Gemeinderatsdrucksache Nr. 110/2022

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	25.10.2022	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	08.11.2022	Beschlussfassung	öffentlich

Dachsanierung Schlossgebäude
- Planungsbeschluss -

Anlagen:
Anlage 1 – Bilder und Pläne
Anlage 2 – Beurteilung Tragwerk, Begehung vom 27.10.2021

Beschlussvorschlag:

1. Die Informationen der dargestellten Sachverhalte, wie unter Punkt A beschrieben, werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt die Planung für die Dachsanierung wie unter Punkt B beschrieben weiterzuverfolgen.

3. Der stufenweisen Beauftragung des Architekturbüros Bamberg aus Pfullingen auf Grundlage der HOAI, wie unter Punkt C dargestellt, wird zugestimmt.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt weitere erforderliche Fachplaner, wie unter Punkt C dargestellt, zu beauftragen.

Stefan Wörner
Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: ☒ Ja
☐ Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
abhängig von Planung	abhängig von Planung	abhängig von Planung

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	I-2810-014
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	281005
bzw. im Budget	Investitionshaushalt

mit einem Ansatz von 900.000,- Euro veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind ☒ vorhanden
☐ nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	☐ Mehreinnah. ☐ Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten: (nicht ermittelt da abhängig von Planung)

A) Sachverhaltsdarstellung

Von dem ursprünglichen um 1560 entstandenen aus mehreren Gebäuden bestehenden Schlossanwesen steht nur noch die Hälfte des Hauptgebäudes mit einer Länge von 33m, einer Grundfläche von 550m² und einer Höhe von 20m.

Das Schloss selbst diente Jahrhunderte als Sitz des Ortsadels. Danach diente es 75 Jahre als Wundheilanstalt.

Das Schlossgebäude ist sowohl aus bauhistorischer wie auch kulturhistorischer Sicht von großer Bedeutung für die Stadt.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als nicht befriedigend zu bezeichnen. Dies gilt sowohl für den Innenbereich als auch für die Fassade und das Dach des Schlosses. Die Außenfassade und die Dacheindeckung zeigen deutliche Spuren der Verwitterung. Im Laufe der letzten Jahre wurden nur die notwendigsten Unterhaltungsmaßnahmen und erforderlichen Renovierungsarbeiten, abhängig von den Anforderungen der jeweiligen Nutzung durchgeführt. Im Laufe der Zeit entstand somit ein deutlicher Unterhaltungsrückstau (Bilder s. Anlage 1).

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Alle Maßnahmen müssen mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Nutzung aktuell:

Derzeit wird das Erdgeschoss und einen Teil des Obergeschosses vom Kindergarten Schloss genutzt. Dort sind 4 Kindergartengruppen untergebracht.

Die restlichen Räume im 1. Obergeschoss, dem 2. Obergeschoss sowie Teile des Dachgeschosses werden von der Musikschule genutzt.

Zustand und Mängel:

In einem besonders schlechten Zustand ist das Dachgeschoss. Das Dach wurde mit einem Tragwerksplaner begangen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Standsicherheit des Dachs noch gewährleistet ist, jedoch die Gebrauchstauglichkeit erheblich eingeschränkt bzw. nicht mehr gegeben ist (Stellungnahme s. Anlage 2).

Es bestehen Undichtigkeiten, die schon dazu geführt haben, dass Teile des Tragwerks geschädigt wurden. Einzelne Tragwerksbestandteile sind komplett marode und nicht mehr tragfähig. Einzelne Holzbauteile müssen ausgetauscht werden.

Das Dach ist nicht gedämmt.

An einigen Bauteilen ist auch ein Befall von Nagekäfern und Hausbock sichtbar. Die Dachlattung ist teilweise so morsch, dass befürchtet werden muss, dass Dachziegel herunterfallen.

Ein kleiner Teil des Süddaches wurde vor einigen Jahren bereits erneuert das restliche Dach ist sanierungsbedürftig. Der Turmhelm und das Dach über dem Treppenhaus zeigen ebenfalls Spuren von Undichtigkeiten.

Aufgrund der maroden Dachkonstruktion muss ein Teil des Außenbereichs des Kindergartens weiterhin abgesperrt bleiben, um eine Gefährdung der spielenden Kinder auszuschließen.

