

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-5/se		19/048/01	28.02.2019
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
BVUA	14.03.2019	Kenntnisnahme öffentlich	

Mitteilungsvorlage

Denkmalgerechte Sanierung mit Neubau - Oberamteistraße 28-34 - Werkbericht

Bezugsdrucksache

16/077/02, 16/077/03, 18/072/01, 18/072/01.1, 18/072/02, 18/072/02.1

Kurzfassung

Mit GR-Drs. 18/072/01.1 wurde der Grundsatzbeschluss zur denkmalgerechten Sanierung mit Neubau | Oberamteistraße 28-34 gefasst und die Umsetzung des Siegerentwurfs beschlossen. Der Werkbericht beinhaltet den derzeitigen Projektstand und gibt einen Ausblick über die nächsten Schritte.

Sachverhalt

Die denkmalgeschützte Häuserzeile in der Oberamteistraße 28-32 hat ihren Ursprung in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts. Sie gehört zu den ältesten erhaltenen Profanbauten Reutlingens und zu einer der ältesten zusammenhängenden Fachwerkhäuserzeilen Süddeutschlands. Dieser Bestand gibt Zeugnis über die städtebaulichen Entwicklungen sowie die Wohnkultur über einen Zeitraum von rund 700 Jahren.

Mit GR-Drs. 16/077/02 wurden die fachtechnischen Untersuchungen zum Zustand der Gebäude Oberamteistraße vorgelegt. Im Januar 2017 wurde die Verwaltung entsprechend GR-Drs. 16/077/03 mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens mit vorgeschaltetem, nichtoffenen Planungswettbewerb beauftragt.

In der Sitzung des Preisgerichts am 15.12.2017 wurde die Wettbewerbsarbeit der Wulf Architekten GmbH, Stuttgart als Siegerentwurf einstimmig beschlossen. Das Preisgericht, bestehend aus namhaften Architekten und Planern, Vertretern der Fraktionen und der Verwaltung, empfahl der Stadt Reutlingen den vorliegenden Entwurf der Wulf Architekten GmbH umzusetzen.

Mit GR-Drs. 18/072/01.1 wurde der Grundsatzbeschluss zur denkmalgerechten Sanierung mit Neubau | Oberamteistraße 28-34 gefasst sowie die Umsetzung des Siegerentwurfs beschlossen.

Mit GR-Drs. 18/072/02.1 wurde die Arbeitsgemeinschaft Oberamtei mit der Durchführung der Leistungsphasen 1 und 2, im BVUA am 11.10.2018 mit der Erstellung einer Musterfassade zum Nachweis der Transluzenz beauftragt.

Die Musterfassade wird am 25. März 2019, 16 Uhr der Öffentlichkeit vorgestellt.

Werkbericht Bestandsgebäude

Der vorgefundene Baubestand gibt sowohl Zeugnis über die städtebauliche Entwicklung im 14. Jahrhundert als auch über die Wohnkultur über einen Zeitraum von ca. 700 Jahren. Die Häuser Oberamteistraße 28-32 stehen unter Denkmalschutz, es handelt sich um Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DschG.

An der Erhaltung der Gebäude besteht wegen des nachweislich hohen Alters, ihres einzigartigen dokumentarischen und exemplarischen Wertes sowie der stadtgeschichtlichen Zusammenhänge mit der Entstehung des ehemaligen Königsbronner Hofes aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein hohes öffentliches Interesse.

