

zuständig: Fachbereich 25 / Stiftungen, Liegenschaften		
Hospitalstiftung Hof;Unteres Tor 1 - Abriss und Neubau einer Seniorenwohnanlage		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
22.06.2016	Stiftungsausschuss	nicht öffentlich
27.06.2016	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Nach jahrelangem Leerstand hat sich der Stiftungsausschuss in seiner Sitzung am 13.05.2015 (Ifd. Nr. 21) mit der Situation des Anwesens Unteres Tor 1 (seit 2008 im Eigentum der Hospitalstiftung Hof) beschäftigt.

Nachdem die Stiftungsverwaltung damals die Historie des Gebäudes sowie verschiedene Nutzungsalternativen dargestellt hatte wurde diese durch Beschluss ermächtigt das Objekt innerhalb der nächsten zwei Jahre zu veräußern bzw. entsprechende Planungen vorzubereiten.

Nachdem das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes mehrfach kritisiert wurde fand innerhalb der Stadtverwaltung im Herbst 2015 eine Beratung unter Einschaltung mehrerer Fachbereiche statt. Im Ergebnis sprach man sich für den Abriss des Gebäudes und einen Neubau als kleine Seniorenwohnanlage – im Sinne des Stiftungszweckes „Altenhilfe“ – aus. Dieses Verwaltungsergebnis wurde danach dem Stiftungsausschuss mitgeteilt, der dies grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis nahm.

Eine Begehung am 16.11.2015 bestätigte die Einschätzung, dass das Gebäude keiner zeitgemäßen Nutzung, im Sinne des Stiftungszweckes, zugeführt werden kann:

- der Zuschnitt der verschachtelten Grundrisse lässt ohne komplexe Eingriffe keine sinnvollen Veränderungen zu,
- aufgrund unterschiedlichster Höhenniveaus ist Barrierefreiheit, z.B. für Altenwohnen, nicht zu erreichen,
- der Allgemeinzustand ist so schlecht, dass bei einer Sanierung von einer Totalentkernung bzw. Rückführung zum Rohbau auszugehen ist.

In Anbetracht des Verhältnisses zwischen Aufwand und zu erreichender Gesamtqualität erschien der Abbruch und Neuaufbau als die einzig sinnvolle Lösung.

In der Sitzung des Stiftungsausschusses am 3.2.2016 wurde mit Architekt Hilbert das Vorhaben diskutiert. Um einen genaueren Stand der technischen und planerischen Voraussetzungen – und auch eine genauere Kostenschätzung – für den geplanten Abriss und Neubau zu erhalten, wurde Herrn Architekt Hilbert ein Auftrag für die so genannten Planungsphasen 1 und 2 erteilt.

Die damals vorgetragenen Vorschläge und Gedanken sind dabei weiter einschlägig:

- 5-6 barrierefreie 2-Zi.-Kleinwohnungen nach DIN 18040-Teil 2, ca. 40-45m²
- rollstuhlgerechter Aufzug
- im EG zur Straße ein Gemeinschaftsraum oder Studentenapartment
- um die geringe Grundstücksfläche besser zu nutzen und um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen ist es sinnvoll ein zusätzliches Vollgeschoss (2.OG) zu errichten
- die Fluchtwegführung aus dem Museum durch das Gebäude ist auch künftig sicher zu stellen
- als Grundfläche des Neubaus kann die Grundfläche des Bestandes übernommen werden

- die Grundstückssituation erfordert eine besondere Berücksichtigung bei der Organisation der Baustelle
- um aufwändige Sicherungen und Unterfangungen der Nachbargebäude zu vermeiden, sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden
- die vorhandene Teilunterkellerung wird verfüllt und mit der neuen Bodenplatte abgedeckt

Nach den zwischenzeitlich erfolgten Ausarbeitungen von Architekten Hilbert – unter Einschaltung des Statikbüros Strunz – stellt sich die Situation wie folgt dar:

1. Problematik Abbruch und Nachbargebäude

Die im Bauarchiv vorhandenen Pläne gaben keinen Aufschluss darüber, ob es sich bei den Trennwänden zwischen den Gebäuden um gemeinsame oder getrennte Wände handelt. Genauere Untersuchungen mit Aufmaß zeigen jedoch auf, dass das Gebäude Unteres Tor 1 über eigene Trennwände verfügt. Dies bedeutet, dass der Abbruch des Gebäudes aus der Häuserzeile ohne größere Beeinträchtigung der Nachbargebäude möglich ist.

