

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2016/0412-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	67/16
	Datum:	18.08.2016
	Referent:	Beese Thomas
Wiederaufbau der Unteren Mühlen (Sterzer-, Kaufmanns- und Leibelsmühle) und Nutzung als Welterbezentrum und Gaststätte		
Sachstandsbericht		
Bamberg, Untere Mühlbrücke 5		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.09.2016	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

Hiermit wird aktueller Sachstand zum o. g. Bauvorhaben gegeben:

Wasserrechtsverfahren

Zur Vorbereitung des Antrags haben bereits einige Gespräche mit dem Vorhabenträger, den zu beteiligenden Fachbehörden und den betroffenen Dritten stattgefunden.

Die Antragsunterlagen werden am 07.09.2016 vom Antragsteller, Herrn Johannes Kraus, eingereicht.

Weiterhin wurde der Antrag auf vorzeitigen Baubeginn nach § 17 WHG eingereicht.

Anschließend wird das wasserrechtliche Verfahren unverzüglich durchgeführt.

Da das wasserrechtliche Verfahren voraussichtlich im Rahmen eines förmlichen Verfahrens mit Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden muss, ist mit einer Entscheidung frühestens 3 Monate nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen zu rechnen, wenn seitens der Fachbehörden alle erforderlichen Stellungnahmen eingegangen sind. Dem Umweltamt ist jedenfalls sehr daran gelegen, das wasserrechtliche Verfahren so zügig wie möglich durchzuführen und zu genehmigen.

Sollten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung oder von betroffenen Dritten Einwendungen kommen, womit zu rechnen ist, dauert das Verfahren entsprechend länger.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass das Vorhaben nach Art. 67 WHG (Gewässerausbau mit Planfeststellung(s-Verfahren) und Plangenehmigung i. V. m. Art. 56 Satz 1 Nr. 1 BayBO (Vorrang anderer Gestattungsverfahren) zu behandeln ist.

Durch die in diesem Fall vorrangige Plangenehmigung muss keine eigenständige Baugenehmigung mehr erteilt werden. Der städtebauliche Vertrag muss dennoch geschlossen werden.

Alle planungs- und baurechtlichen Belange werden in der Plangenehmigung nach WHG integriert.

Planung des Welterbezentrums

Das Büro *h neun Berlin* erarbeitet derzeit das Konzept für das Welterbe-Besucherzentrum in enger Abstimmung mit dem ZWB. Neben dem Architekturbüro Rosenberg werden die Museen der Stadt Bamberg, der Tourismus & Kongress Service und weitere Ämter in die Planungen eingebunden. Ein entsprechender Expertenworkshop soll im Oktober durchgeführt werden.

Ziel ist es, das Besucherzentrum stark mit der Welterbestätte „Altstadt von Bamberg“ zu verknüpfen und auf weniger stark frequentierte Orte im Welterbe hinzuweisen. Das Besucherzentrum soll die Stadtgeschichte nicht umfassend erklären, sondern den Kontext zur UNESCO-Einschreibung liefern und auf die anderen Häuser (Historisches Museum, Diözesanmuseum, Staatsbibliothek etc.) verweisen.

Das Besucherzentrum soll auf der Basis von fünf Welterbe-Leitfragen zukunftsorientiert aufgestellt werden. Dabei ist das Besucherzentrum quasi als „Startraum“ zu verstehen, bevor sich der Besucher dann auf die Erkundung der Welterbestätte begibt.

Die Konzeptionsphase soll bis Ende des Jahres dauern. Anschließend beginnt die Umsetzung der Konzeption. Die Einrichtung des Welterbe-Besucherzentrums wird für 2018 zum 25-jährigen Welterbejubiläum anvisiert.

