßnahme:

Anlass der Sanierung sind Alterungsschäden der Fassaden des Unschlitthauses sowie die Notwendigkeit der Verkehrssicherung. Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine Fassadensanierung des Unschlittplatzes 7a mit geringfügigen Eingriffen in den Dachbereich unter Berücksichtigung des Bestandes.

Ziel der Fassadensanierung ist eine uneingeschränkte Verkehrssicherheit wiederherzustellen sowie die Fassade denkmalgerecht zu sanieren (Schutz und Wiederherstellung der denkmalgeschützten Substanz) um weitere witterungsbedingte Schädigungen der Bausubstanz zu vermeiden.

Die Sanierung erfolgt unter Berücksichtigung des größtmöglichen Erhalts der historischen Bausubstanz, der Einhaltung denkmalschutz- und artenschutzrechtlicher Vorgaben sowie aktueller Vorschriften.

Die verschiedenen Fassaden (Süd-, West-, Nord- und Ostfassade) unterscheiden sich sowohl in ihrem Erscheinungsbild als auch im Zustand ihrer Bausubstanz. Vorzufindende Schadensbilder sind z.B. defekte Altergänzungen und Schalenbildung, technisch fehlerhaft ausgebildete Fugen und Absandungen im Bereich der Sockelzonen (Schadsalzbelastung).

2. Baubeschreibung

Ein Sanierungskonzept wurde erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen sind hier u.a. die Sicherung von Rissen und Schalen (Abplatzungsgefahr), die Sicherung der Giebelbekrönung und Steinaustausch, der Austausch defekter Altergänzungen, Ergänzungen von Fehlstellen sowie die Fugensanierung.

Im Bereich des Daches muss die Dichtigkeit der über Dach geführten Wände im Anschluss an die Dachhaut hergestellt werden. Dabei ist eine fachgerechte Verblechung (als Anschluss der Biberschwanzdeckung an das Ortgangmauerwerk) angedacht sowie die Erneuerung schadhafter dauerelastischer Verfugungen.

Im Inneren des Unschlitthauses werden lediglich kleinere Reparaturen durchgeführt welche auf eindringende Feuchtigkeit zurückzuführen sind.

Im Bereich der technischen Anlagen werden keine Anpassungen im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Lediglich die Schnittpunkte der technischen Anlagen mit der Außenfassade werden angepasst (u.a. Blitzschutz).

3. Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 2.167.000 Euro (brutto, gerundet, inkl. BVK). Da es sich um eine konsumtive Maßnahme handelt, werden die Bauverwaltungskosten nicht separat im Haushalt dargestellt bzw. ausgewiesen. Für die Sanierung der Fassade des Unschlitthauses wurde von Stk/1 daher eine Kostenobergrenze von 2,020 Mio. Euro (ohne BVK) festgelegt.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in EUR
100	Grundstück	- EUR
200	Herrichten und Erschließen	25.000,00 EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.424.224,00 EUR
400	Bauwerk Technische Anlagen	15.219,00 EUR
500	Außenanlagen	2.500,00 EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	- EUR
700	Baunebenkosten ohne BVK	229.882,00 EUR
	Sonstiges	
	Zwischensumme	1.696.825,00 EUR
	Mehrwertsteuer 19%	322.396,75 EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK		2.019.221,75 EUR
Bauverwaltungskosten, BVK		147.605,00 EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK		2.166.826,75 EUR
	zur Rundung	173,25 EUR
	gerundet	2.167.000,00 EUR

4. Finanzierung

Bisherige Planungs- und Untersuchungsleistungen konnten aufgrund des Zustandes der Fassaden über den sogenannten Nottopf finanziert werden.

Die Finanzierung des Mittelbedarfes in 2022 erfolgt aus dem Nottopf. Die Finanzierung des Mittelbedarfes der Jahre 2023 bis 2025 wird für die Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans 2023 - 2026 vorgemerkt.

5. Zuschüsse

Eine Förderung der Fassadensanierung bei der Bayerischen Landesstiftung wurde beantragt. Mit einer Entscheidung über den Antrag ist voraussichtlich erst im Sommer 2022 zu rechnen.

6. Zeitliche Abwicklung

Die Ausführung der Fassadensanierung ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Jeder Bauabschnitt beinhaltet die Sanierung und Restaurierung zweier Fassaden des Unschlitthauses. Die Fassaden wurden entsprechend des Zustandes ihrer Bausubstanz priorisiert und den Bauabschnitten zugeordnet. Je Bauabschnitt ist mit einer Ausführungszeit von ca. 1,5 Jahren zu rechnen.

Der Bauabschnitt I beinhaltet die Sanierung der Süd- und Westfassade.
Der Bauabschnitt II beinhaltet die Sanierung der Nord- und Ostfassade.

Der Baubeginn (BA I) ist für ca. Mitte 2022 geplant, der Baubeginn (BA II) ist für das Jahr 2024 angedacht. Die Baufertigstellung ist für voraussichtlich Mitte 2025 geplant.

7. Klimarelevanz:

Die Klimarelevanz ist bei dieser Maßnahme nicht gegeben, da es sich um eine ausschließliche Sanierung der Sandsteinfassade handelt.