

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Ergänzung des Durchführungsvertrages
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Altstadt "Schlosshotel"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	07.07.2009	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	29.07.2009	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Ergänzung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Altstadt „Schlosshotel“ mit der Hochtief Construction AG, Freiburg, in der vorliegenden Form zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Ergänzungsvertrag
A 1.1	Plan mit schadhafte Wänden
Vertraulich - Nur zur Beratung in den Gremien!	

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

siehe Beschlussvorlage DS: 0354/2008/BV



II. Begründung:

Mit Beschluss vom 16.10.2008 hat der Gemeinderat (Drucksache: 0354/2008/BV) dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Altstadt „Schlosshotel“ mit der Firma Hochtief Construction AG, 79111 Freiburg zugestimmt. Grundlage der Verhandlungen und des Vertragsabschlusses war unter anderem, mit Ausnahme eines Teils der Nordfassade die Mauern des ehemaligen Schlosshotels zu erhalten.

Aufgrund der hohen Mauerstärken waren alle seitens des Vorhabenträgers an der Planung Beteiligten davon ausgegangen, dass diese Wände in der Lage sind, die neuen Lasten des geplanten Wohngebäudes aufzunehmen. Eine Vorbemessung mit Tabellenwerten hatte dies bestätigt.

Um planerische Sicherheit zu erhalten, gab der Vorhabenträger ein Gutachten in Auftrag, das die angenommene Festigkeit bestätigen sollte. Verteilt über alle Geschosse wurde eine Vielzahl von Proben entnommen und untersucht. Die entnommenen Bohrkerne brachen zumeist auseinander und brachten zum Teil schlechte Ergebnisse, weshalb umfangreichere Untersuchungen erforderlich erschienen. Diese Untersuchungen ergaben, dass sowohl die Nordfassade als auch die Turmfassade bereits im jetzigen Zustand nicht mehr standsicher sind. Die Ursachen hierfür liegen zum einen in der schlechten Qualität des Mörtels und zum anderen an der Tatsache, dass bei der Umstellung von Einzelraumheizung auf Zentralheizung das Mauerwerk durch den Einbau von Heizleitungen im Querschnitt bis zu 50 % horizontal auf mehreren Metern geschwächt wurde. Leider wurde dies erst festgestellt, als für die Probeentnahmen der Innenputz entfernt wurde. Vermessungen am Gebäude ergaben, dass sich die Turmfassade bereits 12 cm zum Tal hin neigt.

Weiter ergaben die Untersuchungen, dass in vielen Bereichen die Turmwand in den letzten Jahren aufgrund der Putzschäden durch fortwährenden Wassereintritt ihre Festigkeit verloren hat und die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass die Wände im Turmbereich auf aufgefülltem Material stehen, das sich in der Vergangenheit gesetzt hat und Risse im Gebäude hervorrief. Im Ergebnis musste festgehalten werden, dass mehrere Wände im jetzigen Zustand nicht mehr gehalten werden können.

In Gesprächen mit der Stadt und dem Regierungspräsidium - Denkmalpflege - würde vorbehaltlich einer Prüfung nach Vorlage entsprechender Änderungspläne folgende Lösung als möglich erachtet:

Die Turmfassade kann durch etappenweisen Rückbau der Wand und Aufbau mit gleichem Material, also Ziegel, rekonstruiert werden.

Zur Sanierung der durch langjährigen Efeubewuchs stark geschädigten Natursteinfassade – die Wurzeln reichen durch das gesamte Mauerwerk und haben den Mörtel zerstört - soll

diese in den geschädigten Bereichen Stein für Stein abgetragen werden. Die Steine werden nummeriert und in der alten Reihenfolge wieder aufgebaut. Die Steinsubstanz selbst ist weitgehend in Ordnung, so dass nur wenige schadhafte Bausteine ausgetauscht werden müssen.

Das weitere Absinken der Wände, die im Bereich des aufgefüllten Materials stehen, wird durch den Einbau von etwa 30 Mikropfählen, die auf beiden Seiten der Wände bis auf den anstehenden Fels eingebracht werden, verhindert.

Die Fassade des Langbaus steht mit ihrer Gründung auf Fels und ist nicht betroffen. Diese Fassade wird während der Bauphase mit einer Bockkonstruktion von außen gestützt.

Die Rekonstruktion der nicht mehr standfesten Wände hat keinen Einfluss auf die vorhandene spätere Außendarstellung der Fassade. Dank der Ergebnisse der Laservermessung ist die Struktur genau dokumentiert.

Veränderungen an der Fassadenstruktur werden sich jedoch durch die Aufbringung der notwendigen Wärmedämmung ergeben. Im Rahmen des am 09.04.2009 gestellten Änderungsantrages zur Baugenehmigung wird soweit als vertretbar versucht, die gestalterischen Eingriffe in das äußere Erscheinungsbild so gering wie möglich zu halten.

An der geplanten Wohnfläche ändert sich nichts. Der Vorhabenträger wird die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag – insbesondere die, welche aus dem Baulandmanagementbeschluss – resultieren, erfüllen.

Die Planung ist darüber hinaus so angelegt, dass der Energiebedarf dem eines KfW 60-Hauses entspricht, also 30 % unter den Anforderungen der gültigen EnEV liegt.

Bei Abschluss des Durchführungsvertrages ging man lediglich von einer Entkernung des Altgebäudes aus, so dass dort auch lediglich dieser Begriff benutzt wird.

Nachdem hiervon aus den aufgezeigten Gründen abgewichen werden muss, sieht die Verwaltung es als erforderlich an, den Gemeinderat von dieser Änderung zu informieren und um Zustimmung zu bitten, den bestehenden Vertrag mit der Möglichkeit, bestimmte Wände abzubauen und mit altem beziehungsweise im erforderlichen Fall mit neuem Baumaterial zu ergänzen.

Die Möglichkeit wird mit dem Plan in der Anlage 1.1 auf genau definierte Bereiche beschränkt.

gezeichnet

Bernd Stadel