

Sanierung Bruchsal



„Andreas-
staffel“

Schluss-
bericht



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Sanierungsziele	3
2. Chronologie	4
3. Dokumentation des Rückbaus der alten Brauerei Denner	6
• Vor Beginn der Sanierungsmaßnahme	6
• Vorarbeiten zur Kostenermittlung im Jahr 2003	6
• 16. August 2004 – Startschuss zum Rückbau der ehemaligen Brauerei Denner	7
• August – September 2004	7
• Oktober, November und Dezember 2004	8
• Januar, Februar 2005	9
• März, April, Mai 2005	10
• Nicht vorhersehbare Probleme beim Rückbau	11
4. Neubau des Altenzentrums	12
5. Öffentliche Umfeldgestaltung und Baumaßnahmen	15
• Wiederherstellung der Andreasstaffel	15
• Gehweg und Parkstreifen an der Huttenstraße	15
• Wiederherstellung des Querweges	16
• Erneuerung des Winzerhäuschens	16
• Wiederherstellung einer Fahrradabstellanlage	16
6. Finanzierungsübersicht	17
Anlage	18
▪ Bestandsplan zum Sanierungsgebiet	
▪ Lageplan zur erfolgten Neuordnung	
▪ Durchgeführte Maßnahmen	

1 Sanierungsziele

Im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Ziele der Sanierung „Andreasstaffel“ aufgestellt:

Wesentliche Ziele der Sanierung sind:

- *Rückbau der Brauereibrache Denner unter Erhalt des ehemaligen Gaststättengebäudes an der Huttenstraße sowie Rückbau der Andreasstaffel zur Bereitstellung einer baureifen Fläche für die Erstellung eines Neubaus für ein zweites Pflegeheim.*
- *Wiederherstellung der Andreasstaffel auf ihrem historischen Verlauf.*
- *Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude entlang der Huttenstraße.*
- *Behindertengerechte Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Adolf-Bieringer-Straße und Huttenstraße mit einem öffentlichen Aufzug (dieses Sanierungsziel wird wegen den derzeit fehlenden Finanzmitteln zurückgestellt)*

Die festgelegten Ziele wurden vollständig erreicht!



2 Chronologie

- 17.01.2001 Das Stadtplanungsamt reagiert auf einen vorgestellten Investorenvorschlag zur Bebauung des ehemaligen Brauereiareals mit einer sieben-geschossigen Bebauung, die städtebaulich nicht mitgetragen werden kann und legt Rahmenbedingungen für eine Neuordnung mit der Ausführung von mehrerer Baukörpern, bei maximal fünfgeschossiger Bebauung als städtebauliches Ziel fest.
- März 2001 Das Thema eines zweiten Pflegeheimes in der Huttenstraße wird in die kommunalpolitische Diskussion eingebracht.
- Juli 2001 Sozialminister Repnik informiert sich Vorort über das geplante Projekt eines zweiten Altenzentrums in der Huttenstraße.
- 10.12.2001 Verwaltungsinterne Planungen zur Entwicklung einer Sanierungsmaßnahme im Bereich der Huttenstraße – Andreasstaffel mit dem Ziel des Rückbaus der alten Brauerei Denner.
- Januar 2002 Planungstreffen bei dem ev. Diakonieverein zur Vorberatung über die Auswahl eines Architekten. Besprechung der einzuhaltenden städtebaulichen Rahmenbedingungen.
- Februar 2002 Aus den Bewerbungen der Architekturbüros sollen drei zu einer Mehrfachbeauftragung ausgewählt werden.
- 11.06.2002 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Andreasstaffel“
- 20.09.2002 Bewertungssitzung zur Mehrfachbeauftragung mit Feststellung des Siegerentwurfes durch das Architekturbüro PIA aus Karlsruhe.
- 25.10.2002 Antrag der Stadt Bruchsal auf Aufnahme der Maßnahme „Andreasstaffel“ in das Landessanierungsprogramm.
- 15.04.2003 Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Nichtberücksichtigung des Aufnahmeantrages für die Maßnahme „Andreasstaffel“.
- 06.05.2003 Beschluss des Gemeinderates zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen . Ortsüblich bekannt gemacht am 22.10.2003.
- 25.06.2003 Wiederholungsantrag der Stadt Bruchsal auf Aufnahme der Maßnahme „Andreasstaffel“ in das Landessanierungsprogramm.
- 06.10.2003 Wiederholungsantrag der Stadt Bruchsal auf Aufnahme der Maßnahme „Andreasstaffel“ in das Landessanierungsprogramm.
- 20.11.2003 Schreiben des Wirtschaftsministers Dr. Döring zur Aufnahme der Maßnahme „Andreasstaffel“ in das Landessanierungsprogramm.

