

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2017/0799-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	02.03.2017
		Referent:	Felix Bertram
Sanierung des Rathauses Schloss Geyerswörth			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
28.03.2017	Finanzsenat	Empfehlung	
29.03.2017	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Schloss Geyerswörth ist ein zentral im UNESCO-Weltkulturerbe, in unmittelbarer Nachbarschaft zum berühmten historischen Brückenrathaus gelegenes Gebäudeensemble. Die Anlage zeigt sich als zweigeschossige Baugruppe, die sich ringartig um zwei geschlossene Innenhöfe anordnet und gliedert sich in Gebäudeteile mit Walm- bzw. Satteldächern sowie einem Turmbau. 1384 erscheint der Nordteil der Insel erstmals als Geyerswörth. Ende des 14. Jahrhunderts bestanden schon mindestens vier Behausungen. 1424 wird der Turm erstmals erwähnt. Der mehrflügelige Renaissancebau stammt aus dem 16. Jahrhundert. Vollendet wurde die bauliche Anlage durch die Überbauung des Turmstumpfes mit einem Obergeschoss unter einer Haube Ende des 17. Jahrhunderts. Die Innenausstattung u. a. mit aufwändigen Wandmalereien stammt aus dem 16. Jahrhundert. Seit 1904 dient das Gebäude der Stadtverwaltung.

Im vergangenen Jahr wurde durch das Statikbüro Burges + Döhning, Kulmbach ein Tragwerksgutachten erstellt, welches einen äußerst desolaten Zustand einiger Bauteile konstatiert.

Am Beispiel der Dächer ist augenscheinlich der dringende Handlungsbedarf erkennbar. Die Dachhaut ist verbraucht, Ziegelnasen sind nahezu vollständig verwittert, so dass stellenweise Ziegel nur noch durch Eigenlast auf dem Bauwerk gehalten werden. Zur Sicherung vor herabstürzenden Ziegeln wurde in den vergangenen Jahren bereits das umlaufende Schneefanggitter mit Winkeleisen und Gittern geschlossen.

Im Inneren des Daches zeigt sich dem Fachmann ebenfalls ein alarmierendes Bild. Die Lattung der Dachhaut ist stellenweise gebrochen oder nicht mehr vorhanden. Durch Undichtigkeiten an First und Traufe kam es in den vergangenen Jahren zu Feuchteintrag in die Holzkonstruktion, die nun ein schweres Schadensbild (Fäulnis, Pilzbefall) vor allem an den Traufpunkten zeigt.

Durch die historischen Um-, Ersatz- und Anbauten erfolgten bauliche Eingriffe in die Dachkonstruktion, die teilweise nicht fachgerecht ausgeführt wurden. Es fehlen zahlreiche Verbindungselemente zwischen Unterzügen und Hängewerken, einzelne Binder sind gänzlich entfernt. Hierdurch kommt es zu Fehlbelastungen anderer Bauteile wie Decken und Wände, die ein entsprechendes Schadensbild zeigen.

Am eindrücklichsten ist dies aktuell der Fall an der Südfassade des Nonnengrabenflügels. Hier kam es 2013 durch Fehlbelastungen, beschädigte Deckenhölzer sowie bauphysikalische Mängel im Übergang vom Massivgeschoss zur Fachwerkwand zu einem Abgang des Brüstungsbereichs. Die Fassade wurde umgehend abgefangen und mit einer provisorischen Holzkonstruktion gestützt. Im Innenraum kommt es zu Verformungen der Decke.

Erschwerend ist zu nennen, dass hier, wie auch andernorts, ohne Beachtung der statischen Auswirkungen Stützen oder tragende Zwischenwände entfernt wurden.

Das Gebäude zeigt zwischenzeitlich Lotabweichungen in der Fassade und Deckenbalken von bis zu 20 cm.

Positive Erkenntnis aus der statischen Begutachtung ist das Ergebnis der Baugrunduntersuchung durch den TÜV Rheinland. Eingriffe in die Gründung des Bauwerks scheinen derzeit nicht notwendig.

Neben den statischen Belangen sind auch gravierende Mängel im Brandschutz vorhanden. Das Gebäude ist trotz der baulichen Ausdehnung nicht in einzelne Brandabschnitte unterteilt. Durch fehlende Abtrennungen der Treppenhäuser, fehlende zweite Fluchttreppen etc. sind die Flucht- und Rettungswege nicht sichergestellt. Eine Fluchtwegekennzeichnung und Alarmierung im Gebäude ist ebenfalls nicht vorhanden.

