

# SITZUNGSVORLAGE



Referat:	Referat 6 - Liegenschaftsreferat	Datum:	20.10.2021
Referent/in:	Referatsleitung	AZ:	

Gremium	Termin	Zuständigkeit / Öffentlichkeitsstatus
Liegenschaftsausschuss	11.11.2021	beschließend öffentlich

**TOP: 5**

**Thema: Landwirtschaftliche Lehranstalten Triesdorf  
Notsicherung Rote Mauer an der Hofgärtnerei**

- 1. Anlagen**
- 2. Beteiligte Referate**  
Referat 3 - Finanzreferat  
Referat 4 - Bildungs- und Umweltreferat  
Stabsstelle 301 - Strategisches Controlling
- 3. Kosten – Finanzierung**  
Bauunterhalt Gesamtkosten 450.000 €
- 4. Beschlussvorschlag**

1. Der Liegenschaftsausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und stimmt dem vorgestellten Notsicherungskonzept für die Rote Mauer an der Hofgärtnerei mit einer Kostenschätzung in Höhe von 450.000 € zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.
2. Der Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes zur Beantragung einer Förderung beim Entschädigungsfond.

## **Notsicherung der Roten Mauer an der Hofgärtnerei Vorstellung der Vorentwurfsplanung**

---

### **Hintergrund**

Die Rote Mauer an der Hofgärtnerei ist unter der Aktennummer D-5-71-216-21 als Einzeldenkmal im Bayerischen Denkmalatlas eingetragen.

Im Frühjahr 2017 fiel am nordwestlichen Eck ein ca. 24 m langer Mauerabschnitt nach starken Regenfällen und Abnahme der Grasnarbe um. Darauf wurden die restlichen bestehenden Mauerteile hinsichtlich ihrer Standsicherheit geprüft und aufgrund akuter Einsturzgefahr um den nördlichen und östlichen Mauerteile ein Bauzaun gestellt, um Personenschäden zu verhindern. Die Abbruchkante des umgefallenen Mauerbereiches wurde mit Holzkonstruktionen gesichert, um einem weiteren Verlust an der historischen Mauer zu verhindern.

Zur Erarbeitung eines Notsicherungskonzeptes wurden verschiedene Ingenieurbüros (Architekt, Bauforscher, Statiker, Vermesser, Bodengutachter, Baustoffprüfer) beauftragt, bei dessen Erarbeitung auch mögliche Instandsetzungsmaßnahmen abgewogen wurden.

Die Untersuchungsergebnisse und Notsicherungsmaßnahmen wurden am 28.07.2021 dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) vorgestellt. Das BLfD erkannte den hohen Denkmalwert der Mauer an und stellte eine bis zu 90% Förderung aus dem Entschädigungsfond (E-Fond) in Aussicht. Diese hohe Förderung wird jedoch nur möglich sein, wenn die historischen Teile der Mauer bis dahin nicht eingefallen sind. Daher wird eine Notsicherungsmaßnahme notwendig.

Auch für die Notsicherungsmaßnahmen wurde eine Förderung von 100.000 € durch das BLfD in Aussicht gestellt, dessen Förderantrag im August 2021 gestellt wurde.

### **Historie**

Backsteinsichtmauerwerk besitzt historisch betrachtet in Franken keinerlei nennenswerte Tradition. Dennoch entstand ab dem Ende des 17. Jahrhunderts in der Nebenresidenz Triesdorf eine ungewöhnliche Anzahl an markgräflichen Bauwerken in Backsteinsichtmauerwerk, jedoch vollkommen von den wenigen fränkischen Beispielen abweichend, nach holländischem Vorbild. Bis zum Ende der markgräflichen Regierungszeit im Jahre 1791 wurde es in seiner Gesamtheit ortsbildprägend und stellt heute ein ungewöhnliches barockes Vorkommen in Bayern dar, auch wenn nur wenige Bauwerke dieser Zeit unverfälscht und nur wenige vollständig erhalten sind.

