

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/18

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:

27.11.2018

1. Betreff: Sanierungskonzept Anna-von-Heimburg-Haus

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	14.01.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	28.01.2019	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)

3 Mio. €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 3,9 Mio. €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) 50.000 – 80.000 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 3,84 Mio. €

2. Folgekosten

Personalkosten wie bisher €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme 5.000 €/Jahr (Betrieb Aufzug)

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

Jährliche Belastungen 0,00 €
5.000 €/Jahr

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/18

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:

Weiser, Barbara

Tel. Nr.:

82-2679

Datum:

27.11.2018

Betreff: Sanierungskonzept Anna-von-Heimburg-Haus

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das nachfolgend dargestellte Sanierungskonzept für das Anna-von-Heimburg-Haus zu beschließen.

Die Kosten sind derzeit mit rund 3,9 Mio. € veranschlagt. Die zusätzlich notwendigen Mittel von 900 TEUR werden zum Nachtrag 2019 angemeldet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
27.11.2018

Betreff: Sanierungskonzept Anna-von-Heimburg-Haus

Sachverhalt/Begründung:

1. Historie:

Wie bereits im Mai 2018 berichtet, wurden im Frühsommer 2016 zu Beginn einer geplanten Fassadensanierung am Anna-von-Heimburg-Haus umfangreiche und fortgeschrittene Schäden im Holz des Fachwerks im 2. Obergeschoss festgestellt. Auch der Dachstuhl war in seiner Tragfähigkeit geschädigt, was besonders an der Ostseite gut zu sehen war.

Zur Sicherung des Hauses wurden damals Sofortmaßnahmen in der Fassadenkonstruktion und im Dachstuhl ergriffen, die eine weitere Zerstörung der Konstruktion entgegen wirkten und die Standsicherheit gewährleisteten. Das Gebäude wurde Ende 2016 geräumt und die Mitarbeitenden auf andere Häuser verteilt.

Im Juli 2017 wurde eine bauhistorische Dokumentation vom Fachbüro Lohrum aus Kenzingen erstellt, die das Alter des Gebäudes und seiner Teile begutachtete und bezifferte. Daraus ergab sich, dass sich der bauzeitliche Bestand aus dem Jahr 1817 in allen Geschossen hauptsächlich auf die Umfassungswände mit den Öffnungen und dem Deckengebälk beschränkt. Auch die Dachkonstruktion ist gut erhalten und da, wo sie zerstört ist, ist die Konstruktion zumindest reparaturfähig. Im 2. OG sind die Umfassungswände als Totalverlust einzustufen und müssen komplett ersetzt werden.

Aufgrund der Aussagen aus dieser Dokumentation ist das Gebäude in seiner jetzigen Form mit seinem Stadtbild prägenden Erscheinungsbild erhaltungsfähig. Auch die Denkmalschutzeigenschaften sind nach heutigem Stand haltbar.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurden innerhalb der Stadtverwaltung weitere Planungsschritte eingeleitet. So liefen bis Dezember 2018 die genaue Schadenskartierung sowie weitere statische Sicherungsmaßnahmen. Außerdem wurde das Planungsteam von interner Projektleiterin, externem Architekturbüro, Tragwerks- und Haustechnikplaner sowie Energieberater zusammengestellt und instruiert.

Das Seniorenbüro als ehemaliger und künftiger Nutzer des Anna-von-Heimburg-Hauses hat ebenfalls bis Ende 2018 seine Überlegungen hinsichtlich des Raumkonzeptes, die weit über die reine Planung des Gebäudes hinaus gingen und entsprechend zeitaufwändig waren, abgeschlossen. FB 5 unterstützte die Kollegen im FB 9 hierbei mit Raumkonzeptionen und verschiedenen Entwürfen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Weiser, Barbara	Tel. Nr.: 82-2679	Datum: 27.11.2018
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungskonzept Anna-von-Heimburg-Haus

2. Sanierungskonzept

Nach heutigem Kenntnisstand wird die Sanierung und Instandsetzung des Gebäudes folgende Pakete umfassen:

- Sanierung des Holztragwerks des Dachstuhls incl. neue Dachdämmung und Deckung
- Sanierung bzw. Austausch der schadhaften Fassadenbereiche
- Herstellung einer DIN-gerechten barrierefreien horizontalen Erschließung (Aufzug)
- Herstellung eines nach LBO geforderten 2. Rettungsweges zur uneingeschränkten Nutzung des Dachgeschosses
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung des Fassadenputzes
- Trocknung der Kellerwände
- Herstellen von Innenräumen nach den Anforderungen der zukünftigen Nutzer
- Sanierung und evtl. Erweiterung der Toilettenanlagen
- Innenausbau
- Möblierung

3. Zeitschiene und Kosten

Nachdem die Grundlagenermittlung baulicher und konzeptioneller Art nun abgeschlossen ist, wird derzeit der Bauantrag bearbeitet, er wird voraussichtlich bis Anfang Februar 2019 eingereicht. Auf Grundlage des Bauantrages soll dann voraussichtlich im März der Baubeschluss eingeholt werden.

Nach dem Baubeschluss werden die beteiligten Planer mit der Ausführungs- und Detailplanung beginnen, der dann die Ausschreibungen folgen werden.

Mit Eingang der Baugenehmigung, womit bis ungefähr Mitte Juni zu rechnen ist, werden die Ausschreibungen veröffentlicht, so dass die Auftragsvergabe noch vor den Bauferien 2019 erfolgen kann. Geplanter Baubeginn ist im September 2019. Die Bauausführung wird ca. 12 Monate dauern, so dass das Haus voraussichtlich im vierten Quartal 2020 bezogen werden kann.

Die Architektenleistungen der Leistungsphasen 1-4 sowie Teile der LPH 8 und 9 werden vom FB 5 erbracht. Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen (LPH 5-7) sowie, die anteilige LPH 8 sind extern vergeben worden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Weiser, Barbara	82-2679	27.11.2018

Betreff: Sanierungskonzept Anna-von-Heimburg-Haus

Die bisher grob ermittelten Kosten von 3,9 Mio. € wurden auf Basis der Kostendaten für die Sanierung der Villa Bauer ermittelt, und auf 2019 indiziert. Die im Haushalt vor fünf Jahren bereitgestellten 3,0 Mio. sind als reservierte Finanzmittel zu betrachten, denen keine Schätzung des konkreten Projektes zugrunde lag.

Stand heute ist davon auszugehen, dass für die Erneuerung der Fenster und des Dachs Fördermittel nach dem Programm KfW-Denkmal zu erhalten sind. Diese belaufen sich nach den heutigen Förderbedingungen auf 10% der anrechenbaren Kosten, was etwa 500-800 TEUR sein werden. Es können also zwischen 50 und 80 TEUR Fördermittel generiert werden.

Die zusätzlich benötigten Mittel von rund 850 TEUR sollen in den NHH 2019 eingebracht werden.

4. Fazit

Die Sanierung des Anna-von-Heimburg-Hauses stellt in mancher Hinsicht eine große Herausforderung dar, muss sie sowohl die Belange der Nutzer und damit auch insbesondere die der Barrierefreiheit, mit denen der Denkmalpflege und des Brandschutzes vereinbaren und das auf dem Hintergrund einer teilweise fortgeschrittenen Zerstörung einzelner Bauteile.

Wir sind jedoch sehr zuversichtlich, diese Herausforderungen gut zu meistern und das stadtbildprägende und identitätsstiftende Gebäude 2020 in neuem Glanz den Nutzern und allen Bürgern von Offenburg zurückgeben zu können. Mit der Sanierung des Anna-von-Heimburg-Haus sollen die Außenanlagen ebenfalls neu konzipiert und gestaltet werden (siehe auch Drucksache Nr. 166/18). Grundsätzlich soll der Platz eine verbindende Funktion zwischen der Innenstadt und dem Mühlbach erhalten und hierfür wird die Umfassungsmauer in Teilbereichen aufgebrochen.