

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 090/2019

<b>Federführung:</b>	SG 3.1 - Immobilienmanagement	<b>Datum:</b>	19.06.2019
<b>Verfasser:</b>	Joachim Burkert	<b>AZ:</b>	365.2

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Termin:</b>	<b>Art der Beratung:</b>
Technischer Ausschuss Gemeinderat	17.07.2019 24.07.2019	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

<b>Zuständigkeit nach:</b>	§ 2 der Hauptsatzung
----------------------------	----------------------

### Alter Zoll - Unterdach

#### Anlagen:

Anlage 1 – Schreiben des Architekturbüros Arch & Art vom 19.06.2019

Anlage 2 – Kostenverfolgung (brutto) vom 13.05.2019 der Firma Wolfram – VERTRAULICH

### Antrag zur Beschlussfassung

- a. Der Gemeinderat stimmt der Empfehlung des Architekturbüros Arch & Art sowie der Stadtverwaltung zu, das Gebäude des Alten Zolls mit Hilfe eines Unterdachs vor Schäden durch Wassereintritt zu schützen.

Der Gemeinderat stimmt der **Vergabe in eigener Zuständigkeit der Stadtverwaltung an die Fa. Stahl aus Kuchen** zu einer **Brutto-Auftragssumme** in Höhe von **35.681,44 €** zu.

Die Finanzierung dieses Nachtrags erfolgt über die PSK 11.24.0100-022-78710000. Die Mehrkosten des Unterdachs werden über den Posten „Unvorhergesehenes“ mit abgedeckt.

#### **ODER**

- b. Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Empfehlung, Erstellung eines Unterdachs, nicht zu.

## **I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung**

2018 wurde aus Kostengründen für das Bauvorhaben Alter Zoll ein Grundsatzbeschluss getroffen den Dachbereich nicht auszubauen. In diesem Zusammenhang wurde auf die Aufzugsfahrt in diesen Bereich, sowie auf die Aufbringung einer zusätzlichen Dämmung verzichtet, was umfassende Anschlussarbeiten bei den Gauben zur Folge gehabt hätte. Infolge dessen sind auch keine weiteren versorgungstechnischen Einheiten (Heizung, Wasser, EDV, usw.) für den Dachbereich vorgesehen.

Die Schäden am Dachstuhl und somit am Gebälk sind primär auf Feuchtigkeit durch Wassereintritt zurückzuführen. Die enorme Dachfläche machen das Dach für Unwetter anfällig, auch wenn die Biberschwanzdeckung an den Rändern verschraubt und im Sogbereich (Traufe) geklammert werden soll.

Erfahrungsgemäß werden Wassereintritte nur zeitnah erkannt, wenn diese großflächig auftreten. Im Falle des Fehlens eines Unterdaches wird das Wasser in den Innenbereich des Gebäudes eindringen können.

Um die sehr teure Dachsanierung besser zu schützen, empfiehlt das Architekturbüro Arch & Art die Herstellung eines Unterdaches. Dieser Empfehlung schließt sich das Stadtbauamt nach einer Begehung vor Ort an. Neben dem vom Architekturbüro vorgetragenen Vorteilen – siehe Anlage 1, die plausibel und schlüssig sind, erscheinen dem SG Immobilienmanagement doch mehrere Gründe besonders wichtig zu sein, die für eine Herstellung eines Unterdaches sprechen:

1. Die sehr geringe Aufbauhöhe dieser Konstruktion, 35 mm GUTEX-Holzfasерplatte mit einem 40 mm Rahmenschenkel zur Gewährleistung einer Hinterlüftung, ist kaum wahrnehmbar. Mit Hilfe eines angepassten Ortgangbretts verschwindet dieser Aufbau.
2. Die Traufe wird im Erscheinungsbild an der Untersicht nicht verändert. Die Biberschwanzdeckung bleibt von unten sichtbar.
3. Das Risiko über schleichenden Wassereintritt folgekostenschwere Schäden zu bekommen minimiert sich deutlich, was dem Werterhalt des Gebäudes zugutekommt. Im Falle eines Wassereintritts tritt das Wasser am Traufpunkt erkennbar aus.
4. Mit einem geringen Betrag, dies zu den Gesamtinvestitionen gesehen, hält sich die Stadtverwaltung für die nachfolgende Generation die Option offen das Dachgeschoss später ausbauen zu können. Auch der Aufzug kann später um eine Fahrt nach oben erweitert werden.

Am 25.06.2017 wurde die Thematik des Unterdaches mit Frau Dr. Meyder, Konservatorin beim Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, abgestimmt. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird das Unterdach für den Schutz des Dachstuhles für nicht erforderlich gehalten. Da der Dachstuhl sehr steil und gut belüftet sei, wird davon ausgegangen, dass auch bei Flugschnee und Regeneintritt eine schnelle Trocknung erfolge – ähnlich wie bei Kirchendächern. Dieser Auffassung haben sowohl Herr Stahl, Zimmerei Stahl, als auch die Architekten Neugschwender und Pozorny widersprochen mit dem Argument, dass die behobenen Schäden am Dachstuhl dies widerlegen würden. Herr Kehl, Büro für Statik mbi, sieht den Dachstuhl gleichfalls durch das Unterdach zwar besser geschützt, allerdings gibt er zu bedenken, dass die Schäden am Dachstuhl, die von der Zimmerei Stahl nun behoben wurden, in den letzten 500 Jahren entstanden sind.

Frau Dr. Meyder als Vertreterin des LAD kann sich eine Zustimmung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zum Unterdach grundsätzlich vorstellen – allerdings nicht alleinig zum Schutz des Dachstuhles, sondern in Kombination als vorbereitende Maßnahme für einen

eventuellen Ausbau des 3. Obergeschosses. Eine spätere Nachrüstung mit dem Unterdach nach Abschluss der Zimmererarbeiten ist sehr kostenintensiv. Eine weitergehende Nutzung des Gebäudes über das 2. OG hinaus wurde bereits bei früheren Planungen für den ALTEN ZOLL denkmalschutzrechtlich befürwortet.

## **II Zielvorgabe**

Nach Auffassung der Planer und des Stadtbauamtes überwiegen die Vorteile eines Unterdaches. Zum Schutz des Gebäudes sollte dies realisiert werden.

## **III Programme - Produkte**

Die Fa. Stahl hat für die Herstellung eines Unterdaches ein Nachtragsangebot vorgelegt, das vom Architekturbüro Arch & Art auf Wirtschaftlichkeit geprüft wurde. Das Nachtragsangebot schließt mit allen Nebentätigkeiten mit 35.681,44 € ab. Das Architekturbüro empfiehlt die Beauftragung.

## **IV Prozesse und Strukturen**

Die Arbeiten für die Herstellung eines Unterdaches müssen im Juli 2019 nach Angaben des Poliers beginnen, soll es vor Ort zu keinen Verzögerungen kommen. Eine spätere Beauftragung ist ohne Rückbauten nicht möglich und scheidet daher aus!

## **V Ressourcen**

### **1. Einmaliger Aufwand**

Das Nachtragsangebot der Fa. Holzbau Stahl beläuft sich auf 35.681,44 €. Die Finanzierung ist gewährleistet und kann über bisher nicht verplante Mittel (Unvorhergesehenes) aufgefangen werden.

### **2. Folgeaufwendungen**

a) Sachaufwand

Entfällt!

b) Laufende Erträge

Entfällt!

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Entfällt!

### **3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung**

Entfällt!

gez.  
Joachim Burkert

gez.  
OBM Frank Dehmer