

Beschlussvorlage WBR Nr. 2022/156

04.07.2022

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Sanierungskonzept für Mietwohnungen; Sulzauer Hof 7, Kernstadt
- Information über Machbarkeitsstudie und Handlungsalternativen**

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	19.07.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

18.07.2017: BA-WBR: Sanierungskonzept für Mietwohnungen (Vorberatung)
19.09.2017: GR: Sanierungskonzept für Mietwohnungen

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt die Handlungsalternativen auf der Grundlage der beigefügten Machbarkeitsstudie des Büros Hähnig – Gemmeke, Tübingen, zur Kenntnis und beschließt das weitere Vorgehen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Anlagen:

1. Maßnahmenkatalog Sulzauer Hof 7, Kernstadt, aus 2017 (Auszug)
2. Kurzgutachten zur Baustatik
3. Machbarkeitsstudie mit Plänen
4. Untersuchung von Nutzungsalternativen (speziell EG)
5. Nutzungsalternativen (Planskizzen)
6. Überschlägige Kostenprognose (22.03.2022)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2022	5.012020.001.*	San./Modernisierung	78715000	HBMaßnahme	0 EUR
					EUR
					EUR
Summe					0 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

Machbarkeitsstudie

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung
- Integrationsbeirat
- Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 das von der Betriebsleitung erarbeitete Sanierungskonzept und dessen Umsetzung (Baubeschluss) - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel – beschlossen (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/116/1).

Zu diesem Sanierungskonzept gehörte auch das Gebäude Sulzauer Hof 7 in Rottenburg am Neckar (Anlage 1).

Aufgrund zu erwartender hoher Sanierungskosten - basierend auf den festgestellten Gebäudemängeln - kam die Untersuchung des Architekturbüros Harald Kreuzberger, Rottenburg am Neckar, zu der Auffassung, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Sanierung nicht in Betracht zu ziehen sei: „Es würden sehr hohe Kosten entstehen, ohne mehr Wohnraum zu schaffen und die Sanierung birgt durch die Fachwerkkonstruktion weiterhin finanzielle Risiken.

Da das vorhandene Gebäudepotential weitaus mehr Möglichkeiten bietet, kann nur eine Betrachtungsweise vorgeschlagen werden, die die vorhandene, derzeit nicht genutzte Scheuer mit in ein Neubauprojekt integriert.“

Als Fazit hielt das Architekturbüro Folgendes fest:

„Mängel aus Schall-, Wärme- und Brandschutz bedingen einen umfassenden Eingriff in das Gebäude, dass eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen keinesfalls anzuraten ist.

Da die Fakten hier für den Betrachter so klar erscheinen, wurde auf eine aufwendige Kostenermittlung verzichtet.

Gegen eine Sanierung spricht auch die derzeit sehr schlechte Ausnutzung des Gebäudes.

Die Scheune ist für Wohnzwecke ungenutzt, bietet aber fast die Möglichkeit einer Verdopplung der verwertbaren Wohn- und Nutzfläche. In den Erdgeschossen könnten bei einer Neuplanung die Parkierung und die Nebenräume untergebracht werden. Eine teure Unterkellerung könnte dadurch entfallen.“

Betriebsausschuss und Gemeinderat baten im Rahmen der Beratungen um nochmalige Prüfung, wie mit dem - nicht denkmalgeschützten - Gebäude verfahren werden kann. Eine Machbarkeitsstudie wurde - nach eingeholtem Angebot - am 29./30.11.2018 in Auftrag gegeben.

Dies führte zunächst zu folgendem Ergebnis:

- Barrierefreiheit bei Umbau und Sanierung schwer herstellbar bzw. nicht möglich.
- Notwendige Brandschutzertüchtigung auf Grund vorhandener Geschosshöhen, Konstruktionshöhen (2,30 m lichte Raumhöhe für Aufenthaltsräume notwendig), nur schwer bzw. nicht erreichbar.
- Schallschutz, Installationsführung, Bauphysik (ENEV), thermische Sanierung auf Grund der vorhandenen Konstruktion und Geometrie, vorhandenen Volumina schwer realisierbar.
- Notwendige aufwändige Ertüchtigung des Tragwerks (Zustand, Feuchtigkeitseinflüsse) und der vorhandenen Gründung mit erheblichem Risikopotential.

- Einbindung, Berücksichtigung des vorhandenen Gewölbekellers im Kontext eines Umbaus sehr aufwändig.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen und Erkenntnisse kommen wir zu der Einschätzung, dass ein Umbau, eine Sanierung der beiden Gebäude vor dem Hintergrund der oben genannten Sachverhalte nicht sinnvoll erscheint.

Aufgrund des damit verbundenen, erheblichen Eingriffes in das Gebäude Sulzauer Hof 7 einschließlich der dahinter liegenden Scheune „Heuhaus“ und der Tatsache, dass **ausschließlich** der Keller im Gebäude Sulzauer Hof 7 unter Denkmalschutz steht, folgte eine zeitaufwendige Abstimmung mit verschiedenen Abteilungen des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LDA - Archäologie, Inventarisierung, Bau- und Kunstdenkmalpflege).

Gleichzeitig sollte eine mögliche Nutzung des EGs untersucht werden, die aufgrund des in das EG hineinragenden Gewölbekellers mit einer Höhe von ca. 1 Meter optimiert werden könnte. Eine EG-Nutzung ist jedoch nur mit dem Abriss des Kellers denkbar. Die Erstellung weiterer Planungsalternativen führte dann zu folgender Abstimmung mit dem LDA:

Als Ergebnis kann hierzu Folgendes festgehalten werden.

1. Obwohl das Gebäude Sulzauer Hof 7 in der Gesamtheit nicht unter Denkmalschutz steht, sollte das Gebäude nach Auffassung des LDA erhalten werden. Es sei ein sehr schönes und historisches Gebäude, das dem Stadtbrand standhielt. Im Übrigen komme aufgrund der Umgebungsbebauung das Gebäude einem Kulturdenkmal gleich. Das Gebäude sei ebenfalls für die Stadtgeschichte wesentlich.
2. Das Gebäude sei bereits 2007 untersucht worden und habe eine besondere heimatgeschichtliche Bedeutung. Zwar würde es sich um kein Kulturdenkmal handeln, jedoch sei ein Rückbau aufgrund der Umgebung nicht zu vertreten.
3. Aufgrund der Tatsache, dass der Keller erst später im 18. Jahrhundert nachgebaut worden sei, stimme das LDA als Kompromiss einem Rückbau des Kellers zu. Der Keller des Gebäudes könne abgebrochen und zugeschüttet werden, da ohnehin das Gebäude ohne Keller vorgesehen sei und ein neuer Boden im Erdgeschoss eingezogen werden könnte.

Damit stellt sich das weitere Vorgehen wie folgt dar:

1. Das Gewölbe kann durchbrochen werden und ist aufzufüllen, sodass die archäologische Bedeutung der ehemaligen Wände des Kellers erhalten bleibt.
2. Die konzipierte lange Schleppgaube an der ehemaligen Heuscheuer („Heuhaus“) wird grundsätzlich begrüßt.
3. Eine Niveaugleichheit der Geschosse und deren Überführung in die Heuscheune sind möglich.
4. Dem Abriss des Wohngebäudes stimmt das LDA aufgrund des gesamten Ensembles und der Platzgestaltung nicht zu. Das Gebäude muss sich in die Umgebung einfügen.
5. Gegen ein Entkernen des Gebäudes unter Beibehaltung der Außenfassade spricht, dass Bauteile mit der Fassade verbunden sind.

Anhand dieser Grundlage hat das Architekturbüro Hähnig-Gemmeke, Tübingen, die Entwurfsskizzen überarbeitet. Die überarbeiteten Pläne sind als Anlage 5 beigefügt. Diese werden im Rahmen der Sitzung vom Architekturbüro vorgestellt.

Diese soll im Rahmen der Sitzung vom beauftragten Architekturbüro Hähnig – Gemmeke, vorgestellt werden.

2. Mietsituation

Die aktuelle Mietsituation stellt sich wie folgt dar: Im Bestandsgebäude sind drei Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 45 m², 60m² und 75 m² eingerichtet, die alle vermietet sind.

3. Ergebnis der Untersuchungen (Machbarkeitsstudie):

Die Machbarkeitsstudie liegt vor. Sie beinhaltet

- 3.1 ein Kurzgutachten zur Baustatik (Georg Keller + Co. Ingenieurgesellschaft mbH, Tübingen); dieses kommt zu folgender Empfehlung (vgl. Anlage 2):

„Teil 1 Wohngebäude

Sofern keine besonderen Anforderungen aus dem Denkmalschutz bestehen und das Gebäude größtenteils erhalten bleiben und keine Nutzungsänderung stattfinden soll, ist sicherlich der Erhalt der Außenwände wie auch der Dachkonstruktion in großen Teilen machbar. Die bestehenden Balkendecken sind statisch zu ertüchtigen und in diesem Zuge auch die Anforderungen an den Brandschutz und Schallschutz durch geeignete Deckenaufbauten zu erstellen. Durch die Ertüchtigung in Bezug auf die vorgenannten Anforderungen an den Schall- und Brandschutz kann es zu Ertüchtigungen des Bestandtragwerks kommen. Mit der Folge, dass im Zuge der Ertüchtigung der Statik bis in den Gründungsbereich durch zusätzliche Fundamente oder Micropfähle zu erfolgen sind.

Sofern Nutzungsänderungen stattfinden sollen, können ggfs. neue Anforderungen und somit zu neuen Lasten für das Gebäude entstehen. (Dies ist allerdings nicht Gegenstand dieser Betrachtung.)

Zudem ist die Höhenabwicklung des Bestandgebäudes in Bezug auf machbare Geschoßhöhen zu hinterfragen. (Dies ist nicht Gegenstand dieser Betrachtung.)

Sollte der Erhalt des Gebäudes nicht zwingend von Nöten sein, so sollte ein wirtschaftlicher Vergleich zwischen Umbau eines Bestandsgebäudes und eines Neubaus aufgestellt werden.

Teil 2 Scheune

Sofern keine besonderen Anforderungen an das Gebäude aus dem Denkmalschutz bestehen und das Gebäude in Teilen erhalten bleiben soll, können die Außenwände wie auch die Dachkonstruktion in großen Teilen erhalten bleiben. Die innere Tragkonstruktion ist hingegen vollständig zu erneuern. Ob eine statische Teilsanierung in Anbetracht der zu erwartenden Kostenentwicklung sinngemäß sein wird, kann an dieser Stelle noch nicht abschließend beurteilt werden. In jedem Falle werden hier aus gründungstechnischer Sicht und zur Einbringung der Lasten aus der Scheune, Ertüchtigungen an Streifen- oder Einzelfundamenten bis hin zum Einsatz von Microbohrpfählen notwendig erscheinen. Daher ist eine solche Teilsanierung nur bedingt sinngemäß.

Nach unserem Kenntnisstand solle in der Scheune eine Nutzungsänderung stattfinden. Die je nach Art und Umfang zu neuen bzw. erhöhten Lasten führen können. Auch in Anbetracht einer Nutzungsänderung sehen wir eine Teilsanierung nur bedingt für sinnvoll.

Zudem ist die Höhenabwicklung des Bestandgebäudes in Bezug auf machbare Geschoßhöhen zu hinterfragen. (Dies ist nicht Gegenstand dieser Betrachtung.)

Sollte der Erhalt des Gebäudes nicht zwingend von Nöten sein, so sollte ein wirtschaftlicher Vergleich zwischen Umbau (Entkernung und „quasi Neubau“ da Haus im Haus Prinzip) eines Bestandsgebäudes und eines kompletten Neubaus aufgestellt werden.“

- 3.2 Untersuchungsergebnisse des Architekturbüros Hähnig - Gemmeke Partnerschaft mbB, Tübingen (vgl. Anlagen 3 - 6) - mit folgenden Kostenschätzungen (Zusammenfassung - Beträge in € incl. MWSt.):

Gebäudeteil	Modernisierung	Neubau	Nutzungsalternativen Fortschreibung Machbarkeitsstudie (22.03.2022)
Wohnhaus	2.210.471	1.523.106	2.129.860
Scheune „altes Heuhaus“	1.094.810	733.919	981.450
SUMME	ca. 3.300.000	ca. 2.250.000	ca. 3.112.000

4. Finanzplanung

Das Bauvorhaben ist aufgrund der primären Aufgabe der WBR, jährlich 30 Wohnungen zu erstellen, in der Finanzplanung noch nicht enthalten.

5. Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt die Handlungsalternativen auf der Grundlage der beigefügten Machbarkeitsstudie des Büros Hähnig – Gemmeke, Tübingen, zur Kenntnis und beschließt das weitere Vorgehen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.