

Wedel, 11.04.2018

Nachgereichte Unterlagen

zur

49. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Wedel am 17.04.2018

Öffentlich

TOP 10.1

Hafenmeisterhaus

hier: Abwägung Rekonstruktion/Sanierung

Vorlage: BV/2018/046

Nicht öffentlich

TOP 18 entfällt, da die Auftragsvergabe für die FFH-
Verträglichkeitsprüfung unter 10.000 € liegt.

Bebauungsplan Nr. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel" 1. Änderung

Vorlage: BV/2018/055

Für die Richtigkeit:

Nicole Wiese

FACHDIENST	BESCHLUSSVORLAGE
Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 10.04.2018	BV/2018/046
-----------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	17.04.2018		10.1

Hafenmeisterhaus
hier: Abwägung Rekonstruktion/Sanierung

öffentlich nichtöffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt,

aufgrund der aktuellen vorliegenden Baugrundergebnisse im Bereich der Ostpromenade,
anstelle der Sanierung des Hafenmeisterhauses, den Abriss und die Rekonstruktion des Gebäudes.

Handlungsfeld:	
Oberziel(e)	liegt nicht vor
Beschluss liefert Beitrag zum Handlungsfeld:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Beteiligtes Produkt:	5110-02000
Bezeichnung des Produktes:	Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme Stadthafen Wedel

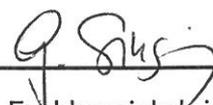


Fachdienstleiter

Herr Grass
Tel.: 707- 345

Leiter/in mitwirkender
Fachbereiche

Tel.: 707-



Fachbereichsleiterin

Frau Sinz-König
Tel.: 707-330



Bürgermeister

Niels Schmidt
Tel. 707-200

Begründung für Beschlussvorschlag:

1. Ziele

1.1 Strategischer Beitrag des Beschlusses
(zu welchem Ziel trägt der Beschluss bei?)

Ziel liegt nicht vor.

Die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme „Stadthafen Wedel“ bildet den Mittelpunkt der Maritimen Meile und ist gleichzeitig Impulsgeber für die zukünftige Stadtentwicklung.

Einige der Hauptaufgaben sind die Umsetzung der Rahmenplanung und der Sanierungsziele, die Förderung der Standortfaktoren und Attraktivitätssteigerung, Tourismusförderung sowie die Planung und Ausführung der Ostpromenade mit Hochwasserschutzwand.

1.2. Operatives Ziel des Produktes (soweit bereits beschlossen)

Ziel liegt nicht vor.

1.3 Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses
(womit kann gemessen / wodurch kann festgestellt werden, dass der durch den Beschluss gewünschte Erfolg erreicht wurde?)

Maßnahmen und Kennzahlen liegen nicht vor.

2. Darstellung der Ausgangslage

Am 04.07.2017 wurde für die weitere Bearbeitung des Förderantrags beim Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (MILI) im Planungsausschuss abgefragt, ob das Hafenmeisterhaus saniert oder abgerissen und an gleicher Stelle eine Rekonstruktion erstellt werden solle. Der Beschluss im Planungsausschuss ergab ein Votum von 10 Ja, 3 Nein und 0 Enthaltungen für einen Abriss und eine Rekonstruktion des Hafenmeisterhauses. Im nachfolgenden Rat am 20.07.2018 wurde dieser Beschluss insoweit revidiert, dass der Erhalt und die Sanierung des historischen Hafenmeisterhauses erste Priorität hätte, abhängig von den Fördermöglichkeiten.

Neue bodengutachterliche Erkenntnisse machen eine Überprüfung des letzten Beschlusses notwendig.

Aufgrund der schlechten Baugrundverhältnisse ist teilweise eine Pfahlgründung der neuen Promenade notwendig. Bereits bei der Einbringung der Pfähle durch schweres Gerät kann es zu Rissbildungen und Schäden am Hafenmeisterhaus kommen. Da der Altbau ohne Pfahlgründung bleibt und die Umgebung neu gegründet wird, sind Setzungsschäden nicht auszuschließen. Die Machbarkeitsuntersuchung zur Baugrundverbesserung hat ergeben, dass sich aktuell 2-5 cm Differenzsetzungen einstellen werden. Diese schon jetzt prognostizierten Setzungsprobleme und damit einhergehende Rissbildungen am Gebäude führen zu Mehrkosten durch Schadensbehebung. Dies sind nur die offensichtlichen Maßnahmen der Sanierung. Unvorhergesehenes, was bei Sanierungen von Altbauten sehr häufig vorkommt, ist hierbei noch nicht berücksichtigt. Es besteht die Möglichkeit auch den Altbau nachträglich mit Mikropfählen zu gründen. Damit könnte das Risiko der Rissbildung minimiert werden. Diese Maßnahme würde zusätzlich ca. 40.000 € - 50.000 € netto kosten.

Fortsetzung der Beschlussvorlage Nr. **BV/2018/046**

Nach Abwägung aller Argumente **empfiehlt** unser beratendes Ingenieurbüro aufgrund dieser Erkenntnisse in Verbindung mit den Hemmnissen einer Sanierung des Hafenmeisterhauses, wie

- Abtrag und Erneuerung des gesamten oberen Kanzelgeschosses
- keine Barrierefreiheit,
- Einbau aufwändiger Winkelstützen für das untere Geschoss (Schutz vor Erddruck) sowie
- Sockelgeschoss nicht hochwassersicher

zu einem **Abriss und Rekonstruktion** (d.h. originalgetreuer Wiederaufbau am gleichen Standort).

Die Verwaltung folgt dieser Auffassung.

Eine Entscheidung ist kurzfristig notwendig.

Unser Planungsbüro erstellt zur Zeit die Entwurfsplanung für die Freianlage.

Für die Fertigstellung ist die Festlegung des anzusetzenden Szenarios Sanierung/Neubau erforderlich.

Spätere Änderungen hinsichtlich der Entscheidung Sanierung oder Rekonstruktion des Hafenmeisterhauses würden zu Wiederholungsleistungen in der Entwurfsplanung führen.

Das Planungsszenario für das Hafenmeisterhaus hat insbesondere Auswirkungen auf die folgenden Planungsinhalte:

- Objekt- und Tragwerksplanung der Bodenverbesserung im Bereich des Hafenmeisterhauses
- Freianlagenplanung / Stützwände, angrenzende Treppe
- Ggf. Planung der Abfangung durch Winkelstützwände
- Tragwerksplanung der Treppenanlage.

Sollten sich die Randbedingungen später ändern, ist eine Umplanung des Entwurfs erforderlich. Dies würde neben erheblichen Zeitverlusten auch dementsprechende Mehrkosten bedeuten.

3. Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen

Die Alternative zur Rekonstruktion des Hafenmeisterhauses an gleicher Stelle ist der Erhalt und die Sanierung desselben.

Dies hat neben den aufgezeigten Gefahren durch prognostizierte Setzungen und damit mit immer wiederkehrenden Rissbildungen weitere erhebliche Nachteile.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes muss das gesamte obere Kanzelgeschoss komplett entfernt und erneuert werden. Einzubauende Winkelstützen schützen das Sockelgeschoss von Außen vor dem Erddruck der neuen Promenade und mit einem neuen Pumpensumpf kann das eindringende Hochwasser kontrolliert wieder ausgepumpt werden. Trotz dieser aufwändigen Sanierung und Aufwertung wäre das obere Geschoss nicht barrierefrei zu erschließen und das untere Geschoss nicht ganzjährig nutzbar (Hochwasser).

Bisher war von ähnlichen Kosten ausgegangen worden. Aufgrund der prognostizierten Setzungsprobleme und dadurch entstehende Mehrkosten werden die Kosten der Sanierung die Kosten eines Neubaus übersteigen. Insbesondere im Zuge der späteren Gebäudeunterhaltung werden zusätzliche Kosten entstehen.

4. Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung favorisiert die Rekonstruktion des Hafenmeisterhauses.

Zum einen aus wirtschaftlichen Gründen, zum anderen, weil die Sanierung des Gebäudes schon jetzt aufgrund konstruktiver Mängel eine Teilrekonstruktion der Kanzel beinhaltet. Des Weiteren wiegen die Vorteile wie Barrierefreiheit, hochwassergeschütztes Sockelgeschoss und die damit verbundene ganzjährige vollwertige Nutzung gegenüber einer aufwändigen, risikobehafteten Sanierung auf.

Wie schon im Planungsausschuss am 06.03.2018 mitgeteilt, wurde ein Förderantrag für den Neubau des Kiosk und WC-Gebäudes und den Erhalt des Hafenmeisterhauses beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) gestellt. Falls der Antrag bewilligt wird, können 53% der beantragten Gesamtsumme über Fördermittel generiert werden. Auf Rückfrage beim LLUR wurde uns mitgeteilt, dass auch ein Neubau/Rekonstruktion anstelle einer Sanierung förderfähig ist.