



Schwäbisch Gmünd, 23.09.2024
Gemeinderatsdrucksache Nr. 116/2024

Vorlage an

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

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Domus Judaeorum, Imhofstraße 9, Schwäbisch Gmünd
Vergabe der Spezialbaumeister-, sowie der Restauratorarbeiten
Bezug: GR-Drucksache 205/2023

Anlagen:

Anlagen 1 und 2 Preisspiegel

Anlage 3 Kostenfortschreibung

Beschlussantrag:

1. Vergabe der sogenannten Spezialbaumeisterarbeiten am Domus Judaeorum in Schwäbisch Gmünd, an die Firma Bennert GmbH, Betrieb für Bauwerkssicherung aus Klettbach mit einer Angebotssumme von 248.752,72 € brutto.
2. Vergabe der Restauratorarbeiten am Domus Judaeorum in Schwäbisch Gmünd, an die Restauratorin Frau Martina Fischer aus Mutlangen mit einer Angebotssumme von 199.896,20 € brutto.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Das Gebäude Imhofstraße 9 in Schwäbisch Gmünd soll künftig als Ausstellungs- und Dokumentationszentrum sowie für kulturelle Veranstaltungen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Im 2. Obergeschoss ist eine Wohnnutzung geplant. In diesem ersten Bauabschnitt wird die rein statisch-konstruktive Sicherung des Gebäudes durchgeführt.

Baugeschichte

Das in der Überlieferung als Synagoge oder Judenschule bezeichnete Gebäude liegt im ehemaligen Judenviertel im südöstlichen Teil der Altstadt. Von dem im 13. Jahrhundert errichteten Ursprungsbau sind wesentliche Teile der Umfassungsmauern sowie des Dachwerks von 1288 erhalten. In den weiteren Jahrhunderten folgten massive Umbauten und Eingriffe. Bei Umgestaltungen im Inneren um 1878 wurden das Treppenhaus an



die heutige Stelle verlegt und Wirtschaftsräume in der Südwestecke geschaffen. Auch die Abortanbauten vor der Südfassade dürften zu dieser Zeit entstanden sein. Der an der Nordseite gelegene erdgeschossige Vorbau mit einer Terrasse im 1. Obergeschoss kam im Jahr 1898 durch eine Aufstockung über dem Kellerabgang hinzu. Die letzte umfassende Außenrenovierung erfolgte 1965. Hierbei wurden die nördliche, östliche und südliche Umfassungsmauer neu verputzt. Die stark verformte Ostseite wurde durch bis zu 15 cm starke Putzantragungen mit einer risalitartigen Gliederung begradigt. Im Zuge der Renovierung wurde das Traufgesims vollständig erneuert und die heutige Dachdeckung aufgebracht.

Im aktuellen Zustand zeigen sich die Architekturoberflächen im Gebäudeinneren als ein komplexes Gefüge aus freilegendem Mauerwerk, Putzschichten, Fassungen und Maleereien. Der Bestand bildet sämtliche Phasen der Baugeschichte ab und reicht in seinen wesentlichen Elementen bis in das Mittelalter zurück. Quellen und Baubefunde belegen eine Nutzung des Gebäudes als Synagoge im 14. bis frühen 16. Jahrhundert. Ab 2014 wurde das Gebäude bauhistorisch und restauratorisch untersucht. Eine hohe Befunddichte und ein außerordentlich großer Überlieferungsumfang auch des mittelalterlichen Bestands gehören zu den Besonderheiten des Hauses.

Bauwerksbeschreibung

Das Gebäude liegt am östlichen Ende einer Häuserzeile in der Imhofstraße in leichter Hanglage am höchsten Punkt der stauferzeitlichen Stadtanlage. Die westliche Außenmauer dient als Kommunwand zum Nachbargebäude. Über einem schiefwinkligen Grundriss erhebt sich der Bau mit nach Norden ausgerichtetem Walmdach. Über einem tonnengewölbten Keller sind drei Stockwerke mit Balkendecken vorhanden. An der Nordseite befindet sich ein Vorbau mit dem außenliegenden Kellerabgang und einem weiteren kleinen Kellerraum, einem vom Erdgeschoss erreichbaren Wohnraum und einer darüberliegenden Dachterrasse. Südseitig sind dem Gebäude WC-Anbauten und Zugänge angefügt.

Spezialbaumeisterarbeiten

Es werden statisch-konstruktive Sicherungsarbeiten der vier Außenmauern durchgeführt. Im Wesentlichen müssen die zweischaligen Außenwände mit Nadelanker und Spannanker fixiert und durch flächig injizierter Zementschlämme in einem zeitaufwändigen Verpressungsverfahren in vielen Einzelabschnitten nacheinander verstärkt und stabilisiert werden. Des Weiteren wird die Decke über dem Erdgeschoss zur Aussteifung der Außenwände ertüchtigt.

Restauratorarbeiten

Vor und während der statisch-konstruktiven Sicherung sind konservatorisch/ restauratorische Arbeiten auszuführen. Im Einzelnen geht es um eine Reinigung der Oberflächen, die Sicherung von gefährdeten Putz-, Fassungs- und Malereibeständen sowie Steinoberflächen. Hinzu kommen salzreduzierende Maßnahmen, das Ausstemmen schadhafter Werksteine, das Ausmauern von Fehlstellen im Mauerwerk, Putzergänzungen/ Kittungen im Bereich von Fehlstellen.

Weitere Aufgaben sind die Suche nach geeigneten Bohransatzpunkten im Bereich denkmalrelevanter Schichten. Während der Mauerwerksinstandsetzungen sind hochwertige



Putze/ Fassungen/ Malereien durch Oberflächenkaschierungen zu schützen und die Arbeiten der Mauerwerksinstandsetzungen zu begleiten.

Im August wurden die Arbeiten beschränkt ausgeschrieben.

Es wurden jeweils 6, absolut spezialisierte Firmen über die Plattform Subreport zur Abgabe eines Angebotes für die Spezialbaumeisterarbeiten als auch die Restauratorarbeiten aufgefordert.

Bis zum Submissionstermin am 04.09.2024 gingen folgende Angebote ein:

Spezialbaumeisterarbeiten

5 Angebote lagen bis zum Submissionstermin vor. Das wirtschaftlich günstigste Angebot wurde von Firma Bennert GmbH, Betrieb für Bauwerkssicherung aus Klettbach abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen empfehlen wir die Vergabe an die Firma Bennert GmbH, Betrieb für Bauwerkssicherung aus 99102 Klettbach.

Restauratorarbeiten

Bis zum Submissionstermin lag lediglich 1 Angebot vor. Die Preise dieses Angebots wurden auf Angemessenheit, Ortsüblichkeit und Auskömmlichkeit geprüft. Nach Prüfung der Unterlagen empfehlen wir die Vergabe an die Restauratorin Frau Martina Fischer aus 73557 Mutlangen.

Die Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme des Bauabschnitts 1A „Sicherung der Außenwände“ liegt bei circa 830.000,00 €.

Die beiden Angebote liegen im geschätzten Kostenrahmen.

Fördermittel

In der Baubeschlussvorlage (Gemeinderatsdrucksache Nr. 205/2023) wurden die beantragten Fördermittel für den Bauabschnitt 1 aufgeführt, die zwischenzeitlich alle positiv beschieden wurden. Die Bedeutung dieses Gebäudes als Kulturdenkmal mit herausragendem Zeugniswert würdigten die Denkmalfördergeber mit folgenden Förderbewilligungen:

Denkmalschutz-Sonderprogramm XII des Bundes: 620.000,00 €

Denkmalfördermittel des Landes: 254.000,00 €

Denkmalstiftung BW: 125.000,00 €

Deutschen Stiftung Denkmalschutz: 150.000,00 €

Der Fördervertrag mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz über 150.000,00 € für das Jahr 2024 befindet sich in der Endbearbeitung und wird bis zum Jahresende geschlossen. Für das Jahr 2025 konnte ein Folgeantrag über weitere 150.000,00 € gestellt werden, so dass die DSD den Bauabschnitt 1 voraussichtlich mit insgesamt 300.000,00 € unterstützen wird.



Mitteldeckung:

Im Doppelhaushalt 2024/2025 sind unter der Investitionsnummer 1124H-0011 für die Sanierung des Domus Judaeorum 2.200.000,00 € aufgeteilt auf die Jahre 2024: 1.000.000,00 € und 2025: 1.200.000,00 € etatisiert.

Im Baubeschluss Bauabschnitt 1 wurden (im November 2023) 830.000,00 € zur dauerhaften Sicherung des Gebäudes vom Gemeinderat beschlossen. Davon sind 700.750,00 € für die reinen Baukosten vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurden Fördermittel in Höhe von 1.149.000,00 € aus 4 verschiedenen Förderprogrammen für alle Bauabschnitte insgesamt bewilligt.

Investitionsnummer, zur Verfügung stehende Mittel	Bereits in Anspruch genommen	Noch verfügbar	Ausgaben des Beschluss-Antrags	Restmittel	Verpflichtungsermächtigung/ mittelfristige Finanzplanung
1124H-0011 2024: 1.000.000€ 2025: 1.200.000€	31.813,77€	968.186,23€	448.648,92€	519.537,31€	1.200.000€