

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2009/0536-63
Federführend: 63 Hochbauamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	12.11.2009
		Referent:	Zistl-Schlingmann, Hans
		Amtsleiter:	Mohnkorn, Michael
		Sachbearbeiter:	Wellner, Holde-Sabine
Umbau und Erweiterung des ehem. Stadtbades für den Tourismus & Kongress Service - Sachstandsbericht und Baustellenbesichtigung			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
01.12.2009	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Mit Schreiben vom 19.10.2009 (Anlage 1) stellt die GAL-Fraktion folgenden Antrag:
Sanierung des ehemaligen Stadtbades – Ortstermin und Sachstandsbericht

1) Kostensituation:

- a) Liegen die Vergaben im Rahmen der Kostenschätzungen?
- b) Wie aufwändig war im Nachgang der Erhalt des Mittelbaues?

Die Bauverwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Nach den vorliegenden Ausschreibungsergebnissen, den zu erwartenden Abrechnungsergebnissen der bereits ausgeführten Leistungen und der Kostenberechnung der restlichen noch nicht vergebenen Bauleistungen werden die in der Kostenberechnung vom April 2008 veranschlagten Gesamtbaukosten von 2,95 Mio. € einschließlich Möblierung und Baunebenkosten eingehalten. Zurzeit sind ca. 80 % der Bauleistungen ausgeschrieben und vergeben. Näheres ist nachfolgender Kostenaufstellung zu entnehmen.

Kostengruppe	Kostenberechnung April 2008	Kostenanschlag November 2009
Baukosten (KGR. 1-6) einschl. Möblierung	2.498.200 €	2.449.000 €
Baunebenkosten (KGR.7)	451.200 €	490.000 €
Summe	2.949.400 €	2.939.000 €

Der Mittelrisalit des ehemaligen Stadtbades war in seiner Bausubstanz stark beschädigt, was sich während der Bauausführung zeigte. Dies betraf insbesondere die konstruktive Ausbildung als auch den Zustand des Mauerwerkes, so dass aufwändige Erhaltungsmaßnahmen erforderlich waren.

- Einbau eines Ringankers im Obergeschoss
- Sanierung/Auswechslung einzelner Holzbalken im Dachstuhl des Mittelrisalits aufgrund starker

- Verformungen sowie bestehender Wasserschäden durch undichte Dacheindeckung
- Schließen von Rissen im Mauerwerk
- Ausmauern von Filzstellen und Auswechslung vom geschädigten Mauerwerk
- Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung

Trotz dieser Maßnahmen wurden die vergleichbaren Neubaukosten durch die Sanierung des Mittelrisalits des ehemaligen Stadtbades nicht überschritten.

2) *Einschätzung des Baufortschritts:*

- Wann ist mit Fertigstellung zu rechnen?*
- Gibt es zeitliche Überschreitungen im Bauablaufplan?*

Die Fertigstellung des Umbaus und der Erweiterung des ehemaligen Stadtbades für den Tourismus & Kongress Service Bamberg ist für Anfang April 2010 (Ostern) gemäß Bauzeitenplan vorgesehen. Im Vergleich des Baufortschritts zum abgestimmten Bauzeitenplan sind derzeit keine Überschreitungen des Fertigstellungstermins erkennbar. Die Fertigstellung der Freianlagen erfolgt in Abstimmung mit der Ausführung eines Teilabschnittes des Treidelpfades (Landesgartenschau) bzw. mit dem noch unbekanntem Fertigstellungstermin der Erweiterung des City-Altstadt-Cafe's (Müller OHG).

3) *Abfolge von Tektoren*

- Wann und warum wurden welche vorgenommen? (Hier besonders der Einbau des Fenstersturzes über die eingearbeiteten Figuren auf dem Mittelbau.)*
- Welche weiteren Abweichungen vom eingereichten Bauantrag liegen vor?*

Für die geplante Baumaßnahme des Umbaus und der Erweiterung des Stadtbades für den Tourismus & Kongress Service Bamberg wurde im April 2008 eine Tektur im Bauordnungsamt eingereicht. Diese beinhaltet im Wesentlichen:

- Reduzierung der zu erhaltenden Bausubstanz des ehemaligen Stadtbades auf den Mittelrisalit unter Einhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes
- Anpassung der Fenstergestaltung der Seitenflügel
- Änderung der Konstruktion der Vordächer auf der Rosengartenseite (Glasdach)
- Reduzierung des Bauvolumens auf der Kanalseite
- Entfall der Einhausung der Fahrradstellplätze
- Integrierung der Räume für Mülllagerung in den Baukörper

Bereits bei den ersten Planungen wurde die vertikale Öffnung (Verglasung des Mittelrisalits über zwei Geschosse auf der Eingangsseite zum Rosengarten bzw. der Kanalseite) mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die dem Stadtrat vorgestellte und genehmigte Planung sieht vor, das Giebelfeld am Mittelrisalit des ehemaligen Stadtbades auf dem Rosengarten zugewandten Seite so umzugestalten, dass die figürliche Darstellung in reduzierter, zeitgemäßer Form erhalten bleibt, um so einen Wiedererkennungseffekt zu erzielen.

Die vorgefundene Sgraffitogestaltung am Giebel des ehemaligen Stadtbades wurde im Jahre 1932 ausgeführt. Durch starke Rissbildung des Mauerwerks in diesem Bereich der Fassade wurde das Sgraffito wohl in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts überarbeitet. Das Resultat war eher nicht zufriedenstellend. Für den Betrachter wirkte nur die Silhouette.

Durch weitere Setzungen und Verformungen des bestehenden Baukörpers kam es wieder zu großflächigen Hohlstellen und starken Rissen. Um den Bestand zu sichern, wurden während der Bauausführung folgende Maßnahmen zur Sicherung des Wandbildes durchgeführt:

- Sämtliche Risse wurden hinterspritzt
- Größere Risse und offene Putzflanken wurden mit Kalkmörtel Oberflächen identisch geschlossen bzw. angeböscht
- Anschließend wurde eine Lage Vliespapier als Trennschicht aufgelegt und reversibel mit dem vorgefertigten Sgraffito verklebt. Diese Trennlage wurde ein zweites Mal mit einem verstärkten Vlies wiederholt
- Nach Abtrocknen der Trennschicht wurde flächig übergreifend ein Putzgrund aufgetragen, der auch

als Träger für die folgende Überputzung geeignet ist

Vor Ausführung dieser Arbeiten wurde die allegorische Darstellung des Giebelfeldes von einem Architektur-
fotografen maßstäblich fotografiert (Anlage 2).

Um den bestehenden Baukörper (Mittelrisalit) statisch zu sichern, mussten ein Ringanker und ein neuer Sturz
über der Öffnung eingebaut werden (siehe auch vorstehende Erläuterung zu Punkt 1 b).

Trotz größter Sorgfalt bei der Sicherung des Giebels waren Beschädigungen im unteren Teil des Graffitos
(Füße) nicht zu verhindern.

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die Sicherung bzw. der Erhalt des Reliefs am Giebel des unter
Ensembleschutz stehenden Gebäudes (ehem. Stadtbad) vereinbart. Eine Neuinterpretation ist aus Sicht der
Denkmalpflege möglich. Gemäß Detailplanung werden die Umrisse der Allegorie mit geformtem Flachstahl
in den Abmessungen 1,5 x 3 cm mit einem Wandabstand von ca. 2 cm an der neuen Fassade ausgeführt, der
Stahl wird Feuerverzinkt und beschichtet in hellgrauem Farbton eingebaut (siehe Anlage 3). Die Kosten für
diese Maßnahmen liegen wie bereits in der Kostenberechnung berücksichtigt laut Angebot bei ca. 6.600
€/brutto.

- Baustellenbesichtigung -

II. Beschlussantrag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt vom Bericht des Baureferates/Hochbauamtes Kenntnis.
2. Der Antrag der GAL-Fraktion vom 19.10.2009 ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
x	2.	Kosten in Höhe von 2.949.400 €/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 De- ckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Wirtschafts- und Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Wirtschafts- und Finanzreferates**:

- Anlage/n: 1) **Antrag der GAL-Fraktion vom 19.10.2009**
2) **Bestandssituation Giebelgestaltung**
3) **geplante Giebelgestaltung**

Verteiler:

Hans Zistl-Schlingmann
Baureferent

Amt 63:
Albert Gößwein

Amt 63:
H.-S. Wellner