



Sanierung Bruchsal „Ortskern Obergrombach“

Anlage 1



Schlussbericht

Stadt Bruchsal
Stadtplanungsamt
Otto-Oppenheimer-Platz 5
76646 Bruchsal

März 2017

Inhaltsverzeichnis:

	Blatt
1. Entwicklung der Sanierungsmaßnahme	3
2. Chronologie	4
3. Öffentliche Maßnahmen	7
- Jöhlinger Straße	7
- Verwaltungsstelle Obergrombach	9
4. Private Erneuerungen	13
5. Private Ordnungsmaßnahmen	17
6. Kosten- und Finanzierungsübersicht	19

1. Entwicklung der Sanierungsmaßnahme

Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Obergrombach“ ist nach anfänglichen Schwierigkeiten 2008 förmlich festgelegt worden.

Die Stadt Bruchsal hat sich hier sehr stark für die Aufnahme von Obergrombach in das Landessanierungsprogramm engagiert, da absehbar ein sehr starker Bedarf zur Förderung privater Maßnahmen vorhanden war. Dies bestätigte sich nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, da zahlreiche private Maßnahmen unmittelbar gestartet wurden. Mit insgesamt 64 privaten Maßnahmen konnte viele Eigentümer zur Mitarbeit gewonnen werden.

gelegt worden. Es bedurfte dreier Anträge, der Vorleistung einer Grobanalyse und der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen, damit auf Basis einer Mittelumschichtung mit einem reduzierten Förderrahmen begonnen werden konnte.

Die wesentlichen Ziele der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Obergrombach“ konnten erreicht werden. Diese waren insbesondere

- Aufwertung des Ortskerns als Wohngebiet durch eine Verbesserung der Wohnsituation und Wohnqualität. Aufwertung des Wohnumfeldes.
- Unterstützung junger Familien bei der Umnutzung von Scheunengebäuden zu Wohnzwecken. Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen.
- Ausweisung von Angebotsflächen für die Neuansiedlung junger Familien in der alten Ortslage durch die Bereitstellung innerörtlicher Bauflächen .
- Gestaltung und Pflege des Ortsbildes, insbesondere die Maßstäblichkeit von Neu- und Ergänzungsbauten.
- Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume durch Gestaltung und Begrünung.
- Durchführung aller Erneuerungsmaßnahmen nach energetischen Gesichtspunkten.

Die öffentlichen Maßnahmen der Neugestaltung der Jöhlinger Straße und die Erneuerung



der Verwaltungsstelle Obergrombach konnten zur Steigerung der Attraktivität des Obergrombacher Ortskerns beitragen.

2. Chronologie

- 05.04.2006 Der Ortschaftsrat Obergrombach berät über die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die Grobanalyse „Ortskern Obergrombach“.
- 12.07.2006 Der Ortschaftsrat Obergrombach berät über den Entwurf des Berichtes zur Grobanalyse „Ortskern Obergrombach“.
- 25.10.2006 Der Ortschaftsrat Obergrombach nimmt den Bericht zur Grobanalyse „Ortskern Obergrombach“ zur Kenntnis.
- 27.10.2007 Erster Antrag der Stadt Bruchsal auf Aufnahme des Gebietes „Ortskern Obergrombach“ in das Landessanierungsprogramm (LSP).
- 14.11.2006 Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Grobanalyse „Ortskern Obergrombach“ zur Kenntnis.
- 30.03.2007 Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Nichtberücksichtigung des Aufnahmeantrages in das LSP.
- 28.06.2007 Beschluss des Ortschaftsrates zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortskern Obergrombach“.
- 03.07.2007 Beschluss des Gemeinderates zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortskern Obergrombach“. Ortsüblich bekannt gemacht am 12.07.2007.
- 17.10.2007 Der Ortschaftsrat nimmt den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis.
- 29.10.2007 Zweiter Antrag der Stadt Bruchsal auf Aufnahme des Gebietes „Ortskern Obergrombach“ in das Landessanierungsprogramm (LSP).
- 13.11.2007 Der Gemeinderat nimmt den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis.
- 27.11.2007 Antrag der Stadt Bruchsal auf Aufnahme des Gebietes in das Förderprogramm „Investitionspakt zur sozialen Infrastruktur“.
- 12.03.2008 Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Nichtberücksichtigung des Aufnahmeantrages in das LSP.
- 13.03.2008 Schreiben der Stadt Bruchsal an das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg zur Aufnahme des Gebietes „Ortskern Obergrombach“ als Einzelfallentscheidung in das Landessanierungsprogramm unter Berücksichtigung bereits für Bruchsal bewilligter Landesfinanzhilfen.
- 08.04.2008 Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung nach Aufforderung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- 17.06.2008 Erneutes Schreiben der Stadt Bruchsal an das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg zur Aufnahme des Gebietes „Ortskern Obergrombach“ als Einzelfallentscheidung in das Landessanierungsprogramm unter Berücksichtigung bereits für

Bruchsal bewilligter Landesfinanzhilfen.

- 17.07.2008 Beschluss des Ortschaftsrates Obergrombach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Obergrombach“ und der Förderrichtlinien für Privatmaßnahmen. Ortsüblich bekannt gemacht am 31.07.2008.
- 22.07.2008 Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Obergrombach“ und der Förderrichtlinien für Privatmaßnahmen. Ortsüblich bekannt gemacht am 31.07.2008.
- 30.07.2008 Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Aufnahme der Maßnahme „Ortskern Obergrombach“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) mit Finanzhilfen von 420.000 € und einem Förderrahmen von 700.000 €.
- 13.10.2008 Aufstockungsantrag der Stadt Bruchsal auf zur Erhöhung des Förderrahmens für die Maßnahme „Ortskern Obergrombach“ in Landessanierungsprogramm (LSP).
- 30.03.2009 Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Nichtberücksichtigung des Aufstockungsantrages.
- 30.10.2009 Aufstockungsantrag der Stadt Bruchsal zur Erhöhung des Förderrahmens.
- 16.04.2010 Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung der Stadt als Voraussetzung für eine Erhöhung des Förderrahmens.
- 27.04.2010 Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Aufstockung des Förderrahmens für die Maßnahme „Ortskern Obergrombach“ auf Finanzhilfen von 1.250.000 € bei einem Förderrahmen von 2.083.333 €.
- 23.09.2010 Antrag der Stadt Bruchsal auf Aufnahme des ersten Bauabschnittes für die Verwaltungsstelle Obergrombach in das Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP).
- 18.11.2010 Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Aufnahme der Maßnahme „Sanierung und energetische Erneuerung der Verwaltungsstelle Obergrombach, Bauabschnitt Sicherung des denkmalgeschützten Dachstuhls“ in das ZIP.
- 04.10.2011 Antrag der Stadt Bruchsal auf Umschichtung der ZIP Mittel und Erhöhung der Förderung für die Maßnahme „Sanierung und energetische Erneuerung der Verwaltungsstelle Obergrombach, Bauabschnitt Sicherung des denkmalgeschützten Dachstuhls“.
- 13.10.2011 Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Aufstockung der Finanzhilfen für die ZIP Maßnahme „Sanierung und energetische Erneuerung der Verwaltungsstelle Obergrombach, Bauabschnitt Sicherung des denkmalgeschützten Dachstuhls“.
- 17.10.2011 Erlass des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Anerkennung der ZIP Maßnahme „Sanierung und energetische Erneuerung der

Verwaltungsstelle Obergrombach, Bauabschnitt „Sicherung des denkmalgeschützten Dachstuhls“. Der Zuschuss beträgt 103.978 €.

30.05.2012

Der Ortschaftsrat Obergrombach beschließt die Förderung privater Maßnahmen aufgrund der Ausschöpfung der Fördermittel nicht weiter zu bezuschussen.

03.07.2012

Der Gemeinderat beschließt die Förderung privater Maßnahmen aufgrund der Ausschöpfung der Fördermittel nicht weiter zu bezuschussen.

3. Öffentliche Maßnahmen



Jöhlinger Straße



alt



neu



In der Jöhlinger Straße wurde auf einer Fläche von 1.315 m² die Straße mit einem Kostenaufwand von 165.101,28 €, dies entspricht 125,55 €/m² neu gestaltet.

Die Abwasserrinne wurde in die Straßenmitte verlegt und als Pflasterrinne ausgeführt. Pflasterstreifen entlang der Straßenränder fassen die Mischverkehrsfläche aus gefärbten Betonsteinen. Baumpflanzungen im Straßenraum dienen zur optischen Aufwertung des Straßenraumes, aber auch als natürliche Hindernisse zur Steuerung der Fahrgeschwindigkeit. Öffentlich nutzbare Stellplätze sind in dem engen Straßenraum an den möglichen Standorten, an denen die Rahmenbedingungen für öffentliche Stellplätze eingehalten werden ausgewiesen.

Verwaltungsstelle Obergrombach



alt



neu

Der Neuordnung der Verwaltungsstelle wurde eine denkmalgerechte Untersuchung vorgeschaltet. Hier sind Kosten von 10.552,34 € entstanden.

In einem ersten Abschnitt wurde das Dachgeschoss gesichert. Die Stadt Bruchsal konnte hierfür eine separate Förderung über das Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) erhalten. Dieser Bauabschnitt verursachte Kosten von 206.437,75 €.

Im abschließenden zweiten Bauabschnitt wurde die Heizungsanlage in der Feuerwache (Kostenanteil 115.001,86 €) und die Verwaltungsstelle vollständig mit Kosten von 1.117.758,57 € hergerichtet.

Im gesamten sind für das Projekt Kosten von 1.446.227,95 € entstanden. Hierauf konnte die Stadt Bruchsal Sanierungszuschüsse über 590.932 € generieren.

Denkmalgerechte Untersuchung durch das Büro Crowell, Karlsruhe.

Der Bericht vom Juli 2009 ist nachfolgend anteilig abgedruckt.

Ehem. Rat- und Schulhaus Obergrombach 76646 Bruchsal Kurzuntersuchung S. 4

2.0 BAUKURZBESCHREIBUNG

Das auf drei Seiten freistehende Verwaltungsgebäude besteht aus zwei Vollgeschossen sowie einem in zwei Ebenen unterteilten Walmdach. Das Dach wird durch einen mittigen Turmaufbau gekrönt. Auf der nördlichen Traufseite befindet sich eine Durchfahrt von der Jöhlinger Straße zum hinter dem Bau liegenden Rathausplatz. Unter der mittleren Zone des Erdgeschosses, neben der Durchfahrt, befindet sich ein Gewölbekeller. Die Nachbarbebauung schließt an der nördlichen Seite des Hauses an.

Die Grundmaße des Bauwerks betragen ca. 21 x 11,5 m, die Firsthöhe beläuft sich auf ca. 7 bis 8 m. Die lichte Geschosshöhe beträgt im EG zwischen ca. 3 und 3,5 m, im OG ca. 3 m.

Durch die leichte Hanglage des Gebäudes liegt der südliche Bereich des Erdgeschosses um vier Stufen höher als die Durchfahrt, aus der die Räume des Erdgeschosses erschlossen werden. Hierbei besitzen die Räume 107 bis 111 individuelle Zugänge.

Die Außenwände der aufgehenden Vollgeschosse sind massiv aus Bruchstein gemauert, im Inneren wurden die Trennwände als verputztes Fachwerk ausgeführt.

In wie weit die Fassadengestaltung der ursprünglichen Aufteilung entspricht, kann nur durch weiterführende Untersuchungen bestimmt werden.

Abb. 2. Ansicht Ost
Im Torbogen der Durchfahrt ist die Datierung 1725 vermerkt. In welchem Zusammenhang dieser mit dem Rathausbau steht, kann im Zuge dieser Untersuchung nicht bestimmt werden. Das Gebäude wurde, entsprechend der in der Durchfahrt hängenden Tafel um 1786/8 erbaut (siehe auch Kapitel 4).



Ehem. Rat- und Schulhaus Obergrombach 76646 Bruchsal Kurzuntersuchung S. 6

Das Erdgeschoss ist durch die in der nördlichen Hälfte untergebrachte Durchfahrt zweigeteilt. Im nördlichen Bereich des Grundrisses befinden sich ehemals vermutlich als Lager und Kleinviehstall genutzte Räumlichkeiten. Der südliche Bereich beherbergt heute Vereins- und Verwaltungsräume, die sich entlang eines Stichflurs Richtung Ost und West orientieren. Die zentrale Erschließungszone befindet sich im mittleren Bereich und führt über eine zweiläufige Treppenanlage über das Obergeschoss bis zum Dachgeschoss hinauf.

Der Gewölbekeller des Hauses kann sowohl über den Durchgang, als auch über eine separate Tür im Erschließungsbereich des Hauses begangen werden.

Das Obergeschoss weist die traditionelle Einteilung eines Rathauses aus dem frühen 18. Jh. auf. An der Stirnseite des Grundrisses ist der Große Sitzungssaal mit angeschlossenen Verwaltungsräumen entlang einer zentral verlaufenden Erschließung angeordnet. Laut der vorgefundenen Befunde in der Dachkonstruktion ist davon auszugehen, dass diese Raumaufteilung nicht dem ursprünglichen Grundrissaufbau entspricht. Es ist davon auszugehen, dass der große Sitzungssaal auf der nördlichen Kopfseite des Baus untergebracht war und die restlichen Räumlichkeiten entsprechend des Erdgeschossgrundrisses entlang eines bis zur Südfassade durchgehenden Stichflurs angebracht waren.

