ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

063/21

Status: **öffentlich**

San V (SIQ Roter Löwen)
hier: Vorstellung der überarbeiteten Eingabepläne im Zuge der Genehmigungsplanung

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 05.05.2021

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	
19.05.2021	Gemeinderat	

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat bekräftigt den Beschluss des Lenkungskreises, den geplanten Anbau aus wirtschaftlichen Gründen ohne Keller auszuführen und beauftragt die Verwaltung, die neuen überarbeiteten Eingabepläne bei der Baurechtsbehörde einzureichen.

b) Der Gemeinderat bekräftige den Beschluss aus dem Lenkungskreis, die Variante 2, Anbau mit Flachdach auszuführen und beauftragt die Verwaltung, die geänderten Eingabepläne bei der Baurechtsbehörde nachzureichen.

.....

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Am 19.02.2021 wurde das Baugesuch zum Umbau, Anbau und Sanierung des Roten Löwen bei der Baurechtsbehörde eingereicht.

Der Planungsstand im Februar sah eine Unterkellerung des Anbaus vor. Neben der allgemeinen Zweckmäßigkeit eines Kellergeschosses diente die Planung des Kellers vorwiegend zur Unterbringung der technischen Anlagen. Bereits zum Eingabezeitpunkt der Bauantragsunterlagen war den Projektbeteiligten bewusst, dass noch keine Lösung zur statischen Anbindung des Anbaus an den Altbestand vorlag. Die geologischen Bodenverhältnisse wurden zwar erkundet, jedoch lag keine Auskunft über die Beschaffenheit der Kellerwände vor. Der Lenkungskreis folgt daher dem Vorschlag der Verwaltung, Schürfen direkt an der Gebäudewand ausführen zu lassen. Die Ergebnisse aus den Schürfen sollten Erkenntnisse liefern, ob die angedachte Unterfangung funktionieren wird oder ob aufwändige Injektionsstabilisierungsmaßnahmen notwendig werden. Ohne den Schürfen stand ein Bauherrenrisiko von 50.000 bis 80.000 Euro Injektionskosten im Raum.

Am 11.03.2021 wurden die Schürfen im Beisein eines Geologen des Büros Rosenfelder, dem Tragwerkplanungsbüro faltlhauser.bilger.krapf und des Stadtbaumeisters durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der Untersuchung waren ernüchternd. Wie aus der Anlage mit den Fotos der Schürfen zu entnehmen ist, fanden die Beteiligten eine sehr inhomogene und instabile Struktur vor. In der daraus folgenden Auswertung des Büros faltlhauser.bilger.krapp musste von der ursprünglichen Idee mit der Injektion Abstand genommen werden. Das Büro schlug als Alternative entlang der nördlichen Außenwand eine Bohrpfahlwand mit ausgefachtem Spritzbeton vor. Neben den Mehrkosten von ca. 72.000 Euro kamen noch Schwierigkeiten wie z.B. der erforderliche Rückbau des Dachvorsprungs zum Vorschein. Das Hauptproblem lag allerdings an der Reduzierung der lichten Kellerraumbreite. Diese verschmälerte sich durch die Variante um nochmal 80 cm. Die Technik, insbesondere die Lüftungsanlage, passte somit nicht mehr in das Kellergeschoss. Ohnehin wurde zu diesem Zeitpunkt festgestellt, dass die Elektroverteilung in das Erdgeschoss ausweichen muss.

Für die Lüftungsanlage konnte im Dach eine gute Lösung gefunden werden. Dies hat eine leichte Veränderung des Grundrisses zur Folge. Das Resultat, welches durch den Lenkungskreis nach ausführlicher Erläuterung bestätigt wurde, ist, dass der Anbau ohne Keller ausgeführt und die Technik ins Erdgeschoss und Dachgeschoss verlegt werden soll. Der Keller in seiner abschließenden Form ist wirtschaftlich nicht mehr vertretbar.

Da ohnehin neue Eingabepläne bei der Baurechtsbehörde zum Baugesuch nachgereicht werden müssen, wurde seitens der Bauverwaltung noch einmal das Thema der Dachform des Anbaus zur Diskussion gestellt. Die ursprünglich angedachte leicht geschleppte Dachform mit Ziegeleindeckung sollte den Anbau harmonischer in das Hauptgebäude einbinden. Diese subjektiv geprägte Frage stellten sich nicht allein nur die Architekten sondern auch weitere Fachleute aus dem Bauwesen. Nicht zuletzt die Einlassung von Frau Kreisbaumeisterin Kiefer gab der Verwaltung den Ausschlag, das Thema erneut zur Diskussion zu stellen. Die

Alternative, ein klar abgesetztes Flachdach, setzt den neuen modernen Baukörper bewusst vom Altbestand ab und versucht nicht eine Integration von neu und alt. Für das Auge ist das in der Regel eine wesentlich gefälligere Variante. Im Lenkungskreis bestand einstimmig Konsens darüber, dass das Flachdach die bessere Variante darstellt. Von einem Lenkungskreismitglied wurde die Anregung einer Begrünung mit ins Spiel gebracht. Dieser Vorschlag wurde zwischenzeitlich mit aufgenommen.

Selbstredend hat eine planerische Veränderung immer Einfluss auf die Kosten. Die erhoffte Einsparung bei dem Verzicht der Unterkellerung wurde leider durch steigende Baupreise, insbesondere derzeit ganz stark im Holzfachwerk, aufgezehrt. Mit der zuletzt beschlossenen Ausführung mit einem Personenaufzug liegt die Gesamtsumme derzeit bei ca. 5.163.000 Mio. Euro brutto. Der Ausgabe gegenüber steht eine Förderung in Höhe von ca. 2.650.000 Euro.

Die Architekten werden in der Sitzung anwesend sein und die Punkte sowie die Kostenberechnung vorstellen.

Anlagen:

Aktuelle Grundrisspläne
Perspektiven Schleppdach/Flachdach
Fortgeschriebene Kostenberechnung

Stadt St. Georgen, 07.05.2021