

BESCHLUSSVORLAGE V1014/21 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de	
Datum	10.11.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	23.11.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	30.11.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Dachsanierung Harderbastei, Oberer Graben 55, 85049 Ingolstadt
- Projektgenehmigung
(Referent: Herr Hoffmann)

Antrag:

- 1.) Die Dacheindeckung der Harderbastei wird erneuert, in diesem Zuge ist der Dachstuhl statisch zu ertüchtigen sowie Putzausbesserungen durchzuführen.
- 2.) Auf Basis der vorliegenden Kostenberechnung wird für die Dachsanierung der Harderbastei die Projektgenehmigung erteilt.
- 3.) Die Gesamtkosten in Höhe von 1.510.000 Euro werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel werden auf der Haushaltstelle 321400.503000 bereitgestellt.
- 4.) Die Freigabe der weiteren Planung wird genehmigt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 1.510.000 €		
Jährliche Folgekosten	<input checked="" type="checkbox"/> 321400.503000 (Ausstellungsräume und Kunst aus der Region; Harderbastei) HAR-Bildung nach 2022 <input type="checkbox"/>	Euro: 145.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) ca. 150.000 € (Denkmalschutz)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum 20 2022: 321400.503000 2023: 321400.503000	Euro: 775.000 568.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Von den Gesamtkosten in Höhe von 1.510.000 € wurden bereits 22.000 € verausgabt, sodass im Finanzierungsteil noch 1.488.000 € zu verteilen sind.

Es gibt diverse Förderprogramme unterschiedlicher Fördergeber, die im Rahmen des Projektes genutzt werden könnten. Für die voraussichtlichen Gesamtkosten wird erfahrungsgemäß eine Fördersumme von ca. 150.000 Euro, finanziert durch die Fördergeber Bezirk Oberbayern, der Landesstiftung und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, erwartet. Derzeit wird noch überprüft ob eine Städtebauförderung möglich ist.

Folgende Förderprogramme kommen in Frage:

1. Bezirk Oberbayern
2. Landesstiftung
3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
4. Städtebauförderung

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Ausgangslage

Die Dacheindeckung der Harderbastei ist in die Jahre gekommen und weist an mehreren Stellen bereits Undichtigkeiten auf.

Die östliche Biberschwanzeindeckung ist an den Haltepunkten stark verwittert sodass ein Herabfallen von Dachziegeln nicht ausgeschlossen werden kann.

Auf der Westseite ist ein Stahlprofilblechdach verbaut, welches ebenfalls beschädigt ist. Die darunterliegende Schalung ist in Teilbereichen feucht und morsch, dadurch finden die Befestigungen nur noch unzureichend Halt. Da die Gefahr gegeben ist, dass einzelne Profiltafel abrutschen könnten, wurde der Bereich darunter bereits vorsorglich abgesperrt.

Der Pfettendachstuhl ist statisch an mehreren Stellen unterdimensioniert. Die Holzquerschnitte der Pfetten sind teilweise zu gering, Anschlüsse an Auflager sind teilweise nicht vorhanden oder nicht ausreichend befestigt. Eine Dachaussteifung in Längsrichtung ist kaum vorhanden.

Im Traufbereich befinden sich große Mengen an Bauschutt. Dieser überdeckt, in dem schwer zugänglichen Bereich, zum Teil die Traufpfetten.

Die Niederschlagsabwasserrohre sind größtenteils defekt und nicht mehr am Kanalnetz angeschlossen. Im Bereich der betroffenen Regenfallrohre wird das Mauerwerk und der Sockelbereich regelmäßig durchfeuchtet und weist dadurch bereits Schäden durch Feuchtigkeit auf.

Der Außenputz hat an der Südseite lockere Bereiche und an der Ostseite, im Bereich der Regenfallrohre, bereits Frostschäden.

2. Projektbeschreibung

Bei dem zu sanierenden Objekt handelt es sich um ein Baudenkmal aus dem 18. Jahrhundert.

Das Erdgeschoss des Gebäudes wird vom Kulturrat und dem BBK Oberbayern Nord & Ingolstadt e. V. für Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Der Dachraum hat derzeit keine Nutzung.

Im Innenhof und westlich der Harderbastei befinden sich Containeranlagen welche vom Reuchlin Gymnasium als Ausweichklassenzimmer genutzt werden.

Das Gebäude ist Eigentum des Freistaat Bayern.

Es besteht ein Erbbaurechtsvertrag vom 2.12.1982, welcher noch bis 2058 Gültigkeit hat. Die Stadt Ingolstadt als Erbbaurechtsnehmer ist verpflichtet das auf dem Erbbaugrundstück befindliche Bauwerk samt Zubehör und Anlagen auf seine Kosten in guten baulichen Zustand zu versetzen und stets in diesem Zustand zu erhalten.

Um die Verkehrssicherheit im und um das Gebäude weiterhin gewährleisten zu können und den vertraglichen Verpflichtungen zu entsprechen muss eine Sanierung durchgeführt werden. Die Maßnahme ist mit dem Eigentümer abgestimmt und die beabsichtigte Umsetzung wurde vorbehaltlich der Gremienzustimmung angezeigt.

3. Planung / Konzept

Die bestehende Dacheindeckung wird traufseitig schrittweise zurückgebaut, die mit Bauschutt verdeckten Fußpunkte vom Dachstuhl werden freigelegt und lose Bauschuttreste abgetragen.

Im Dachraum werden die Holzverschlage sowie die verputzten Decken samt Unterkonstruktion zurückgebaut. Alte zeitspezifische Einbauten bleiben erhalten.

Bei der Sanierung der Dachstuhlkonstruktion bleibt die historische Substanz weitmöglichst unberührt, ein Austausch gesamter Pfetten oder Sparren ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nur gestattet, wenn der Sanierungsaufwand unverhältnismäßig wird oder nur noch wenig historische Substanz erhalten werden kann.

Die Dacheindeckung wird als eine Biberschwanzdeckung mit hinterlüfteter Dachschalung hergestellt.

Es werden neue Dachfenster zwischen den Sparren als einfache, verzinkte Dachluken für Wartungs- und Revisionszwecke eingebaut.

An der Ost- und Südfassade werden Putzschichten ohne Haftung abgeschlagen und mit Putzerganzungen bzw. Flachenverputz ergänzt und gestrichen. Murbes Mauerwerk an der Ostseite wird mit vergleichbarem Material saniert. Die West- und Nordfassade wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt Instandgesetzt.

Das gesamte Niederschlagswasser der Dachfläche wird über große Dachrinnen Richtung Innenhof geleitet. Die Abwasserleitung im Innenhof wird erneuert und für die anfallenden Wassermassen größer dimensioniert.

Es werden Teilflächen von benachbarten Grundstücken zur Aufstellung eines Obendreherkrans sowie der Einrüstung benötigt. Die betroffenen Anlieger sind informiert und haben dem Vorhaben zugestimmt.

Nachhaltigkeit:

Die Errichtung einer PV-Anlage auf den Dachflächen ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht möglich da diese vom öffentlichen Raum einsehbar wäre. Weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Nachhaltigkeit sind bei einer geplanten Dachsanierung und Erweiterung der Nutzung im EG nicht zu erzielen.

Denkmalschutz:

Die Maßnahme wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Nach Zustimmung des Gremiums werden die Förderungen beantragt.

4. **Kosten**

Grundlage der Kosten ist die aktuelle Kostenschätzung	November 2021
Kostengruppen	Kosten in € (brutto)
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	990.000 €
KG 400 (Bauwerk – Technische Anlagen)	27.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	48.000 €
KG 700 (Baunebenkosten) ca. 22 %	230.000 €
Baukosten berechnet brutto	1.295.000 €
Zu erwartende Baupreissteigerung ca. 6 %	75.000 €
Indexierte Baukosten	1.370.000 €
zzg. Projektrisiken ca. 10 %	140.000 €
Gesamtkosten	1.510.000 €

Kostenkennwerte der geplanten Maßnahme

Dachfläche:	ca. 1.800 m ²
Grundfläche:	ca. 1.380 m ²

Der Kostenkennwert wurden mit Baukosten KG 300 inkl. Projektrisiken und zu erwartende Baupreissteigerung von insgesamt 1.154.340 € (brutto) ermittelt.

Kostenkennwert: €/m² Dachfläche **640 €/m²**

Vergleich der Kosten anhand statistischer Kennwerte (BKI)

Um die Kostenermittlung zu vorgenanntem Vorhaben hinsichtlich der Kostensicherheit einer ersten Prüfung zu unterziehen, wurde eine Vergleichsberechnung anhand statistischer Kostenkennwerte erstellt.

Bei den als Vergleichswerten herangezogenen Daten aus dem Baukostenindex (BKI) handelt es sich um den Bundesdurchschnitt abgerechneter Baumaßnahmen, die mit der vorliegenden Maßnahme vergleichbar sind. Die Kennwerte des BKI wurden mit Stand 2. Quartal 2021 veröffentlicht. Es wird hier lediglich die Kostengruppe 300 (Bauwerk/Baukonstruktion) in den Vergleich einbezogen. Für die Stadt Ingolstadt ist ein Regionalfaktor von 1,110 zugrunde zu legen. Das bedeutet, dass die veröffentlichten Kennwerte um den Faktor erhöht werden müssen. Diese Erhöhung dient dem Ausgleich regionaler Preisniveauunterschiede. Als Vergleich werden die Kosten pro m² heruntergebrochen.

Vorliegend wurden folgende Vergleichswerte herangezogen:

BKI Kenndaten in € pro m²: Dachkonstruktionen + Dachbeläge – Instandsetzungen – mit Restaurierungsarbeiten

unterer Vergleichswert	mittlerer Vergleichswert	oberer Vergleichswert
471,00	665,00	853,00

Die um den **Regionalfaktor erhöhten** Vergleichswerte (x.1,110) betragen somit

unterer Vergleichswert	mittlerer Vergleichswert	oberer Vergleichswert
522,81	738,15	946,83

Der Kostenkennwert des vorliegenden Vorhabens (640,- €) weicht in Höhe von 13,28 % vom Mittelwert des BKI (738,15 €) nach unten ab.

Diese Abweichung ist realistisch zu vertreten und kann damit begründet werden, dass es sich bei dem Dach der Harderbastei um eine Satteldachform handelt, deren Instandsetzung im Regelfall mit weniger Aufwand verbunden ist als andere Dachformen.

Anlagen:
Bestandsbilder/Planunterlagen