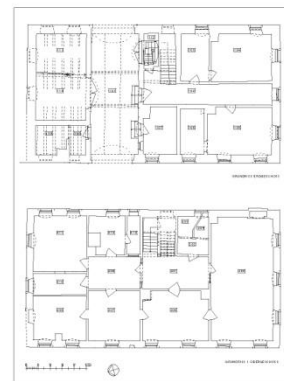


Abb. 5. Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss

Ehem. Rat- und Schulhaus Obergrombach 76646 Bruchsal Kurzuntersuchung S. 11

die vertikale Erschließung über alle Stockwerke auf, der Treppenaufgang befindet sich auf der rückwärtigen Ostseite. Der Dachreiter ist erbaungszeitlich, wurde jedoch nachträglich in der ersten Dachebene mit einer Unterkonstruktion verstärkt (1908d). Die liegenden Binder weisen mit Ausnahme von Bund IV, die klassische Konstruktionsmerkmale auf. Stuhlschwelle, liegende Stuhlsäule mit Kopfsträbe, Spannriegel und Kehlbalken. Zwischen Spannriegel und Kehlbalken liegt der Mittellängsunterzug ohne stehenden Teil, also lediglich der Längsaussteifung dienend. Bund IV weist ein Spitzsäulenhängewerk mit Querabstreben im Spitz auf. Die Doppel-Kehlbalken sind als Zange ausgebildet. Das Hängewerk diente zur Aufhängung eines Längsunterzuges im 1. Obergeschoss und weist auf das Vorhandensein eines großen stützenfreien (Rats-) Saals in diesem Bereich hin. Dem gegenüber der eindeutig nachträglich eingebaute Überzug in der ersten Zone der es ermöglichte, zwei Längswände darunter zur Schaffung des heutigen Sitzungssaals zu entfernen. Somit ist die förmliche Verdrehung des 1. Obergeschossgrundrisses im Dachgeschoss ablesbar. (siehe Rekonstruktionsversuch).

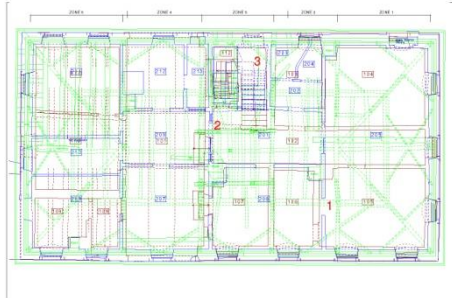


Abb. 12. Übersichtspl. Grundrissüberlagerung EG: Braun, 1OG: Blau, DG: Grün

Crowell - Dipl. Ing. Freie Architekten - Louisianaring 8 - 76149 Karlsruhe - Fon 0721 915619 - mail@crowell-architekten.de

Ehem. Rat- und Schulhaus Obergrombach 76646 Bruchsal Kurzuntersuchung S. 13

5.0 DENDROCHRONOLOGISCHE UNTERSUCHUNG

Wissenschaftliche Bauforschung ist ohne exakte Informationen nicht denkbar. Genaue Baudaten sind für den Stellenwert und die Zuordnung einzelner Bauteile von großer Bedeutung. Die Dendrochronologie bietet hier die Möglichkeit, die Entstehungszeit eines Hauses genau zu ermitteln und evtl. wesentliche Umbauphasen zu definieren. Dabei werden die Beschaffenheit und die Struktur der Jahresringe im verbauten Holz untersucht, um das Falljahr präzise zu bestimmen. Erfahrungsgemäß bevorzugen die Zimmerleute frisches und damit leichter zu verarbeitendes Holz zum Bauen. Deshalb sind Falljahr und Baujahr in unmittelbarer Folge zu sehen. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich auf die Datierung des Holzwerks im Kernbau.

Von unserem Büro wurden insgesamt elf Holzproben (Bohrkerne) entnommen und an das Jahrgangsbüro H.J. Bleyer, Metzingen, zur Auswertung im Computerverbund mit der Universität Hohenheim übersandt. Die Entnahmestellen sind in den Grundrisszeichnungen dargestellt.

Dendrochronologisches Ergebnis des ehem. Rat- und Schulhauses

Nr.	Entnahme- Holzart stelle	Holzart	Anzahl der Jahringe	Waldkante	Fällung	Fälljahr
D1	EG	Kiefer	119 Ringe	Waldkante	Winter	1787/1788
D2	DG	Kiefer	131 Ringe	Waldkante	Winter	1787/1788
D3	DG	Kiefer	113 Ringe	Waldkante	Winter	1787/1788
D4	DG	Eiche	97 Ringe	Waldkante	Winter	1787/1788
D5	DG	Eiche	155 Ringe	Waldkante	Winter	1787/1788
D6	DG	Kiefer	31 Ringe	keine WK	letzter Jahring	1785 (1787/1788)
D7	DG	Kiefer	108 Ringe	keine WK	letzter Jahring	1764 (1787/1788)
D8	DG	Tanne	59 Ringe	Waldkante	Winter	1908/1909
D9	DG	Pappel	17 Ringe	Waldkante	Sommerfällung	nicht datiert
D10	DG	Fichte	45 Ringe	Waldkante ?	Sommeranfang	1619
D11	DG	Eiche	155 Ringe	keine WK	letzter Jahring	1767 (1787/1788)

Bei den untersuchten Proben handelt es sich um Kiefern, Eichen und um je eine Tanne, Fichte und Pappel. Als Waldkante (WK) wird die Rinde bezeichnet, die bei Vorhandensein beweist, dass der letzte Jahring der Holzprobe dem letzten Lebensjahr des Baumes entspricht. Die Proben D6, D7 und D11 weisen keine Waldkante auf, laufen aber aufgrund der Datierung auf das Erbauungsjahr hinaus. Das Ergebnis der Probe D10 weicht in so gravierendem Maße von den restlichen Befunden ab, dass es sich hierbei offensichtlich um Holz in Zweiterwendung handelt.

Des ehemaligen Rat- und Schulgebäude stammt aus dem Jahre 1788 d.

Die vollständige dendrochronologische Auswertung ist im Anhang dieses Berichts beigefügt.

Crowell - Dipl. Ing. Freie Architekten - Louisianaring 8 - 76149 Karlsruhe - Fon 0721 915619 - mail@crowell-architekten.de

Ehem. Rat- und Schulhaus Obergrombach 76646 Bruchsal Kurzuntersuchung S. 14

6.0 BAUSCHADENSKARTIERUNG

Für die Kartierung und Bewertung erfassbarer Bauschäden wurden die Pläne der Vermessungsgesicht Bauaufnahme (Grundrisse KG, EG, OG, DG) in verkleinerter Form verwendet.

Die Bauschadenskartierung bezieht sich auf ablesbare Schäden. Die wichtigsten offensichtlichen Schäden sind stichwortartig erläutert. Einige der Schadstellen wurden fotografisch festgehalten und sind nachfolgend zusammengestellt.

Die Außenwände des Bauwerks sind bis zum Dach massiv ausgeführt, die Innenwände überwiegend in Fachwerk ausgeführt.

Kellergeschoss

Der in Bruchstein gemauerte Gewölbekeller erstreckt sich unter dem mittleren Bereich des Hauses. Die Gewölbekonstruktion des Kellers ist noch vollständig intakt. Lediglich bei der nordwestlichen Fensteröffnung ist ein Riss im Gewölbe vorhanden. Die Ursache ist vermutlich ein leichtes Absacken der nordwestlichen Ecke. Die im Teilbereich des Gewölbes aufgetragene Oberflächenbehandlung beeinträchtigt an dieser Stelle die „Atemung“ des Gewölbes.

Erdgeschoss

Die massiven Außenwände des Erdgeschosses sind überwiegend in einem guten Zustand. Beeinträchtigt wird die Substanz durch das außen angebrachte diffusionsdichte Putz- und Anstrichsystem. Hierdurch kann die vom Untergrund aufsteigende Feuchte nicht austrocknen und steigt durch die Kapillarwirkung der Baustoffe im Mauerinneren weiter nach oben. So ist im südlichen und südöstlichen Bereich des Hauses eine massive Durchfeuchtung bis über die Fensterbrüstungen ablesbar. Durch diese Feuchtebelastung ist auch der Innenraum der Räume 103 und 104 stark betroffen. Die Oberflächen in den Räumen 105 und 106 sind vor kurzem überarbeitet worden, so dass hier keine ersichtlichen Schäden vorhanden sind.

Obergeschoss

Wie bereits erwähnt, ist die genaue Zeit der Umstrukturierung des Obergeschossgrundrisses sowie die genaue Aufteilung der erbaungszeitlichen Raumstruktur des Obergeschosses ohne weiterführende Untersuchungen nicht eindeutig zu bestimmen. Durch die Umstrukturierung der Grundrisseaufteilung sind die hier ersichtlichen Schäden in zwei Kategorien zu unterteilen: Vor und nach dem Umbau. Wie bereits erwähnt, war der erbaungszeitliche Große Saal in der nördlichen Zone des Obergeschosses untergebracht. Die Decke des ursprünglichen Saals wurde durch die in Querrichtung gespannten Deckenbalken mit einem mittig verlaufenden Unterzug gegliedert. Die Lasten des Unterzuges wurden unter anderem durch ein bis zum First reichendes Hängewerk aufgefangen. Diese Lösung führte aber bereits frühzeitig zu Schäden, da sich durch die große Spannweite die Deckenbalken durchbogen. Die heute im Obergeschoss eingebauten Innenwände der Räume 207-213 wurden nachträglich in diese verformte Situation eingebaut.

Crowell - Dipl. Ing. Freie Architekten - Louisianaring 8 - 76149 Karlsruhe - Fon 0721 915619 - mail@crowell-architekten.de

Ehem. Rat- und Schulhaus Obergrombach 76646 Bruchsal Kurzuntersuchung S. 15

Sie nehmen die Verformung der Decke auf, sind aber in sich nicht getrieben. Lediglich die dünne Trennwand zwischen R 208 und 210 weist eine größere Rissstelle in der nördlichen Ecke auf, die auf eine noch immer vorhandene Dynamik der Verformung hindeutet. In Zuge eines eingreifenden Umbaus des Obergeschosses wurde der erbaungszeitliche Große Saal zu Gunsten eines kleineren Saals auf der Südseite des Hauses aufgegeben. Der mittig im ehemaligen Großen Saal verlaufende Unterzug wurde entfernt, was dazu führte, dass die im Dachgeschoss erbaungszeitliche Überblattung durch einen Überzug abgesichert werden musste. Da dieser Überzug die Lasten jedoch nur auf die beiden benachbarten Deckenbalken überträgt, hat er nur einen geringen Nutzen. In Raum 212, in dem die Teeküche der Verwaltungsstelle untergebracht ist, stand an der Stelle der heutigen Spüle ehemals ein Spülstein mit einem groß dimensionierten Wasserabfluss. An dieser Stelle kann es im Bereich der Deckenbalken zum Erdgeschoss zu Wasser-schäden gekommen sein. Ohne größere Sondagen ist dies aber zur Zeit nicht nachweisbar. Zu welcher Zeit die Umstrukturierung des Obergeschossgrundrisses stattfand, und wie der erbaungszeitliche Grundriss des Obergeschosses aussah, ist ohne weiterführende Untersuchungen nicht eindeutig zu bestimmen. Der Bereich des heutigen Sitzungssaals war ursprünglich dreieckig. Entsprechend des Erdgeschosses ging ein Stichtur bis zur Außenwand durch. Links und Rechts waren dann kleinere Räumlichkeiten angeordnet. Die Verläufe der ehemaligen Innenwände sind am Rissbild der Decke klar ersichtlich. Nach Entfernung der Innenwände wurde im Dachgeschoss ein großer Überzug mittig über den Deckenbalken angebracht. Dieser Überzug kann aber die Lasten aufgrund der erheblichen Spannweite der Deckenbalken nur bedingt aufnehmen, sodass sich die Decke des Raumes im mittleren Bereich um ca. 14 cm gesenkt hat.

Weitere Schäden sind im jetzigen, ausgebauten und tapezierten Zustand der Räumlichkeiten nicht sichtbar.

Dachgeschoss

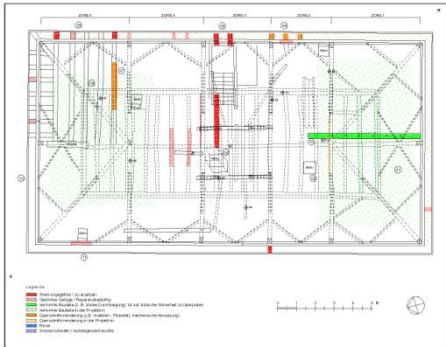
Die ungewöhnlich stark dimensionierte Misch-Eichenkonstruktion des liegenden Dachstuhltes ist erbaungszeitlich und weist keine markanten Schäden auf. Die Spannlagung wurde bei einer jüngeren Reparatur etwa zur Hälfte überarbeitet und zum Teil stark begründet, so dass stellenweise Aufdoppelungen vorhanden sind. Die noch vorhandene erbaungszeitliche Spannlagung ist stark krummwüchsig und mit einem Querschnitt von 12x14 cm bei einem Achsabstand von ca. 76-80 cm relativ schwach dimensioniert. Stellenweise ist die Dachdeckung beschädigt, so dass sich bei stärkeren Regenfällen Wasserflecken auf dem Boden bilden. Die Kehlbalkenlage des Dachgeschosses weist nur stellenweise Schadstellen auf. Störungen werden vor allem durch die zahlreichen Kamindurchdringungen, stillgelegte und noch aktive, verursacht. Mehrere der gemauerten Kamine liegen auf der Balkenlage auf. Vor allem der große, mittig im Dachgeschoss untergebrachte schräg verlaufende Kamin bedeutet brandtechnisch eine Gefahr. Der Kamin ist oberhalb der Kehlbalkenlage stark verbreitert und wird unterstützt durch eine zusätzlich eingefügte Holzstütze, die aber einem Brandfall nicht standhalten würde. Die wesentlichen Schäden sind im Bereich der Deckenbalken zu verzeichnen. Wie bereits erwähnt, sind in der nördlichen und südlichen Zone des Dachgeschosses durch die weiten Spannweiten starke Durchbiegungen zu verzeichnen. Der durchlaufende Überzug über dem Versammlungssaal ist ebenfalls durchgebogen. Der kleine Überzug über den Deckenbalken des nördlichen Bereiches dient lediglich zur Aufhängung eines Balkenstoffes.

Crowell - Dipl. Ing. Freie Architekten - Louisianaring 8 - 76149 Karlsruhe - Fon 0721 915619 - mail@crowell-architekten.de

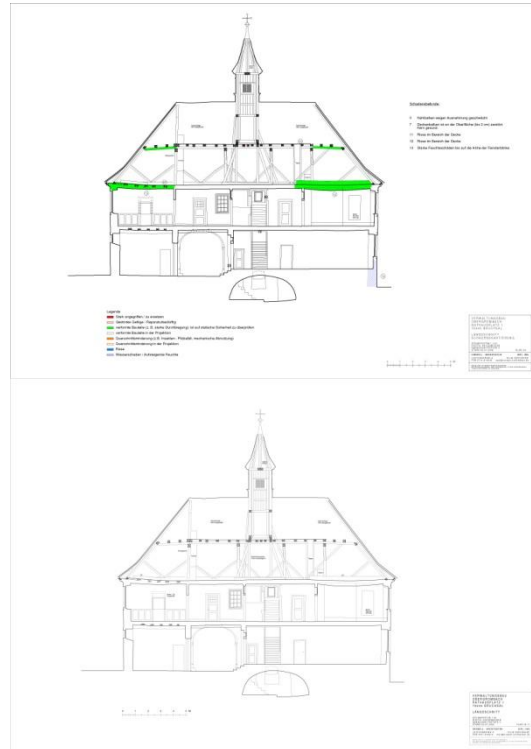
Ehem. Rat- und Schulhaus Obergrombach 76646 Bruchsal Kurzuntersuchung S. 16

Durch den großen Splintanteil der verbauten Weichhölzer sind die befallenen Bereiche entsprechend groß. Dies bedeutet in erster Linie eine Querschnittsminderung der Hölzer, des Weiteren sind einige Holzverbindungen, wie z. B. die Zapfen, in diesen Bereichen nicht mehr tragfähig. Im Kern ist die überwiegende Anzahl der Hölzer noch gesund. Entsprechend der Erwartungen zeichnen sich die größten Schadensbilder im Bereich der Deckenbalkenköpfe ab. Hier müssen, vor allem im nordwestlichen Bereich, mehrere Hölzer ausgetauscht, bzw. verstärkt werden.

Bauschadenskartierung Dachgeschoss



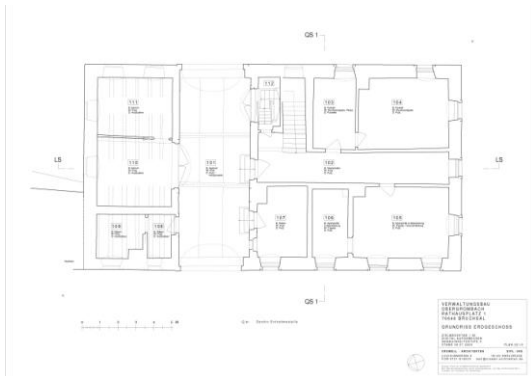
Crowell - Dipl. Ing. Freie Architekten - Lousianaring 8 - 76149 Karlsruhe - Fon 0721 815619 - mail@crowell-architekten.de



Im 1. Bauabschnitt wurde das Dach der Verwaltungsstelle gesichert.



Im **2. Bauabschnitt** wurden das Erd- und das Obergeschoss sowie die Fassade erneuert. Im Zuge der Baumaßnahme entscheidet sich der Gemeinderat einen Aufzug zur Sicherung eines barrierefreien Zugangs auch in das Obergeschoss einzubauen.

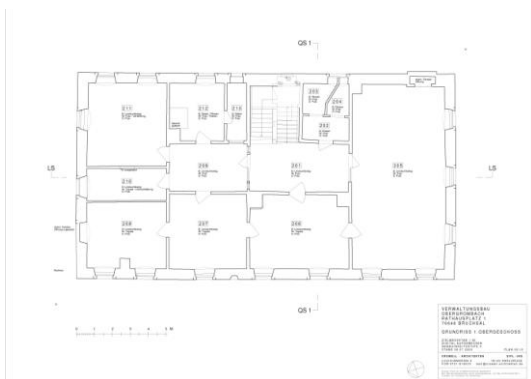


Erdgeschoss Bestandsaufnahme

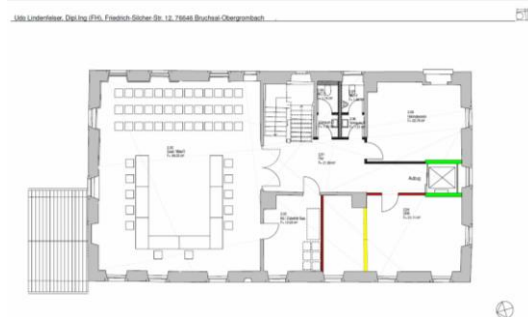


Projekt: 001 Zeichnung: 1/WS 08/08 TB, 1002 WP EG Umbau + Fahrstuhl 2015-03-04, Maßstab: 1:100, 06.03.2015

**Erdgeschoss Neuordnung
Planung Arch. Lindenfelser Obergrombach**



Obergeschoss Bestandsaufnahme



Projekt: 001 Zeichnung: 1/WS 08/08 TB, 1002 WP OG Umbau + Fahrstuhl 2015-03-05, Maßstab: 1:100, 06.03.2015

**Obergeschoss Neuordnung
Planung Arch. Lindenfelser Obergrombach**



4. Private Erneuerungen



In 53 privaten Erneuerungsmaßnahmen wurden direkte Investitionen von rd. 4,9 Mio. € realisiert. Hierzu hat die Stadt Sanierungszuschüsse über 857.871,37 € ausbezahlt. Darüber hinaus sind 8 Neubauten entstanden.

Nachfolgend sind die Erneuerungsmaßnahmen dargestellt.

Brunnenstraße 5



Burgstraße 3



Brunnenstraße 20



Burgstraße 2



Burgstraße 30



Campingstraße 5



Campingstraße 25



Gondelsheimer Straße 11



Gondelsheimer Straße 31



Gondelsheimer Straße 49



Gondelsheimer Straße 41



Grombachweg 3



Grombachweg 6



Grombachweg 7



Hauptstraße 7



Hauptstraße 13



Hauptstraße 9



Hauptstraße 49



Hauptstraße 18



Hauptstraße 19



Hauptstraße 23



Hauptstraße 25



Hauptstraße 32



Hauptstraße 35



Hauptstraße 38



Hauptstraße 40



Hauptstraße 44a



Hauptstraße 50



Hauptstraße 50a



Hauptstraße 53



Hauptstraße 57



Hirschstraße 24



Jöhlinger Straße 1



Jöhlinger Straße 2



Jöhlinger Straße 3



Jöhlinger Straße 4



Jöhlinger Straße 10



Jöhlinger Straße 12



Winzerstraße 7



Winzerstraße 9



Winzerstraße 10



Winzerstraße 17



Winzerstraße 33



5. Private Ordnungsmaßnahmen



In 11 privaten Ordnungsmaßnahmen wurden Investitionen von rd. 1,9 Mio. € realisiert. Hierzu hat die Stadt Sanierungserstattungen über 232.866,35 € ausbezahlt.

Nachfolgend sind die Maßnahmen dargestellt.

Brunnenstraße 8



Brunnenstraße 16b



Campingstraße 11



Campingstraße 25



Gondelsheimer Straße 27



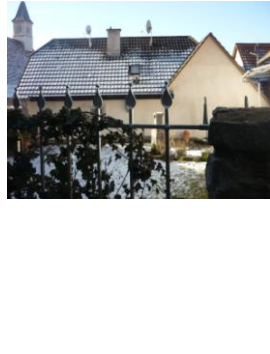
Hauptstraße 17



Hauptstraße 35 Scheune



Burgstraße 8



Hauptstraße 21



Jöhlinger Straße 12 Scheune und Anbau



6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Gesamtkosten	förderfähige Kosten	anteilige Finanzhilfen
1. Vorbereitende Untersuchungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2. Weitere Vorbereitungen	17.036,23 €	15.757,69 €	9.545,00 €
3. Grunderwerbe	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4. Ordnungsmaßnahmen			
Jöhlinger Straße	165.101,28	165.101,28 €	99.060,00 €
Private Maßnahmen	239.988,50 €	232.866,35 €	139.719,00 €
5. Baumaßnahmen			
Private Maßnahmen	857.871,37 €	857.871,37 €	514.722,00 €
Verwaltungsstelle *)	1.117.758,57 €	950.094,79 €	486.954,00 €
6. Sonstige Maßnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7. Vergütungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	2.397.755,95 €	2.221.691,51 €	1.250.000,00 €
8. Einnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Förderrahmen	2.397.755,95 €	2.221.691,51 €	1.250.000,00 €
*) ergänzend			
1. BA Verwaltungsstelle + Feuerwache + weitere Nebenkosten	328.469,38 €	206.437,75 €	103.978,00 €
Gesamtschau	2.726.225,33 €	2.428.129,26 €	1.353.978,00 €

Auf die Gesamtkosten von **2.726.225,33 €** hat die Stadt Bruchsal insgesamt Finanzhilfen von **1.353.978,00 €** erhalten. Der effektive Eigenanteil beträgt somit **1.372.247,33 €**.

Bei der Jöhlinger Straße konnte die Stadt mit Kosten von 125 €/m² unter der Förderobergrenze für Freiraumgestaltungen von 150 €/m² bleiben. Bei dem Projekt Verwaltungsstelle verblieben die Kosten oberhalb der Anerkennung von 85% als förderfähige Kosten, sowie die Kosten der Feuerwache (Fachförderung) bei der Stadt. Die Mehrkosten für den Einbau des Aufzuges verbleiben ebenfalls bei der Stadt Bruchsal. Die Entscheidung wurde zu einem Zeitpunkt getroffen, bei dem der bestehende Förderrahmen bereits vollständig verplant, bzw. durch Förderverträge gebunden war.