

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: Referat 6</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/0830-R6</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 17.03.2017</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Quartier an der Stadtmauer Sachstandsbericht</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>05.04.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.04.2017	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.04.2017	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme					

I. Sitzungsvortrag:

1. Vorgang

Zuletzt ist zum Thema Quartier an der Stadtmauer in der Sitzung des Bau- und Werksenates am 06.12.2016 (VO/2016/0610-R6) ein Sachstandsbericht gegeben worden.

Seitdem ist der Verwaltungsrat der Sparkasse regelmäßig in nichtöffentlicher Sitzung über den Projektfortschritt informiert worden.

Außerdem wird das Vorhaben in seinen vielfältigen planerischen, technischen und rechtlichen Ausprägungen ständig intensiv durch die Verwaltung begleitet. Vor diesem Hintergrund wird hier ein aktueller Sachstandsbericht gegeben. Dieser wird am 05.4.2017 ergänzt durch das Angebot einer Baustellenbegehung für die Mitglieder des Bau- und Werksenates:

2. Sachstandsbericht

Abbrüche

Der Abbruch des Sparkassenhauptgebäudes entlang der Langen Straße ist weit voran geschritten und wird bald zum Abschluss kommen.

Neubauten

Die Baugenehmigungen für die großen Neubauten entlang der Langen Straße, entlang der Promenade-straße / Franz-Ludwig-Straße und für den Blockinnenbereich sind inzwischen erteilt worden.

Außerdem entstehen auf dem Gelände auch noch die kleineren Neubauten in der Kriegslücke Hellerstraße 11 sowie im Bereich des Rückgebäudes Hellerstraße 15 (künftig wohl bezeichnet als Hellerstraße 17). Die entsprechenden Antragspläne sind in der Sitzung des Bau- und Werksenats am 06.12.2016 vorgestellt worden.

Ausgrabungen

Die Ausgrabungen im Bereich der großen Neubauten sind abgeschlossen. Die Grabungserkenntnisse und Grabungsfunde wurden in der Bausenatssitzung am 06.12.2016 und in einer Pressekonferenz am 07.02.2017 vorgestellt.

Einblicke in die Alltagswelt der hier lebenden Menschen liefern die in großer Zahl geborgenen Kleinfunde wie Keramik-, Glas- und Metallfragmente. Zu den herausragenden Fundstücken zählen etwa die Reste eines um 1500 abgebrochenen und zusammen mit zahlreichen nahezu vollständig erhaltenen Töpfen in einer Abfallgrube entsorgten Kachelofens sowie mehrere spätmittelalterliche bis frühneuzeitliche Modellfragmente, welche die örtliche Herstellung kleiner Tonfiguren belegen.

Inzwischen sind die Ausgrabungen in den Hofbereichen entlang der Hellerstraße fortgesetzt worden.

Bis zum Redaktionsschluss dieser Vorlage zeigen sich in den geöffneten Flächen der Innenhöfe die hier zu erwartenden typischen Befunde: Fundamente ehemaliger Nebengebäude, Brunnen, Reste von Abfallgruben sowie mehrere gemauerte Latrinen. Daneben konnte im rückwärtigen Bereich von Hellerstraße 11 auch ein verfüllter Keller aufgedeckt werden. Das zeitliche Spektrum der Befunde reicht vom 13. bis zum 19. Jahrhundert. In den tieferliegenden Schichten zeichnen sich darüber hinaus auch erste Befunde einer hochmittelalterlichen Vorgängerbebauung ab, die noch näher zu untersuchen sein wird.

Einzelbaudenkmäler Rückgebäude Hellerstraße 11 und 13

Zu den Einzelbaudenkmälern Rückgebäude Hellerstraße 11 und 13 (künftig wohl bezeichnet als Hellerstraße 19 und 21) sind die Antragspläne in der Sitzung des Bau- und Werksenats am 06.12.2016 vorgestellt worden.

Zu diesen Gebäuden sind insbesondere noch die restauratorischen Konzepte für den Umgang mit der inneren Raumschale (Böden, Wandmalereien, Stuckdecken) zu präzisieren.

Einzelbaudenkmal Kesslerstraße 38

Der Bauantrag ist inzwischen eingegangen.

Die Pläne finden sich in der Anlage 1 dieser Vorlage.

Die denkmalpflegerische Abstimmung läuft.

Bestandsgebäude Hellerstraße 13 und 15 (Nicht – Denkmäler)

Zu den Bestandsgebäuden Hellerstraße 13 und 15 sind die Antragspläne in der Sitzung des Bau- und Werksenats am 06.12.2016 vorgestellt worden.

Hinsichtlich des Bauantrages Hellerstraße 13 gibt es keine neuen Erkenntnisse.

Hinsichtlich des Bauantrages Hellerstraße 15 ging bereits aus den Dezemberunterlagen hervor, dass ein weitgehender Rückbau und Wiederaufbau dieses Hauses beantragt ist. Vor diesem Hintergrund hat sich das Baureferat intensiv mit diesem Gebäude befasst.

Das Gutachten zur Statischen Beurteilung des Gebäudes (siehe Anlage 2) gelangt unter anderem zu folgenden Feststellungen:

- D-III
Die Mittelstütze der Firstpfette ist über eine Verteilerschwelle auf die Holzbalkendecke aufgelegt. Darunter befindet sich kein Auflager.
- D-IV
Das Mansarddach wurde aufgelöst und die Außenwand gerade hochgemauert. Die Dachsparren und Deckenbalken am Dachfußpunkt wurden mit einem neuen Überzug auf die Mittelwand und die beiden Außenwände abgelastet. Es fehlt die Halterung der MW-Wand an den Deckenbalken.
- OG3-I
Das Mittelaufleger ist gestört. Diese Wand wird in den darunterliegenden Geschossen nicht wei-

- tergeführt. Durch die Last des Überzuges reißt das Gefüge.
- OG3-II
Das Außenaufleger ist gestört. Durch die Last aus dem Holzüberzug kommt es zum Abriss des Gefüges.
 - OG3-III/OG2-VIII/OG1-IV
Gefachewände: Sie wurden wahllos mit Bims- bzw. hochkant gemauerten Ziegelsteinen ausgefacht. Dreiecks-/Trapezleisten sind in keiner Wand vorhanden. Sie können nicht zur Lastabtragung verwendet werden. Zudem stehen sie lose und es fehlt ein kraftschlüssiger Anschluss an angrenzende Bauteile. Die Aussteifung des Gebäudes ist nicht gegeben.
 - OG3-IV
Das Kopfband und der Unterzug des Mansarddaches wurden entfernt. Der Lastabtrag, des, dafür eingesetzten, Holzüberzuges, ist nicht sichergestellt.
 - OG3-V
Die Mansardsparren wurden zu 2/3 entfernt, abgeschnitten oder ausgewechselt, um Fenster einzubauen. Das Mansarddach ist so nicht mehr tragfähig.
 - Es besteht keine Verbindung der Mansardsparren mit dem Mauerwerk. Sie sind nur angelehnt.
 - OG3-VI
Der Durchhang des Fußbodens wurde mit Bauschutt ausgeglichen. Diese Aufdopplung überschreitet deutlich die zulässige Belastung der Deckenbalken.
 - OG2-I
Die tragende Stütze wurde entfernt. Das Kopfband liegt lose im Mauerwerk.
 - OG2-II
Teilweise fehlen lastabtragende Bauteile, wie z. B. Türstürze. Die Tür wurde einfach übermauert.
 - OG2-III
Es gibt keine Verzahnung der gemauerten Außenwände mit den Giebelwänden. Das Gebäude ist nicht ausgesteift.
 - OG2-IV
Es gibt keine Verbindung der Fachwerkwände mit der gemauerten Außenwand (mit Bauschaum ausgefüllt).
 - OG2-V
Der Unterzug liegt auf der nicht tragfähigen losen Ausfachung der Wand auf.
 - OG2-X
Die Wand im OG3 verspringt >17 cm. Dies wurde unsachgemäß mit einer gemauerten Abtreppe ausgeglichen.
 - OG2-XI
Die Türsturzausbildung ist ungenügend (nur genagelt).
 - OG2-XIII
Rähm endet vor dem Kamin. Es ist kein Auflager zur Lastweiterleitung vorhanden.
 - OG2-XIV
Keine Verbindung mit Querwand. Die Lastabtragung der Treppe erfolgt über das nicht tragfähige Gefache.
 - OG1-I
Der Unterzug wurde für den Einbau der Treppe durchgesägt. Rest des Unterzuges rechts der Treppe.
 - OG1-II

