

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 10.09.2021

Nummer GR 112/2021	Verfasser Herr Tisch	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV 14.09.2021
------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

TOP-Nr.: 9.

BETREFF

Astorhaus - Erneuerung Fenster und Türen - Baubeschluss

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel sind im Haushalt vorgesehen und werden ergänzend für 2022 eingeplant.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt die Baumaßnahme zum Austausch von Fenstern und Türen am denkmalgeschützten Astorhaus mit Kosten in Höhe von 622.000 € brutto.

SACHVERHALT

Beim Astorhaus hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass die Holzfenster mit Zweischeiben-Isolier-Verglasungen, welche schwerpunktmäßig aus den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts stammen, teilweise stark beschädigt und abgängig sind, sodass Handlungsbedarf besteht. Insbe-



sondere an den stark der Bewitterung ausgesetzten Seiten ist die Substanz der Holzfenster stark angegriffen. Maßnahmen des Bauunterhaltes greifen hier nicht mehr, sodass ein Ersatz der Fenster notwendig ist. Bauzeitliche Fenster sind im Gebäude nicht mehr vorhanden. Es gibt teilweise auch Fenster aus unterschiedlichen Bauunterhaltungsphasen. Daher wurde nun für das Kulturdenkmal eine Planung für die Befensterung und die Außentüren entwickelt, um die Erneuerung der Fenster im Astorhaus angehen zu können.

Auch wenn es immer wieder Überlegungen zu einer Gesamtanierung des Hauses gab, ist aufgrund der derzeitigen Nutzungsbelegung eine solche Maßnahme schwerlich kurzfristig umsetzbar. Die Kita im Astorhaus, das Museum und das Trauzimmer der Stadt sind in Funktion, sodass derzeitige bauliche Maßnahmen unter Nutzung umzusetzen sind. Die nun geplante Maßnahme an der Fassade ist akut und lässt sich auch unter Nutzung umsetzen. Auch steht die Fenstererneuerung weiteren Maßnahmen im Inneren des Hauses in künftigen Jahren nicht entgegen, sondern diese könnten auf diese Maßnahme aufbauen.

Auch bei den Außentüren im Erdgeschoss gibt es Erneuerungsbedarf. Hier sind teilweise Türen ebenfalls aus den 80er Jahren vorhanden, welche mit auf einem durchgehenden Türblatt aufgeleimten Holzwerkstoff-Platten als gestalterische „Füllungen“ ausgeführt sind. Diese entsprechen auch gestalterisch nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Denkmal. An diesen Türen sind mittlerweile auch Schäden vorhanden, sodass diese Türen ersetzt werden sollen. Die historischen Türen sind jedoch zu erhalten.

Es ist vorgesehen, den Austausch der Fenster und Außentüren aufgrund der vorgenannten Situation baldmöglichst anzugehen und auszuführen, um die denkmalgeschützte Bausubstanz bestmöglich zu erhalten und instand zu setzen. Auch aus energetischer Sicht ist die Erneuerung der Fenster und Türen wünschenswert. Neben den Anforderungen an eine erhöhte Dichtigkeit bei Fenstern und Außentüren sollen auch die aktuellen Anforderungen an die Fluchtwege erfüllt werden.

Planungsprozess:

Im September 2018 fand bereits eine gemeinsame Begehung mit Frau Dr. Cypionka, Landesdenkmalamt Außenstelle Karlsruhe, statt. Gemeinsam wurde damals der schlechte allgemeine Zustand der Fenster und Türen festgestellt sowie das weitere Vorgehen abgestimmt.

Die Bestandsaufnahme und die Planung zum Austausch der Fenster wurde von der Architektin Frau Bechtold, Walldorf übernommen. Für die einzelnen Fenster und Fenstertypen erfolgte ein Aufmaß durch das planende Büro. In die Planung sind die Vorgaben des Landesdenkmalamtes sowie die Anforderungen der Nutzer eingeflossen. Dabei müssen auch die Anforderungen an den sommerlichen Sonnenschutz für die Kinderbetreuungseinrichtungen mit abgebildet werden. Zudem wurden energetische Aspekte in der Planung berücksichtigt, um die Situation zu verbessern. Für den denkmalschutzrechtlichen Antrag wurden detaillierte Pläne zu den vorgesehenen neuen Fenstern erarbeitet.