- 24.11.2003 Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Aufnahme der Maßnahme „Andreasstaffel“ in das Landessanierungsprogramm mit einem Förderrahmen von 1.533.333,00 € und Finanzhilfen von 920.000,00 €. Der Bewilligungszeitraum wurde auf 01.01.2003 bis 31.12.2011 festgesetzt.
- 09.12.2003 Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung des Bebauungsplanes „Andreasstaffel“.
- 30.03.2004 Gemeinderatsbeschluss über die erneute öffentliche Planauslegung mit Begründung zum Bebauungsplan „Andreasstaffel“.
- 20.07.2004 Satzungsbeschluss des Gemeinderates zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Andreasstaffel“, ortsüblich bekannt gemacht am 24./25.07.2004. Beschluss über den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen.
- 20.07.2004 Abwägungsentscheidung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Andreasstaffel“, bekannt gemacht am 24./25.07.2004.
- 26.07.2005 Information des Gemeinderates über die festgestellten Mehrkosten beim Rückbau der Brauerei, der Hangsicherung und der erschwerten Gründung.
- 20.09.2005 Aufstockungsantrag der Stadt Bruchsal zur Erhöhung der Finanzhilfen für die Maßnahme „Andreasstaffel“.
- 10.03.2006 Ablehnungsschreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Aufstockungsantrag.
- 27.10.2006 Wiederholungsantrag zum Aufstockungsantrag der Stadt Bruchsal zur Erhöhung der Finanzhilfen für die Maßnahme „Andreasstaffel“.
- 05.12.2006 Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Aufstockung der Finanzhilfen für die Maßnahme „Andreasstaffel“ mit einem Förderrahmen von 1.808.000,00 € und Finanzhilfen von 1.084.800,00 €.
- 30.07.2008 Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Reduzierung der Finanzhilfen, auf Antrag der Stadt Bruchsal. Der Förderrahmen wird auf 1.742.788,00 € und die Finanzhilfen auf 1.045.673,00 € festgesetzt. Die Umschichtung diente der Aufnahme der Maßnahme „Ortskern Obergrombach“.

3 Dokumentation des Rückbaus der alten Brauerei Denner

Vor Beginn der Sanierungsmaßnahme

Bereits im Herbst 2000 erarbeitet das Stadtplanungsamt Überlegungen zu einer neuen Sanierungsmaßnahme. Neben dem Gelände der ehemaligen Brauerei Denner umfassten diese Überlegungen auch die Hutten- und Klosterstraße.



Vorarbeiten zur Kostenermittlung im Jahr 2003

Um die nötige Kostensicherheit zu erhalten wurde 2003 ein Ingenieurbüro mit der Kostenermittlung der Rückbaumaßnahme beauftragt. Zudem wurden die erforderlichen Untersuchungen zu Altlasten, belasteten Baustoffen und eine Bodengrunduntersuchung in Auftrag gegeben.



Zuerst musste jedoch die alte Brauerei entrümpelt und gesichert werden.

Der sich über Jahrzehnte angesammelte Schutt wurde etappenweise entfernt. Die frei geräumten Räume wurden gesichert.

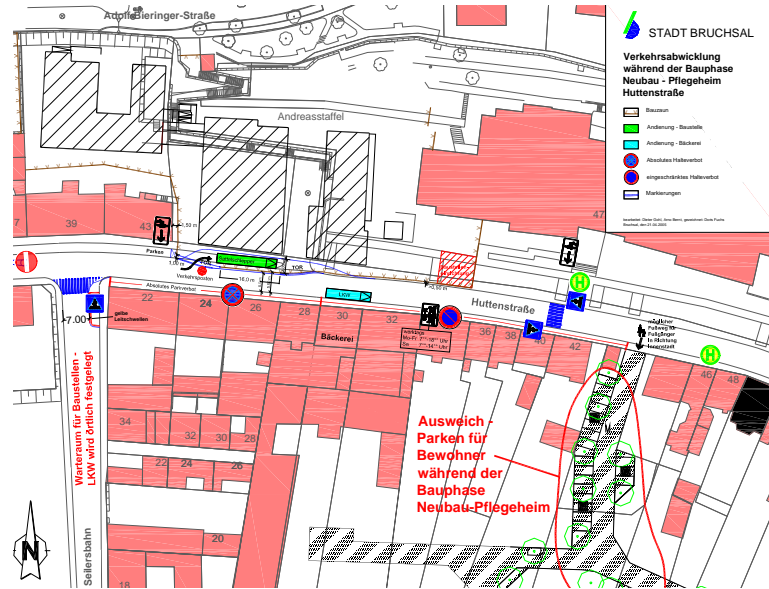
Erst nach der Sicherung konnten die Gutachter zur Ermittlung der belasteten Baustoffe in das Gebäude. Das gesamte Rückbauareal wurde vermessen.

Auf Basis des hierbei erstellten Gutachtens wurden frühzeitig die Rahmenbedingungen für den Rückbau mit dem Landratsamt abgestimmt.

Der Gemeinderat konnte über die erwarteten Kosten informiert und dem Regierungspräsidium überarbeitete Aufnahmeanträge vorgelegt werden.

16. August 2004 – Startschuss zum Rückbau der ehemaligen Brauerei Denner

Nach umfangreichen Vorarbeiten, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Beschreibung der erforderlichen Sicherungsarbeiten, der Ausschreibung, Submission und Vergabe der Rückbau- und Hangsicherungsarbeiten konnte am 16.08.2004 der Beginn der Arbeiten mit der Einrichtung der Baustelle erfolgen.



Der Fußweg des Stadtrundganges wurde verlegt.

Die Verkehrsregelung in der Huttenstraße wurde mit den betroffenen Festgelegt und eingerichtet.

August – September 2004

- Entrümpelungsarbeiten im Schankgebäude
- Ausbau belasteter Baustoffe und Lagerung zur fachgerechten Entsorgung
- Abfuhr von belasteten Hölzern
- Tankreinigung in beiden Abbruchgebäuden
- Einrichtung von Geophonen zur Rückbauüberwachung
- Entkernungsarbeiten Schankgebäude



- Rodung des Hanges im Bereich des Baufeldes
- Rückbau des Querweges und Sicherung der Pflastersteine
- Baustelleneinrichtung zur Schadstoffsanierung
- Rückbau des Daches am Schankgebäude
- Schadstoffsanierung (Teerkork) im Schankgebäude



- Weitere Entkernungsarbeiten in beiden Gebäuden
- Beginn der Abbrucharbeiten am Schankgebäude
- Schadstoffsanierung (Teerkork) im Eiskeller, westlicher Trakt, Gärkeller, mittlerer Trakt, 1. OG und Flachdach des Brauereigebäudes
- Rückbau des Eiskellers im Brauereigebäude
- Entsorgung des belasteten Asphaltestrichs



Oktober, November und Dezember 2004

- Abschluss der Teerkorksanieung
- Rückbau des Eiskellers im Brauereigebäude
- Rückbau Kellerbereich im Schankhaus
- Entsorgung von Bauschutt
- Rückbau des Maschinenraumes im Brauereigebäude
- Abfuhr von Boden oberhalb der Garagen



- Rückbau des westlichen Trakts des Brauereigebäudes
- Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten am Gebäude 43
- Spengler- und Gipsarbeiten am Gebäude Huttenstraße 43
- Rodung und Rückbau von Mauerresten und Lockergestein am Hang
- Ausbau von Asphaltestrich oberhalb des Gärkellers



- Böschungsvernagelung, Spritzbetonarbeiten
- Baustelleneinrichtung zur Hangsicherung
- Böschungsvernagelung, Spritzbetonarbeiten
- Tankreinigung
- Instandsetzen der Grenzwand zu Huttenstraße 37
- Untersuchungen zur Sicherung der zerklüfteten Felswand



Januar, Februar 2005



- Rückbau der Gebäude vor der Felswand und Sicherung der freiliegenden Felswand



- Entsorgung von Bauschutt
- Untersuchung der freigeräumten Keller im Hang, der Höhlen und Überhänge
- Sicherung der einsturzfährdeten Nachbarwand



März, April, Mai 2005



- Sicherungsarbeiten an der Felswand
- Rückbau der Keller zu den Vordergebäuden an der Huttenstraße
- Sicherung und Wiederherstellung der Nachbarwand





- Anbringung der Schutznetzverhängung zur Sicherung vor Steilschlag
- Beginn der Herrichtung des Untergrundes, um ihn bebaubar zu machen (erschwerte Gründung)



- In der Folge wurden die restlichen rückbaubedingten Schäden an den Nachbargebäuden beseitigt und eine Schlussabnahme in Rahmen des Beweissicherungsverfahrens durchgeführt.

Nicht vorhersehbare Probleme beim Rückbau

- Nicht bekannte Stützwand im Baufeld
Bei den Rodungsarbeiten wurde eine bis dahin nicht bekannte Stützwand im Baufeld neben dem bestehenden Altenzentrum vorgefunden. Die Stützwand war vollständig bewachsen. Planunterlagen über die Stützwand lagen nicht vor.
- Rückbau von Teerkork
Im Zuge der Rückbauarbeiten im Schankhaus, aber auch im Brauereigebäude wurden weitere mit Teerkork belastete Flächen gefunden. Diese befanden sich teilweise in direkter Nachbarschaft zu den Bohrkernen, wurden aber leider nicht entdeckt. Zusätzlich wurde festgestellt, dass der Teerkork nicht wie üblich nur verklebt, sondern zusätzlich verdübelt und mit Maschendraht abgehängt war. Der Teerkork musste umfangreich händisch ausgebaut werden.
- Erschütterungen beim Abbruch des Schankhauses
Zu Zeitverzögerungen haben die Erschütterungen beim Rückbau des Schankhauses geführt. Die Gebäude Huttenstraße 39 und 45 verfügen zwar über eigene Außenwände. Beim Bau der Wand des Gebäudes Huttenstraße 45 haben sich jedoch „Putznester“ zwischen den Wänden gebildet, die die Schwingungen des Rückbaus auf das Nachbargebäude übertragen haben. Die schwer mit Eisen bewehrte Decke im Obergeschoß des Schankhauses musste erst durchsägt werden, bevor das Gebäude vollständig abgebrochen werden konnte. Danach blieben die Messprotokolle der Geophone im zulässigen Bereich!

- Versteinerungen an der Andreastaffel
Die in den Grenzmauern der Andreastaffel eingelassenen Versteinerungen wurden gesichert, ausgebaut und beim Museum archiviert!
- Hohlräume und Verkarstungen an der Felswand
Beim Abbruch der Brauereigebäude wurden hinter der Rückwand, die mit dem Fels verbunden war Hohlräume entdeckt. Diese Hohlräume wurden beim Bau der Brauereigebäude nur provisorisch gesichert. Hier müssen umfassende Sicherungsarbeiten ausgeführt werden.

4 Neubau des Altenzentrums



Spatenstich am 28.04.2005



Fundamentarbeiten für Haus A am 30.05.2005



07.07.2005 Betonarbeiten im Garagengeschoss des Hauses A



07.07.2005 Beginn der Fundamentarbeiten an den Häusern B und C



10.08.2005 Beton- und Fundamentarbeiten



31.08.2005



21.09.2005



27.10.2005



23.12.2005



04.06.2007



Städtebauliche Vorgaben zur Gebäudestellung / erschwerte Gründung



Das bestehende Pflegeheim in der Huttenstraße 47 a wurde bei seiner Erstellung auf felsigem Untergrund gegründet (blaue Linie).

Im Bereich der violett eingefärbten Fläche hat sich durch die alten Bachläufe sehr schlecht bebaubarer Untergrund angesammelt. Die Daten wurden durch die Bodengrunduntersuchung und die statische Bewertung festgestellt.

Im Rahmen der Neuordnung für das Areal der Andreasstaffel wurde den Bauherren des zweiten Altenzentrums die Aufnahme der Bauflucht entlang der Huttenstraße (gelbe Linie) vorgegeben. Ein Rücksprung, wie beim ersten Altenzentrum sollte nicht mehr erfolgen. Diese Vorgabe wurde Grundlage für den Wettbewerb, der vom Bauherrn für das zweite Pflegezentrum ausgelobt wurde.

Die Mehrkosten, die trotz verstärkter Bodenplatte und weißer Wanne (Aufwendungen die durch den Neubau getragen wurden) entstanden sind wurden der Sanierung zur Förderung als sonstige Ordnungsmaßnahmen unter der Angabe „erschwerte Gründung“ eingestellt. Diese unwirtschaftlichen Kosten waren erforderlich, damit die Neubaumaßnahme entsprechend den städtebaulichen Vorgaben hat durchgeführt werden können. Werte für den Bauherren sind hierbei nicht entstanden.

5 Öffentliche Umfeldgestaltung Wiederherstellung der Andreasstaffel



03.11.2005 Beginn der Fundamentarbeiten
23.12.2005
Betonarbeiten und Verlegen der Trittstufen



14.07.2006 Erstellen der Handläufe



14.08.2006 Pflasterarbeiten

Gehweg und Parkstreifen an der Huttenstraße



09.10.2006



30.10.2006

Wiederherstellen des Querweges



14.08.2006



21.09.2006

Erneuerung des Winzerhäuschens



Erbaut hatte das „Wengerhäusle“ vor 141 Jahren der Bruchsaler Bäckermeister und Heimatkundler Andreas Rößler. Auf dessen Name geht auch die Andreasstaffel zurück.

Wiederherstellen einer Fahrradabstellanlage in der Huttenstraße



Für die am Aufgang der alten Andreasstaffel entfallenen Fahrradabstellplätze wurde am Treppenaufgang zum Paulusheim eine beidseitig anfahrbare Abstellanlage neu installiert.

6 Finanzierungsübersicht

Kosten, die nicht über die Sanierungsmaßnahme finanziert wurden	
• Sicherung der alten Fabrik Denner mit Entrümpelung und Kostenschätzung	83.270,28 €
• Vermessung und Gutachten	27.482,57 €
• Mehrkosten für Umfeldgestaltungen oberhalb der Förderobergrenze	5.681,81 €
• Kostenerstattung für den Bau einer neuen Trafostation	65.852,27 €
	182.286,93 €

Kosten der Sanierungsmaßnahme	
Weitere Vorbereitung	5.219,99 €
Ordnungsmaßnahmen	
Rückbau- und Hangsicherung	1.330.341,32 €
Erschwerte Gründung	282.680,27 €
Folgekosten an den Nachbargebäuden	47.485,39 €
Ersatzparkplätze in der Seilersbahn + Fahrradabstellanlage	9.974,17 €
Gehweg Huttenstraße	33.000,00 €
Wiederherstellung der Andreasstaffel	194.944,80 €
Baumaßnahmen	
Private Baumaßnahmen	50.000,00 €
Erneuerung des Winzerhäuschens	11.250,12 €
	1.967.229,59 €
Einnahmen (Wertsteigerung laut Gutachten)	- 208.349,30 €
	1.758.880,29 €

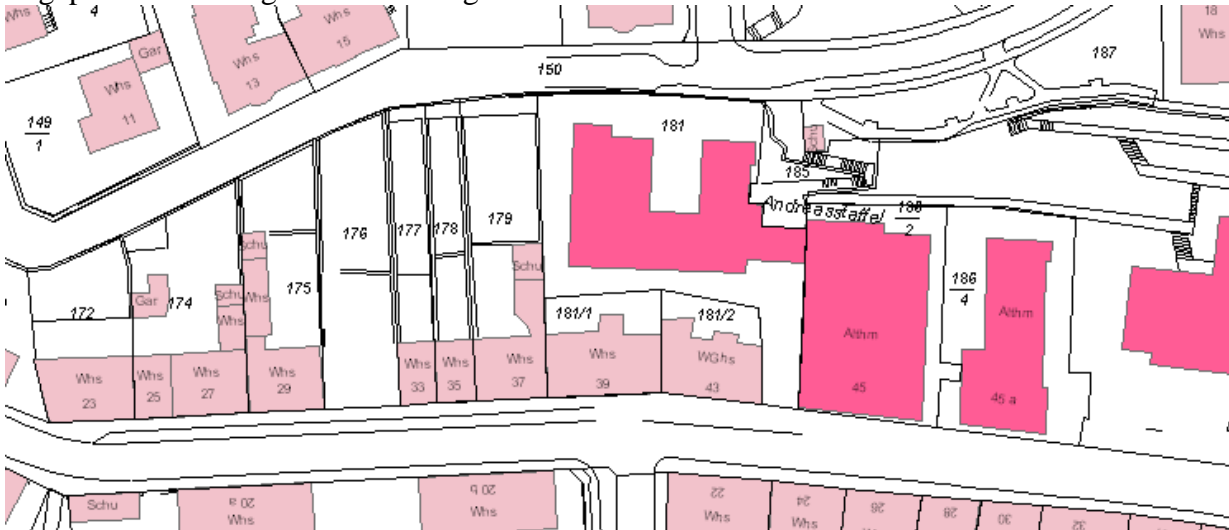
Gesamtschau	
Kosten, die nicht über die Sanierungsmaßnahme finanziert wurden	182.286,93 €
Kosten der Sanierungsmaßnahme	1.967.229,59 €
Abzüglich Landesfinanzhilfen	-1.045.673,00 €
Eigenanteil der Stadt Bruchsal	1.103.843,52 €

Anlage

Bestandsplan zum Sanierungsgebiet



Lageplan nach erfolgter Neuordnung



Durchgeführte Maßnahmen

