



Schwäbisch Gmünd, 14.11.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 205/2023

Vorlage an

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Domus Judaeorum, Imhofstraße 9

Baubeschluss Bauabschnitt 1

Planung, Ausschreibung und Bauleitung sowie eine statische Ertüchtigung der Außenwände.

Beschlussantrag:

1. Dem Bauabschnitt 1 mit Planung, Ausschreibung, Bauleitung sowie die statische Ertüchtigung der Außenwände beim Domus Judaeorum mit Gesamtbaukosten in Höhe von 830.000,00€/brutto wird vorbehaltlich der Genehmigung des städtischen Haushaltes durch das Regierungspräsidium Stuttgart zugestimmt.
2. Mit der Umsetzung des Bauabschnitts 1 wird erst begonnen, wenn die beantragten Fördermittel in Höhe von ca. 61% für die Maßnahme bewilligt sind. Sollte die Förderung nicht bewilligt werden, ist das Projekt in den zuständigen städtischen Gremien neu zu behandeln.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Historische Einordnung

Die Domus Judaeorum (Gebäude Imhofstraße 9) ist deutschlandweit das einzige multifunktional genutzte und seit dem Mittelalter unzerstört erhaltene jüdische Gemeinde- und Gotteshaus abseits der urbanen Zentren. Das Gebäude ist dabei vom Keller (um 1200) bis zum Dachstuhl als authentisches Bauwerk erhalten geblieben. Diese Merkmale



machen das Haus zu einem Denkmal von europäischem Rang, vergleichbar mit den wenigen erhaltenen mittelalterlichen Synagogen wie Erfurt, Sopron (Ungarn), Rouffach (Frankreich) oder Maribor (Slowenien). Von der einzig anderen in Deutschland vollständig erhaltenen mittelalterlichen Synagoge in Erfurt unterscheidet sich die Gmünder Synagoge durch ihren multifunktionalen Charakter und ihre Weiternutzung als Synagoge nach dem Pestpogrom von 1349. Damit kann sie als Denkmal nicht nur nationale Relevanz beanspruchen, sondern auch eine Außenwirkung auf europäischer Ebene entfalten. Sie hat baugeschichtlich einen ganz besonderen Alters- und Seltenheitswert.

Die zwischenzeitlich fortgeschriebene Bauforschung identifiziert insgesamt 10 Bauphasen am Gebäude:

1. Phase: 12./13. Jhdt. - Steinhaus, um 1200. 1241/42 werden in der Reichssteuerliste der Stadt erstmals Juden genannt.
2. Phase: 1288 (d) - Aufstockung und Satteldach; zwei übereinanderliegende Säle im EG und OG. Nutzung als Gemeinschaftshaus der Juden mit Synagoge. Einbau von zwei Spitzbogengewänden Süd. Anbau Kellerabgang.
3. Phase: 1369/1370 (d) - Durchgreifender Umbau zu drei Geschossen, der mit der Wiederansiedlung der Juden nach dem Pestpogrom 1349 in Zusammenhang steht. Einzug der eindrücklichen Bretter-Balken-Decke über EG.
4. Phase: 1417/18 (d) - Einbau einer beheizbaren Bohlenstube im 1. Obergeschoss.
5. Phase: 1569-1574 (d) - Anbau des Nachbargebäudes Imhofstr. 11; Profanisierung: Verschließen der rundbogigen Eingänge West und die Spitzbogengewände Süd. Einbau des Tonnengewölbes in den Keller anstelle der flachgedeckten Holzbalkendecke. Neuer Zugang Nord. 1501 wurden die Juden endgültig aus Schwäbisch Gmünd vertrieben.
6. Phase: 1701/1702 (d) - Erneuerung der Südwestecke als Fachwerkaußenwand, weil der südliche Staffelgiebel teilweise eingestürzt war.
7. Phase: 1787/1788 (d) - Umbau zum Wohnhaus, Durchfensterung; Barockisierung der Straßenfassade in Form der Abwalmung des Daches im Norden.
8. Phase: 1878 (a) - Erneuerung der Treppe Innen; Anbau Abtritt Süd.
9. Phase: 1. Hälfte 20. Jhdt. - Flachdachanbau Süd mit Dachterrasse.
10. Phase: 1965 (a) - Zementgebundener und bewehrter Außenputz.

Aktueller Zustand des Gebäudes - Handlungsbedarf

Durch die verschiedenen Umbauten im Lauf der Jahrhunderte verlagerte sich die Lastabtragung von den mächtigen gebäudehohen Umfassungswänden aus Natursteinmauerwerk immer mehr. Ein besonderes statisches Problem stellt die Zweischaligkeit der Außenmauern dar. Die Zementfüllung dieser Schalen wurde durch Umbauten und ständige Bewitterung der Natursteinmauern mit den Jahrhunderten immer poröser und brüchiger. Die Schalen haben stellenweise keinen Verbund mehr miteinander. Dadurch sind die Innenschalen als Auflager der Decken überlastet, die Decken drohen abzurutschen, wenn die Innenschale nachgeben sollte.

Darüber hinaus haben die nachträglichen Fenstereinbauten des Steinhauses in der profanen Nutzungsphase nach 1503 hat das Natursteinmauerwerk und damit die gesamte Standsicherheit nachhaltig beeinträchtigt. Der Massivbau ist mittlerweile stark brüchig, es bestand bei der Entdeckung des Kulturdenkmals durchaus Einsturzgefahr.



Bereits im Jahr 2016 wurde deshalb eine statisch anspruchsvolle Notsicherung mit zusätzlichen Spannankern durchgeführt, um die Einsturzgefahr zu bannen. Nach nun sieben Jahren ist die ursprünglich auf maximal drei Jahre angelegte Notsicherung nun endgültig am Ende ihrer Haltbarkeit angelangt; Teile der Fassadenverspannungen sind aus Holz gefertigt und liegen zudem im Außenbereich, wo sie kaum vor der Witterung geschützt werden können. Das Gebäude ist zum jetzigen Zeitpunkt deshalb akut gefährdet und muss dringend nachhaltig stabilisiert werden.

Geplante Statisch- konstruktive Sicherungsarbeiten

Um die bedeutende historische Bausubstanz überhaupt erhalten zu können, müssen im ersten Bauabschnitt statisch-konstruktive Sicherungsarbeiten durchgeführt werden. Im Wesentlichen müssen die Umfassungswände verstärkt und flächig mit injizierter Zementschlämme in einem zeitaufwändigen Verpressungsverfahren in vielen Einzelabschnitten nacheinander stabilisiert werden. Des Weiteren wird die Decke über dem Erdgeschoss zur Aussteifung der Umfassungsmauern ertüchtigt.

Baubegleitend müssen alle Putz- und Malschichten aus diversen Jahrhunderten und insbesondere die verschiedenen mittelalterlichen Fassungsbefunde aufwändig restauratorisch konserviert und gesichert werden.

Die Planungs-, Ausschreibungs- und Bauleitungsaufgaben sollen vom Ingenieurbüro Bergmann aus Pfaffenhofen ausgeführt werden, welches hochspezialisiert für besonders anspruchsvolle Bausanierungen wie mittelalterlichen Bauten ist.

Kosten/ Finanzierung/ Förderung

Die Gesamtbaumaßnahme des 1. Bauabschnitts zur dauerhaften Sicherung des Gebäudes betragen ca. 830.000,00 €, davon entfallen circa 700.750,00 € brutto auf die geschätzten reinen Baukosten. Circa 18 % der Gesamtkosten (circa 128.200,00 €) umfassen die Nebenkosten mit den Planungs- Ausschreibungs- sowie intensiven Bauleitungskosten. Davon entfallen allein circa 98.100,00 € auf Statik und Bauleitung durch den Statiker Köster vom Ingenieurbüro Bergmann aus Pfaffenhofen, der das günstigste Angebot erstellt hat und schon bei anderen städtischen Sanierungen in Schwäbisch Gmünd bei mittelalterlicher Bausubstanz seine große Expertise unter Beweis stellen konnte. Der verbleibende Rest von circa 30.100,00 € entfällt gemäß beigefügter Gesamtkostenaufstellung auf die übrigen Nebenkosten wie Sigeko, Prüfstatiker und Genehmigungsgebühren. Der Restaurator ist während der gesamten Bauphase eingebunden, damit beim Verpressen der Wände die wertvollen PuA- & Malschnittfassungen keinen Schaden nehmen und besonders gesichert werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwäbisch Gmünd hat vorsorglich exakt 507.620 € maximal möglicher Denkmalmittel für diesen 1. Bauabschnitt errechnet und beantragt. Das entspricht circa 61% der Gesamtbausumme. Erst wenn diese Förderung



– erwartungsgemäß spätestens am Ende des 1. Quartals 2024 - gewährt worden ist, dürfen formal die Bauaufträge ausgelöst werden.

Bei diesen Förderanträgen wurden auch künftige Umbau- und Sanierungsmaßnahmen gleich mit beantragt. Die Anträge verteilen sich auf vier Fördergeber im Denkmalsbereich und sollen hier der Vollständigkeit halber hier gleich mit aufgeführt werden:

Denkmalschutz-Sonderprogramm XII des Bundes (BKMDSSPXII): 620.000,00 €

Denkmalfördermittel des Landes: 326.156,00 €

Deutsche Stiftung Denkmalschutz: 150.000,00 €

Denkmalstiftung BW: am 30.10.2023:125.000,00 € Bewilligt

Die oben genannten maximal zu bewilligenden 507.620€ für den 1. Bauabschnitt sind in diesen Fördersätzen anteilig enthalten. Sollte die Förderung nicht gewährt werden, ist das Projekt haushaltstechnisch neu zu bewerten und würde nochmals in die Gremien besprochen werden.

Für den nächsten Doppelhaushalt 2024/2025 sind für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen derzeit folgende Mittel im Entwurf unter der Investitionsnummer 1124H-001 vorgesehen:

Auszahlung Investition

2024 €	2025 €	Summe €
1.000.000	1.200.000	2.200.000

Zuweisungen (beantragt)

2024 €	2025 €	Summe €
500.000	746.000	1.246.00

Darin enthalten sind die benötigten 830.000 € für die dauerhafte Sicherung des Gebäudes.

Weiteres Vorgehen:

Der 1. Bauabschnitt soll von Dezember 2023 bis April 2024 geplant und ausgeschrieben werden. Mit der Baumaßnahme soll nach dem Winter 2023/2024 und zugesicherter Denkmalförderung spätestens im Mai 2024 begonnen werden. Die Baustelle wird ca. 40 Wochen, d.h. 10 Monate umfassen, das hängt aber nicht zuletzt von weiteren Befunden des Restaurators während der Bauzeit des 1. Bauabschnitts ab.

Um Zustimmung wird gebeten.