Planung-Fenster:

Die neuen Fenster sind durchgehend als Holzfenster mit möglichst schmalen Sprossen und Profilen geplant. Sie erhalten eine 3-fach-Verglasung gemäß dem aktuellen Stand der Technik. Die Aufteilung orientiert sich an den ursprünglichen Fensterteilungen. In den Hauptgeschossen Erdgeschoss, Obergeschoss und im Dachbereich sind 90 Fenster auszutauschen.

Im Keller ist vorgesehen, die Scheiben aufgrund der Nähe zu Spielplätzen im Astorpark ballwurfsicher auszuführen und mit einer senkrechten Unterteilung zu versehen. Auf Schutzgitter aus Metall soll soweit möglich verzichtet werden. Im Kellergeschoss sind 34 Fenster auszutauschen.

An der Gesamtfassade sind somit insgesamt 124 Fensterelemente zu ersetzen. Die Farbe der Fenster ist noch nicht abschließend festgelegt. Der ursprüngliche Farbton aus der Erbauungszeit ist nicht wirklich dokumentiert. Hierzu werden aber entsprechende Hinweise des Landesdenkmalamtes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erwartet und mit der Denkmalpflege im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt.

Für die Fenster im Bereich der Kita Astorhaus ist eine Verschattung in Form eines ZIP-Screens vorgesehen, die sich unauffällig in die Gestaltung der denkmalgeschützten Fassade einfügen. Die Nachrüstung des Sonnenschutzes ist notwendig, um den sommerlichen Wärmeschutz für diese Nutzung zu gewährleisten, da für den Bereich der Kindertagesstätte ein Sonnenschutz an den Fenstern vorgeschrieben ist. Aufgrund der elektrischen Versorgung und Steuerung des Sonnenschutzes entsteht in diesem Raumbereich der Kita ein zusätzlicher baulicher Aufwand für die elektrische Versorgung der Motoren des Sonnenschutzes.

Um den baulichen Aufwand insgesamt im Innern des Hauses zu minimieren und auch aufgrund der nur bedingten Notwendigkeit, wird für die anderen Nutzungsbereiche bezogen auf die Fensterprofile eine Nachrüstungsmöglichkeit vorgesehen, jedoch ein ergänzender Sonnenschutz zunächst nicht umgesetzt.

Neue Außentüren:

Die Außentüren auf der Rückseite sollen gemäß dem aktuellen Stand der Technik erneuert werden und sich in ihrer Gestaltung auf historische Vorbilder beziehen und annähern. Dies beide Außentüren nach Norden werden als Fluchttüren genutzt und sind gemäß dieser Funktion auszustatten. Die Farbgebung der neuen Türen soll gemäß dem Bestand in einem dunklen Brauntönen ausgeführt werden. Die noch vorhandenen historischen Zugangstüren sollen erhalten bleiben und lediglich aufgearbeitet werden. In den Anlagen sind als Beispiele exemplarische Pläne dargestellt, um die Grundzüge der Planung aufzuzeigen.

Neue Türöffnung zur Terrasse EG:

Die Nutzer des Heimatmuseums haben aufgrund der Nutzung den Wunsch, direkt die Terrasse betreten zu können. Dafür wäre ein Umbau des am mittleren Fenster im Mittelrisalit zur hinteren Terrasse erforderlich. Die Brüstung wäre zu entfernen, die Steingewände zu ergänzen und hier

eine breite Tür einzubauen. Bei Veranstaltungen wie z.B. bei Ausstellungseröffnungen könnte damit die rückseitige Terrasse dann direkt vom Hauptraum im Mittelrisalit betreten werden. Daher wurde diese Maßnahme auch planerisch dargestellt. Diese Änderung wurde im Rahmen des denkmalrechtlichen Antrages mit beantragt.

Kostenermittlung:

Auf Basis der Planung wurden für die Gesamtmaßnahme mit dem Tausch der Fenster und Außentüren die Kosten berechnet.

