

Beschlussvorlage

Amt für Bautechnik
Vorlage-Nr.: 2025/0092

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	07.07.2025	öffentlich

Schranne: Zwischenstand Voruntersuchungen für die kommende Sanierung

Kurzfassung:

In der denkmalgeschützten Schranne wurde am 2023 ein Baubeschluss vom Gremium gefasst, welches unter anderem die Überarbeitung des Dachstuhls und der Fassade beinhaltet. Bei der anschließenden, denkmalschutzkonformen Schadenskartierung des Dachstuhls wurde jedoch schnell deutlich, dass das ganze Gebäude im Rahmen einer umfänglicheren Schadenskartierung betrachtet werden muss, da eine ganzheitliche Sanierung als notwendig erachtet wird. Die entsprechenden Voruntersuchungen und Abstimmungen mit dem Amt für Denkmalschutz finden bereits statt. Die finalen Ergebnisse der vollständigen Schadenskartierung ist abzuwarten, damit ein fundierter Fahrplan für die Sanierung (Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung) festgelegt werden kann.

Mögliche Förderungen beim Denkmalamt oder im Rahmen der Städtebauförderung „Sanierungsgebiet – Innenstadt III“ sind parallel in Prüfung.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium wird vom Amt für Bautechnik über den aktuellen Zwischenstand zum baulichen Zustand und der weiteren Vorgehensweise informiert. Da die gesamten Voruntersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, handelt es sich hier um einen Zwischenbericht.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	192810-001
Kostenstelle:		Kostenstelle:	281005
Kostenträger:		Kostenträger	28100400
Sachkonto:		Sachkonto:	0960110
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	

<input checked="" type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:	Förderung wird bei Regierungspräsidium in Tübingen beantragt > Denkmalschutz	voraussichtl. Höhe:	n.n.
	Städtebauförderung voraussichtlich möglich		
<input type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Gäste/Sachverständige/r:	<input type="checkbox"/> Ja
	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Andre Schick	23.06.2025	Zustimmung			
Johannes Lang	23.06.2025	Zustimmung	06.03.2023	2023/0036	Baubeschluss für statische Ertüchtigung (Stützen, Träger, Dach) und Fassadensanierung
Eva-Britta Wind	23.06.2025	Zustimmung			
Ingo Bergmann	24.06.2025	Zustimmung			

Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.

Sachdarstellung:



Bild: Historische Aufnahmen der Schranne von 1934

VORGESCHICHTE:

Die Fassade weist starke Schädigungen des Putzes auf, so dass dieser bereits teilweise locker ist. Im Gaubenbereich wird deutlich, dass die Hölzer aufgrund fehlenden Schutzes stark verwittert und geschädigt sind. Diese sind instand zu setzen und entsprechend zu bearbeiten. Auch der Putz in den dreieckigen Bereichen der Gauben sind schadhaft und können abfallen. Ein Austausch der Dachziegel im gesamten Dachbereich ist bisher nicht vorgesehen.



Bild: Holzschädigung der Gauben im Dachgeschoss

Zwischen Dach und Fassade ist unterhalb der Dachrinne ein grauer Holzfries zu sehen. Dieser ist nicht nur verwittert, sondern auch an einigen Stellen nicht fest mit dem Bauwerk verbunden. Im Rahmen der Sanierung soll auch dieser umlaufend gesichert und wieder fixiert werden.



Bild: Lösen des Holzblenders im Dachbereich

Im Bereich der Fensterlaibungen - hauptsächlich zum Marktplatz hin - sieht man starke Risse im Putz. Diese Putzbereiche drohen abzufallen. Daher sind auch hier Sanierungen an der Putzfassade notwendig, um die Substanz des gesamten Gebäudes langfristig zu erhalten und vor weiteren Schädigungen durch eindringender Feuchtigkeit und Frost zu schützen.



Bild: Defekter Putz an den Fensterlaibungen zum Marktplatz

Die Schranne soll sowohl von außen als auch von Innen wieder in Stand gesetzt werden und die Arbeiten im Dachstuhl sollen dem Gebäude eine längere und weitere Nutzung ermöglichen, da über die Jahre viele Querhölzer und Steckverbindungen (Zapfen) im Dachstuhl aus Holz augenscheinlich verschwunden sind und die Dachkonstruktion scheinbar verrutscht. Die komplette Queraussteifung im Dachstuhl fehlt.



Bild: Fehlende Aussteifung des Dachverbands im gesamten Dachstuhl



Bild: Schädigungen im Laubengang

Zudem grenzt im Bereich des rückwärtigen Parkplatzes (im Hof des Gebäudes) der Pflasterbelag direkt an das Gebäude, so dass es zu Schädigungen der Fassade durch Spritzwasser kommt. Hier soll im Rahmen der Sanierung eine bessere Einfassung des Gebäudes entstehen und damit ein geringerer Spritzwassereintrag auf die Fassade erreicht werden.

Des Weiteren ist im Parkplatzbereich ein sogenannter „unterirdischer Garagentrafo“ der ENBW vorhanden, der jederzeit zugänglich sein muss und im Rahmen der Sanierungen weder versperrt noch mit schweren Geräten überbaut oder überfahren werden darf. Dies wird die Sanierungsarbeiten erschweren. Der Zugang ist zudem auch dauerhaft gegen Überfahren oder Parken zu schützen.

BEAUFTRAGTE PROJEKT BETEILIGTE:

Architektur	Herr Kley	Kley Architekten aus Biberach
Statik & Schadenskartierung	Herr Dr. Mohr	Schütz Ingenieure aus Kempten
Baugrund	Herr Schirmer	Baugrund Schirmer aus Ulm
Schadstoffe	Herr Methner	Baubiologie Methner aus Bad Wurzach
Artenschutz	Frau Irg	Irg Umweltkonzept aus Schwendi
Rückbau	Herr Romer	Romer Bauservice aus Laupheim
Denkmalschutz	Herr Schwägerle	RP Tübingen

BISHERIGES VORGEHEN:

Die artenschutzrechtliche Begehung ist bereits erfolgt. Es wurden keine Tiere im Gebäude vorgefunden, die schützenswert sind. Eine weitere und abschließende Begehung ist dann kurz vor der tatsächlichen Sanierungsmaßnahme noch einmal notwendig. Bei einer Begehung wurde festgestellt, dass Messingkäfer im obersten Stockwerk vorhanden sind. Ein Gesundheitsrisiko für den Menschen besteht hier nicht.

Aufgrund der statischen Veränderungen im Gebäude wurde auch das Thema Baugrund untersucht. Es wurde jedoch erfreulicherweise festgestellt, dass aufgrund der erkundeten Untergrundverhältnissen aus derzeitiger Sicht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Gründung vorliegt. Zur Prüfung des Bewegungsbetrags und weiterer Verformungen im Gebäude wird allerdings empfohlen, das Gebäude fortlaufend zu überwachen.

Die standardmäßige Gefährdungsabschätzung auf Kampfmittel war unauffällig.

Nicht einsehbare Fußpunkte des Daches und Gebäudeteile mit statischen Anschlüssen wurde geöffnet, um den Zustand durch die Fachleute in Augenschein nehmen zu lassen und für die weitere Schadenskartierung beurteilen zu lassen. Der Rückbau wurde mit der Denkmalbehörde vor Ort in Augenschein genommen. Es wurden gekappte Bundbalken, mangelhafte Auswechslungen und Holzschäden vorgefunden. Weitere bauliche Mängel können erst bei der vollständigen Öffnung der Decken und Wände wahrgenommen und saniert werden.



Bild: Öffnungen von Wänden mit Rissen und Aufnahme in die Schadenskartierung

Das Gebäude wurde auf mögliche Schadstoffe untersucht. Es wurden diverse Schadstoffe im gesamten Gebäude vorgefunden, welche im Rahmen der Sanierung entsprechend zurückzubauen sind. Eine gesundheitliche Gefährdung für die Nutzer besteht aktuell nicht. Vereinzelt Bereiche sind während der Arbeiten noch zu öffnen und ggf. nachzuprüfen.

- Holzschutzmittelbehandlung der 1985 eingebauten Hölzer
- Deutliche Spuren von (ehemaligen?) Holz zerstörenden Insekten

- Asbesthaltige Spachtelmassen / Dichtungen (bspw. bei defekte Lüftungsanlage; Brandschutzklappen)
- Schlackeschüttung, teils vermischt mit alten künstlichen Mineralfasern (Boden-/Deckenaufbauten)
- Alte Künstliche Mineralfasern zwischen den Sparren
- Rückbau von zwei nicht mehr benötigten Kaminen? > Abstimmung Denkmalschutz
- Schimmelbildung im Gewölbekeller

Die aufgeführten Schadstoffe sind alles Themen für den Rückbau und die Entsorgung. Das Gebäude kann diesbezüglich ohne Einschränkungen genutzt werden. Bei der Bau- und Sanierungsmaßnahme kommen die Erkenntnisse dann zum Tragen.

Weiteres Vorgehen:

Aktuell wird eine Schadenskartierung aufgenommen und planmäßig bis Juli 2025 erstellt. Sobald diese vorliegt können die Kosten für die bevorstehende Sanierung der gesamten Schranne grob beziffert und der weitere Fahrplan für die kommenden Sanierungsmaßnahmen aufgezeigt werden.

Dies wird dann mit dem Amt für Denkmalschutz in Tübingen und hausintern abgestimmt und mit der zuständigen Behörde geklärt, welche möglichen Förderanträge von der Stadt Laupheim gestellt werden können.

Eine finanzielle Aussage zur Sanierungsmaßnahme ist momentan noch nicht möglich.

Sobald die weiteren Punkte festgelegt und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom Regierungspräsidium eingeholt wurde, kann die Zeitschiene fixiert werden. Die bisher vorliegende denkmalschutzrechtliche Genehmigung kann für diesen Sanierungsumfang nicht genutzt und muss entsprechend angepasst werden. Hierbei wird selbstverständlich die Wichtigkeit der Schranne während des Zeitraums des Kinderfestes und zu Ausstellungen beachtet und versucht, hierauf Rücksicht zu nehmen. Inwieweit die Außengastronomie des angrenzenden Restaurants betroffen oder eingeschränkt werden muss, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Auch hier wird die Stadt frühzeitig entsprechende Informationen weitergeben.



Bild: Schädigung des Sockelbereichs durch Spritzwasser

Beim Vergleich der Fotos aus dem Archiv wurde schnell deutlich, dass die Schranne ein Schild über dem Eingang „Ausstellung“ erhalten hat, welches nicht zeitgenössisch ist. Dieses könnte im Rahmen der Fassadensanierung zurückgebaut werden. Es kann überlegt werden, ob ein Schriftzug mit entsprechenden Farben möglich wäre oder im Vorbereich des Marktplatzes eine Stele aufgestellt werden kann, der auf die Kultureinrichtung hinweist, um das Schild zu entfernen. Es soll eine einheitliche Lösung mit dem Kulturhaus gefunden werden, um auch hier die Corporate Identity der Kultureinrichtungen der Stadt Laupheim zu schaffen. Auch hier findet bereits ein interner Austausch der Beteiligten statt. Hierzu muss noch mit dem Denkmalschutz Rücksprache gehalten werden, wie eine Lösung aussehen könnte.



Leute von Dr. Georg Schenk



Bild: Beschilderung „Ausstellung“ durch nicht zeitgemäßes Schild – Rückbau?



Bild: Rückwärtige Ansicht der Schranne

Anlagen:
-keine-