Mietverträge

Der Mietvertrag für das Welterbezentrum wird derzeit verhandelt, wobei die Eckpunkte bereits feststehen. Für das Restaurant liegen mehrere Bewerbungen vor. Die endgültige Entscheidung wurde bis zum 03.09.2016 noch nicht getroffen.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung soll im Bereich der Bischofsmühle und, mit Hilfe eines Ponton, im Bereich der Unteren Mühlenbrücke eingerichtet werden. Weiterhin wird eine Behelfsbrücke von der Bischofsmühlbrücke zur Baustelle gebaut (für 40 Tonnen ausgelegt, siehe Plan Baustelleneinrichtung).

Verkehrseinschränkungen durch den Bauablauf

Die Untere Mühlbrücke muss zwischen Huthsmühle und Bischofsmühle für die Bauzeit gesperrt werden (Kennzeichnung an der Brudermühle mit Umleitungsempfehlung über Geyerswörthsteg).

An der Bischofsmühle (Geyerswörthstr. 4) ist im Abstand von vier Metern zur Hauswand ein Bauzaun geplant. In diesem Bereich soll sich die Freischankfläche wiederfinden.

Die Baustelleneinfahrt soll über die Geyerswörthstraße erfolgen, so dass die LKW den Bereich in Richtung Schranne verlassen können.

Für die Fußgänger wird der Gehsteig in Richtung Schranne auf der rechten Seite gesperrt, d. h. die Fußgänger werden an der Schranne (Bushaltestelle) übergeleitet und überqueren die Bischofsmühlbrücke auf der rechten Seite in Richtung Geyerswörthstraße. In der Gegenrichtung sollen Fußgänger über den Geyerswörthsteg umgeleitet werden.

Zur Verdeutlichung liegt ein aktueller Baustelleneinrichtungsplan (Plan Baustelleneinrichtung) des Architekturbüros bei.

Baulicher Anschluss an die vorhandene Brücke

Die gesamte Baustellenlogistik wird über die Untere Mühlbrücke bzw. über die Baubehelfsbrücke und einen Kran bewerkstelligt.

Hintergründe:

- Die Untere Mühlbrücke ist mit einer max. Belastung von 30 t ausgelegt.
- Der Holzbelag wurde erst im Jahr 2013 erneuert.

Hinsichtlich der statischen Erfordernisse im Zusammenhang mit dem Brückenbauwerk, wird die Baumaßnahme vom IB Bräuning & Partner, Bamberg begleitet.

Das IB Bräuning & Partner war bereits mit der statischen Berechnung im Zuge des Neubaus betraut.

Der Brückenbelag sowie das Geländer muss gegen mechanische Schäden gesichert werden.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird eine Beweissicherung, u.a. auch für das Brückenbauwerk, erfolgen.

Unterhalb des Brückenbauwerkes werden Leitungen verlegt. Für einen Teil der Leitungen ist keine Leerrohrtrasse mehr vorhanden, so dass diese unterhalb der Brücke seitlich angehängt werden.

Zur „baulichen Verbindung“ des Bauvorhabens Untere Mühlen sowie der Unteren Mühlbrücke sind dem EBB noch Detailpläne vorzulegen, die die Anschlussbereiche an das Brückenbauwerk eindeutig darstellen.

Archäologie

Die Grabungserlaubnis nach Art. 7 DSchG wurde im Einvernehmen mit dem BLfD mit Bescheid AZ 1247/16 am 27.07.2016 erteilt.

Mit den erforderlichen archäologischen Untersuchungen wurde seitens des Bauherrn die Fa. ReVe – Büro für Archäologie, Bamberg beauftragt, die denkmalfachliche Betreuung/Aufsicht obliegt der Stadtarchäologie.

Auf Basis bisheriger archäologischer Erkenntnisse aus dem Bereich der Unteren Mühlen wurde ein erstes Grabungskonzept entwickelt. Um Letzteres fortzuschreiben und detailliert auszuarbeiten, stehen bauseits jedoch noch genauere Angaben zum Bauablauf, zur Baulogistik etc. aus.