Aufbauend auf der bauhistorischen und archäologischen Voruntersuchung sowie der Gebäudeaufnahme im Vorfeld des Wettbewerbs werden derzeit für die Planung der konkreten Maßnahmen weitere Untersuchungen durchgeführt:

- archäologische Untersuchungen der Kellerböden (flächig),
- archäologische Untersuchungen der zu beplanenden Außenbereiche (Grundstück 34 und in Richtung Heimatmuseumsgarten),
- bauhistorische und statische Untersuchungen der bestehenden Fundamente,
- bauhistorische und restauratorische Untersuchungen der Böden, Wände und Decken aller Geschosse und in allen Schichten der Bauteile,
- weitergehende statische Untersuchungen der Bestandsgebäude (Tragfähigkeit, Aussteifung, statische Struktur, notwendige Ergänzungen),
- statische Anbindung und Ableitung der Lasten in den Neubau,
- restauratorische Untersuchungen der Außenputze,
- Artenschutz,
- Herausarbeitung der bauhistorischen, handwerklichen, geschichtlichen und gestalterischen Potentiale, als Grundlage für die weiteren Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- unterirdische bauliche Anbindung an das Heimatmuseum (Ergänzung vorhandener Tunnel)

Aus der Einbindung in die Umgebung und den Straßenraum, der Planung des Neubaus, der gewünschten unterirdischen Anbindung an das Heimatmuseum, der Schaffung des Durchgangs bzw. der Anbindung des Heimatmuseumsgartens, der inneren Wegeführung und anderem ergeben sich vielfältige Fragen, die aktuell geklärt werden.

Der Fokus der derzeitigen Untersuchungen liegt auf der vorhandenen Substanz. Die Ergebnisse haben neben Erkenntnissen zur Ertüchtigung bzw. Sanierung der Gebäude großen Einfluss auf die zukünftige Museumskonzeption, welche parallel zu den Planungen in enger Zusammenarbeit mit den Architekten erstellt wird.

Werkbericht Museumskonzeption

Bei den Gebäuden handelt es sich um ein einmaliges Ensemble von Wohnhäusern aus dem 14. Jahrhundert, im Gebäude Nr. 32 schlummern Reste eines Steinhauses aus dem 13. Jahrhundert. In kaum einer anderen Stadt lässt sich derart frühe Bausubstanz finden. Die Voruntersuchungen zeigen bereits erstaunliche und seltene Befunde, insbesondere eine gewölbte Bohlenstube von 1319/20.

Das Museumskonzept für die Häuser in der Oberamteistraße wird sich eng an die Befunde der anstehenden bauhistorischen Untersuchungen und der archäologischen Grabungen orientieren. Die Gebäude selbst werden dabei zum Ausstellungsgegenstand. Daneben wird die Geschichte der ehemaligen Bewohner der Häuser, wie sie sich durch archivalische Forschung nachweisen lässt, berücksichtigt.

Die Gebäude der Oberamteistraße 28-32 werden selbst zum Exponat. Zusätzlich werden sie zu einem Museum der Wohn- und Alltagsgeschichte von der Stadtgründungszeit bis in die Gegenwart. Hierzu zeichnen sich folgende Themen bereits ab:

- der Zehnthof und die Übergabe an das Kloster Königsbronn im Jahr 1308,
- die Bebauung der Parzellen ab dem Jahr 1310,
- die Bedeutung der Eisenverhüttung entlang der Oberamteistraße,
- Wohnen, Arbeiten und Leben vom Mittelalter bis ins 20. Jahrhundert (frühe Keller, Gewölbe, Werkstätten und Lagerräume, Bohlenstuben, Küchen, Schlafräume),
- Handwerker bewohnen die Häuser (Küfer, Gerber, Schreiber, Weingärtner, später Fabrikarbeiter und Gastarbeiter).

Bei der Museumsvermittlung können moderne Medien zum Einsatz kommen, mit denen man virtuell Räume und Nutzungen rekonstruieren kann.

Neben der musealen Darstellung der Baugeschichte in den einzelnen Räumen ist darauf zu achten, dass angemessene Räume für den Museumsbetrieb entstehen, wie z.B. Empfang, Shop, Toiletten, Lager, Museumspädagogik usw. Auch die Festlegung dieser Räume geschieht weitgehend in Abhängigkeit von der baulichen Situation und den historischen Befunden. Ob Räume für eine begrenzte Anzahl an Veranstaltungen geschaffen werden können, wird in den weiteren Planungsschritten untersucht.

Werkbericht Neubau

Durch den Abriss des Eckgebäudes Oberamteistraße 34 sind die beiden angrenzenden Gebäude Oberamteistraße 32 und 30 in Schiefelage geraten. Die Hauptaufgabe des Neubaus ist daher die statische Abstützung dieser Bestandsgebäude. Damit werden auch die Geschossdecken der Bestandsbauten stabilisiert, damit es zu keinen weiteren Verformungen kommt.

Parallel zu den vielfältigen Untersuchungen an den Bestandsgebäuden werden im Bereich des Neubaus derzeit hauptsächlich folgende Themen erarbeitet:

- Untersuchung der Anbindung des Aufzugs an die Dachgeschosse des Bestands
- Anbindung Treppenanlage an die zu erwartenden Anschlusshöhen des Bestands
- Klärung grundsätzlicher Entwurfparameter Fassade, Innenausbau etc.
- Gründung Neubau unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Kellers

Die Planung des Neubaus ist in hohem Maße von den Ergebnissen der Untersuchungen an den Bestandsgebäuden abhängig.

Zum derzeitigen Stand der Planungen und aufgrund der noch fehlenden Ergebnisse aus den laufenden Untersuchungen, lassen sich noch keine gesicherten Aussagen zum notwendigen Kostenrahmen für die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie des Neubaus treffen.

Die nachfolgend benannten Risikofaktoren haben Einfluss auf Kosten und Termine und können erst nach Abschluss der Untersuchungen in den Kostenrahmen einfließen:

- Geologie, Tragfähigkeit Baugrund, Erschließung, Archäologie
- Schad- und Gefahrstoffe
- historische Baukonstruktion, Tragwerkserkundung, Bauzustandssicherung
- restauratorische Befunde
- vollständige Schadenskartierung und Sanierung Fachwerk
- Baupreissteigerung

Ausblick

Im Anschluss an die Enthüllung des Fassadenmodells am 25. März 2019 werden an verschiedenen Samstagen vor Ort offene Gesprächstermine für die Bürgerinnen und Bürger angeboten, um konkrete Fragen zu beantworten. Zusätzlich wird im Mai 2019 eine erneute Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden, so dass die Bürgerinnen und Bürger ausreichend Gelegenheit bekommen, Fragen zu stellen und sich über das Projekt zu informieren.

Aus der GR-Drs. 18/072/01 wurde im Juni 2018 die Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2 herausgelöst. Der Beschluss zur Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2 an die Arbeitsgemeinschaft Oberamtei erfolgte erst mit GR-Drs. 18/072/02.1 im September 2018. Wie in GR-Drs. 18/072/02 bereits angekündigt, kann der Baubeschluss daher nicht in der 2. Jahreshälfte 2019 eingebracht werden.

Es hat sich außerdem im Zuge der Leistungsphase 1 heraus gestellt, dass die noch notwendigen Untersuchungen aufwendiger sind als vor Beginn der Planungen angenommen.

Die Verwaltung geht daher in Abstimmung mit dem Planerteam derzeit davon aus, dass die Ergebnisse der Leistungsphase 2 inklusive Kostenschätzung im Herbst 2019 in die Gremien eingebracht werden. Wie mit GR-Drs. 18/072/02 beschlossen, wird zu diesem Zeitpunkt ebenfalls die Weiterbeauftragung der Arbeitsgemeinschaft Oberamteistraße bis zur Leistungsphase 5 eingebracht.

Wie zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens angedacht, findet im Vorfeld die Vorstellung der weitergeführten Planungen im Rahmen eines Kolloquiums mit den Fach- und Sachpreisrichtern statt.

Mit der Einbringung des Baubeschlusses in die Gremien rechnet die Verwaltung in der 1. Jahreshälfte 2020.

Mit dem noch zu fassenden Baubeschluss wird durch die Verwaltung die Umbenennung des Heimatmuseums in „Stadtmuseum“ vorgeschlagen.

gez.

Katja Büchel