



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2679

Datum:  
23.11.2015

## 1. Betreff: Sachstandsbericht und Verfahrensvorschlag Anna-von-Heimburg-Haus

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss und Kulturausschuss	23.11.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2015	öffentlich

## 3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein  Ja

## 4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein  Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

\_\_\_\_\_ €

## 5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

### 1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 50.000 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 50.000 €

### 2. Investitionsmittel Marktcenter:

Gesamtkosten (brutto) 200.000 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 200.000 €

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.. \_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2679

Datum:  
23.11.2015

---

Betreff: Sachstandsbericht und Verfahrensvorschlag Anna-von-Heimburg-Haus

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss und der Kulturausschuss empfehlen dem Gemeinderat, den Sachstandsbericht zum Anna-von-Heimburg-Haus zur Kenntnis zu nehmen, das weitere Vorgehen wie in der Vorlage beschrieben zu beschließen und die vorab benötigten Planungsmittel von 50 TEUR sowie die für die Interimsmaßnahmen benötigten Mittel von 200 TEUR im DHH 2016/17 zur Verfügung zu stellen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2679

Datum:  
23.11.2015

Betreff: Sachstandsbericht und Verfahrensvorschlag Anna-von-Heimburg-Haus

---

## 1. Strategisches Ziel:

Ziel 17: Nutzerorientierte Bewirtschaftung und Unterhaltung der städtischen Gebäude unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange.

## 2. Sachverhalt/Begründung:

Im Anna-von-Heimburg-Haus, bei dem es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, wurde im Frühjahr 2015 mit einer Fassadensanierung (Putz- und Anstricharbeiten) begonnen, da sich an der Gebäuderückseite umfangreiche Risse gezeigt hatten. Im Zuge der Arbeiten wurde festgestellt, dass stellenweise Holzschwellen und Streben/Pfosten in der Fachwerkkonstruktion im 2. OG so erheblich beschädigt sind, dass Putzsanierung nicht weitergeführt werden konnte.

Um Klarheit zu erlangen wurde Frau Dilanas aus Bretten als eine Sachverständige für Gebäudeschäden beauftragt, das Gebäude zu begehen und ein Gutachten mit Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.

## 3. Zusammenfassung des Gutachtens:

### 3.1 Schadensbild:

Am Anna-von-Heimburg-Haus wurde eine weit fortgeschrittene Holzzerstörung des Fachwerks an den Außenwänden des zweiten Obergeschosses festgestellt. Auch der Dachstuhl war teilweise in seiner Tragfähigkeit geschädigt, was an der Ostseite gut zu sehen war. Die Hüllflächen der Hölzer wirken intakt, während das Innere fast vollständig zerstört ist. Diese Zerstörung ist durch eine Kombination aus Holzpilzen und nachfolgendem Insektenbefall bedingt. Grundlage für derartige Zerstörungen ist Wasser in den Fassaden, das mit hoher Wahrscheinlichkeit aus bauphysikalischen Vorgängen und Tauwasserbildung stammt. Diese Ansammlung von Tauwasserbildung wurde zusätzlich durch die intensive Nutzung des Gebäudes begünstigt. Dadurch kam immer mehr Feuchtigkeit aus dem Inneren des Gebäudes nach, die durch den dampfdiffusionsdichten Putz nicht an die Außenluft abgegeben werden konnte.

### 3.2 Kurzfristiger Handlungsbedarf:

Für die Wiederherstellung der Standsicherheit waren unmittelbar Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die in Zusammenarbeit mit dem Statiker, Herrn Oelschlegel aus Offenburg, festgelegt und von der Fa. Ritter aus Offenburg direkt ausgeführt wurden. Dabei handelte es sich um den Austausch der partiell nicht mehr tragfähigen Holz-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2679

Datum:  
23.11.2015

Betreff: Sachstandsbericht und Verfahrensvorschlag Anna-von-Heimburg-Haus

konstruktion gegen Mauerwerk. Auch im Dach wurden Sicherungsmaßnahmen wie zusätzliche Zuganker und Holzverstärkungen eingebaut. Bis Ende Oktober wurden noch weitere Schwellen im 2.OG und im DG ausgetauscht, um die Standsicherheit gewährleisten zu können. Auch diese Arbeiten wurden von der Fa. Ritter aus Offenburg ausgeführt.

Nach Abschluss der Arbeiten zur Gebäudesicherung, die von außen durchgeführt werden können, werden die offenen Putzflächen wieder provisorisch verputzt und das Gerüst abgebaut.

Auch im Innern mussten an einigen Stellen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. So wurden in Teilen der fremdvermieteten Räume (Tageselternverein) die Decken an den Rändern unterfangen, da die Köpfe der Deckenbalken beschädigt waren und somit die Tragfähigkeit nicht gewährleistet werden konnte. Dazu wurden die Räume für eine Woche lang geräumt.

Alle Maßnahmen wurden mit den Nutzern und dem Denkmalschutz abgesprochen.

Derzeit besteht nach menschlichem Ermessen keine Gefahr für die Nutzer des Hauses, die Tragfähigkeit des Gebäudes ist im Moment gesichert. Es gibt keinerlei Hinweise auf Verformungen in der Konstruktion, die normalerweise einem Einsturz vorausgehen. Trotzdem ist eine dauerhafte Standsicherheit durch diese Maßnahmen nicht gewährleistet, so dass mittelfristig entsprechende Sanierungen erforderlich sind.

### 3.3 Mittelfristiger Handlungsbedarf

Frau Dilanas schlägt in Ihrem Gutachten vor, ein Büro, das über entsprechende Kenntnisse verfügt, mit einer genauen Kartierung der Schäden zu beauftragen, um einen Überblick über die tatsächliche Schädigung zu erhalten. Daraufhin wurde das Karlsruher Büro Baréz + Schuster, das über sehr viel Erfahrung in diesem Bereich verfügt, eingebunden. Eine erste Begehung hat bereits stattgefunden.

Zur vollständigen Kartierung der Schäden muss das Gebäude geräumt werden, da Wände und Decken innen und außen freigelegt werden müssen, um eine genaue Einschätzung zu bekommen.

Nach der Öffnung der Oberflächen und der Begutachtung der einzelnen Holzbauteile durch die Sachverständigen, werden die Zustände der Hölzer in einen Plan eingetragen. Man kann mit der Kartierung also genau sehen, welcher Balken in welchem Bereich wie stark beschädigt ist und ob er ausgetauscht werden muss oder erhalten werden kann. Danach muss auf den Erkenntnissen der Kartierung die Planung der weiteren Vorgehensweise stattfinden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2679

Datum:  
23.11.2015

Betreff: Sachstandsbericht und Verfahrensvorschlag Anna-von-Heimburg-Haus

## 4. Weiteres Vorgehen

### 4.1 Planerischer Ablauf

Fachbereich 5 schlägt vor, der Empfehlung von Frau Dilanas zu folgen und die unter 3.3 vorgeschlagene Kartierung zu beauftragen, denn nur damit kann das genaue Ausmaß der Schädigung erkannt und die Planung auf das Schadensbild abgestimmt werden. Dies ermöglicht neben einer hohen Planungs- auch eine größere Kostensicherheit der Maßnahme.

Von März 2016 an wird sich Fachbereich 5 mit den Vorplanungen zur Sanierung des Hauses beschäftigen. Neben der reinen Fachwerksanierung sind an diesem Gebäude noch andere Punkte zu bemängeln, die evtl. im Rahmen einer Sanierung zu lösen wären:

- der durchfeuchtete Keller
- die unbefriedigend gelöste barrierefreie Horizontalerschließung
- die Entfluchtungssituation im Dachgeschoß

Fachbereich 5 wird deshalb in Abstimmung mit der Denkmalbehörde und den Nutzern Planungsszenarien entwickeln, die sowohl der Sanierung des Fachwerks, als auch den oben genannten Punkten und den Nutzeranforderungen gerecht werden.

Die Räumung des Hauses soll im August/ September 2016 erfolgen. Anschließend werden die Sachverständigen mit ihrer Arbeit beginnen. Hierfür ist ein Zeitraum von 4 Wochen angesetzt, so dass dann ab Ende 2016 eine Planung und Kostenberechnung auf Grundlage der Sanierungsempfehlung erstellt werden kann, die dann wiederum im Januar/ Februar 2017 im zuständigen Ausschuss vorgestellt werden kann.

### 4.2 Umsetzung der Mitarbeiter/Räumung des Hauses

Während der Planungs- und Bauphase müssen die städtischen Mitarbeiter aus dem Anna-von-Heimburg-Haus, der Tagesmütterverein und das Christliche Jugenddorf mit dem Mittagstisch übergangsweise ausziehen.

Für die Büronutzungen der städtischen Mitarbeiter und des Tageselternvereins werden im Marktcenter Flächen bereitgestellt. Die Machbarkeit wurde bereits von Fachbereich 5 überprüft. Die Kosten dafür werden mit rund 200 TEUR geschätzt.

Das Christliche Jugenddorf mit dem Angebot des Mittagstisches für Senioren wird für diesen Zeitraum in das derzeit leerstehende Café im Ritterhaus übersiedeln. Die dort notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit werden in der Vorlage 163/15 beschrieben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:  
82-2679

Datum:  
23.11.2015

---

Betreff: Sachstandsbericht und Verfahrensvorschlag Anna-von-Heimburg-Haus

---

## 5. Fazit

Die fortgeschrittene Zerstörung der Holzbauteile im Anna-von-Heimburg-Haus macht eine Sanierung des Holzfachwerkes und des Daches unumgänglich, wenn das Gebäude erhalten bleiben soll, wovon die Verwaltung derzeit überzeugt ist. Das Vorhandensein weiterer funktionaler Mängel legt aber auch nahe, eine Komplettsanierung zu planen, um diese Mängel zu beheben, ähnlich wie sie auch in der Villa Bauer erfolgreich von Fachbereich 5 durchgeführt wurde. Um diese Planung fundiert erstellen zu können, bedarf es einiger spezieller Vorplanungen, die in der Vorlage beschrieben wurden.

Die für die Planungen erforderliche Räumung des Gebäudes und die damit verbundene Umsetzung der Mitarbeiter und Mieter sind im Marktcenter mit vertretbarem Aufwand möglich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Flächen dauerhaft von der Verwaltung benötigt werden.