Zur besseren Beurteilung der archäologischen Befundsituation sind ab KW 32 innerhalb der Ruine der Sterzermühle archäologische Voruntersuchungen durchgeführt worden.

Umgang mit den Resten der Sterzermühle

Im Zuge des Neubaus der Unteren Mühlbrücken in den Jahren 1998/99 wurden die Reste der Sterzermühle für eine vorgegebene Zeit von ca. 3 Jahren gesichert.

Jetzt, nach 17 Jahren, haben sich die Wände so verformt, dass sich großflächig die zwei Schalen des Mauerwerks voneinander getrennt und sich jeweils selbständig verformt haben.

Die starke Rissbildung, sowie Setzungen und Verformungen der Außenschale aus Sandstein ermöglichen keine ausreichende Sicherung für die Bauzeit, zumal die freistehenden Wandscheiben im Gebäudeinneren eine Höhe von ca. 8 m haben.

Da der Bauherr auf jeden Fall das vorhandene Erscheinungsbild der Ruine beibehalten möchte, und auch die bestehenden Reste der Sterzermühle Planungsgrundlage sind, wird der Bauherr wie folgt vorgehen:

Die Sandsteinteile über dem Bereich der Unteren Mühlbrücke werden nach Vermessung (bereits erfolgt), nach fotografischer Bestandsaufnahme (hochauflösend und maßstabsgetreu zur Weiterverarbeitung) von der überregional im Denkmalsbereich bekannten Firma Bauer-Bornemann, Bamberg, abgebaut. Danach erfolgt die Nummerierung jeden einzelnen Steins mit Eintrag in die Fotogrundlagen, Dokumentation der Arbeiten, Einlagerung der abgebauten Sandsteine unter Dach.

Es folgt der Wiederaufbau der abgebauten Sandsteinfassade, nachdem die innere Wandschale neu erstellt ist. Der Wiederaufbau wird unter Zugrundelegung des vorhandenen Ruinencharakters mit gleichem Fugenmörtel und –breiten und allen Gebrauchs- und Witterungsspuren erfolgen.

Geplanter Bauablauf

- ab 05.09.2016 Vorbereitung der Hausanschlüsse
- Fernwärmeleitungen von der Geyerswörthstraße über die Freischankfläche der Bischofsmühle zur Brücke sowie
 - Stromhausanschlußleitung (200 kW)
 - Telefon-, Medien- und Kabelanschlüsse
- ab 19.09.2016 Baustellenvorbereitung
- Gerüstaufbau um die Reste der Sterzermühle (innen und außen)
 - Abbau der Sandsteinfassade zum Wiederaufbau
- ab 10.10.2016 Baustelleneinrichtung
- Bauzaun als geschlossener Bretterzaun parallel zur Bischofsmühle mit 4 m Freischankfläche, Zugang und Anlieferung (mit der Pächterin der Bi-Müh so vereinbart)
 - Bauzaun um das Hochbeet bis zur Bischofsmühlbrücke mit Zu- und Abfahrtstoren (mit Straßenverkehrsamt so abgesprochen)
 - Fussgängerumleitung auf der Nordseite der Bischofsmühlbrücke
 - Sperrung der Unteren Mühlbrücke ab Huthsmühle mit Kennzeichnung an der Brudermühle
- Okt-Dez 2016 Spezialtiefbau
- Spundwände, Stabverpresspfähle
 - Kranaufbau auf der Insel (siehe Plan Baustelleneinrichtung)
 - Einbringen des Pontons als Lagerfläche (siehe Plan Baustelleneinrichtung)
- Jan-Okt 2017 Rohbauausführung

Die vom Bauherrn angedachten Termine werden hierbei die jeweilige Genehmigungslage (siehe „Wasserrechtsverfahren“) berücksichtigen müssen.

II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werksenat nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung 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:

Anlagen (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar):

01_Baustellen-Einrichtungs-Plan