Die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation ist vollständig verbraucht und weist zwischenzeitlich erhebliche Sicherheitsmängel bzw. gravierende energetische Defizite auf. In Kombination mit einer energetischen Modernisierung der Gebäudehülle durch z. B. Überarbeitung der Fenster und Außentüren und Optimierung der Innenschale durch z. B. Abtrennung der Treppenträume o. ä. – soweit mit dem Denkmalschutz vereinbar – ist mit beträchtlichen Einsparungen bei den Nebenkosten zu rechnen.

Durch die jahrzehntelange Nutzung des Gebäudes als Verwaltungsbau ohne große Sanierungsmaßnahmen sind auch die Oberflächen der Innenraumschale entsprechend abgenutzt und verbraucht. Die Parkett-, Teppich- und Kunststoffböden zeigen deutliche Gebrauchsspuren. An den vermutlich bauzeitlichen Natursteinböden in Treppenträumen und Fluren kann man ebenfalls die hohen Besucherzahlen ablesen. An den Wänden und Decken sind die üblichen Gebrauchsspuren zu finden, ergänzt um die Rissbildungen durch statische Missstände, die im Zuge einer Generalsanierung dringend ausgebessert werden müssen. Die Undichtigkeiten der Dachhaut führten bereits zu mehreren Wasserschäden in den Büroräumen. Die historische und wertvolle Wandmalerei im Renaissancesaal muss restauratorisch untersucht und ggf. gesichert oder aufbereitet werden.

Die Verwaltung berichtet im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation über den aktuellen Sachstand.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Schlossanlage Geyerswörth dringend generalsaniert werden muss und in großen Teilen sogar zwingender und zeitnaher Handlungsbedarf besteht. Weiterhin kann aber auch festgestellt werden, dass bei entsprechend zeitnahe Handeln das Gebäudeensemble mit gängigen Mitteln der Denkmalpflege nachhaltig saniert werden kann und die sicherheitsrelevanten und statisch-konstruktiven Mängel beseitigt werden können.

Die hohe Wertigkeit des Denkmals erfordert hierfür eine sensible, fachkundige Planung und Umsetzung in Abstimmung mit zahlreichen Fachleuten. Ziel ist eine nachhaltige Nutzung in einem zwingend erhaltenswerten und stadtbildprägenden Denkmalensemble.

Dieser dringende Sanierungsbedarf war u. a. entscheidungsrelevant für den Kauf und Umbau des ehemaligen Kreiswehrratsamtes zum Bürgerrathaus an der Promenade. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, die im Schloss Geyerswörth untergebrachten Ämter, ohne erhebliche Zusatzkosten für Auslagerung in andere Immobilien oder Containerstandorte, zu verlegen und das Gebäude einer Generalsanierung zuzuführen. Durch die Verlegung der Ämter in das Bürgerrathaus entstehen geschätzte Kosteneinsparungen von rund 5-6 Mio. €/brutto im Vergleich zu Kauf oder Miete bei o. g. Containerlösung. Entsprechend der historischen Nutzung soll auch nach seiner Sanierung das Schloss Geyerswörth weiterhin ein Verwaltungsstandort bleiben (siehe auch Konversionsssenat am 22.01.2015 und Finanzssenat am 23.06.2015).

Auf Grundlage des Tragwerksgutachtens und Kostenwerten vergleichbarer Sanierungsobjekte liegt derzeit eine Kostenermittlung für die Sanierung der Schlossanlage in Höhe von etwa 14,3 Mio. €/brutto zzgl. Kosten für die Instandsetzung der Außenanlagen vor.

Zum Jahreswechsel 2016/17 erhielt die Stadt Bamberg eine Zusage über eine Beteiligung des Bundes an den Baukosten in Höhe von 50%.

Zwischenzeitlich fand darüber hinaus ein Finanzierungsgespräch mit hochkarätiger Besetzung anderer Fördergeber statt, die eine wohlwollende Beteiligung an den Baukosten von insgesamt 85% signalisierten.

Im nächsten Schritt ist vorgesehen, die notwendigen Planer mit der Erstellung der Förderunterlagen sowie einer belastbaren Kostenberechnung und der baurechtlichen Klärung zu beauftragen. Aufgrund der derzeit angenommenen Bausumme ist absehbar, dass Objekt- und Tragwerksplanung sowie die Fachplanungen der Haustechnik im europaweiten Ausschreibungsverfahren gem. VgV (ehem. VOF-Verfahren) auszuschreiben sind.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzsenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Der Finanzsenat empfiehlt der Vollsitzung folgenden Beschluss:
 - 2.1 Der Stadtrat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
 - 2.2 Der Stadtrat stimmt der Vorgehensweise zu und beauftragt die Verwaltung die notwendigen Planungen in Auftrag zu geben bzw. die vorgeschriebenen Vergabeverfahren für Planer einzuleiten.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von 450.000 €/brutto für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlage/n:

keine

Verteiler:

Amt 20 / 200 – Beschlüsse

Amt 23 / 232 – zum Akt