- Der Unterzug ist bereits durchgebrochen. Der Treppenlauf wird nicht mehr gehalten.
- OG1-V
Es gibt keine Verbindung der Wände untereinander. Die Wände sind nicht gehalten.
- OG1-VI
Das Gewölbe über den Fenstern wurde zerstört, um Heizleitungen einzuziehen.
- OG1-VII
Der nachträglich eingebaute Stahlträger hat kein Endauflager.
- OG1-X
Der vorhandene Kamin wurde mit einer Stahlplatte abgefangen. Sie ist mit zwei, für die Last nicht zulässigen, Holzschrauben an die Holzbalkendecke angeschlossen.
- OG1-XI/EG-II
Keine Aussteifung des Gebäudes. Es fehlen die Anschlüsse der Wände zueinander.
- OG1-XII
Der bestehende Holzbalken wurde links vom Auflager mit zwei U200 verstärkt. Rechts liegt nur ein Holzunterzug auf. Als Auflager dient eine nur unten an den Flansch des Querträgers angeschweißte Stahlplatte. Der Anschluss ist rechnerisch nicht nachweisbar.
- OG1-XIV
Der Holzunterzug hat kein Auflager. Es findet keine Lastabtragung statt.
- OG1-XV
Der Holzunterzug wurde entfernt. Es fehlt eine entsprechende Abfangung. Das aufgekämmte Diagonalblatt liegt lose.
- OG1-XVI
Keine kraftschlüssige Verbindung der Fassade mit der Haustrennwand.
- EG-I
Weder der Unterzug noch die Decke sind mit der Wand kraftschlüssig verbunden.
- EG-IV
Türsturz fehlt. Keine Verbindung des Mauerwerkes mit dem Fachwerk.
- EG-V
Die Kaminwand wurde als Auflager der Stahlstütze (OG1-VIII) herangezogen. Sie ist nicht für derartige Lasten ausgelegt. Das Mauerwerk zeigt deutliche Absprengungen.
- EG-VI
Der Deckenbalken ist durchgebrochen und wurde behelfsmäßig verstärkt.
- EG-VIII
Der Deckenbalken liegt nicht auf.
- EG-X
Außenfassade Nord: Fachwerksgefüge ist gestört. Die Wand ist weder tragfähig noch ausgesteift.
- Zu EG-X
Das Fachwerk im OG-I ist an die Wände im EG weder kraftschlüssig angeschlossen noch aufgelegt. Der Deckenbalken liegt frei.
- EG-XI
Der Unterzug ist gestoßen. Die Ausklinkung aufgrund der zu hohen Lasten abgerissen. Er muss notunterstützt werden.
- EG-XII

Es wurden bereits früher Stahlträger und Gussstützen zur Abfangung eingezogen.

- KG-I
Das Gewölbe ist gerissen.

Somit stellt sich der Zustand des Gebäudes dergestalt dar, dass nur durch umfangreichen Substanztausch zuzüglich erheblicher statisch konstruktiver Ergänzungen und Ertüchtigungen das Gebäude im Bestand erhalten werden kann, wobei der Bestand seinerseits in den letzten 100 Jahren bereits vielfach ausgetauscht und verändert worden ist.

Dies alles vor dem Hintergrund, dass es sich nicht um ein Einzelbaudenkmal handelt. Die erforderlichen Eingriffe wären so erheblich, dass der Aufwand zur Qualität des baulichen Ergebnisses in einem Missverhältnis steht. Wie der Rückbau bis zum Erdgeschoss mit anschließender Neueinrichtung vor dem Hintergrund des Ensembles zu bewerten ist, wird aktuell vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bearbeitet. Bis zum Redaktionsschluss dieser Vorlage lag noch keine Stellungnahme vor.

Im Falle dessen, dass es zu einem weitgehenden Neubau der Hellerstraße 15 kommt, wird es jedenfalls richtig sein, dies auch in der Architektur entsprechend umzusetzen. Dies betrifft sowohl Chancen in der Grundrissgestaltung, als auch die Reaktion der Fassaden auf die neue stadträumliche Reaktion. Neue Pläne werden für diesen Fall erwartet.

Stadtmauern

Der denkmalrechtliche Erlaubnis Antrag für den Umgang mit den Stadtmauern ist inzwischen eingegangen.

Die Pläne finden sich in der Anlage 3 dieser Vorlage.

Städtebaulicher Vertrag

Der erforderliche zweite städtebauliche Vertrag über den Umgang mit den Einzelbaudenkmälern wird geschlossen werden, sobald die letzten noch fehlenden Vertragsanlagen vorliegen.

Öffentlichkeitsarbeit

Der Bauherr steht in ständigem Dialog mit den Nachbarn und der Interessengemeinschaft Lange Straße. Darüber hinaus hat der Bauherr inzwischen auf seiner Homepage (www.sparkasse-bamberg.de) eine intensive aktuelle Berichterstattung über das Projekt aufgebaut.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sachstandsbericht des Baureferenten zur Kenntnis.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von 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:

Anlage 1: Grundrisse und Ansichten Keßlerstraße 38

Anlage 2: Statisches Gutachten Hellerstraße 15 Vorderhaus

Anlage 3: Konzept zur Sicherung und Präsentation der Stadtmauern

Verteiler:

Sparkasse Bamberg

Amt 62

Amt 62 – Denkmalpflege