



Stadt Großbottwar

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: OR-002/2020

öffentlich

zur Sitzung des Ortschaftsrats
der Stadt Großbottwar
am 06.02.2020

Platzgestaltung Grönerstraße 35 (ehemaliges Gasthaus Traube), "Rio Plaza" - Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

Gremium	Öffentlichkeit	Beschlussfassung	Sitzung am
Ortschaftsrat	nichtöffentlich	Information des Ortschaftsrates über den Statikbericht Keller Grönerstraße 35 und Vorstellung mögliche Platzgestaltung	26.09.2019
Ortschaftsrat	öffentlich		06.02.2020

Sachverhalt:

Im Rahmen der Ortskernsanierung Winzerhausen wurde 2017 das Gebäude Grönerstraße 35 (ehemaliges Gasthaus Traube) abgerissen. Unter dem Gebäude befinden sich aneinander gebaute Keller, teilweise zugehörig zum Gebäude Auensteiner Straße 2.

Im Mai 2019 wurden die Gewölbekeller durch das Verbandsbauamt Großbottwar statisch untersucht.

Beim Gewölbekeller Grönerstraße 35 wurden keine Schäden festgestellt, die zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Beeinträchtigung der Standsicherheit schließen lassen. Grundsätzlich ist der Erhalt des Gewölbekellers möglich und mit überschaubaren Aufwendungen umsetzbar. Ein zweiter Fluchtweg ist vorhanden. Wie umfangreich die Arbeiten zum Erhalt des Kellers sein müssen und welche Kosten hierbei entstehen, kann ohne weitere Voruntersuchung und genaues Bauaufmaß nicht genannt werden.

Der Gewölbekeller Auensteiner Straße 2 befindet sich in einem weniger guten Zustand. Die starke Durchfeuchtung und die daraus resultierende Fugenauswaschung wird zeitnah zu größeren Schäden führen, die in absehbarem Zeitraum (1 – 2 Jahre) die Gesamtstandsicherheit des Gewölbes beeinträchtigen. Für den Erhalt dieses Kellers werden daher aufwändigere und daher auch kostenintensivere Maßnahmen notwendig, als es beim Keller der Grönerstraße 35 der Fall ist.

In der Folge wurde eine ausführliche maßliche Bauaufnahme durchgeführt. Für die weitere Planung ist es von Vorteil, wenn gezielte Überlegungen zur geplanten Nutzung der Gewölbekeller vorliegen.

Der Statikbericht zur Untersuchung der Gewölbekeller Grönerstraße 35 und Auensteiner Straße 2 liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Auf dem Grundstück Grönerstraße 35 soll ein begehbarer Platz mit Aufenthaltscharakter entstehen, welcher durch die Gestaltung das Thema Wunnenstein und Wein aufgreifen soll. Bei den bisherigen Beratungen im Ortschaftsrat wurde der Platz als „Rio Plaza“ bezeichnet.

In der Sitzung am 06.02.2020 soll nun über die weitere Vorgehensweise zur Platzgestaltung und Nutzung der Gewölbekeller beraten werden. Die Beschlussfassung zur Beauftragung eines Planungsbüros sowie der weiteren Nutzung der Keller liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat den vorderen Gewölbekeller der Grönerstraße 35 zu erhalten und eine öffentliche Nutzung vorzusehen.
2. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat ein Planungsbüro für die Platzgestaltung der Grönerstraße 35 zu beauftragen. Dabei soll der Platz begehbar gestaltet werden und das Thema Wunnenstein und Wein aufgegriffen werden.
3. Der Arbeitstitel für die Platzgestaltung Grönerstraße 35 lautet „Rio Plaza“.

Mona Trinkner
Sachbearbeiter



Friedrich Link
Ortsvorsteher



ZWECKVERBAND
VERBANDSBAUAMT GROSSBOTTWAR

Protokoll/Stellungnahme

- Bauherrschaft:** Stadt Großbottwar
Bürgermeisteramt
Marktplatz 1
71723 Großbottwar
- Bauvorhaben:** Begutachtung der bestehenden
Gewölbekeller Grönerstraße 35 (ehemaliges
Gasthaus Traube)
und Auensteinerstraße 2
- Begutachter:** Zweckverband
Verbandsbauamt Großbottwar
Hauptstraße 38
71723 Großbottwar
- Aufgestellt:** Großbottwar, 16.05.2019

Thilo Kiebler

Ortstermin am 15.05.2019

Teilnehmer:

Herr Friedrich Link

Herr Horst Linder

Herr Jürgen Ruoff

Thilo Kiebler

Ortsvorsteher Winzerhausen

Bauhof Stadt Großbottwar

VBA Großbottwar

VBA Großbottwar

1 Keller Grönerstraße 35

1.1 Befund

- Der Keller konnte über den bestehenden Kellerhals auf der Westseite über eine Holztreppe begangen werden.
- Der vordere Bereich des Kellerraums ist frei zugänglich, der hintere Bereich wurde teilweise mit Erde und anderem Auffüllmaterial verfüllt und ist daher nicht mehr zugänglich.
- Die sichtbaren Gewölbeoberflächen, die Längs- und die Schildwände sind an der Oberfläche weitgehend trocken. Lediglich im Bereich der Gewölbeöffnung im bereits verfüllten Bereich ist Wassereintritt und Feuchtigkeit vorhanden. Der Boden im begehbaren Bereich ist feucht aber stehendes Wasser ist nicht vorhanden.
- Die sichtbare Gewölbekonstruktion sowie die Umfassungswände (vermörteltes, unregelmäßiges Natursteinmauerwerk) im vorderen Bereich weisen keine größeren Verformungen und/oder Schäden auf. Die Untersicht des Gewölbes ist, der Konstruktionsart entsprechend, eben und weitgehend vermörtelt bzw. verputzt.

1.2 Beurteilung

Die sichtbaren Gewölbeteile und Mauerwerksabschnitte sind in ordentlichem bis gutem Zustand. Soweit bei der Begehung ersichtlich, liegen keine gravierenden Schäden, bis auf die fehlenden Gewölbebereiche bei der Verfüllung, vor. Die Durchfeuchtung des Gewölbes ist bisher nicht sehr weit fortgeschritten.

Es wurden keine Schäden festgestellt die, zum jetzigen Zeitpunkt, auf eine Beeinträchtigung der Standsicherheit schließen lassen.

Die sichtbaren Konstruktionsteile sind intakt und können mit entsprechendem (noch zu planendem) Aufwand erhalten bleiben. Wie umfangreich solche Arbeiten ausgeführt werden müssen und welche Kosten hierbei entstehen, kann ohne weitere Voruntersuchungen und genaues Bauaufmaß nicht genannt werden. Generell ist hier die Aufbringung einer funktionsfähigen Schutzschicht und Abdichtung als dringlichste Maßnahme zu nennen. Zudem kommen dann noch Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Kellerhals und Zugangstreppe.

2 Keller Auensteiner Straße 2

2.1 Befund

- Zugang des Kellers über den bestehenden Kellerhals an der Westseite über eine massive Steintreppe.
- Der Kellerraum ist durch eine Trennwand, in der keine Türöffnung vorhanden ist sondern lediglich Öffnungen im oberen Wandbereich (fehlendes Mauerwerk), in zwei Kellerräume getrennt (Aufteilung ca. 2/3 zu 1/3). Der vordere Raum ist etwas größer.
- Der vordere Raum kann begangen werden, der hintere ist nicht mehr zugänglich sondern nur durch die oben genannten Öffnungen an der Trennwand begrenzt einsehbar.
- Der hintere Kellerraum ist zu einem erheblichen Teil bereits verfüllt und der ursprünglich vorhandene Kellerabgang auf der Ostseite ist komplett verfüllt.
- Die Untersicht des sichtbaren Gewölbemauerwerks (regelmäßiges Natursteinmauerwerk aus behauenen Werksteinen) sowie die Ansichtsflächen der Umfassungswände im vorderen Raum sind eben und weisen keine größeren Verformungen und /oder Schäden auf.
- Auf der Nordseite, im Bereich der unteren Kämpferwand befinden sich mehrere Strebpfeiler die, so kann angenommen werden, zur Stützung des direkt angebauten Nachbargebäudes dienen. Auch diese Mauerwerkskonstruktionen weisen keine größeren sichtbaren Schäden auf und sind intakt.
- Die komplett einsehbare Gewölbeuntersicht ist sehr feucht und nass. Teilweise sind auch Ausschwemmungen der Fugen ersichtlich.
- Der Boden (Lehmboden) ist sehr feucht und teilweise stark aufgeweicht.
- An einem Fensterhals (Nord-Ost-Ecke) ist die provisorische Abdeckung nicht absturzsicher.

2.2 Beurteilung

Die sichtbaren Gewölbeteile und Mauerwerksabschnitte sind generell in ordentlichem Zustand. Lediglich die starke Durchfeuchtung und die daraus resultierenden Fugenauswaschungen werden zeitnah zu größeren Schäden führen, die, in relativ absehbarem Zeitraum (1 – 2 Jahre), die Gesamtstandsicherheit des Gewölbes beeinträchtigen. Hierbei ist besonders auch auf die stützende Wirkung des Kellers (Stützpfeiler an der Nordseite) auf das Nachbargebäude hin zu weisen.

Der hintere Kellerraum liegt sehr tief unter dem anstehenden und aufgefüllten Gelände.

Die sichtbaren Konstruktionsteile sind im Moment noch intakt. Jedoch werden für den Erhalt der Konstruktion aufwändigere und daher auch kostenintensivere Maßnahmen wie beim Keller Grönerstraße 35 notwendig.

Dies liegt hauptsächlich an der schon vorhandenen, starken Durchfeuchtung des Gewölbes. Wie umfangreich solche Arbeiten ausgeführt werden müssen und welche Kosten hierbei entstehen, können ohne weitere Voruntersuchungen und genaues Bauaufmaß nicht genannt werden. Auch bei diesem Keller ist die Aufbringung einer funktionsfähigen Abdichtung und entsprechender Schutzschicht als dringlichste Maßnahme zu nennen.

3 Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise

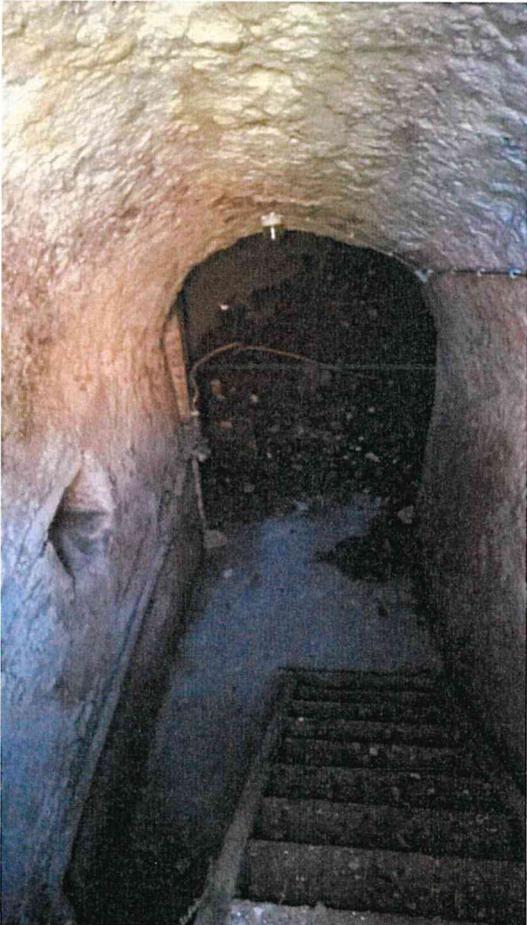
Als nächsten Schritt empfehlen wir die Durchführung einer ausführlichen maßlichen Bauaufnahme sowie weitergehende Untersuchungen an der Baukonstruktion (Materialkennwerte, Festigkeit, Dimensionen etc.....).

Auf Grundlage dieser Ergebnisse können dann Sanierungsvorschläge ausgearbeitet und Kostenschätzungen aufgestellt werden.

Um diese Planungen und Kostenschätzungen genauer durchführen zu können wäre es von Vorteil, wenn auch schon Vorentwürfe oder zumindest gezieltere Überlegungen zur geplanten Nutzung vorliegen. Sollte zum Beispiel angedacht werden, dass die Kellerräume öffentlich genutzt werden sollen, wären bezüglich der Zugänglichkeit und des Brandschutzes bei beiden Kellern deutlich umfangreichere Baumaßnahmen (Ertüchtigung der Abgänge, Schaffung eines zweiten Rettungsweges etc...) erforderlich.

4 Bilder

4.1 Gröningerstraße 35



4.2 Auensteiner Straße 2





8

8

