

Bautechnik  
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

**Beschlussvorlage**

Abt. 6/0323/2023

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>28.11.2023</b>	<b>öffentlich</b>

**Habenschadenstraße 8; Beauftragung denkmalpflegerisches Vorprojekt Firma monumentconsult / Workshop zum Projektleitfaden****Anlagen:**

1. Angebot NICHTÖFFENTLICH
2. Beiblatt Angebot NICHTÖFFENTLICH
3. Zeitlicher Ablauf Vorprojekt
4. Auszug Beschluss Bauausschuss 23.10.2023

**Beschlussvorschlag:**

1. Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in der Habenschadenstraße 8 wird im Rahmen eines denkmalpflegerischen Vorprojekts untersucht, um hieraus die erforderlichen Erkenntnisse zu gewinnen, welche als Grundlage zur Erarbeitung eines Nutzungs- und Instandsetzungskonzepts grundlegend sind.
2. Die auf denkmalgeschützte Bausubstanz spezialisierte Firma monumentconsult GmbH aus Isen wird auf Grundlage ihres Angebots vom 03.11.2023 (ANLAGE 1 und ANLAGE 2) mit der Durchführung des denkmalpflegerischen Vorprojekts beauftragt.
3. Der mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2023 beauftragte Workshop wird Baustein und erforderlicher Bestandteil des denkmalpflegerischen Vorprojekts zur Erarbeitung eines Nutzungs- und Instandsetzungskonzepts für das Gebäude. Für diesen Workshop wird ein fester Teilnehmerkreis vorgesehen. Dieser feste Teilnehmerkreis besteht aus der Ersten Bürgermeisterin, den Mitgliedern des Bauausschusses und den beteiligten Verwaltungsmitarbeitenden. Am Workshop sollen nach Bedarf auch weitere Fachleute, z.B. der Gebietsreferent des Landesdenkmalamtes oder auf historische Bauten spezialisierte Architekten, beteiligt werden können. Die Durchführung des Workshops ist für den Zeitraum Ende April/Anfang Mai 2024 vorgesehen.
4. Folgende weitere Verfahrensschritte werden zur Kenntnis genommen:
  - a.) Die Verwaltung wird im Vorfeld zum Workshop die möglichen Beiträge, Vorschläge und Interessen von Vereinen (z.B. dem Geschichtsforum), der Agenda 21 und den betroffenen Mietern abfragen.
  - b.) Mitglieder des Bauausschusses können von der Ersten Bürgermeisterin beauftragt werden, auf einzelne der genannten Interessensgruppen zuzugehen und die jeweiligen Interessenslagen als Feedback für den Workshop abzufragen.
  - c.) Die Verwaltung wird entsprechend dem Beschluss des Bauausschusses vom 23.10.2023 einen Vorschlag zum Veranstaltungsrahmen unterbreiten, in welchem der Workshop stattfinden soll.

d.) Der mögliche Zeitablauf der Entwicklung eines denkmalpflegerischen Vorprojekts in engem Zusammenhang mit dem geplanten Workshop (ANLAGE 3).

### **Begründung:**

Bevor konkrete Maßnahmen für ein Nutzungs- und Instandsetzungskonzept eines denkmalgeschützten Bauwerks eingeleitet werden können, müssen fachlich fundierte Kenntnisse über den tatsächlichen Zustand vorliegen. Der bauliche Zustand und die technische Leistungsfähigkeit eines denkmalgeschützten Gebäudes beeinflussen die Möglichkeiten der Nutzung maßgeblich. Ferner wirken sich auch die ursprüngliche Baugenehmigung sowie die bisherige Nutzung auf eine zukünftige Nutzung des Gebäudes aus.

Da historisch erfolgte Umbaumaßnahmen sowie Alterungsprozesse und Bauschäden nicht ohne genaue Betrachtung der Bausubstanz vollumfänglich erkennbar sind, müssen bauhistorische und statisch-konstruktive Untersuchungen einer möglichen Instandsetzung immer vorangehen. Da die Bewahrung eines denkmalgeschützten Gebäudes immer in enger Abstimmung mit den Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörden stattfindet, sind gleichzeitig auch restauratorische Untersuchungen an schützenswerten Originalbauteilen durchzuführen.

Der Erhaltungsgrad der historischen Bausubstanz ist für die Instandsetzung eines Gebäudes maßgebend. Neben einer gründlichen Auswertung der Archivlage muss das Gebäude selbst quantitativ und qualitativ abschließend erfasst werden. Hierfür ist beispielsweise ein verformungsgerechtes Aufmaß und eine Bauaufnahme des historischen Gefüges mit entsprechender Schadenserfassung erforderlich. Ferner sind, je nach Befundlage, gegebenenfalls tiefergehende Bewertungen und Analysen erforderlich, unter anderem zur historisch korrekten Einordnung. Gegebenenfalls versteckt sich auch in der heute sichtbaren Kubatur des Gebäudes ein älterer Vorgängerbau, welchem einerseits hinsichtlich Dokumentation und Erhaltung Rechnung getragen werden muss, andererseits auch dessen statische Auswirkungen bei der späteren Nutzung berücksichtigt werden müssen.

Tragfähige Ergebnisse sind nur zu erreichen, wenn jeder einzelne Bereich des Bauwerks betrachtet, vermessen und im Bedarfsfall genauer untersucht werden kann.

Das Zusammenspiel der vollständigen Erfassung und Untersuchung sowie die Zuordnung einer möglichen zukünftigen Nutzung werden als denkmalpflegerisches Vorprojekt bezeichnet. Dies ist zudem erforderliche Grundlage für alle geforderten Abstimmungen mit den zu beteiligenden Genehmigungs- und Fachbehörden.

Die Verwendung des Gebäudes für mögliche zukünftige Nutzungen soll zudem aus einem breit aufgestellten Ideenfeld abgeleitet werden. Daher sollen Nutzungsvorschläge aus dem Einflussbereich des gesamten Gemeindeumfeldes eingesammelt und von Teilnehmenden des Workshops bewertet werden und in ein Nutzungskonzept einfließen.

Die Firma monumentconsult GmbH bietet hier, neben den notwendigen Leistungen des denkmalpflegerischen Vorprojekts, auch die Einbettung des Workshops sowie die Bewertung der aus ihm resultierenden, infrage kommenden Nutzungsmöglichkeiten an. Dies beinhaltet letztlich auch die Kostenermittlungen zur Instandsetzung und zu einer Nutzungszuführung aus den jeweils erarbeiteten Nutzungsvorschlägen. Die Kostenermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der maßgeblichen Bauthemen, wie beispielsweise dem baulichen Brandschutz, der energetischen Ertüchtigung und den Möglichkeiten zur Einbindung zeitgemäßer Infrastruktur.

Folgende Optionen für den Veranstaltungsrahmen des Workshops können von der Verwaltung in Abstimmung mit der Firma monumentconsult GmbH angeboten werden:

Der Workshop kann als nichtöffentlicher Tagesworkshop an einem regulären Werktag tagsüber oder als Abendveranstaltung an mehreren Abenden oder als Tagesworkshop an einem Samstag tagsüber durchgeführt werden.

Da der Ablauf des denkmalpflegerischen Vorprojekts und des Workshops auf zeitlichen und inhaltlichen Abhängigkeiten gründet, wurde von der Firma monumentconsult GmbH ein möglicher zeitlicher Ablaufplan erstellt, worin diese Zusammenhänge schematisch dargestellt sind.

Dieser Ablaufplan visualisiert eine realistische chronologische Abfolge mit Darstellung von

Abhängigkeiten, welche aus Leistungen und deren jeweiligen Ergebnissen resultieren. Bei Einhaltung der Terminvorschläge des Ingenieurbüros monumentconsult GmbH könnte bis ca. Ende Oktober 2024 ein tragfähiges Instandhaltungs- und Nutzungskonzept für die Erhaltung des Wohn- und Geschäftshauses in der Habenschadenstraße 8 entwickelt werden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin