

Aktenzeichen:

07.04.2025

DRUCKSACHEN NR. 25/109

Beratungsfolge

**Ausschuss für Technik, Umwelt und
Straßenverkehr**

21.05.2025 Vorberatung öffentlich

Gemeinderat

04.06.2025 Beschlussfassung öffentlich

Betreff

**Denkmalgerechte Sanierung der Umfassungsmauern auf dem Schloßberg -
Mauerabschnitte I+II**

Anlage/n

Beschlussvorschlag

1. Der aktuelle Sachstand zu den Umfassungsmauern auf dem Schlossberg wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zur denkmalgerechten Sanierung der Umfassungsmauern in den Abschnitten I+II zu und fasst dazu den Baubeschluss.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabe der Bauleistungen zur Sanierung der Mauerabschnitte I und II nach Vorgaben der VOB durchzuführen und bis zu einer Obergrenze von 530.000 € zu beauftragen.
4. Die freihändige Vergabe der Planungsleistung zur Sanierung der Mauerabschnitte I und II gemäß HOAI Leistungsphase 3 bis 9 inklusive der örtlichen Bauüberwachung mit einem Honorar von 44.205,56 € (inkl. Mehrwertsteuer) an das Ingenieurbüro Grau, Bietigheim-Bissingen wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Vorlage

Bau- und Vergabebeschluss zur Durchführung der Sanierung der Umfassungsmauern sowie Kenntnisnahme des aktuellen Sachstandes.

Ressourcensteuerung

I Übergeordnete Zielsetzungen

Stadtleitbild BB 2035

Welt / Leitsatz	Stadt & Bürgerschaft - In Böblingen können sich alle Einwohner*innen sicher fühlen
--------------------	---

Strategische Ressourcenplanung

Schwerpunkt	
Zielrichtung	
☒ kein strategischer Schwerpunkt	

Klimarelevanz

☐ Diese Drucksache hat Auswirkungen auf das Klima (z.B. CO2-Ausstoß)

II Finanzielle Auswirkungen

Jahr (einmalige Kosten)	Ergebnishaushalt Betrag in Euro	Finanzhaushalt Betrag in Euro	Bemerkung
2025		475.000 55.000	Sanierungskosten MA I+II Planungskosten und Aufwendungen Denkmalschutz
Einmaliger Ressourcenbedarf		530.000	
Laufender Ressourcenbedarf			
PSP/Auftrag/KSt	754101301446 (Schloßbergmauern Sanierung)		
Sachkonto	78720000		
Im <u>laufenden Jahr</u> Deckung durch:			
☒ vorhandenes Budget (Plan: 1.639.000 €)			
Für die <u>Folgejahre</u> werden die Mittel entsprechend im nächsten Haushaltsplan bereitgestellt.			
Anmerkungen	Projektförderung durch das Landesamt für Denkmalpflege i.H von bis zu 30 % der förderfähigen Sanierungs- und Planungskosten		

Sachdarstellung und Begründung

Ausgangslage:

Es wird auf die Drucksache 24/251 (Baubeschluss zur Sanierung des Gewölbekellers) verwiesen.

Die Umfassungsmauern auf dem Schlossberg sind gemäß dem Denkmalschutzgesetz Baden-
Württemberg (DSchG) als Kulturdenkmal eingetragen. Daher bedarf die Durchführung sämtlicher

Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden sowie einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

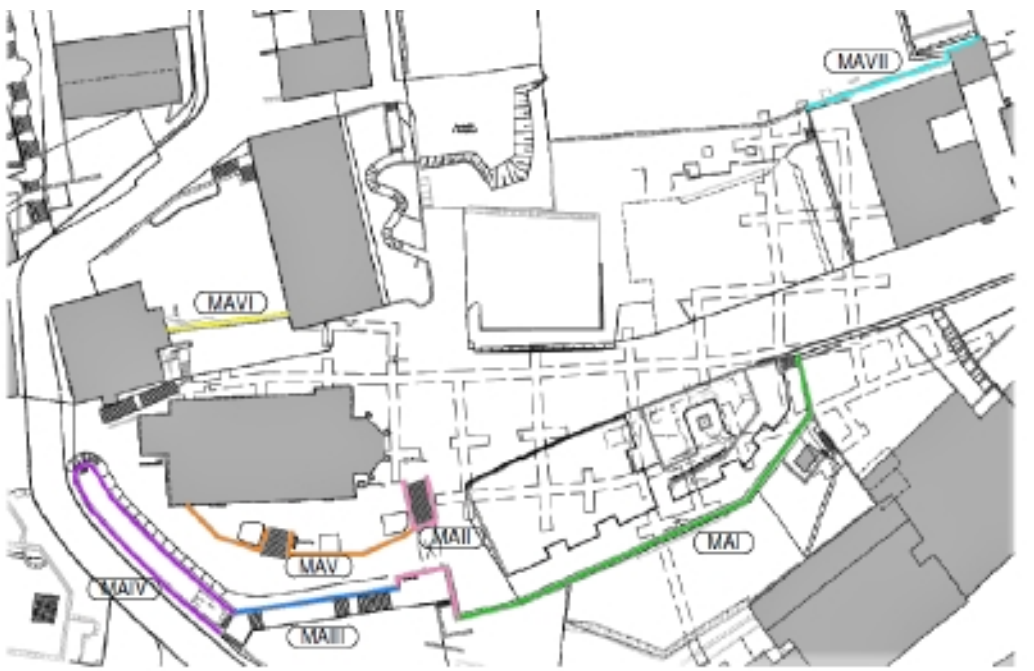
Der Mauerzug verläuft um den Schlossberg und die Stadtkirche St. Dionysius und wurde zur besseren Übersicht in sieben Abschnitte unterteilt. Beginnend mit Mauerabschnitt I, der unterhalb des Schlossbergs als Stützmauer zu den privaten Grundstücken verläuft. Mauerabschnitt II bildet die Ecke zum Durchgang mit Gewölbe sowie die angrenzenden Mauern der Treppenanlage.

Laut dem Prüfbericht vom Juni 2022 haben die Umfassungsmauern auf dem Schlossberg eine Zustandsnote von 2,4 mit der Empfehlung, diese mittelfristig zu sanieren. Anhand von Fotos wurde im Jahr 2023 eine Bestandsaufnahme der Mauern sowie eine Schadens- und Maßnahmenkartierung erstellt. Darüber hinaus wurde in einem Schadens- und Mängelbericht die erforderlichen Maßnahmen für eine denkmalgerechte Sanierung erläutert und der dafür notwendige finanzielle Aufwand ermittelt.

Beide Mauerabschnitte sind derzeit aufgrund archäologischer Grabungen auf dem Schlossberg sowie der bevorstehenden Sanierung des Gewölbekellers für die Öffentlichkeit gesperrt. Durch die bereits abgeschlossene archäologische Grabung wurde der Fuß der Mauern freigelegt, wodurch diese archäologie- und kampfmittelfrei sind.

Die beiden Maßnahmen (Sanierung der Umfassungsmauern und des Gewölbekellers) werden parallel von einem darauf spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt.

Übersicht Mauerabschnitte:



Sachstand Mauerabschnitt I:

Ansicht außen



Mauerabschnitt I weist eine Länge von ca. 69 m, eine Breite von ca. 0,60 m sowie eine variable Höhe von ca. 3,40 m bis 7,80 m auf der Außenseite und ca. 0,80 m auf der Innenseite auf.

Das Mauerwerk besteht überwiegend aus verfugtem, steinsichtigem Bruchsteinmauerwerk mit unterschiedlichen Steinformaten. Im Bereich der Brüstung wurden hauptsächlich großformatige, gleichförmige Quadersteine verwendet. Die Mauerkrone ist über die gesamte Länge mit Abdeckplatten versehen. Im mittleren Bereich des Mauerabschnitts wurde nachträglich eine Vorsatzschale aus Beton am Sockel angebracht.

Die Fugen im ersten Abschnitt wurden bereits überarbeitet. Der dabei eingesetzte Mörtel weist jedoch einen hohen Zementanteil auf und ist für die vorhandenen Natursteine zu hart. Infolgedessen zeigen sich Rissbildungen sowie Abplatzungen. In den anschließenden Bereichen ist der Fugenmörtel stark zurückgewittert, sodass einzelne Mauersteine teilweise freiliegen und großflächige Hohlräume entstanden sind.

Darüber hinaus ist das Mauerwerk in weiten Bereichen mit Bewuchs behaftet und teilweise durch Witterungseinflüsse geschädigt. Insbesondere Einzelsteine sind infolge von eindringender Feuchtigkeit und Frost über die Jahre hinweg beschädigt worden.

Die Mauerkrone ist bis etwa zur Mitte des Abschnitts in einem ordentlichen Zustand: die Platten sind fachgerecht verlegt, und das darunterliegende Mauerwerk scheint intakt zu sein. Die Fugen zwischen den Abdeckplatten sind jedoch ebenfalls zu hart ausgeführt und weisen Rissbildungen auf. In der zweiten Hälfte des Mauerzuges ist die Mauerkrone stark beschädigt: Hier finden sich offene Fugen und beschädigte Steine, über die Wasser ungehindert eindringen kann.

Die nachträglich angebrachte Betonvorsatzschale zeigt nur geringe Schäden. Sie dient wohl der statischen Verstärkung des Sockelbereichs und sollte erhalten bleiben, da ein Rückbau voraussichtlich erhebliche Schäden am darüber liegenden Mauerwerk verursachen würde.

Geplante Instandsetzungsmaßnahmen Mauerabschnitt I:

Im Folgenden sind die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zur Sicherung und Erhaltung von Mauerabschnitt I aufgeführt. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich gemäß der Kostenberechnung auf etwa 350.000 €.

1. Bewuchs entfernen: In den Bereichen, welche instandgesetzt werden, wird der Bewuchs einmalig vollständig einschließlich des Wurzelwerks entfernt.
2. Neuaufmauerung von Naturstein / Einzelsteinaustausch: Das nicht mehr sanierungsfähige Mauerwerk ist vorsichtig und abschnittsweise abzutragen. Die dabei ausgebauten Natursteine sind entsprechend ihrer Wiederverwendbarkeit zu sortieren und seitlich zwischenzulagern. Anschließend ist das Natursteinmauerwerk unter Verwendung des wiederverwendbaren Lagerguts sowie ergänzend mit neu gelieferten Natursteinen fachgerecht wiederherzustellen. Die optische Ausführung hat sich am Bestand zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Steinformat, Farbgebung und Fugenausbildung. Die abschließende Verfugung erfolgt maschinell. Zahlreiche Mauersteine weisen witterungsbedingte Schäden infolge von Feuchte-, Frost- und Salzeinwirkungen auf. Diese schadhaften Steine sind selektiv auszutauschen und durch Neusteine zu ersetzen, die in Material, Form, Maß und Farbe dem vorhandenen Bestand entsprechen.
3. Sanierung der Mauerkrone: Die vorhandenen Abdeckplatten sind sorgfältig aufzunehmen, zwischenzulagern und anschließend mit einem Gefälle nach außen fachgerecht wieder zu verlegen. Beschädigte Abdeckplatten sind durch neue Platten aus Sandstein oder Betonwerkstein zu ersetzen. Fehlende Platten sind entsprechend zu ergänzen. Die Mauerkrone ist vor dem Neuverlegen der Abdeckplatten gründlich zu reinigen und entsprechend zu überarbeiten, um einen tragfähigen und ebenen Untergrund zu gewährleisten.
4. Wandflächenanierung: Die Mauerflächen sind zunächst durch sorgfältiges Auskratzen der bestehenden Fugen zu reinigen. Anschließend erfolgt die Neuverfugung des Mauerwerks im Hochdruckspritzverfahren unter Verwendung maschineller Verfugungstechnik. Ziel ist es, auch tiefliegende, offene Fugen vollständig zu verfüllen, um eine hohe Stabilität und Standfestigkeit des Mauerwerksgefüges sicherzustellen. Für die Sanierung der Wandflächen kommt ein zement- und gipsfreier NHL-Kalkmörtel (natürlicher hydraulischer Kalk) zum Einsatz. Die genaue Farbgebung, Körnung und Zusammensetzung des Fugenmaterials sowie die Ausbildung des Fugenbildes werden vor Beginn der Arbeiten mit den zuständigen Denkmalbehörden mithilfe von Musterflächen abgestimmt. Die maschinelle Verfugung der gesamten Mauerfläche darf ausschließlich nach schriftlicher Freigabe der angelegten Musterflächen erfolgen. Zusätzlich wird eine Beprobung des bestehenden Mörtels auf bauschädliche Salze vorgenommen.
5. Statisch-konstruktive Sicherung: Die abgelösten und freistehenden Mauerschalen sind mittels rasterförmiger, horizontaler Vernadelung konstruktiv zu sichern.
6. Mauerwerksverfestigung: Durch das Injizieren einer Suspension wird die Standfestigkeit des Mauerwerks verbessert. Zu diesem Zweck werden Stutzen auf die Bohrlöcher gesetzt, durch die geeignetes Material in die Hohlräume gepresst und dort eingefüllt wird.

Sachstand Mauerabschnitt II:

Ansicht außen



Mauerabschnitt II weist die gleichen Dimensionen wie Mauerabschnitt I auf, ist jedoch 45 Meter lang.

Die Mauern sind hier gleichmäßig aus Natursteinen gemauert, und die Mauerkronen sind ebenfalls mit Abdeckplatten versehen. Der mittlere Bereich des Mauerzuges besteht aus zwei Gewölbebögen, wobei der linke Bogen zugemauert ist und der rechte als Durchgang zu einer Treppenanlage dient, die zur Stadtkirche führt.

Wie im Mauerabschnitt I wurde auch hier im ersten Abschnitt der Fugenmörtel mit einem stark zementhaltigen Mörtel überarbeitet. Dies hat dazu geführt, dass der Mörtel Risse aufweist und in vielen Bereichen abblättert. In den folgenden Abschnitten ist der Mörtel insbesondere im Sockelbereich geschädigt.

Das Mauerwerk weist teils erhebliche Schäden auf, insbesondere in Form von zerstörten Einzelsteinen, die durch eindringendes Wasser und Frost über die Jahre hinweg geschädigt wurden.

Im Durchgang sind Ausblühungen und weitere Schäden sichtbar, die vermutlich auf eine starke Salzbelastung hinweisen. Besonders im Bereich der Treppe sickert bei anhaltendem Niederschlag Wasser durch das Gewölbe. Es ist erforderlich, der Ursache dieses Wassereintritts nachzugehen, und den Straßenbelag oberhalb des Scheitels zu öffnen, um eine genauere Untersuchung zu ermöglichen.

Die Mauerkrone unter den Abdeckplatten ist ebenfalls schadhaft. Es sind beschädigte Steine und offene Fugen vorhanden, durch die Wasser eindringen kann.

Geplante Instandsetzungsmaßnahmen Mauerabschnitt II:

Aufgrund des Schadensumfangs und der kürzeren Mauerlänge belaufen sich die voraussichtlichen Kosten für Mauerabschnitt II auf ca. 125.000 €. Der Sanierungsprozess wird dabei analog zu Mauerabschnitt I durchgeführt.

Zusätzlich wird der Wasserablauf im Bereich des Gewölbes, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, entsprechend optimiert.

Planung/Ausschreibung:

Das Ingenieurbüro Grau aus Bietigheim-Bissingen ist auf die Sanierung historischer Bauten und Baustatik spezialisiert und hat bereits 2024 die archäologischen Grabungen auf dem Schlossberg im Auftrag der Stadt Böblingen statisch begleitet. Es wird mit den Leistungsphasen 3 bis 9 der HOAI für die Sanierung des Gewölbekellers (DS 24/251) und der Umfassungsmauern zum Angebotspreis von jeweils 35.711,96 € und 44.205,56 € beauftragt. Die Leistungen der Grundlagenermittlung (LP 1) sowie der Vorplanung (LP 2) wurden bereits im Rahmen der Tragwerksuntersuchung erbracht.

Nach der Einholung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart für beide Maßnahmen wird ein beschränktes Ausschreibungsverfahren mit mindestens drei potenziellen Anbietern durchgeführt.

Es ist vorgesehen, mit der Sanierung der historischen Bauwerke auf dem Schlossberg im Juli 2025 zu beginnen. Ein detaillierter Bauzeitplan wird vom Ing.-Büro ebenfalls vorgelegt. Die Sanierung der weiteren Mauerabschnitte III bis VII wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben und umgesetzt.

Finanzierung

Nach den vorliegenden Kostenberechnungen belaufen sich die Ausgaben für die Sanierung der ersten beiden Mauerabschnitte auf ca. 475.000 € brutto, für die Sanierung des Gewölbekellers auf ca. 220.000 € brutto, jeweils inklusive Nebenkosten.

Gemäß der Verfügung zur Erhöhung der Wertgrenzen für bestimmte Verfahrensarten im Unterschwellenbereich ist in diesem Fall eine beschränkte Ausschreibung mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe durch mindestens drei Bieter zulässig.

Die Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Sanierung sowie die weiteren denkmalpflegerischen Aufwendungen werden für beide Maßnahmen auf insgesamt ca. 90.000 € geschätzt.

Es besteht die Möglichkeit einer Förderung durch das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg in Höhe von bis zu 30 % der förderfähigen Bau- und Planungskosten.

Für das Jahr 2025 stehen auf dem Investivauftrag 754101301446 „Schlossbergmauer Sanierung“ Haushaltsmittel in Höhe von 1.639.000 € zur Verfügung. Die Finanzierung der genannten Sanierungsmaßnahmen erfolgt aus diesem Budget.

Klimarelevanz

Da die Instandsetzungsarbeiten an den Mauerwerken überwiegend in Handarbeit ausgeführt werden, ist nicht mit erheblichen CO₂-Emissionen zu rechnen.

Die Sanierung der Umfassungsmauern trägt zur Erhaltung der historischen Bausubstanz bei und gewährleistet die langfristige Stabilität der Mauerstrukturen auf dem Schlossberg. Durch die fachgerechte Instandsetzung wird vorhandenes Material weiterverwendet, was zur Bewahrung des kulturellen Erbes beiträgt.

Die Vorlage ist mit dem Amt für Stadtentwicklung und Städtebau, dem Amt für Kultur und dem Kämmereiamt abgestimmt.