Innerhalb dieser kurzen - nur knapp 90 Jahre andauernden Gestaltungsweise in Triesdorf - sind deutliche Weiterentwicklungen im Sinne einer weiteren Annäherung an das holländische Ideal festzustellen, in denen die Gartenmauern am heute als sog. Hofgarten bezeichneten Gelände, der einzige erhaltene Beleg aus der letzten Periode „der größtmöglichen Annäherung an das niederländische Vorbild“ sind. Der historische Bestand stellt in Bayern heute ein vollkommen singuläres Denkmal dar.

In dem Projekt konnte darüber hinaus erstmalig der Beweis angetreten werden, dass es sich bei der Baugruppe aus ehemaligen Orangeriebauten, heute nur noch in jüngerer Überformung als Bauten der ehem. Hofgärtnerei erhalten und des sog. Hofgartens, abweichend von der bestehenden Literatur, um einen Entwurf aus der Feder des damaligen Hofbaudirektors Leopold Retty handelt, der hierfür um das Jahr 1734 die Planung im Rahmen eines ganz Triesdorf umfassenden Entwurfs zur Neugestaltung vorlegte.

Der historische Mauerbestand war bis zum Ende des 20. Jahrhunderts nahezu vollständig erhalten. Innerhalb eines Zeitraums von nur 22 Jahren, zwischen 1996 bis 2018, stürzten nacheinander große Mauerabschnitte vollständig ein und wurden in der Folgezeit in einer angepassten modernen Bauform neu errichtet, sodass heute von den ursprünglich 560 Metern

weniger als 200 Meter des historischen Bestands erhalten sind.

### **Mauerkonstruktion Bestand**

Innerhalb des Projekts stand die Untersuchung der Ursachen für diese sich häufenden Totalverluste an. Als Hauptursache ist hier der Verlust des Fugen- und Versatzmörtels in den unteren Ziegellagen des gartenaußenseitigen Mauerfußes als Folge von Zersetzungsprozessen durch Vegetation & Laub zu benennen, welcher eine kontinuierliche Verkipfung der gesamten Mauerzüge, jeweils zur vollkommen verschatteten und ganzjährig feuchtebelasteten Gartenaußenseite nach sich zog, sodass die erhaltenen historischen Mauerabschnitte der Nord- und Nordostseite mit einer Verkipfung um 10 cm gemessen zwischen Mauerkrone und Mauerfuß, heute als hochgradig einsturzgefährdet gelten und umfangreich, noch vor einer Restaurierung gesichert werden müssen.

Die Gartenmauern besitzen eine Gesamthöhe von ca. 2,85 m und wurden in 37 Backsteinlagen im Blockversatz errichtet, sodass in der Ansicht die Stoßfugen aufeinander ausgerichtet wurden. Von unten nach oben betrachtet setzt zunächst ein Sockelbereich aus drei Lagen eines geringfügig größeren Steines als Mauerfuß auf einem bereits sehr ingenieurtechnisch ausgebildeten Sandsteinfundament auf. Hierüber folgen 34 Lagen, letztlich 16 Doppellagen in sauberem Blockversatz eines Normalziegels bis zur Mauerkrone, die mit einem pultartigen Kappziegel, außenseitig bereits mit vergrößertem Überstand und einer im Backstein angelegten Tropfkante versehen, abgedeckt wurde.

Auffällig ist im erhaltenen Mauerwerk die Fugenausbildung, die mit einem Richtmaß von 6 - 8 mm auffallend schmal und stark versäubert ausgeführt wurde. Wie der labortechnische Nachweis und auch der Baubefund zeigen, wurde in zwei Arbeitsgängen gearbeitet und das Mauerwerk zunächst mit einem eigenen, sehr feinen und durch die verwendeten Zuschläge bereits sehr hell eingestellten Versatzmörtel errichtet, der um 15 bis 20 mm beidseits der Mauer von der Steinaußenkante zurückbleibt. In einem zweiten Arbeitsgang wurde das Mauerwerk mit einem nochmals deutlich feineren, fast weißen Mörtel verfugt, der gegenüber dem Versatzmörtel einen nochmals erhöhten Kalkanteil und darüber hinaus eine Caseinvergütung neben äußerst feinen Zuschlägen aufweist. Die Lagerfugen sind im Regelfall sauber bis zur Steinaußenkante aufgefüllt und nahezu vollkommen glatt, leicht konkav abgezogen.

Bei der Stoßfugenausformung gibt es in Teilbereichen der Mauern Abweichungen, immer dort wo ein etwas flüchtigerer Steinversatz erfolgte und die Stoßfugen eine über das Maß von 10 mm hinausgehende Breite erreichen mussten, um Anschlüsse, Rapportenden bzw. Einbauteile einzubinden, wurden sog. Dachfugen angelegt, die in Walmdachform, an vier Seiten abgebösch, angelegt wurden.

Sie erreichen knapp die Steinhöhe um über eine „Abwalmung“ in die leicht konkave Lagerfuge zu vermitteln. Die Höhe dieser Dachformen ist unterschiedlich und je nach Größe der breiteren Stoßfuge um 10 mm. Gelegentlich zeigen sich sogar paarige Dachfugen, dies bei besonders breiten Stoßfugen bis 30 mm, die jedoch vereinzelt vorzufinden sind.

### **Konzept Notsicherung**

Entlang der Mauer wird einseitig eine Holzkonstruktion mit ca. 2m hohen Bockstützen und Streichbalken, sowie temporären Fundamenten errichtet.

Im Anschluss ist die Abnahme der Mauerkrone im nördlichen Teil der östlichen Mauer einschließlich der oberen sieben Steinlagen vorgesehen. Diese Bereiche sind stark geschädigt und durch die Reduzierung der Mauerhöhe wird gleichzeitig die Verkipfungsmöglichkeit minimiert.

Die wiederverwendbaren Steine werden aussortiert, palettiert und in Unterständen für eine mehrjährige Lagerung untergebracht. Die nun offenliegende Mauerkrone wird zur Sicherung verdacht, um einen weiteren Verlust an der historischen Bausubstanz zu verhindern. Die stark geschädigten Ziegel werden entsorgt.

Die offenen Mauerfugen im Sockelbereich werden geschlossen.

## Förderung

Für die Notsicherungsmaßnahmen wurde eine Förderung in Höhe von 100.000 € durch das BLfD in Aussicht gestellt. Der Förderantrag wurde bereits gestellt.

Zusätzlich werden Förderungsmöglichkeiten bei der Bayerischen Landesstiftung, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und dem Landkreis abgeprüft.

Für die Sanierung der Roten Mauer wurde eine Förderung von bis zu 90% aus den Entschädigungsfond in Aussicht gestellt.

## Kosten und Finanzierung

### Kostengruppe

KG 100 Grundstück	0 €
KG 200 Herrichten Erschließung	0 €
KG 300 Bauwerk Baukonstruktionen	339.000 €
KG 400 Bauwerk technische Anlagen	0 €
KG 400 Bauwerk technische Infrastruktur	0 €
KG 500 Außenanlagen	0 €
KG 600 IT-Ausstattung	0 €
KG 700 Baunebenkosten	85.000 €
Rundung	26.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>450.000 €</b>

**Gemäß §10 Komm HV beträgt die zulässige Abweichung dieser Kostenprognose bei der Kostenschätzung (HOAI Lph. 2) zu den endgültigen Kosten nach der Rechtsprechung bis zu 30 %. Bei terminlich verschobenen Ausführungen muss mit weiteren Kostentoleranzen aufgrund von Baupreisindexsteigerungen gerechnet werden.**

## Planungs- und Bauablauf

Folgende Termine und Kosten sind nach derzeitigem Stand vorgesehen

### Notsicherung:

2021		Antragstellung Förderung Notsicherung BLfD
2022	250.000 €	BA 1 Notsicherung
		davon: 50.000 € Förderung BLfD/Landesstiftung
		200.000 € Bauunterhalt
2023	200.000 €	BA 2 Notsicherung
		davon: 50.000 € Förderung BLfD/Landesstiftung
		150.000 € Bauunterhalt

### Sanierungskonzept:

2022	VGV	Verfahrung Planungsteam
2022		Bearbeitung LPH 1-3
Ende 2022		Förderantrag Entschädigungsfond BLfD