

Bausubstanzgutachten & Grobkostenschätzung

Ehemalige Kirche St. Albanus & Leonhardus, Manheim-alt



Standort: Ehemalige Kirche
St. Albanus & Leonhardus
Buirer Straße 7
50170 Kerpen

Auftraggeber: NEULAND HAMBACH GmbH
Am Schlehdorn 5-7
50189 Elsdorf

Umfang: 13 Seiten + 4 Anlagen

Stand: Aktualisierte Fassung vom 26.07.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung.....	3
2. Vorliegende Grundlagen.....	4
2.1. Ortstermine.....	4
2.2. Bestandsunterlagen.....	4
2.3. Denkmalschutz.....	4
3. Historie.....	6
4. Zustand Bausubstanz & erforderliche Maßnahmen.....	7
4.1. Außenhülle.....	7
4.1.1. Fassade.....	7
4.1.2. Fenster.....	7
4.1.3. Dach.....	8
4.1.4. Portale & Sakristeitür.....	8
4.1.5. Gelände.....	8
4.1.6. Bauwerksabdichtung gegen das Erdreich.....	8
4.2. Innenraum.....	9
4.2.1. Innenputz / Ausbrüche.....	9
4.2.2. Chorbild / Fassungen & Zier.....	9
4.2.3. Windfänge & Türen.....	9
4.2.4. Boden.....	9
4.2.5. Kreuzgewölbe.....	10
4.2.6. Treppen.....	10
4.2.7. Dachraum.....	11
4.2.8. Keller.....	11
4.2.9. Falkennest.....	11
5. Grobkostenschätzung.....	12
6. Conclusio.....	13

Anlagen

1. „Grobkostenschätzung“ von PASD, Stand 03.05.2024
2. „Präsentation: Ehemalige Kirche St. Albanus & Leonhardus, Bausubstanzuntersuchung & Kostenschätzung zur nutzungsneutralen Instandsetzung“ von PASD, Stand 03.05.2024
3. „Stellungnahme: Ist-Zustandserfassung“ von KKI, Stand 04.09.2023
4. „Orientierende Schadstoffuntersuchung“ von M&P, Stand November 2023

1. Aufgabenstellung

Die ehemalige, katholische Kirche St. Albanus & Leonhardus wurde im Jahr 1898 im Ort Mannheim errichtet. Im Zuge des Braunkohleabbaus wurde der heute als Mannheim-alt bekannte Ort umgesiedelt und sollte vollständig, inklusive der Kirche, abgebrochen werden. Bedingt durch die Anpassung des Braunkohleplans infolge des vorgezogenen Braunkohleausstiegs werden die Abbauarbeiten jedoch nicht mehr die ehemalige Kirche erreichen. Von dem ursprünglich geplanten Abbruch wird entsprechend nach aktuellem Stand abgesehen.

Die 2019 profanierte Kirche soll im Zusammenhang mit der parallel durchgeführten Machbarkeitsstudie „Besondere Orte am Hambach Loop“ mögliche Zukunftsaussichten erhalten. Um eine Planungsgrundlage für potenzielle Nachnutzungsmöglichkeiten des Objekts zu erhalten, musste jedoch zuerst der Zustand der Bausubstanz festgestellt und die anfallenden Kosten für eine nutzungsneutrale Instandsetzung mittels Grobkostenschätzung ermittelt werden.

Dabei standen insbesondere die Standsicherheit des Gebäudes und die mögliche Schadstoffbelastung im Fokus. Diese Punkte werden durch entsprechende Gutachten abgedeckt.

Aktualisierung vom 26.07.2024:

Dies ist eine aktualisierte Fassung des ursprünglichen Berichts vom 22.12.2023. Es wurden die notwendigen Maßnahmen zur Vorbeugung weiterer Feuchtigkeit mit Kapitel „4.1.6 Bauwerksabdichtung gegen das Erdreich“ ergänzt und das Kapitel „5. Grobkostenschätzung“ erweitert. Die Behandlung der vorhandenen Feuchteschäden war bereits Bestandteil der ursprünglichen Berichtsausgabe.

Zusätzlich liegen dieser aktualisierten Fassung auch eine ergänzte Grobkostenschätzung, sowie eine überarbeitete Präsentation bei.

2. Vorliegende Grundlagen

2.1 Ortstermine

Aufgrund von wiederholten Einbrüchen und Vandalismus, ist die ehemalige Kirche nicht frei zugänglich. Die Fenster und Türen sind verbarrikadiert oder zugemauert. Der einzige Zugangspunkt, das Hauptportal, wird von einem Betonblockstein blockiert und muss mit schwerem Gerät entfernt werden.

In Zusammenarbeit mit RWE fanden daher gezielte Begehungen statt, an denen das Hauptportal freigeräumt wurde:

01.08.2023 - Erstbegehung mit allen Projektbeteiligten
23.08.2023 - Zweitbegehung mit Aufnahme Gutachten
23.10.2023 - Zweite Probenentnahme Schadstoff

2.2 Bestandsunterlagen

Es wurden seitens des Auftraggebers folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt und berücksichtigt:

- Baugeschichte Manheimer Kirche (von 1998)
- Fact Sheet Kirche Manheim
- Baudokumentation Kirche St. Albanus und Leonhardus (2017)
- Dokumentation vor Abbruch nach DSchG NW (2019)
- Drohnenaufnahmen vom 04.10.2023

2.3 Denkmalschutz

Die ehemalige Kirche wurde 1990 unter Denkmalschutz gestellt. Da nunmehr kein Abbruch erfolgen soll, ist dieser weiterhin zu berücksichtigen. Um die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen evaluieren zu können fand daher eine Besprechung mit den zuständigen Sachbearbeitern statt.

Termin:
Mittwoch, 27.09.2023 um 11 Uhr

Teilnehmer:
Herr Stephan Peters, Stadt Kerpen
Frau Dr. Dorothee Heinzemann, LVR
Frau Kerstin Unger, PASD Architekten

Maßgebliche Erkenntnisse / Vorgaben:

- Die Fenster bedürfen keiner neuen Buntverglasung, Klarglas und Erhalt der Aufteilung (Eisen) genügen.
- Sollten jedoch noch Bestandsfenster vorhanden und verfügbar sein, müssen diese vorrangig wieder eingebaut werden.
- Die Kirchenportale sollen wenn möglich erhalten, andernfalls in gleicher Optik ersetzt werden.
- Das Bild im Chorraum ist zu erhalten.
- Sofern es sich um historischen Putz handelt, sollte dieser entsprechend restauriert werden.
- In Bezug auf Bodenbelag und Außenfassade sollen die gleichen Materialitäten zur Wiederherstellung verwendet werden.
- Bei einer zeitnahen Zwischennutzung sollen die Weihekreuze und malerischen Fassungen der Durchgänge & Säulen in gleicher Farbe & Gestaltung wiederhergestellt werden.
- Bei einer langfristigen Umnutzung mitsamt weitgreifenden Anpassungen ist man offen ggü. neuer Farbkonzepte / Gestaltung / anderer Anpassungen.
- Grundlegend ist es erwünscht die vergangene Nutzung des Gebäudes noch anzudeuten; z.B. durch den Erhalt der Umrisse der rausgebrochenen Altäre.
- Nicht alle Elemente müssen zwingend in früherer Optik wiederhergestellt werden; z.B. Tür zum Turm, Windfänge (Vorschlag: Glastüren).

3. Historie

Um den gesamtheitlichen Kontext der Untersuchungen zu erfassen, wurde die Baugeschichte der ehemaligen Kirche ebenfalls betrachtet.

Folgende Eckpunkte wurden dabei festgestellt:

- 1898-1900: Erbauung
- 1945: Kirchenbrand durch Brandgeschoss;
Das Feuer griff auf den gesamten Dachstuhl und auch Teile des Innenraums über. Schäden: Dachstuhl komplett ausgebrannt, Mauern, Putz, Fenster, Türen & Empore
- 1946: Errichtung neuer Dachstuhl
- 1951: Innenraumsanierung (u.a. neuer Innenputz + Anstrich)
- 1954: Sakristeianbau & Erneuerung der Heizung (Warmluft)
- 1959: Neue Beschieferung des Daches (zuvor mit Zink eingedeckt)
- 1963-1966: Teilw. Erneuerung der Fenster
- 1964: Umstellung auf Ölheizung
- 1968: Erneuerung des Gewölbes
- 1989: Umfassende Sanierungsarbeiten

4. Zustand Bausubstanz & erforderliche Maßnahmen

Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse in Stichpunkten zusammenfassend dargestellt, um insbesondere die am drängendsten Maßnahmen zur Sanierung abzubilden. Dieser Bericht erhält seine Vollständigkeit nur unter Berücksichtigung der Anlagen, insb. der Gutachten der Fachplanerbüros.

Da zum Zeitpunkt der Profanierung und anschließenden Demontage der Einrichtungsgegenstände, Fenster, u.ä. die ehemalige Kirche noch abgerissen werden sollte, wurde an vielen Stellen sehr wenig bis keine Rücksicht auf die Bausubstanz genommen. Vandalismus, die damit einhergehenden Einbruchversuche und die notwendigen Gegenmaßnahmen haben sich zusätzlich negativ auf den Zustand der Kirche ausgewirkt.

4.1 Außenhülle

4.1.1 Fassade

Befund:

- Bewuchs & Verschmutzung durch Vogelkot (angreifend ggü. der Bausubstanz)
- Div. Ausbrüche, u.a. an demontierten Stellen (ehemaliges Kreuz)
- Auswaschungen der Verfugung
- Vereinzelt Risse

Maßnahmen:

- Umfangreiche Fassadenreinigung im schonenden Jos-Verfahren (kein Angriff der für Sandstrahl empfindlichen Oberfläche)
- Austausch bzw. Neusetzung ausgebrochener und beschädigter Steine
- Neuverfugung der ausgewaschenen Stellen
- Klammerung der Risse

4.1.2 Fenster

Befund:

- Fehlende Verglasung durch Fensterausbau
- Ausbrüche der Sandsteinzier (ein Fenster durch Einbruchversuch komplett zerstört)

Maßnahmen:

- Profilierte Vierungen zur Wiederherstellung der Sandsteinzier
- Wiedereinbau / Neuverglasung mit Ertüchtigung der Eisen

4.1.3 Dach

Befund:

- Beschädigte & verstopfte Dachrinnen
- Sektionale Schäden der Dachdeckung
- Morsche Holzfenster

Maßnahmen:

- Austausch der Dachrinnen bzw. Ertüchtigung der Dachentwässerung (ggf. Neuplanung bzgl. der Wasserspeier)
- Ausbesserung der Dachdeckung
- Ertüchtigung bzw. Austausch der Holzfenster

4.1.4 Portale & Sakristeitür

Befund:

- Stark beschädigte Kirchenportale & Sakristeitür durch Einbruchversuche
- Zugemauerte Zugänge (Seiteneingänge & Sakristei)

Maßnahmen:

- Optisch identischer Austausch der Portale (Vorgabe Denkmalschutz)
- Neue Tür für die Sakristei
- Möglichst schonender Rückbau der Vermauerungen

4.1.5 Gelände

Befund:

- Beschädigte Haupttreppe zum Gelände (bedingt durch schweres Gerät, das zum Räumen des Portals benötigt wird)
- Verwitterte Pflasterwege
- Unebenes & verwittertes Grüngelände
- Zugeschüttete Kellertreppe

Maßnahmen:

- Wiederherstellung der Zugangstreppe mit richten & ersetzen der Steine
- Wiederherstellung der gepflasterten Wege durch Reinigung & partiellen Austausch
- Grüngelände herrichten durch Rhodung & Einebnung
- Kellertreppe freilegen

4.1.6 Bauwerksabdichtung gegen das Erdreich

Befund:

- Von unten aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden mit entsprechenden Schäden (siehe auch Kap. 4.2.1), sowohl im Kirchenraum, als auch im Keller

Maßnahmen:

- Vertikale Abdichtung + Horizontalsperre der Außen- & Kellerwände
- Schleierinjektion (vertikal) & Bohrlochinjektion (horizontal) für teilw. nicht von außen zugängliche Wände (insb. Kellerwände)

4.2. Innenraum

4.2.1 Innenputz / Ausbrüche

Befund:

- Putzschäden durch Feuchtigkeit, Abbruch & Vandalismus
- Asbestbelasteter Innenputz (sowohl Kirche, als auch Sakristei)
- Aus- & Durchbrüche im Mauerwerk (Letztere nur in Sakristei)
- Risschäden im Mauerwerk

Maßnahmen:

- Fachgerechter Abbruch des Innenputzes (Schadstoff) & Neuverputzung
- Schließen der Aus- & Durchbrüche im Mauerwerk
- Reprofilierung der Bausubstanz

4.2.2 Chorbild / Fassungen & Zier

Befund:

- Risse im Wandbild
- Schäden an den Fassungen durch Ausbrüche

Maßnahmen:

- Restauration & Versiegelung des Wandbildes (Schadstoffbelastung Putz) (nochmals Klärung mit Denkmalschutz notwendig)
- Malerische Ausarbeitung der Fassungen & Zier nach Neuverputzung

4.2.3 Windfänge & Türen

Befund:

- Abgebrochene Windfänge
- Abgebrochene Innentüren (Sakristei & Turm)

Maßnahmen:

- Neue, eingepasste Windfänge einbauen
- Neue Glastür zum Turm
- Neue Holztür zur Sakristei

4.2.4 Boden

Befund:

- Natursteinplatten im Kirchenraum, Fliesen in der Sakristei
- Starke Verschmutzung durch fehlende Instandhaltung, Abbruch & Vandalismus
- Fehlende Platten durch Abbruch / vorherige Überbauung
- Schäden an vereinzelt Platten (Ausbrüche & Risse)
- Bodenauslässe der Warmluftheizung verschmutzt bzw. beschädigt

Maßnahmen:

- Intensive Reinigung der Böden
- Austausch & Ergänzung der Platten und Fliesen (gleiches Material & Format)
- Ertüchtigung der Bodenauslässe oder Verschließung

4.2.5 Kreuzgewölbe

Befund:

- Teilw. Feuchteschäden von oben durch das partiell undichte Dach
- Ausbrüche & Schäden im Bereich der Windfänge vom Abbruch
- Verschmutzungen
- Vermutung auf Schadstoffbelastung im Putz (keine Probenentnahme möglich gewesen)

Maßnahmen:

- Überprüfung & Ausbesserung der schadhaften Stellen
- Reinigung
- Kein Abbruch des Putzes (da bei Nutzung des Gebäudes die Decke nicht weiter „berührt“ wird)

4.2.5 Treppen

Befund:

- Risse & Ausbrüche an der Wendeltreppe zum Turm/Empore
- Instabile & halb lose Leitertreppe zur Turmspitze (eine Verankerung ausgebrochen)

Maßnahmen:

- Instandsetzung der Wendeltreppe
- Austausch der Leitertreppe gem. Sicherheitsvorgaben

4.2.6 Dachraum

Befund:

- Kreuzgewölbe von oben mit Kunstmineralfaser gedämmt
- Wartungswege nur einseitig gesichert

Maßnahmen:

- Fachgerechter Abbruch der KMF-Dämmung & Einbau neue Dämmung
- Ertüchtigung der Wartungswege
- Grundreinigung des Dachraumes

4.2.7 Keller

Befund:

- Asbestbefund in Brandschutzklappe
- TGA-Kanal mit KMF gedämmt
- Feuchte Wände
- Öltank

Maßnahme:

- Fachgerechter Abbruch & Austausch der Brandschutzklappe & Dämmung
- Ausbau des Öltanks
- Bzgl. Feuchtigkeit siehe Kap. „4.1.6 Bauwerksabdichtung gegen das Erdreich“

4.2.8 Falkennest

Befund:

- Ein bewohntes Falkennest in der Turmspitze

Maßnahme:

- Artgerechte Umsiedlung oder Erhalt (Rücksprache Naturschutz erforderlich)

5. Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung wurde auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Begehungen, der aufgestellten Gutachten und den Anforderungen des Denkmalschutzes erstellt und liegt dem Bericht als Anlage bei.

Etwaige Massenermittlungen fanden überschlägig statt oder wurden den zur Verfügung gestellten Datenblättern entnommen.

Da es sich bei einem ehemaligen Kirchenbau um ein besonderes Gebäude handelt, dessen Anforderungen sich von gängigen Bauwerken unterscheiden, basieren die Zahlen der Kostenschätzung nicht auf dem BKI.

Es wurden Kosten vergleichbarer Projekte (Sanierungen von Kirchen) mit der Hilfe des Erzbischöflichen Bauamts Heidelberg als Grundlage herangezogen. Dabei wurden auch etwaige Mehrkosten aufgrund der Lage und des Mehraufwands bzgl. Kirchenzutritts und eventuelle Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Besonderheit des Gebäudes erforderte eine an einigen Stellen detailreichere Aufschlüsselung. Die dadurch vermeintlich entstandene Tiefe der Schätzung sollte dabei aber nicht missverstanden werden, da es sich insb. bei den angenommenen Preisen um grobe und teilweise nur schwer einzufangende Werte handelt.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber bezieht sich die Grobkostenschätzung alleinig auf die KG 300 plus notwendige Maßnahmen für das Außengelände.

Eine Nutzungsneutrale Kostenschätzung in Bezug auf die TGA wurde als unrealistisch angesehen, da insbesondere diese von der spezifischen Nutzung abhängt (Notwendigkeit und/oder Ausmaß der Lüftungsanlage; Sanitäre Einrichtungen; notwendige Elektronik, etc.).

Die Kosten wurden im Zuge eines Präsentationstermins am 06.12.2023 vorgestellt.

Auf Wunsch des Auftraggebers ist im Nachgang des Präsentationstermins die Grobkostenschätzung um einen Mehrpreis für eine Buntverglasung ergänzt worden. Da diese Kosten insbesondere von der künstlerischen Gestaltung abhängen, sind die angegebenen Zahlen auf Basis des gestalterischen Aufwands der früheren Verglasung ermittelt worden. Höhere Mehrkosten sind daher bei steigendem Anspruch an die Optik möglich. Die Kosten für das Einbeziehen eines Künstlers oder -wettbewerbs orientieren sich am Preis der Gesamtverglasung.

In der neuen Fassung der Grobkostenschätzung vom 03.05.2024 wurden außerdem die Kosten für die Bauwerksabdichtung gegen das Erdreich zur Vorbeugung weiterer Feuchtigkeitsprobleme ergänzt.

6. Conclusio

Grundlegend ist die Bausubstanz der ehemaligen Kirche als standsicher und erhaltenswert festzustellen. Das Gebäude befindet sich trotz des rücksichtslosen Rückbaus, der fehlenden Instandhaltung und der wiederholten Einbrüche in einem vergleichsweise guten Zustand.

Es müssen mittelfristig Maßnahmen zur Erhaltung getroffen werden, die jedoch neben den besonderen Umständen des Objekts auch als altersgerecht einzustufen und vom Aufwand überschaubar sind.

Erfolgen diese, spricht aus bautechnischer Betrachtung nichts gegen eine langfristige, weitere Nutzung der ehemaligen Kirche.

Sollte in absehbarer Zeit das Gebäude einer Zwischennutzung zugeführt werden, können die entsprechenden Umbauarbeiten mit den Sanierungsmaßnahmen auch im Sinne der Kosteneffizienz kombiniert werden.

Aufgestellt:

Köln, den 22.12.2023

Aktualisiert:

Köln, den 26.07.2024

Kerstin Unger
B. Pro. Technik
Projektbearbeiterin

NEULAND HAMBACH

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

Ministerium für Wirtschaft,
Industrie, Klimaschutz und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages