

Beschlussvorlage

BV-Nummer 0087/II/69/2025	Datum 31.10.2025	Aktenzeichen II/69 - Hu
-------------------------------------	---------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Stadtrat	10.11.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand **W22 Schäferstraße 2**
Rückbau Dach, Entkernung Gebäude und
Errichtung Flachdach
- Erhöhung der Vergabeermächtigung

Beschlussvorschlag:

- Der Maßnahme zum Rückbau des vorh. Mansarddaches und anschließender Entkernung des Gebäudes sowie Errichtung eines neuen Flachdaches am Gebäude der Schäferstraße 2 in 66953 Pirmasens wird zugestimmt und die qualifizierte (Gesamt)-Kostenschätzung auf insgesamt

€ 387.500,00 € brutto

festgestellt.

- Der Oberbürgermeister bzw. der Beigeordnete aus dessen Geschäftsbereich die Maßnahme stammt wird ermächtigt, im Rahmen der qualifizierten (Gesamt)-Kostenschätzung zuzüglich einer Karenz von maximal € 77.500,00 brutto (20%) die entsprechenden Aufträge zu erteilen.

Verrechnung: Produktsachkonto: 114100.52310004 Ordnungsmaßnahmen Stadtgebiet

Begründung:

Das leerstehende Gebäude weist erhebliche Mängel an der Dachkonstruktion auf. Aufgrund seiner stadtbildprägenden Eigenschaft und unmittelbarer Nähe zu weiteren Denkmälern greift hier der Umgebungsschutz.

Die zu Beginn der Maßnahme wirtschaftlichste Methode beinhaltete das baufällige Mansarddach vollständig zurückzubauen und das Innere des Gebäudes bis auf die mineralische Bausubstanz der Außenwände vollständig zu entkernen.

Erst nachdem das Dach vollständig zurückgebaut worden war, wurde deutlich, dass entgegen der Annahme einer gemeinsamen Grenzwand eine weitaus dünnerne, fachwerkähnliche Wand vorzufinden ist. Diese kann bei weitem nicht als statisch aussteifendes Element herangezogen werden und muss mittels einer vertikal ausgeführten Stahl-/Holzkonstruktion abgestützt werden. Zusätzlich muss, um die benötigte Aussteifung zu erlangen, eine Zwischendecke samt neuen Auflagern über dem 1. Obergeschoss hergestellt werden. Die Position der neuen Zwischendecke wurde so gewählt, dass sie bei einer eventuell späteren Nutzung schon als neue Geschossdecke funktionieren wird.

Im weiteren Verlauf wird ein Ringanker ausgeführt, auf dem im Anschluss ein einfaches, jedoch dichtes Flachdach errichtet werden wird. So kann die Bausubstanz des Gebäudes und auch des Nachbargebäudes gesichert werden. Aufgrund der starken Baufälligkeit und der dennoch benötigten Tragfähigkeit müssen auch hier erhebliche Mehraufwendungen in Form von Betonauflagern ausgeführt werden. Zudem kam es beim Abbruch der alten Decke zu Ausbrüchen der Sandsteinwand an den Deckenauflagern. Vorhandene Tragbalken sind zum größten Teil weg gefault, die horizontal im Mauerwerk verlaufenden Hohlräume die durch den Wegfall der Balken entstanden sind, müssen ebenfalls mit Beton vergossen werden.

Die attraktive Fassade kann so erhalten werden und die Möglichkeit einer Nachnutzung ist weiterhin gegeben.

Kostenvoranschlag (brutto-Summen)

Die überarbeitete Gesamt-Kostenschätzung liegt bei ca. 387.500,00 € (brutto). Die Erhöhung der Kosten im Vergleich zur ursprünglichen Kostenschätzung (210.000 €) um 177.500 € resultiert im Wesentlichen aus der notwendigen Stahl-/Holzkonstruktion zur Stabilisierung der dünnen fachwerkähnlichen Nachbarwand und der Herstellung der erforderlichen Zwischendecke. Die statisch anspruchsvolle Konstruktion erfordert außerdem eine intensivere Tragwerksplanung, sowie die längere Bauzeit eine daraus resultierende längere Vorhaltung von Gerüsten und Verkehrssicherung.

Insgesamt werden die Kosten für die Aussteifung der Wand, der Herstellung der Zwischendecke sowie den weiteren notwendigen Rohbauarbeiten nun auf 157.700 € geschätzt.

Der Rückbau des Daches sowie die komplette Entkernung konnte für 115.000 € durchgeführt werden, hier lag die ursprüngliche Kostenschätzung bei 95.200 €.

Da zwischenzeitlich Gefahr in Verzug angemeldet wurde, sind bereits Aufträge über die ursprüngliche Kostenschätzung hinaus erteilt worden.

Geplanter zeitlicher Bauablauf:

Rückbau bestehendes Dach und Entkernung
des Gebäudes

Aug. 2025 abgeschlossen

Herstellung Stahl-/Holzkonstruktion zur
Aussteifung der Nachbarwand und Errichtung
Zwischendecke

Okt. 2025 abgeschlossen

Errichtung neues Flachdach und Abschluss
der Baumaßnahme

Nov. 2025

Vergabeverfahren

Die Leistungen werden nach den einschlägigen, nationalen Vergabebestimmungen vergeben. Die Vergaben werden mittels einer Freihändigen Vergabe und Beschränkter bzw. Öffentlicher Ausschreibung nach VOB/A durchgeführt.

Finanzierung:

Die Mittel stehen bei Psk. 114100.52310004 Ordnungsmaßnahmen Stadtgebiet zur Verfügung. Haushaltsrechtlich bestehen gegen die Auftragsvergabe keine Bedenken



Zukunft	X	Tourismus
Gemeinschaft		Natur
Chancengleichheit		Mobilität
Kommunikation		Gesundheit
X	Innenstadt	

...Stadtteilbild der Stadt Pirmasens

Datum / Oberbürgermeister