2. Problematik Gebäudesicherung

Obwohl die Nachbargebäude über eigene Wände verfügen, ist nicht auszuschließen, dass die Standsicherheit der höheren Nachbargebäude durch das Fehlen des Zwischengliedes beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wird für beide Nachbargebäude eine Giebelwandsicherung vorgeschlagen. Diese besteht je Nachbarwand aus 3 horizontalen Stahlträgergurten. Der Einbau erfolgt im Zuge des Abbruchs von oben nach unten. Das Entfernen erfolgt mit dem Rohbau in umgekehrter Reihenfolge.

Diese Form der Gebäudesicherung ist für derartige Bauaufgaben gängige Praxis.

Kosten: ca. 17.000 € (Angebot liegt vor)

3. Beweissicherung

Vor Beginn der Abbrucharbeiten sollte ein Beweissicherungsverfahren veranlasst werden. Um durch Bauarbeiten verursachte Schäden in den Nachbargebäude erkennen und dokumentieren zu können, wird in der Regel eine Bestandsaufnahme in Form einer Fotodokumentation durchgeführt. Diese Leitung ist wenig aufwändig und wird von einem Fachbüro durchgeführt.

Kosten ca. 2.000 € (Angebot liegt vor)

4. Abbrucharbeiten und Auffüllen des Kellers

Um einerseits Kostensicherheit zu erlangen und andererseits Probleme beim Abbruch zu erkennen, erfolgte eine Begehung mit der Fa. Hechtfisher-Abbruch aus Schwarzenbach/Saale. Größere Probleme sind nicht erkennbar. Der obere Teil des Gebäudes erfordert einen Abbruch per Hand. Die Schlackenfüllungen in den Zwischendecken sowie die Teerkorkdämmung des Bierkellers im Untergeschoss sind als Sondermüll zu entsorgen. Die Kellerdecke wird entfernt, die Kellerwände verbleiben und der Hohlraum wird tragfähig verfüllt.

Kosten Abbruch ca. 45.000 € (Angebot liegt vor)

Kosten Auffüllung: ca. 8.000 €

5. Gebühr für Straßensperrung

Gemäß der Gebührenordnung der Stadt Hof sind für das Sperren von öffentlichen Verkehrsflächen folgende Gebühren zu entrichten: 1,00 € /qm/Tag.

Kosten: ca. 14.000 € (70 qm/200 Tage)

6. Für das Ausbessern von kleinen Schäden bzw. notwendigen Anpassungsarbeiten an den Nachbargebäuden sind Kosten zu berücksichtigen.

Kosten: ca. 10.000 € (5.000 € je Nachbar)

7. Aufmaß der Nachbargebäude

Aus den im Bauarchiv vorhandenen Plänen ist die Gebäudekontur der Nachbargebäude in Richtung Grundstückstiefe nicht zu entnehmen. Das benötigte Aufmaß erfolgte durch die Abteilung Vermessung im Bauamt Hof.

Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen des Vorentwurfs ein verbindlicher Gebäudeschnitt zur Kubaturberechnung entwickelt.

8. Baurecht

Das Thema Baurecht und Rettungswege wurde mit der Bauaufsicht und der Feuerwehr besprochen.

Im Haushaltsplan 2016 der Hospitalstiftung Hof wurde ein Betrag von 940.000 € für den Neubau im Vermögenshaushalt (Kostenstelle 1008 Unteres Tor 1) eingestellt (die Ausgabemittel werden vollumfänglich durch eine entsprechende Entnahme aus der Projektmittelrücklage gedeckt). Die Abrisskosten wurden im Wirtschaftsplan 2016 mit insgesamt 45.000 € berücksichtigt.

Nach der nunmehr vorliegenden Kostenschätzung nach DIN 276 von Architekt Hilbert werden Kosten für Abbruch und Giebelsicherung von insgesamt 62.000 € entstehen. Die restlichen Baukosten (einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen, für Auffüllung Keller, Beweissicherung, Gebühr Straßensperrung und Herrichten der Nachbargebäude) wurden insgesamt mit 930.000 € geschätzt.

Beschlussvorschlag:

Vorgeschlagen wird von der Stiftungsverwaltung die Beschlussfassung über die vorliegenden Bauplanungen sowie über die Abgabe einer Empfehlung an den zuständigen Bauausschuss bezüglich der Beauftragung des Architekturbüros ghs.w.

II. Zur die Sitzung des Stiftungsausschusses am 22.06.2016

zur Vorberatung und zur Abgabe einer Empfehlung für die Beschlussfassung durch den Stadtrat.

Die Erläuterung des Planentwurfes im Stiftungsausschuss übernimmt Herr Architekt Hilbert.

III. Zur Stadtratssitzung am 27.06.2016

Hof, 10.06.2016
Für die Hospitalstiftung Hof:
S T A D T H O F

Dr. Fichtner
Oberbürgermeister