Zu dem schlechten Unterhaltungszustand weist das Gebäude auch deutliche bauliche Mängel im Sinne von Erschließungsmöglichkeiten, Barrierefreiheit, Installationstechnik etc. auf.

Weiteres Vorgehen:

Aktuell wird die Schul- und Kindergartenentwicklungsplanung sowie die Neukonzeption der Musikschule erstellt um die konkreten Bedarfe zu erheben. Mit den Ergebnissen soll dann final entschieden werden, welche Nutzung künftig im Schlossgebäude verbleiben bzw. neu verortet werden. Darauf aufbauend soll ein Sanierungsfahrplan entwickelt werden.

Bis diese Vorüberlegungen abgeschlossen sind, kann die Sanierung des Daches jedoch nicht aufgeschoben werden, und muss losgelöst von dem Gesamtkonzept umgesetzt werden.

B) Kurzfristig geplante Maßnahmen:

Um für die zukünftige Nutzung im Bereich des Dachraumes möglichst nichts zu verbauen wird vorgeschlagen ein Konzept für die Dachnutzung zu erarbeiten und mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) abzustimmen.

Vorab soll auch untersucht werden, ob ein Dachausbau möglich ist, um das Geschoss besser zu nutzen.

Das Konzept soll so flexibel gehalten werden, dass es für eine spätere Nutzung entsprechend angepasst werden kann. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei der Umsetzung des Gesamtkonzeptes auch wieder geringfügig in die Dachflächen eingegriffen werden muss um z.B. einen Treppen- und Aufzugsturm anzuschließen und die Erschließung des Dachgeschosses zu sichern.

Parallel zum Nutzungskonzept und der Vorabstimmung mit dem LAD wird ein Restaurator das Holzwerk detailliert untersuchen und die Schäden aufnehmen und kartieren, damit die Maßnahmen für die Sanierung klar eingegrenzt werden können.

Als erste Maßnahme soll die komplette, bisher nicht sanierte, Dachfläche bearbeitet werden, um weitere Schäden am Dach abwenden zu können. Das Dach ist bislang nicht gedämmt. Der Einbau einer Dämmung soll im Zuge der weiteren Planung geprüft werden.

Die Ergebnisse werden dem Gremium zur Entscheidung vor der Umsetzung vorgestellt.

Fördermöglichkeiten Denkmalpflege BW

Die Bagatellgrenze für förderfähige Bauvorhaben liegt für Gemeinden bei einem Mindestbetrag von 30.000 €. Zuwendungsfähig sind Ausgaben, die im Rahmen von notwendigen Sicherungs-, Konservierungs- und Reparaturmaßnahmen an dem Kulturdenkmal anfallen. Dabei stellt das Land Baden-Württemberg im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Fördermittel schwerpunktmäßig für Maßnahmen zur Verfügung, die dem Erhalt der Denkmalsubstanz dienen und ihren historischen Bestand sichern. Ausgaben für den üblichen Bauunterhalt sind nicht zuwendungsfähig. Gemeinden, Landkreise und Kirchen erhalten ein Drittel (33,3%) der zuwendungsfähigen Ausgaben als Zuschuss. Eventuell besteht zusätzlich die Möglichkeit der Förderung über die Denkmalstiftung Baden-Württemberg.

Zusätzlich sollen weitere Fördermittel akquiriert werden, z.B. KFW Mittel für Dämmmaßnahmen etc.

C) Beauftragung Planungsbüros:

Für die Planung und Umsetzung ist geplant ein Architekturbüro zunächst stufenweise für die Leistungsphasen 1-3 (bis Entwurfsplanung) entsprechend der HOAI zu beauftragen.

Das Büro Bamberg aus Pfullingen hat das Schlossgebäude schon für andere Konzepte und Studien bearbeitet und Voruntersuchungen vorgenommen. Um Doppelarbeit und Informationsverlust zu reduzieren und somit die Planung für die Stadt wirtschaftlich umzusetzen, ist es geboten das Büro mit den Arbeiten zu betrauen, weshalb die Verwaltung ermächtigt wird das Architekturbüro Bamberg mit der Planung für die Leistungsphase 1-3 auf Grundlage der HOAI zu beauftragen.

Des Weiteren ist die Verwaltung zu ermächtigen die zur weiteren Planung der Maßnahme erforderliche Fachplaner zu beauftragen (Tragwerksplanung/ Restaurator Holzwerk /Bauphysik etc.).

Pfullingen, 13.10.2022

gez.	gez.	gez.
Sonja Seeger	Oliver Polzin	Ulrike Benz

Anlage 1 zur Gemeinderatsdrucksache Nr. 110/2022:

Bilder Gebäude Schloss

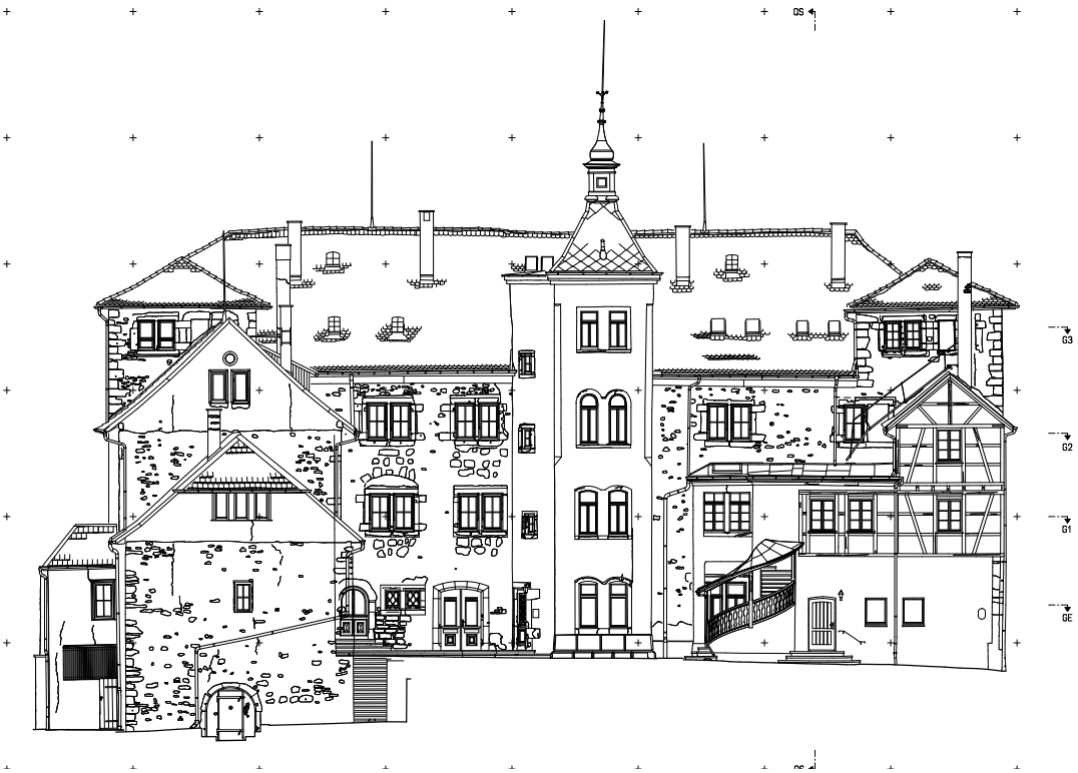
Ansicht Eingangsseite

Garten Kindergarten mit Absperrungen

Fehlende Verstrebungen

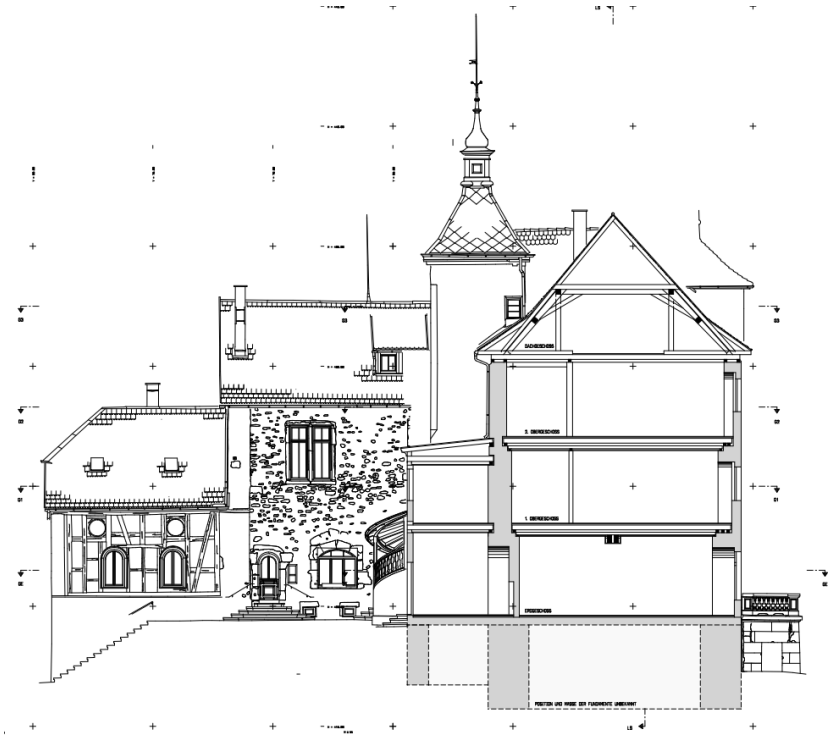
Marode Dachkonstruktion

Decke Treppenhaus Wasserschaden



Ansicht Nord

Ansicht Süd



Schnitt Hauptgebäude

Schloßgebäude Pfullingen

Aktennotiz / Beurteilung Seite 1

Grundlage: Die einschlägigen DIN-Vorschriften
Vororttermin am 21.10 zusammen mit Herrn Polzin ,
Herrn Förster u. dem zuständigen Hausmeister

Bauherr: Stadt Pfullingen, Marktplatz 4-5, 72793 Pfullingen

Unter der Führung von Herrn Förster wurde das Schloßgebäude in Augenschein genommen:

-1- Die südseitige Dach-Sanierung hat sich bewährt.

-2- Die nordseitige Dachhälfte weist mehrere gebrochene und abgefaulte Dachlatten auf, was zur Folge hat, dass die Ziegel locker auf liegen, sich verschieben, z. Teil brechen.
Standsicherheit ist gewährleistet, Gebrauchstauglichkeit nicht => dringende Sanierung erforderlich, Gefährdungspotenzial durch herabfallende Ziegel, Ersatz Dachlatten, Abdichtungsmassnahmen

-3- Die Dachkonstruktion für die nordwestseitige Turmecke ist beschädigt und morsch.
Standsicherheit ist gewährleistet, Gebrauchstauglichkeit erheblich eingeschränkt = >
Ersatzmassnahmen dringend erforderlich, Austausch maroder Teile und Zug- und druckfester Einbau von Sparren und Schwellen

-4- In Ebene vom Kehlgebälk ist ein Balken an der Kaminauswechslung gebrochen. Die Bretterschalung auf dem Kehlgebälk ist in Teilen gebrochen.
Standsicherheit nicht gefährdet, Gebrauchstauglich eingeschränkt =>
Der gebrochene Balken muss gesichert werden,
die Bretterschalung muss stückweise ersetzt werden, so dass ein gefahrloses Begehen der Ebene möglich ist

weiter auf Seite 2

HAAS TAIGEL
INGENIEURE FÜR BAUWESEN GMBH
72116 Mössingen-Talheim I Schubertstraße 2 I Tel.: 07473/25216 I info@haas-taigel.de I www.haas-taigel.de
72793 Pfullingen I Traubenstr.21 I Tel.: 07121/71190 I christine.boehmler@haas-taigel.de

-5- Im DG und im Musikschulbüro wurden sanierte Wassereintrittsstellen besichtigt, da ist seitdem letzten Starkregen nichts mehr passiert.
Hier wurden vermutlich die Blechverwahrungen unterspült, was sich nie ganz vermeiden lässt.

-6- Raum 102, Rissbildung in der Kassettendecke, vermutlich nur Rissbildung auf Grund vom Materialwechsel,
Kein Standsicherheitsproblem, um die Gebrauchstauglichkeit sicher zu stellen, muss die Unterkonstruktion bzw. die Art der Befestigung kontrolliert werden.

Aufgestellt Seiten 1-2 27.10.02021 i. A. C. Böhmler

HAAS TAIGEL
INGENIEURE FÜR BAUWESEN GMBH

72116 Mössingen-Talheim I Schubertstraße 2 I Tel.: 07473/25216 I info@haas-taigel.de I www.haas-taigel.de
72793 Pfullingen I Traubenstr.21 I Tel.: 07121/71190 I christine.boehmler@haas-taigel.de