Kostenzusammenstellung

KG 300- Bauwerk

Fenster

Demontage und Wiedereinbau 322.000,00 €

Außentüren 83.000,00 €

Elektroarbeiten 48.000,00 €

Anpassungsarbeiten Putz/ Maler 45.000,00 €

Gerüst 26.000,00 €

Summe KG 300 524.000,00 €

KG 700- Baunebenkosten 98.000,00 €

Summe Maßnahme **622.000,00 €**

Die Kostenermittlung für den Austausch der Fenster und Ergänzung der Türen mit den ergänzenden Gewerken schließt mit 622.000 €. Dabei ist jedoch die aktuelle Markt- und Angebotslage bei den entsprechenden Firmen schwierig einzuschätzen. Letztlich wird die Ausschreibung des Hauptgewerkes Fensterarbeiten hierzu Klarheit hinsichtlich der Kostensicherheit bringen. Daher würde man das Hauptgewerk Fenster als erstes ausschreiben.

Denkmalrechtlicher Antrag:

Der Antrag zur denkmalrechtlichen Genehmigung ist beim Landesamt für Denkmalpflege (LAD) beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienort Karlsruhe im Juni 2021 eingereicht worden. Der Antrag wurde für alle Fenster und Außentüren gestellt, sodass in Folge nicht jeweils eigene Anträge für Abschnitte erstellt werden müssen.

In den Gesprächen vorab wurde mitgeteilt, dass aus denkmalfachlicher Sicht die geplanten neuen Fenster bezogen auf ihre Aufteilung und Konzeption den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechen. Die Details zu Rahmen, Sprossen etc. werden in Folge, wie üblich anhand von Werk- und Werkstattzeichnungen abgestimmt. Der geplante Sonnenschutz würde grundsätzlich mitgetragen, ist jedoch hinsichtlich der Detaillierung entsprechend abzustimmen. Die noch vorhandenen historischen Außentüren sind zu erhalten und dürfen nicht erneuert werden. Nach Auffassung des Denkmalamtes sollen für Fluchtwege keine Fenster tiefer heruntergebrochen werden, sondern hierzu alternativ Lösungen gefunden werden. Für den angefragten Zugang zur Terrasse wurde eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Die denkmalrechtliche Genehmigung des Antrages zum Fenster-austausch ist inzwischen auf Basis der Vorabstimmung erteilt worden. Die Ausschreibung wird die

Hinweise und Auflagen aus der Genehmigung entsprechend aufnehmen. Im Zuge der Ausführungsplanung und Umsetzung wird die Maßnahmen auf Basis von weiteren Abstimmungen ausgeführt.

Zeitlicher Ablauf der Ausführung:

Es ist geplant, die Fenster in mehreren zeitlich versetzten Abschnitten zu ersetzen. Das abschnittsweise Vorgehen ist aufgrund der Nutzungssituation und der baulichen Umsetzung der Maßnahme sinnvoll. Die beiden Bereiche Fenster und Türen sollen getrennt ausgeschrieben werden. Damit können die beiden Gewerke auch zeitunabhängig arbeiten. Der Austausch der Fenster und Türen kann aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen nicht in einem Zuge erfolgen. Das abschnittsweise Vorgehen bei den Fenstern könnte es auch ermöglichen, dass kleinere Firmen an der Ausschreibung teilnehmen können.

Daher sollen die Arbeiten in vier Bauabschnitte aufgeteilt werden, die zeitversetzt ausgeführt werden. Die Außentüren stellen einen weiteren separaten Bauabschnitt als eigenes Gewerk dar. Im ersten Bauabschnitt würden die Fenster im Erdgeschoss, Standesamt und Heimatmuseum ausgetauscht. Im Anschluss an diesen ersten Abschnitt sollen die Fenster im Obergeschoss des Heimatmuseums ausgetauscht werden. Die Fenster im Bereich Kindertagesstätte im EG und OG stellen dann einen eigenen Bauabschnitt dar, da diese Ausführung nur in den Schließzeiten in den Sommerferien möglich ist. Als weiterer letzter Abschnitt ist der Austausch der Fenster im Kellergeschoss vorgesehen. Die Abschnitte der Ausführung sind jedoch mit dem ausführenden Unternehmen entsprechend final abzustimmen. Der Ausführungszeitraum für den Austausch der Außentüren als eigenes Gewerk wird mit den Bauabschnitten des Fensteraustausches entsprechend koordiniert, um möglichst Nutzungseinschränkungen für die Nutzer zu minimieren.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat den Sachverhalt in seiner Sitzung am 14. September 2021 vorberaten und empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig die Umsetzung der Maßnahme. Mit dem Austausch der Fenster und Ersatz der Außentüren sollen die Öffnungen der Hülle des Astorhauses energetisch verbessert und denkmalgerecht erneuert werden.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlage