



Schwäbisch Gmünd, 31.05.2022  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 091/2022

Vorlage an

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Gewölbekeller Freudental in Schwäbisch Gmünd**  
**Instandsetzung Gewölbekeller**  
**Vergabe der Maurer- und Betonarbeiten**  
**Bezug: Gemeinderatsdrucksache 227/2021**

**Beschlussantrag:**

Vergabe der Maurer- und Betonarbeiten bei der Instandsetzung des Gewölbekellers im Freudental in Schwäbisch Gmünd an **die Firma Kolb aus Heubach mit einer Angebotssumme von 241.619,68 €/brutto.**

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**Allgemeines:**

Im Zentrum von Schwäbisch Gmünd befindet sich westlich vom Marktplatz zwischen den Straßen Freudental im Süden und Mohrengässle im Norden eine Kelleranlage aus sieben zusammenhängenden Kellerräumen. Die Garagenzufahrt und Feuerwehrezufahrt zum Neubau Mohrengässle 4 führt über einen notgesicherten Gewölbekeller auf dem Grundstück Freudental 8/1. Über dessen Zugang sind weitere historische Keller unter den Grundstücken Mohrengässle 3 und Marktplatz 27 erschlossen. Die gesamte Kelleranlage steht unter Denkmalschutz. Die Keller zeigen teils schwere konstruktive Schäden und Defizite in der Standsicherheit.

Nachdem durch die neu entstandene Nachbarbebauung eine Wiederherstellung des Kellerzugangs in der bisherigen Form nicht mehr möglich ist, wird die Anlage eines Zugangs vom nordöstlich liegenden Nachbargebäude Marktplatz 29a erschlossen und hierfür eine neue Verbindung zwischen Keller 4 und 7 geschaffen.



### **Baubeschreibung:**

Bei den Kellern handelt es sich durchweg um mittelalterliche Bauteile, wogegen die aufgehenden Gebäude teils später erneuert oder abgerissen wurden. Der Keller 6 ist mit einer preußischen Kappendecke überspannt, dessen Stahlträger stark geschädigt sind. Alle übrigen Keller sind mit Tonnengewölben (teilweise mit Stichkappen) überwölbt. Die Gewölbestärke variiert zwischen 35 und 50 cm. Die Gewölbe wurden als Bruchsteinmauerwerk mit Sandsteinen und schwachem Mörtel zum Teil mit Lehmfugen errichtet. Für den vor Ort gewonnenen Sandstein muss eine geringe und stark variierende Festigkeit angenommen werden. Einzelne Steine haben sich bereits völlig aufgelöst. Die Kellerwände bestehen aus Sandstein-Quadermauerwerk. Die Kellergewölbe 1 und 4 sind aufgrund von eindringendem Oberflächenwasser durchfeuchtet und stark geschädigt.

### **Maßnahmen:**

Zur statisch-konstruktiven Instandsetzung der Konstruktionen und Wiederherstellung eines Kellerzugangs werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen erforderlich:

#### **Keller 1:**

Kellergewölbe 1 muss soweit ertüchtigt werden, dass es auch zur Befahrung durch Feuerwehrfahrzeug (entsprechende Nutzlast SLW30) geeignet ist. Hierzu gehören insbesondere folgende Maßnahmen:

- Schließen offener Fugen von unten (Verdämmen, Injizieren)
- Einzelsteinreparaturen geschädigter Sandsteine
- Flächiges Verfugen des Gewölbe von oben mit Trass-Kalk-Mörtel, um die tragende Gewölbestärke zu erhöhen (hierfür: oberseitiges Freilegen und Reinigen des Gewölbes)
- Verfüllen Gewölbezwickel mit Magerbeton zur Stabilisierung der Gewölbeschale für asymmetrische Nutzlasten (Feuerwehrfahrzeug)
- Einbau lastverteilende Platte aus Stahlbeton über dem Gewölbe
- Rückbau provisorische Abstützung

#### **Keller 3:**

- Sicherung der Wand zwischen Keller 2 und Keller 4 mittels 3-seitiger Ummantelung und Spannankern

#### **Keller 4:**

- Gewölbe temporär flächig abstützen
- Sicherung des Mittelpfeilers
- Nachverfugen und lokale Reparaturen Gewölbemauerwerk (hierfür: oberseitiges Freilegen des Gewölbes)
- Verfüllen Gewölbezwickel mit Magerbeton auf Trennlage
- Einbau lastverteilende Stahlbetonplatte mit Abdichtung über dem Gewölbe

#### **Keller 6:**

- Sicherung der preußischen Kappengewölbe mit einer dauerhaften Abstützung

#### **Keller 7:**

- Einbau Durchgang zu Keller 4

Die Grunddienstbarkeit für den neuen Zugang mit der Eigentümerin ist mittlerweile





**Sanierungskosten / Mitteldeckung:**

Die gesamten Kosten für die Kellersanierung mit Schaffung eines neuen Zugangs belaufen sich auf ca. 290.000,00 €, der bisherige Kostenrahmen liegt bei 250.000,00 €.

Die Baumaßnahme liegt im Sanierungsgebiet „Altstadtquartier“ und ist somit grundsätzlich förderfähig.

Für die Keller ist mit einem Zuschuss in Höhe von 60 % von der Städtebauförderung zu rechnen.

Die Eigentumsverhältnisse sind auf drei Eigentümer verteilt. Nach der Fertigstellung der Sanierung werden die Kosten auf die verschiedenen Eigentümer nach Anteilen verteilt.

Für die Maßnahme Kellersanierung und Platzgestaltung stehen im Doppelhaushalt 2022/2023 für das Jahr 2022 folgende Mittel zur Verfügung.

Investitionsnummer, zur Verfügung stehende Mittel	Bereits in Anspruch genommen	Noch verfügbar	Ausgaben des Beschluss-Antrags (inkl. Nebenkosten)	Restmittel	Verpflichtungsermächtigung/ mittelfristige Finanzplanung
5110S3-003		526.600 €	290.000 €	236.600 €	

Für die Platzgestaltung stehen unter dieser Investitionsnummer 5110S3-003 damit noch 236.600 € zur Verfügung.

Weitere Mittel in Höhe von 50.000 € sind für allgemeine Sanierungsmaßnahmen im Bereich der "Altstadtquartiere" bei der Investitionsnummer 5110S3-001 für 2022 etatziert.