

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-5/aw/se		20/048/03 zu TOP 2 nö BVUA 26.11.2020		16.11.2020
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	26.11.2020	Vorberatung	nichtöffentlich	
VKSA	01.12.2020	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	03.12.2020	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	15.12.2020	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Denkmalgerechte Sanierung mit Neubau - Oberamteistraße 28-34 - Werkbericht II zum Abschluss der Leistungsphase 2 - Baubeschluss statische Sicherung (1. Bauabschnitt)				
Bezugsdrucksache 16/077/02, 16/077/03, 18/072/01, 18/072/01.1, 18/072/02, 18/072/02.1, 19/005/080, 19/048/01, 19/048/03, 20/005/041, 20/048/02				

Beschlussvorschlag

1. Zur dauerhaft statischen Sicherung der Gebäude Oberamteistraße 30 – 32 und zur baulichen Sicherung des offenen Kellers Oberamteistraße 34, wird der Umsetzung der statischen Sicherung (1. Bauabschnitt) mit Gesamtkosten in einer Höhe von 7,96 Mio. € zugestimmt.
2. Hierzu erfolgt die Beauftragung für die notwendigen Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 9 für den 1. Bauabschnitt.
3. Der Beauftragung für die notwendigen Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 5 für das Gesamtprojekt wird zugestimmt. Der Durchführung der Leistungsphasen 3 und 4 wurde bereits mit GR-Drs 19/048/03.1 zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2021	THH65, 7.5110.002	1.000.000,00			Lph 1-4, 5 teilweise
2022	THH65, 7.5110.002	1.500.000,00			Lph 5-8,
2023	THH65, 7.5110.002	3.500.000,00	Überpl.	1.000.000 € über dem Ansatz	Baumaßnahmen 1. BA
2024	THH65, 7.5110.002	3.500.000,00	Außerpl.		Baumaßnahmen 1. BA
2025	THH65, 7.5110.002	500.000,00	Außerpl.		Baumaßnahmen 1. BA

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2021	THH65, 7.5110.002	1.000.000,00		Finanzierung über gebundene liquide Mittel
2022	THH65, 7.5110.002	1.500.000,00		Finanzierung über gebundene liquide Mittel
2023	THH65, 7.5110.002	2.500.000,00		Finanzierung über gebundene liquide Mittel
2023	THH65, 7.5110.002	1.000.000,00		Finanzierung über gebundene liquide Mittel
2024	THH65, 7.5110.002	3.500.000,00		Finanzierung über gebundene liquide Mittel
2025	THH65, 7.5110.002	500.000,00		Finanzierung über gebundene liquide Mittel

Kurzfassung

Mit GR-Drs 18/072/01.1 wurde der Grundsatzbeschluss zur denkmalgerechten Sanierung mit Neubau Oberamteistraße 28-34 gefasst und die Umsetzung des Wettbewerbssiegers beschlossen.

Mit GR-Drs 19/048/01 wurde der erste Werkbericht vorgestellt. Mit dem zweiten, jetzt vorliegenden Werkbericht werden das Nutzungskonzept, der Abschluss der Grundlagenermittlung und des Vorentwurfs inkl. Kostenschätzung (LPH 2) dargestellt.

Aufgrund des Zustands der Gebäude 28-32 ist die vorgezogene Durchführung der statischen Sicherung (1. Bauabschnitt) zwingend notwendig, um weitere substantielle Beschädigungen zu verhindern (siehe Seite 11 ff).

Die Maßnahme ist Teil des Strategiekontrakts zum Gesamthaushalt 2019/2020, Themenfeld "Hochbau" (E1) zur Umsetzung des Ziels "Verstärkte Maßnahmen zum Substanzerhalt im Hochbau mit Priorität auf Schadstoffsanierungen (insbesondere Schulen und Rathaus) und Turn- und Festhallen".

Ausgangssituation

Mit GR-Drs 16/077/03 stimmte der Gemeinderat im November 2016 der Durchführung eines Vergabeverfahrens nach VgV mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb sowie der Einhaltung des denkmalpflegerischen Rahmenplans vom 14.06.2016 zu.

Mit GR-Drs 18/072/01.1 wurde die Umsetzung, des im Preisgericht vom 15.12.2017 zur Realisierung empfohlenen Entwurfs vom Gemeinderat einstimmig beschlossen.

Mit GR-Drs 18/072/02.1 wurde die Arbeitsgemeinschaft Oberamtei im September 2018 mit der Durchführung der Leistungsphasen 1 und 2 beauftragt.

Mit GR-Drs 19/048/01 wurde im März 2019 der erste Werkbericht vorgelegt.

Mit GR-Drs 19/048/03.1 wurde die Arbeitsgemeinschaft Oberamtei im September 2019 mit der Durchführung der Leistungsphasen 3 und 4 beauftragt. Der Durchführung eines VgV-Verfahrens zur Auswahl eines Projektsteuerers wurde zugestimmt. Der Durchführung von

vorgezogenen Maßnahmen zur Schadstoffentfernung in den Gebäuden 28-32 sowie der Sanierung des Kellers auf Grundstück 34 wurde zugestimmt.

Die mit dieser Drucksache vorgelegten Ergebnisse aus der Leistungsphase 2 (Vorentwurf) bilden den Abschluss der Voruntersuchungen und Vorentwurfsplanungen.

Der ausführliche Bericht der Arbeitsgemeinschaft Oberamtei zum Abschluss der Leistungsphase 2 kann von den Mitgliedern des Gemeinderats beim Gebäudemanagement eingesehen werden (Auszüge siehe Anlagen).

Werkbericht zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurf)

Das gesamte Vorhaben zielt auf die denkmalgerechte, ganzheitliche Instandsetzung der Fachwerkzeile ab, die sich insbesondere durch die didaktische Heraushebung der historischen Baukonstruktion und der Ablesbarkeit der historischen Baumaterialien auszeichnet.

Es sollen alle Schäden und Mängel behoben werden, ohne die bestehende Substanz zu sehr zu beanspruchen bzw. zu verlieren.

Das Museum zur Geschichte und denkmalgerechten Instandsetzung der Oberamteistraße wird mit seinen Gebäuden zukünftig das größte Einzelexponat des Reutlinger Heimatmuseums sein. Die Besucher des Museums sollen die Gebäude möglichst authentisch erfahren.

Um die Gebäude für eine öffentliche, museale Nutzung Instand zu setzen, sind Eingriffe notwendig. Da die Schädigungen bereits so weit fortgeschritten sind, liegt die Priorität im ersten Schritt auf der schnellstmöglichen statischen Sicherung der Substanz.

Es wurden in den letzten Monaten umfassende Voruntersuchungen durchgeführt, um tragfähige Entscheidungsgrundlagen für die weiteren Planungen und die Kostenschätzung zu schaffen.

Die Voruntersuchungen und Vorentwurfsplanungen umfassen:

- Museumskonzeption
- Verformungsgerechtes Aufmaß als Grundlage der weiteren Planungen (tachymetrisch und fotogrammetrisch)
- Digitales Raumbuch
- Bericht Bauphysik
- Bericht Statik
- Bericht Archäologie
- Bericht Bauforschung
- Bericht Restaurator
- Bericht Brandschutz
- Konzept technische Ausstattung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)
- Bodengutachten zur Tragfähigkeit der Fundamente im Bestand und zur Gründung des Eckgebäudes
- Kartierung der Befundöffnungen
- Kartierung der schadstoffbelasteten Bauteile und Konzept zum Ausbau
- Kartierung der zu entnehmenden Bauteile
- Bericht zur Tierökologie (Fledermäuse)
- Konzept Außenanlagen
- Beleuchtungskonzept für Eckgebäude und Altbauten

Folgende Untersuchungen sind noch in Arbeit:

- Flächige archäologische Grabung im rückwärtigen Hofbereich (Richtung Heimatgarten)
- Schadens- und Maßnahmenkartierung der Restmauer des Anbaus (Richtung Heimatgarten)
- Schadens- und Maßnahmenkartierung der Kellerwände
- Farb- und putzrestauratorische Untersuchungen in den Innenräumen und am Außenputz

Einzelne Ergebnisse aus den Voruntersuchungen und den Vorentwurfplanungen werden im Folgenden benannt.

Erschließung

Die drei Bestandsgebäude und das dienende Eckgebäude werden von der Oberamteistraße aus zentral über die historische Durchfahrt erschlossen. Von dort aus erfolgt die interne horizontale Verteilung in alle Gebäude. Dazu wurden historische, gotische Durchgänge wieder geöffnet. Über einen Teil der historischen internen Treppen können die Gebäude in ihrer ursprünglichen Form begangen werden.

Für die barrierefreie Erschließung der Geschosse und zur Gewährleistung ausreichender Fluchtwege sorgt die Treppen- und Aufzugsanlage im neuen Eckgebäude. Diese erreicht man über den zukünftigen Empfangsbereich in der Oberamteistraße 32 im Erdgeschoss.

Ohne die barrierefreie Erschließung und die Ergänzung der Fluchtwege im Eckgebäude, ist eine museale Nutzung durch die Öffentlichkeit nicht möglich.

Erkenntnisse zur Nutzungsgeschichte

Das Areal, auf dem die Häuser stehen, war ursprünglich Reichsgut. König Albrecht I. verschenkte Grund und Boden des einstigen Pfarrhofs bzw. Zehnthofs 1308 an das von ihm gegründete Kloster Königsbrunn, das dann die „Bauplätze“ zu einem unbekanntem Zeitpunkt an Privatpersonen veräußerte. Nach bisherigen Erkenntnissen begannen die Bauarbeiten an der Fachwerkzeile in den Jahren 1318/19. Die erste urkundliche Erwähnung eines Hauses „hinter dem Zehnthof“ stammt aus dem Jahr 1361.

Die Häuserzeile in der Oberamteistraße erweist sich als wahre Fundgrube an architektonischen, archäologischen und historischen Themen. Jeder Raum offenbart nach und nach eine Vielzahl an Geheimnissen über die ehemaligen Bewohner, ihre Berufe und Lebensweise, die sich über Jahrhunderte gleichsam in den Häusern angesammelt haben.

Die historische Bauforschung vor Ort wird durch eine archivalische Quellenrecherche ergänzt, die das Gesamtbild der Häusergeschichte um Aspekte wie Besitz-, Personen- sowie Sozial- und Wirtschaftsgeschichte vervollständigt.

Die Ergebnisse werden im zukünftigen Museum erfahrbar sein, interessante Funde ausgestellt.

Restauratorische Erkenntnisse (Auszug)

Die Oberflächen von Wänden, Decken und Böden sowie die konstruktiven und gestalterischen Elemente des Ausbaus der Bestandsgebäude wurden restauratorisch untersucht, um Farb- und Fassungsschichten zu erforschen.

Die Ergebnisberichte der Experten können in ausführlicher Form eingesehen werden, exemplarisch folgt ein zusammengefasster Auszug:

Im Erdgeschoss dominieren die Bruchsteinwände mit Fassungsschichten des 18./19. Jahrhunderts in den Häusern 30/32 und die Gestaltung der Moderne im Haus 28. In den Obergeschossen wird für jede Wand einzeln zwischen neutralisierender Konservierung des Bestands, z. B. durch Festigung und leicht transparente Lasuren und didaktischer restauratorischer Aufarbeitung, z.B. durch Freilegung von Fragmenten und deren reversibler optischer Ergänzung abgewogen.

Leitschichten von der Materialsichtigkeit mittelalterlicher Holzflächen über polychrome Fassungen aus dem 19. Jahrhundert bis hin zu den jüngeren Schichten werden in Abstimmung mit den Experten und der Denkmalpflege zu einem Gesamtkonzept komponiert, das alle Phasen der Bauten am richtigen Ort in den Fokus rückt.

Nutzungskonzept

Die Gebäude in der Oberamteistraße 28-32 stellen ein einmaliges Ensemble dar. Seit 700 Jahren stehen die Häuser zwischen dem Königsbronner- und dem Marchtaler Hof auf frühem reichsstädtischen Siedlungsgebiet. Über die Jahrhunderte summierten sich die Nutzungen und Funktionen der Häuser. Sie wurden zum einen zum Wohnen und zum anderen für handwerkliches Arbeiten und verschiedene gewerbliche Zwecke genutzt.

Diese nahezu 700 Jahre alte Geschichte ist in den Gebäuden les- und spürbar. Deshalb ist es naheliegend und lohnenswert, aus dem Häuserensemble in der Oberamteistraße ein Museum zu machen, das im Wesentlichen die Besiedlungs-, Wohn- und Alltagsgeschichte Reutlingens von der Stadtgründungszeit bis in die Gegenwart zum Thema hat. Die Einrichtung wird eine Abteilung des Heimatmuseums.

Museumskonzept

Das Konzept für die museale Nutzung der Häuser in der Oberamteistraße wird vom Heimatmuseum, den Architekten und den Bauforschern erarbeitet. Die einmalige historische Bausubstanz der Häuser wird im Fokus der musealen Präsentation stehen. Die Konzepterstellung orientiert sich eng an den Befunden der laufenden bauhistorischen Untersuchungen und den archäologischen Grabungen. Für das Museumskonzept werden diese Ergebnisse durch die Geschichte der ehemaligen Besitzer und Hausbewohner ergänzt, die sich durch die archivalische Forschung greifen lassen.

Ein grundlegender Gedanke für die spätere Dauerausstellung sieht vor, dass die Räume zunächst mit ihren historisch überlieferten und freigelegten Oberflächen an Wänden und Decken sowie mit den darin verborgenen bauhistorischen Besonderheiten präsentiert werden. Darüber hinaus sollen Nutzungen, Um- und Einbauten durch ein Multimediakonzept eingeflochten werden. Eine technische Lösung mit Smartphones und / oder Tablets ist hierfür ein zeitgemäßer und adäquater Weg, die vielen unterschiedlichen Inhaltsebenen der Räume aufzubereiten. Auch die möglichst geringe Beeinträchtigung der historischen Bausubstanz als Vorgabe der Denkmalpflege legt diese Vorgehensweise nahe.

Statisches Konzept

Baulich markanteste Struktur der Bestandsgebäude sind die Brandwände - zwischen Nr. 30 und 28 sowie 32 und 34 - aus Bruchsteinmauerwerk, welche die einzelnen konstruktiven Gefüge (Gebäudeteile) gänzlich voneinander trennen. Fachwerkaußenwände finden sich ausschließlich entlang der Oberamteistraße bzw. zum Heimatmuseumsgarten hin.

Die statischen Untersuchungen haben ergeben, dass das hölzerne Tragwerk der Bestandsgebäude stärker in Mitleidenschaft gezogen wurde als bisher bekannt. Gründe dafür sind das Fehlen des Hauses 34, eine Durchfeuchtung des Tragwerks durch Undichtigkeiten in den Dächern und Schäden im Außenputz.

Das innenliegende Holzgerüst weist an zahlreichen Stellen schwere Schädigungen und Abgänge auf, die mit Reparaturen und, wo unumgänglich, mit entlastenden Ergänzungen so substanzerhaltend wie möglich zu ertüchtigen sind.

Für die Dachstühle der Oberamteistraße 30/32 und 28, welche aus neuerer Zeit stammen, werden neue oder verstärkende Konstruktionen vorgesehen, die wie Dreiecksträger zur Aufhängung des Innentragwerks dienen. Dadurch werden Decken und Wände im Bestand nachhaltig entlastet.

In den Kellern befinden sich mächtige Balken aus der Erbauungszeit, die frei von Wand zu Wand spannen. Zur Entlastung der historischen Balken werden zusätzliche Balkenlagen vorgesehen. Der Raumeindruck bleibt spürbar erhalten. Zusätzlich werden die Fundamente und Außenmauern der Keller durch eine neue Vermörtelung stabilisiert.

Neben den entlastenden und teilweise stabilisierenden Maßnahmen in den Bestandsgebäuden ist eine traufseitige Stützung der Bestandsgebäude, durch den Stützbock im Eckgebäude unumgänglich. Um einen dauerhaften Erhalt der Fachwerkzeile zu gewährleisten, liegt der Schwerpunkt im ersten Schritt auf der statischen Sicherung und der Notsicherung des wertvollen Bestandes und der Befunde.

Um das Tragwerk optimal zu erfassen, wurde der Bestand dafür mittels eines dreidimensionalen Scans erfasst. Auf dieser Grundlage wird das Holztragwerk des Eckgebäudes genau geplant. Das dreidimensional erarbeitete Holztragwerk des Eckgebäudes, mit der Aufgabe der statischen Sicherung der Bestandsgebäude, wird exakt an die Parameter des Bestandes angepasst und kann nach Fertigung zukünftig alle Toleranzen und Lasten der Bestandsgebäude aufnehmen.

Der im zukünftigen Holztragwerk enthaltene Stützbock wird an die Außenwand 32 materialgleich angefügt. Dadurch werden Spannungen zwischen den Tragwerken auf ein Minimum reduziert und die Konstruktion wird sich harmonisch im Temperaturverlauf des Jahres bewegen.

Raumklima

Der Schwerpunkt der Ausstellung ist die Vermittlung zwischen den dargestellten geschichtlichen Epochen, die die Gebäude erlebt haben und der jeweils dazu gehörenden baulichen Ausbildung der Raumelemente. Das vorgesehene Raumklima wird diesen Ansprüchen gerecht.

Um mit den Gebäuden und Exponaten so schonend wie möglich umzugehen, wurden durch die Bauphysik ausführliche Berechnungen zur möglichen Beheizung, notwendigen Belüftung, dem Feuchteeintrag und der Einflüsse durch Besucherströme angestellt.

Das vorgesehene Raumklima in den Museumsräumen wird die Alterung der Exponate auf ein Minimum reduzieren. Für das Gebäude selbst gilt dies ebenso. Es wird ein möglichst gleichmäßiges Raumklima hergestellt, Schwankungen in Temperatur und Luftfeuchtigkeit weitgehend vermieden. Negative Auswirkungen, wie Trocknung, Tauwasserbildung oder thermische Eigenspannungen werden auf ein unschädliches Maß reduziert.

Die Gebäude werden aufgrund der vor beschriebenen Anforderungen so beheizt, dass die Innentemperatur zur Außentemperatur immer ein paar Grad höher liegt. Im Winter können die Gebäude allerdings auf nicht mehr als 16° C beheizt werden, um Schädigungen der Substanz und der Exponate zu verhindern.

Für Besucher und Mitarbeiter wird eine sinnvolle Temperierung vorgesehen. Starke Temperaturschwankungen zwischen Innen und Außen werden vermieden.

In die bauphysikalischen Untersuchungen und die Technikplanung sind die bisherigen Erkenntnisse zu Museums- und Nutzungskonzept eingeflossen. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Konzepte wird die Planung fortgeschrieben und angepasst.

Bestandsgebäude

Die Temperierung erfolgt über eine Flächenheizung im Fußbodenaufbau und über Infrarot-Strahlungsheizung. Die Heizflächen werden bedarfsabhängig ja nach Nutzung und aktueller Raumkonditionierung automatisch über die Gebäudeautomation aktiviert.

Lüftungsanlagen werden lediglich im Bereich der Sanitärräume installiert. Die Lüftung der WC-Räume sowie einzelner innenliegender Räume erfolgt mittels Einzel-Abluftanlagen mit Ventilatoren. Die restlichen Räumlichkeiten werden konventionell über Fenster und Türen belüftet.

Eckgebäude

Für die Sitzstufen ist eine Fußbodenheizung als elektrische Freiflächenheizung zur punktuellen Temperierung vorgesehen. Die Heizflächen werden bedarfsabhängig ja nach Nutzung über ein Zeitprogramm der Gebäudeautomation oder über einen Präsenzmelder aktiviert.

Der Neubau wird nicht mechanisch be- und entlüftet. Durch die offene Struktur der überdeckten Glasbiberschwänze ist dauerhaft eine natürliche Lüftung gegeben. Um hohe Wärmelasten abführen zu können, werden im Bedarfsfall über die Gebäudeautomation zusätzlich Klappen im Dach automatisch geöffnet.

Der Feuchteeintrag durch den gestampften Boden des historischen Kellers wurde in den Berechnungen berücksichtigt. Die Abführung der entstehenden Feuchtigkeit ist ebenfalls über die offene Struktur der Fassade gesichert.

Gebäudehülle Eckgebäude

Seit dem 1. Werkbericht und den Fragen aus Gremium und Öffentlichkeit wurde die Gestaltung und Ausführung der Fassade des Eckgebäudes ausführlich betrachtet.

Die Hülle des Neubaus zeichnet exakt die Konturen des ehemaligen Eckhauses nach. Die Planung der Hülle aus Glasbiberschwänzen wurde auf das Wesentliche reduziert.

Die vom Gemeinderat beauftragte Musterfassade wurde zur Durchführung der weiteren Untersuchungen umgebaut. Die Eignung der geplanten Glasbiberschwanz-Fassade wurde durch den Versuchsaufbau sowie ausführliche Berechnungen durch die Bauphysik (Ingenieurbüro Kurz und Fischer) ausführlich untersucht, hinsichtlich:

- sommerlichem Wärmeschutz,
- Dichtigkeit bzw. Durchströmung,
- Entrauchung im Brandfall,

- Einwirkung von Sonnenstrahlung (Aufheizung),
- Luftfeuchtigkeit,
- Verschmutzung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die geplante Hülle die gestellten Anforderungen an die museale Nutzung, Behaglichkeit und Unterhaltungsaufwand erfüllt (vollständiger Bericht IB Kurz und Fischer, siehe Anlage 3).

Auszug zum Thema Verschmutzung:

„Der Versuchsaufbau der Musterfassade zeigte, dass die Oberfläche der Fassade aus Glas gegenüber Schmutz unempfindlicher ist, weil die Formgebung der Deckung (Rundbiber) für einen zügigen Wasserablauf sorgt. Die berechneten Glasflächen sind dadurch weitgehend selbstreinigend. Der durch punktförmige Abstandhalter erreichte Spalt zwischen den Ziegelpaaren der Kronendeckung verhindert Ansammlungen kapillar gebundenen Wassers im Zwischenraum und wirkt einer Algenbildung effizient entgegen.“

Anders als Tonziegel besitzt die Glasoberfläche keine kapillare Saugfähigkeit. Pflanzenwachstum, Moos- und Algenwachstum werden dadurch nicht gefördert. Anders als bei Tonziegeln werden aus Glasoberflächen auch keine Mineralstoffe ausgespült, die als Nährstoffe oder Nährsalze zur Verfügung stünden.“

Kelleranlage Oberamteistraße 34 (Eckgebäude)

Die Konstruktion des bruchsteinernen Kellers verrät durch das im Ansatz noch erkennbare Tonnengewölbe, wie der Kellerraum ausgesehen hat. Entsprechend GR-Drs 19/048/03.1 wurde ein Teil der Sanierung der Natursteinmauern bereits durchgeführt. Nachdem der Keller in den letzten Wochen komplett freigelegt wurde, folgt nun die Sanierung der restlichen Kellermauern. Im Zuge der Freilegung wurde festgestellt, dass der Keller ursprünglich noch beeindruckender war, als bisher angenommen. Das Tonnengewölbe wies ursprünglich eine für die Erbauungszeit außergewöhnliche lichte Höhe auf.

Durch die Errichtung des Neubaus und seiner Hülle wird die Kelleranlage geschützt und zugänglich gemacht. Großzügige Sitzstufen, welche die Erdgeschossenebene des Neubaus und den Keller verbinden, laden zum Verweilen ein und geben Gelegenheit Kelleranlage sowie Neubau in seiner räumlichen Gesamtheit zu erfahren.

Die Planung sieht vor, dass eine in den Keller eingestellte Treppenanlage, neben der Erschließung des Kellers die Funktion übernimmt, die notwendige technische Ausstattung für das Museum aufzunehmen, da die Unterbringung der Technik im Bestand nicht möglich ist.

Außenanlagen

Mit GR-Drs 19/048/03.1 wurde die Verwaltung beauftragt ein Konzept für die Außenanlage vorzulegen, im Speziellen sollte geprüft werden, wie eine oberirdische Wegeführung zwischen jetzigem Heimatmuseum und den Gebäuden der Oberamteistraße 28-34 möglich ist. Siehe auch GR-Drs 19/005/080, Antrag der SPD-Fraktion vom 18.09.2019.

Zur Konzepterstellung wurde das Planungsbüro Bäuerle Landschaftsarchitektur + Stadtplanung hinzugezogen. Auszug aus der Entwurfsbeschreibung:

„Die Nähe zum Heimatmuseum als nachbarschaftlicher Kulturbaustein und der angrenzende Königsbronner Hof mit gotischer Kapelle in seiner Sachgesamtheit als Denkmal sind prägende Elemente für die Gesamtwahrnehmung als Kulturbaustein in Reutlingens Altstadt.“

Diese vorhandenen Qualitäten, die jedoch momentan als einzelne Bausteine wahrgenommen werden, sollen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer, baulicher und räumlicher Belange zu einem erlebbaren Freiraum zusammengefügt werden. Dabei werden die existierenden Elemente wie selbstverständlich in ein Konzept integriert, ohne neue Konkurrenzen aufzubauen oder Vorhandenes zu vernachlässigen. Die Gleichwertigkeit des Bestehenden steht bei allen Betrachtungen im Fokus.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes soll die bestehende Natursteinmauer...“ zwischen Grundstück Oberamtei 28-32 und Garten des Heimatmuseums „... an geeigneter Stelle geöffnet und als Brückenschlag zum Königsbronner Hof saniert werden. Neue Wegeverbindungen verknüpfen zukünftig die historische Gartenanlage mit neuralgischen Zugangspunkten, dem neuen Museum und dem bestehenden Heimatmuseum. Hierbei entstehen zudem neue Außenräume für Ausstellungen, Veranstaltungen und zur Präsentation der vorhandenen Exponate.“

Durch das Öffnen der bestehenden Natursteinmauer, der Ergänzung der vorhandenen Wege und der Strukturierung der Außenfläche Grundstücke 28-32 wird der Garten des Heimatmuseums ergänzt und zum Museum Oberamteistraße erweitert. Neue Einfassungen, Beete und Sitzmöglichkeiten runden den Garten in seiner Gesamtheit ab.

Die Wegebeziehung zwischen den beiden Teilen des Heimatmuseums wird über den Garten des Heimatmuseums geschaffen. Dieser verbindet durch die im ganzen Garten verteilten Exponate die beiden Häuser. Der Garten des Heimatmuseums hat innerhalb der Innenstadt eine besondere Bedeutung. Neben den Wegeverbindungen zwischen Altstadt und Marktplatz, bietet der Garten eine Ruhezone und damit eine hohe Erholungsqualität, welche durch die geplanten Ergänzungen noch verstärkt wird.

Kostenschätzung

Mit dem Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurf) liegt eine Kostenschätzung nach DIN 276 vor (Kostenschätzung der Arbeitsgemeinschaft Oberamtei vom 22.10.2020, siehe Anlage 4).

Kostengruppe	Bestandsgebäude (28-32)	Eckgebäude (34)
KGr. 100 - Grundstück	0 EUR	0 EUR
KGr. 200 - Herrichten und Erschließen	508.000 EUR	0 EUR
KGr. 300 - Baukonstruktion	5.578.000 EUR	3.014.000 EUR
KGr. 400 - Haustechnische Anlagen	796.000 EUR	548.000 EUR
KGr. 500 - Außenanlagen	276.000 EUR	0 EUR
KGr. 600 - Ausstattung	1.308.000 EUR	309.000 EUR
KGr. 700 - Nebenkosten	3.100.000 EUR	849.000 EUR
Unvorhersehbares ca. 15% für Bestand / ca. 10% für Eckgebäude aus KGr. 300+400	958.000 EUR	356.000 EUR
Kosten einschl. MwSt. 19%	12.524.000 EUR	5.076.000 EUR
Gesamtprojektkosten	17.600.000 EUR	

Zur besseren Lesbarkeit der Aufteilung kann diese den Plänen in der Anlage 5 entnommen werden.

Die Baukosten werden entsprechend der Baupreissteigerung der nächsten Jahre, welche durch das statistische Landesamt veröffentlicht werden, bis zur Fertigstellung entsprechend fortgeschrieben.

Kostenrisiken

Für sämtliche hölzernen Bestandteile werden im Zuge der Leistungsphase 3 (Entwurf) weiterführende Betrachtungen zum Holzzustand und der Instandsetzungskosten durchgeführt. Damit erhöht sich die Kostensicherheit.

Nach Rücksprache mit der staatl. Landesstelle für Museumsbetreuung Baden-Württemberg ist bei einem mittleren Umfang an Ausstattung von Kosten in Höhe von 1.500 € (brutto) pro Quadratmeter für Planung und Herstellung auszugehen. Diese sind in den oben genannten Kosten enthalten, können sich aber bei mehr Planungstiefe verändern.

Die ausstehenden Untersuchungen

- flächige archäologische Grabung im rückwärtigen Hofbereich (Richtung Heimatgarten)
- ausstehende Schadens- und Maßnahmenkartierung der Restmauer des Anbaus (Richtung Heimatgarten)

können zu Erkenntnissen führen, welche sich auf die Projektkosten auswirken. Bei den Baumaßnahmen im Bestandsgebäude können zusätzliche, nicht absehbare Maßnahmen erforderlich werden.

Die Baustellenlogistik gestaltet sich aufgrund der Enge der Gebäude schwierig. Eine abschließende Bewertung ist in dieser Phase der Planung schwierig.

Die Untersuchung des Baugrunds im Vorfeld der Baumaßnahme erfolgte punktuell. Zusätzliche im Moment nicht absehbare Maßnahmen können auftreten und zu Mehrkosten führen.

Es bestehen Ausschreibungsrisiken aufgrund der derzeit starken Auslastung der ausführenden Firmen und der konjunkturellen Situation im Baugewerbe. Aufgrund der aktuellen Erfahrungen des Gebäudemanagements ist es möglich, dass für einzelne Gewerke z.T. kein Angebot oder Angebote mit einer deutlichen Kostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung abgegeben werden.

Um zusätzliche Planungs- und Kostensicherheit zu erlangen, wird wie mittels GR-Drs 19/048/03.1 beauftragt, ein Projektsteuerer hinzugezogen.

GR-Drs 20/005/041, Antrag der CDU-Fraktion vom 29.04.2020

Gebäude Oberamteistraße 32

„Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob eine Sicherung des Gebäudes Oberamteistraße 32 über eine Stützmauer erfolgen kann und welcher bauliche und finanzielle Aufwand hierfür erforderlich ist.“

Bereits zur Erstellung des denkmalpflegerischen Rahmenplans zur Auslobung des Wettbewerbs war klar, dass der Stütz- und Erschließungsfunktion des Eckgebäudes, sowie die Unterbringung der Haustechnik im Eckgebäude eine hohe Bedeutung zukommt.

Wenn zur statischen Sicherung lediglich eine Stützmauer errichtet würde, müssten dennoch folgende zusätzlichen Maßnahmen getroffen werden:

- für jede Nutzung - also auch eine öffentliche, museale - der Bestandsgebäude müsste ein zusätzliches Treppenhaus für die barrierefreie Erschließung und Entfluchtung der Gebäude erstellt werden,
- zum Schutz der beeindruckenden historischen Kelleranlage der Nummer 34 müsste eine Deckelung errichtet werden,
- um die Kelleranlage zugänglich zu machen, müsste ein schützendes Gebäude mit Treppenabstieg errichtet werden,
- für die Unterbringung der technischen Anlagen zum Betrieb der Bestandsgebäude müsste ein Gebäude errichtet werden.

Technische Stellungnahme IB Wurst.Wisotzki.GbR vom 03.11.2020:

„Das Tragsystem der Bestandsgebäude besteht hauptsächlich aus einem Holztragwerk. Es reagiert auf Schwankungen der Temperatur und der Luftfeuchtigkeit im Jahresverlauf mit Ausdehnungen und Verkürzungen des Tragwerks. Dadurch entsteht ein gewisses Maß an Bewegung im Gebäude.

Die Verbindung des Bestandsgebäudes mit einer starren Stahlbetonstützmauer würde zu Zwangsspannungen innerhalb der Bestandsgebäude führen, welche zu erheblichen Verlusten der denkmalgeschützten Strukturen führen können.

Eine Stützkonstruktion aus Holz reagiert dagegen ebenfalls mit Längenänderungen auf die Umgebungsbedingungen. Die Bewegung der Bestandsgebäude kann aufgenommen werden und eine zusätzliche Beanspruchung des Bestandstragwerks aus Temperatur und Luftfeuchtigkeit kann verhindert werden.

Eine Stützkonstruktion aus Beton, ausgebildet als Schwergewichtswand oder als überschnittene und rückverankerte Bohrpfahlwand müsste die Lasten in den tragfähigen Baugrund abtragen, welcher in der Reutlinger Innenstadt in einer Tiefe von 5 – 8 m liegt. Die Stützwand müsste eine Höhe von insgesamt bis zu 23 m besitzen.

Eine Stützkonstruktion aus Beton, mit technisch vertretbaren Abmessungen, ist nur mit sehr hohem Aufwand realisierbar.

Darüber hinaus würden die notwendigen Erdarbeiten in dieser Tiefe zu einem Verlust der archäologischen Funde im Bereich der Oberamteistraße 32 und dem Verlust des Kellers der Oberamteistraße 34 führen.“

Baubeschluss statische Sicherung (1. Bauabschnitt)

Begründung

Die nun erfolgte, intensive Untersuchung der Bestandsgebäude sowie die vorliegenden weiterführenden Gutachten haben gezeigt, dass keine Zeit für die statische Sicherung der Fachwerkzeile zu verlieren ist. Die statische Ertüchtigung und Unterstützung der Fachwerkzeile ist zwingend notwendig, um einen Totalverlust der Häuserzeile zu verhindern.

Da die Planung bereits so weit fortgeschritten ist, dass die detaillierten Grundlagen für die statische Sicherung bereits heute vorliegen und ein 1. Bauabschnitt definiert werden kann, empfiehlt die Verwaltung den entsprechenden Baubeschluss zu fassen.

Das fragile Tragsystem der Bestandsgebäude reagiert unmittelbar auf jede Änderung. Jede zusätzliche Maßnahme, welche für die Sicherung von Bauzuständen benötigt wird, bringt Unruhe und Bewegung in die historische Konstruktion. Das führt zu Rissen und im schlimmsten Fall zu Abgängen von Konstruktionsdetails. Dies ist mit der Zielsetzung einer denkmalgerechten Sanierung nicht zu vereinbaren. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit auf unnötige Umlastungen, Bauzustandssicherungen und Provisorien zu verzichten und stattdessen bereits jetzt die endgültige statische Sicherung durchzuführen.

Die neue konstruktive Stützkonstruktion bringt alle Voraussetzungen mit, die für eine dauerhafte Bestandssicherung notwendig sind. Das Raumtragwerk aus Holz mit seinen materialgerechten Verbindungen ist die optimale Ergänzung zu den Bestandsgebäuden.

Die Erstellung des neuen Eckgebäudes ist unabdingbar, um den historischen Bestand zur Ruhe zu bringen. Dabei muss die enge wechselseitige Beziehung des Eckgebäudes mit dem Gebäude Oberamteistraße 30/32 hergestellt werden.

Vor Erstellung des Eckgebäudes sind vorbereitende Maßnahmen im Bestand notwendig, siehe hierzu Ausführung „statisches Konzept“ im Werkbericht.

Für einen ersten Bauabschnitt ist die Bestandssicherung der Gebäude 28-32 die oberste Prämisse. Deshalb werden nur die dafür absolut notwendigen Maßnahmen durchgeführt, ohne dabei den Verlust wertvoller Befunde zu riskieren.

Die Innenausbauarbeiten sowie die technischen Einrichtungen sind daher nicht Teil des 1. Bauabschnitts.

Bauliche Umsetzung der statischen Sicherung (1. Bauabschnitt)

Im ersten Schritt werden der Baugrund, die Fundamente und die Kellerwände aus Bruchstein des Gebäudes 30/32 stabilisiert. Dafür sind partielle Baugrundverbesserungen und eine umfassende Mauersanierung im Untergeschoss notwendig. Im Anschluss wird die Bodenplatte des Eckgebäudes erstellt.

Das Tragwerk der Oberamteistraße 30/32 wird in Erd- und 1. Obergeschoss bearbeitet. Es sind umfassende Sanierungen an Außenwand, Teilen der Innenwände und Gewölbe sowie Decken notwendig.

Ein als Dreiecksträger ausgebildeter neuer Dachstuhl ersetzt den bestehenden Dachstuhl aus den 1940er Jahren und nimmt künftig einen Teil der auftretenden Lasten auf. So können Ergänzungen im historischen Tragwerk der unteren Geschosse auf ergänzende Maßnahmen anstelle von Ersatz reduziert werden.

Um die nach oben abgehängten Lasten und die horizontalen Schubkräfte aus den Decken der Bestandsgebäude sicher abzuleiten wird im Anschluss der Stützbock, das Holztragwerk und die Gebäudehülle des neuen Eckgebäudes erstellt. Die Bestandsgebäude werden dadurch dauerhaft gesichert.

Durch die Ergänzung des Raumtragwerks aus Holz verschmelzen die Holzkonstruktion von Neu und Alt zu einer statischen Einheit und gleichen sich gegenseitig an. So ist sichergestellt, dass sich für die Maßnahmen des 2. Bauabschnitts (restauratorische Maßnahmen und musealer Ausbau) das Gefüge stabilisiert hat.

Bei der jetzt vorgestellten statischen Sicherung der Bestandsgebäude wird gleichzeitig das Ziel verfolgt, die Befunde in der Fachwerkzeile zu schützen und zu bewahren. Das bedeutet, dass die Reparaturen und Ergänzungen in Fachwerk und Tragwerk der Bestandsgebäude so bestandserhaltend wie möglich durchgeführt werden. Im Detail werden z.B. die Reparaturen an der Brandwand Gebäude 32, zum Grundstück 34 hin, von außen durchgeführt, da der Außenputz aus denkmalpflegerischer Sicht als nicht wertvoll eingestuft wird.

Planungsleistungen

Um das vorgeschlagene Vorgehen umsetzen zu können, können die weiteren notwendigen Planungen für Bestands- und Eckgebäude nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. Daher ist die Beauftragung bis zur Leistungsphase 5 (Werkplanung) für das gesamte Projekt erforderlich.

Für die Durchführung des 1. Bauabschnitts ist die Beauftragung aller Planungsbeteiligten bis zur Leistungsphase 9 für die im Bauabschnitt enthaltenen Maßnahmen Grundlage.

Kostenschätzung 1. Bauabschnitt

Kostenschätzung nach DIN 276 vor (Kostenschätzung der Arbeitsgemeinschaft Oberamtei vom 22.10.2020, siehe Anlage 6).

Kostengruppe	1. Bauabschnitt
KGr. 100 - Grundstück	0 EUR
KGr. 200 - Herrichten und Erschließen	331.000 EUR
KGr. 300 - Baukonstruktion	5.126.000 EUR
KGr. 400 - Haustechnische Anlagen	124.000 EUR
KGr. 500 - Außenanlagen	0 EUR
KGr. 600 - Ausstattung	0 EUR
KGr. 700 - Nebenkosten	1.857.000 EUR
Unvorhersehbares ca. 10% aus KGr. 300+400	525.000 EUR
Kosten einschl. MwSt. 19%	7.963.000 EUR

Zur besseren Lesbarkeit der Aufteilung kann diese den Plänen in der Anlage 7 entnommen werden.

Die Baukosten werden entsprechend der Baupreissteigerung der nächsten Jahre, welche durch das statistische Landesamt veröffentlicht werden, bis zur Fertigstellung entsprechend fortgeschrieben.

Im Folgenden werden die Maßnahmen, welche im Schwerpunkt zur statischen Sicherung (1. Bauabschnitt) notwendig werden genannt:

- Eckgebäude: Erstellung der außenliegenden, stützenden Holzkonstruktion inkl. Fassadenhaut, ohne Innenausbau (Aufzug, Treppen, Ausstattung)
- Bestandsgebäude: notwendige statische Sicherungsmaßnahmen für das Gebäude 30/32 vor Anschluss der Stützkonstruktion im Eckgebäude, Instandsetzung der Kellerwände, Reparaturmaßnahmen im Fachwerk, Neuaufsetzen Dachkonstruktion, Notsicherung der Oberflächen der betroffenen Bauteile

Nach Durchführung des 1. Bauabschnitts können dann sukzessive folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Eckgebäude: Treppe, Aufzugsanlage, Innenausbau, technische Anlagen
- Bestandsgebäude: Sicherungsmaßnahmen Gebäude 28, Konservierung und Restaurierung der Oberflächen, restauratorische und museale Aufarbeitung der Wände, Decken und Böden in den Gebäuden 28-32, museale Ausstattung, Nutzungsänderung und Brandschutzmaßnahmen
- Museumskonzeption: Konkretisierung des musealen Konzepts, die Ergebnisse werden sukzessive in die Planung der Architekten und Fachplaner einfließen.

Kostenrisiken

Für sämtliche hölzernen Bestandteile werden im Zuge der Leistungsphase 3 (Entwurf) weiterführende Betrachtungen zum Holzzustand und der Instandsetzungskosten durchgeführt. Damit erhöht sich die Kostensicherheit.

Die Baustellenlogistik gestaltet sich aufgrund der Enge der Gebäude schwierig. Eine abschließende Bewertung ist in dieser Phase der Planung schwierig. Durch die Trennung in 2 Bauabschnitte können Mehrkosten entstehen.

Die Untersuchung des Baugrunds im Vorfeld der Baumaßnahme erfolgte punktuell. Zusätzliche im Moment nicht absehbare Maßnahmen können auftreten und zu Mehrkosten führen.

Es bestehen Ausschreibungsrisiken aufgrund der derzeit starken Auslastung der ausführenden Firmen und der konjunkturellen Situation im Baugewerbe. Aufgrund der aktuellen Erfahrungen des Gebäudemanagements ist es möglich, dass für einzelne Gewerke z.T. kein Angebot oder Angebote mit einer deutlichen Kostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung abgegeben werden.

Finanzierung

Für das Projekt stehen 1.000.000 € in 2021, 1.500.000 € in 2022 und 2.500.000 € in 2023 im Nachtragshaushalt 2020 zur Verfügung, welche für die Durchführung der Leistungsphasen 1-4 vorgesehen sind.

In den Jahren 2023 - 2025 kommt es aufgrund der vorgezogenen statischen Sicherung (1. BA) sowie der Weiterführung der Planungen für das Gesamtprojekt zu überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 1.000.000 € in 2023, 3.500.000 € in 2024 sowie 500.000 € in 2025.

Diese Ausgaben sind durch zweckgebundene liquide Mittel für die Stadtsanierung finanziert.

Fördermittel

Im März 2019 wurde das Gebiet „Quartier Oberamteistraße“ als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in das „Denkmalschutzprogramm West“ aufgenommen und eine Finanzhilfe von 1.600.000 € bewilligt.

Im Oktober 2019 wurde ein Aufstockungsantrag gestellt. Im April 2020 wurden weitere 1.100.000 € als Aufstockung bewilligt. Somit stehen nun 2,7 Mio. € aus der Städtebauförderung für Maßnahmen im Sanierungsgebiet (Häuserzeile Oberamteistraße, Neugestaltung Straßen, Wege Plätze im Quartier sowie private Sanierungsmaßnahmen) zur Verfügung. Aus den Mitteln der Städtebauförderung kann die Sanierung der Bestandsgebäude Oberamteistraße 28 - 32 gefördert werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für die denkmalgerechte Sanierung der Bestandsgebäude einen Antrag auf Denkmalförderung zu stellen, um so für den denkmalbedingten Mehraufwand einen Zuschuss zu erhalten.

Für die Sanierung der Kelleranlage Oberamteistraße 34 wurde bereits ein Antrag gestellt und in Höhe von rund 24.000 € bewilligt.

Für das neu zu erstellenden Eckgebäude Oberamteistraße 34, gibt es bisher keine Förderung. Am 22.10.2020 wurde eine Projektskizze im Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ eingereicht (siehe GR-Drs 20/048/02).

Es handelt sich um ein 2-stufiges Verfahren. Im März 2020 entscheidet sich, welche Kommunen zur Einreichung eines Zuwendungsantrags aufgefordert werden.

Ausblick

Mit GR-Drs 19/048/03.1 wurde die Verwaltung beauftragt mittels eines VgV-Verfahrens einen Projektsteuerer für das Projekt auszuwählen. Das Verfahren wird derzeit durchgeführt. Das Ergebnis wird dem Gremium in einer der nächsten Sitzungsrunden zum Beschluss vorgelegt.

Parallel wurde mit der Durchführung der Leistungsphasen 3 (Entwurf) und 4 (Genehmigungsplanung) für das Gesamtprojekt begonnen. Die noch ausstehenden archäologischen Grabungen im rückwärtigen Hofbereich werden durchgeführt. Ebenso die restlichen Schadenskartierungen an Kellerwänden und Mauerstück im Hof. Die notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigungen werden eingeholt.

Nächste Planungsschritte:

Durchführung Leistungsphasen 3 und 4 (Gesamtprojekt)	ca. 4. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021
Einreichung Bauantrag (Gesamtprojekt)	ca. Ende 3. Quartal 2021
Leistungsphase 5 (1. BA)	ab ca. 4. Quartal 2021
Ausschreibung und Vergabe (1. BA)	ab ca. 1. Quartal 2022
Beginn 1. Bauabschnitt	ca. Mitte / Ende 2022

Ein detaillierter Zeitplan über den weiteren Projektverlauf (1. BA) wird dem Gremium vor der Sommerpause 2021, nach Einarbeitung des Projektsteuerers ins Projekt, vorgestellt. Über den weiteren Bauablauf wird zu gegebener Zeit berichtet.

Öffentlichkeitsarbeit

Siehe auch GR-Drs 19/005/080, Antrag der SPD-Fraktion vom 18.09.2019.

Für die Öffentlichkeit werden neben der Weitergabe von interessanten Informationen von der Baustelle über die Homepage, Führungen angeboten. Es sind Infotafeln am Bauzaun, ein Infostand am Heimatmuseum und verschiedene Veranstaltungen (Tag des offenen Denkmals etc.) vorgesehen.

Für den 21.11.2020 war eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit geplant, aufgrund der aktuellen Pandemielage kann diese aktuell nicht stattfinden.

Für die Gremien sollten zusätzlich vor den jeweiligen Ausschüssen im November Begehungen auf der Baustelle stattfinden. Aufgrund der aktuellen Pandemielage kann dies aktuell nicht stattfinden.

gez.
Katja Büchel

Anlagen:

- Anlage 1 – Erläuterungstext zum Abschluss der Leistungsphase 2
- Anlage 2 – Erläuterungstext zum Abschluss der Leistungsphase 2
- Anlage 3 – Stellungnahme Bauphysik zur Fassade Eckgebäude
- Anlage 4 – Kostenschätzung Gesamtprojekt
- Anlage 5 – Übersicht Aufteilung Kosten auf Bestand / Eckgebäude
- Anlage 6 – Kostenschätzung 1. Bauabschnitt
- Anlage 7 – Übersicht Zuordnung Maßnahmen 1. Bauabschnitt
- Anlage 8 – Grundrisse / Schnitte / Ansichten
- Anlage 9 – Außenanlagenplan