

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:

Dezernat II, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH

Betreff:

**Städtisches Anwesen  
Friedrich-Ebert-Anlage 47  
Sanierungsmaßnahme  
- Ausführungsgenehmigung**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	11.09.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	19.09.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mit der Durchführung der beschriebenen Sanierungsmaßnahme am städtischen Anwesen Friedrich-Ebert-Anlage 47 nach der vorliegenden Kostenberechnung zu Gesamtkosten in Höhe von 313.343,00 € zu beauftragen (Ausführungsgenehmigung).*

*Die Finanzierung erfolgt über das Treuhandvermögen Sanierung der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH.*

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Gemäß § 91 Absatz 2 Gemeindeordnung sind Vermögensgegenstände pfleglich und wirtschaftlich zu verwalten. Die Fassaden- und Dachsanierung des Anwesens Friedrich-Ebert-Anlage 47 ist erforderlich, um die Bausubstanz langfristig zu erhalten.
UM 3	+	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4	+/-	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben <b>Begründung:</b> Durch die Dachsanierung inklusive Wärmedämmung des Gebäudes Friedrich-Ebert-Anlage 47 soll u. a. auch der Energieverbrauch reduziert und damit dem Klima- und Immissionsschutz Rechnung getragen werden. Da die Auflagen bezüglich der Denkmalpflege nur Dämmmaßnahmen im Bereich der Sparrenzwischenräume zulassen, ist es nicht möglich, die Vorgaben der Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV) umzusetzen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Zustandsbeschreibung

Das städtische Gebäude Friedrich-Ebert-Anlage 47 in Heidelberg wurde 1859 erbaut und liegt im Sanierungsgebiet Altstadt IV.

Es liegt auch im Geltungsbereich „Alt-Heidelberg“ und unterliegt somit der Gesamtanlagenschutzsatzung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal.

Das Wohngebäude steht in Reihe entlang der Friedrich-Ebert-Anlage, verfügt über drei Vollgeschosse und hat Außenmaße von 13,10 m x 13,90 m. Das Dachgeschoss ist ausgebaut; der darüber liegende Speicher ist ungenutzt und nicht gedämmt. Im Gebäude sind fünf Wohneinheiten untergebracht.

Die Putzoberfläche insbesondere zur Straße ist nicht bauzeitlich. Es handelt sich um einen Rillenputz mit waagrecht Struktur, der sehr stark verschmutzt ist.

Durch diverse Ausbesserungen und Veränderungen einzelner Details entstand eine Fassade mit auffälligen Gebrauchsspuren.

Der im 2. Obergeschoß einst vorhandene Balkon wurde in der Vergangenheit erkennbar demontiert. Die damit verbundenen Details wurden nicht fachgerecht nachgebessert.

Der Zustand der Fenster und Klappläden erfordert einen Neuanstrich.

Gauben wurden nicht fachgerecht im Sinne des Denkmalschutzes verändert.

Die Dacheindeckung ist verbraucht und verfügt über keinerlei Wärmedämmung.

An Fensterbänken, Gurtgesimsen und am Balkon gibt es Schäden am Sandstein, die behoben werden müssen.

Insbesondere am Balkon gibt es dringend Handlungsbedarf, um die Stabilität und Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im August musste der Balkon wegen des massiv verschlechterten Zustands sogar gesperrt und mit einem engmaschigen Netz gegen herabfallende Elemente geschützt werden.

## **2. Vorgesehene Maßnahmen**

Sämtliche Putzflächen werden mit Gewebe überzogen und mit einem Glattputz versehen. Putzstruktur und Farbfassung werden durch einen bereits beauftragten Restaurator festgelegt.

Die noch gut erhaltenen Schlagläden bekommen einen Neuanstrich. Gleiches gilt für die vorhandenen Holzfenster. Diese Fenster werden nachgestellt, alte Dichtungsgummis erneuert.

Vorhandene Anstriche im Bereich von Sandsteingewänden, Gesimsen, Gurten und Schmuckelementen werden materialschonend entfernt.

Die Farbfassung erfolgt in Absprache mit dem Restaurator.

Schadhafte Sandsteinteile werden ausgetragen und durch Sandsteinersatzmasse oder Vierungen erneuert.

Das vorhandene Balkongeländer wird entrostet, verzinkt und ergänzt.

Die gesamte Dachlandschaft wird erneuert.

Einbau einer Zwischensparrendämmung nach EnEV bzw. nach konstruktiver Möglichkeit in Absprache mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz.

Die Neueindeckung erfolgt mit naturroten Doppelmuldenfalzziegeln.

Sämtliche Blechteile, Regenrinnen, Regenfallrohre etc. werden erneuert.

Der begehbare Speicherboden wird mit Polysterolplatten gedämmt (nach EnEV) und mit Verlegeplatten begehbar abgedeckt.

### 3. Kosten

Die aktuelle von der GGH über das Architekturbüro F. Helm und über das Architekturbüro Reinig und Partner vorgelegte Berechnung sieht folgende Kosten vor, wobei Mehrkosten entstehen können durch das restauratorische Gutachten und die damit verbundenen Sanierungsempfehlungen.

Diese Befunduntersuchung kann erst nach Stellung der Gerüste erfolgen.

Kostengruppe:	Bezeichnung	Einzelbetrag in Euro:	Gesamtbetrag in Euro:
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>		<b>0,00 €</b>
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>		<b>0,00 €</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk – Baukonstruktionen</b>		
	Gerüstarbeiten	10.500,00 €	
	Naturwerksteinarbeiten	52.500,00 €	
	Dachdeckung u. Klempner	89.250,00 €	
	Putz- und Stuckarbeiten	35.700,00 €	
	Tischlerarbeiten	5.250,00 €	
	Metallbauarbeiten	4.095,00 €	
	Maler- u. Lackierarbeiten	47.250,00 €	
	<b>KG 300</b>		<b>244.545,00 €</b>
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>		<b>3.150,00 €</b>
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		<b>17.850,00 €</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>0,00 €</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b> ca. 18 % aus den Kostengruppen 300 und 400 (265.545,00 €)		<b>47.798,00 €</b>
	<b>Gesamtsumme brutto</b>		<b>313.343,00 €</b>

Der Beginn der Maßnahme ist im Frühjahr 2013 vorgesehen. Die notwendigen Mittel werden im Wirtschaftsplan 2013 des Treuhandvermögens Sanierung zur Verfügung gestellt.

### 4. Förderung

Die Finanzierung erfolgt über das Treuhandvermögen Sanierung der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH. Der zu erwartende Zuschuss von Bund und Land beträgt ca. 160.000 €.

Die Förderung berechnet sich wie folgt:

Sanierungskosten laut Schätzung des Architekturbüros inklusive Honorar	313.343,00 €
Davon berücksichtigungsfähige Kosten	313.343,00 €
Zuschuss entsprechend der Förderrichtlinien (85 %)	266.341,64 €
<b>Anteilige Förderung durch Bund und Land (60 %)</b>	<b>159.804,98 €</b>

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel

