

Weitere Informationen zur Sanierung des Jägerhofs

Was heißt Denkmalsanierung oder warum dauert die Sanierungsmaßnahme so lange?

Die Stadt Bergneustadt wurde und wird immer wieder gefragt, warum die Sanierung des Jägerhofs so langsam voranschreitet. Das hat viele Gründe, auf die an dieser Stelle kurz eingegangen werden soll:

Denkmal ist nicht gleich Denkmal

Der Jägerhof ist ein besonderes Denkmalensemble, welches seit Jahrhunderten immer wieder ergänzt und verändert wurde. D.h. es gibt keinen „Standard“, den es zu sanieren gilt, sondern bei jedem Raum und jedem Bauteil sind Einzellösungen gefragt. Die Grundsubstanz des Gebäudes schien zu Beginn der Planungen in Ordnung zu sein; aber im Detail wurden viele Schwachpunkte erst nach der Leerräumung bzw. nach Begutachtung durch Sachverständige sichtbar.

Regelmäßig tauchen neue bautechnische oder denkmalpflegerische Herausforderungen auf, die erst nach Öffnungen der Wände und Decken (Feuchtigkeitsschäden, morsche Balken, Schwamm) oder dem Wechsel der Jahreszeiten (Schädlingsfall wie Holzwürmer oder Pilze) zu Tage treten.

Der Denkmalschutz fordert, dass möglichst viel erhalten bleiben soll. Entsprechend müssen auch viele Einzeluntersuchungen und Einzellösungen erarbeitet werden. Der Umgang mit einem Fachwerkhaus erfordert dabei viel Fingerspitzengefühl im Hinblick auf die Statik, die energetische Ertüchtigung und die Wahl der Baumaterialien für die Sanierung vor allem unter bauphysikalischen Gesichtspunkten, um das Ensemble dauerhaft zu sichern und nutzen zu können.

Durch die Umwandlung der Wohnräume in Büros, Multifunktionsräume und Räume für den Werkraum⁴⁷ erfolgte bauordnungsrechtlich eine Umnutzung des Gebäudes, woraus sich besondere Anforderungen vor allem beim Brandschutz ergaben: Die aktuellen Brandschutzbestimmungen sind streng und es war eine Herausforderung, Lösungen zu finden, die dem Denkmal gerecht und von der Bauordnung mitgetragen wurden.

Unvorhergesehenes im Laufe der Zeit

Der Start der Planungsphase war von dem unvorhergesehenen Ereignis der Covid-19-Pandemie (2020-Anfang 2023) geprägt. Abstimmungen konnten nur unter erschwerten Bedingungen erfolgen und alle Schritte dauerten ungleich länger als geplant. Handwerksbetriebe, Planungsbüros und nicht zuletzt die Stadtverwaltung hatten nur sehr eingeschränkt Kapazitäten und gleichzeitig stiegen die Kosten bei allen Leistungen rund ums Bauen ganz erheblich.

Der späte formale Erwerb des Jägerhofs durch die Stadt im Dezember 2022 und ab März 2023 kompletter Zugang zu allen Räumen führte dazu, dass erst nach der folgenden Ausräumung durch die Jägerhof eG, die in Teilen sehr schlechte Bausubstanz vollumfänglich sichtbar wurde. Dabei weisen viele Bauteile Schadstoffbelastungen auf, die – sofern ein Austausch nicht möglich ist – aufwendige Lösungen bei der Restaurierung mit sich bringen.

Der federführende Architekt des beauftragten Architekturbüros Büros iSA, Herr Naßhan, erkrankte im Spätsommer 2023 schwer und verstarb unerwartet kurz vor Weihnachten. Sein Wissen um den Jägerhof und seine Kompetenzen versucht das Büro iSA bestmöglich seit Beginn des Folgejahres auszugleichen.

Die Probleme der Stadt als Bauherrin

Offen müssen auch die Probleme der Stadt bei der Bewältigung Ihrer Aufgabe als Bauherrin ausgesprochen werden. Personalknappheit besteht seit geraumer Zeit; daran wird sich auch in den kommenden Jahren nichts ändern.

Das Vergaberecht zwingt die Kommunen dazu, für selbst kleinste Leistungen mehrere vergleichbare Angebote einzuholen und für größere Aufträge aufwendige Vergabeverfahren durchzuführen, die teilweise mehr als sechs Monate dauern können. Auf Ausschreibungen kommt z. T. überhaupt keine Resonanz aus der Wirtschaft bzw. erst nach häufigem Nachfragen bei den Betrieben.

Die Co-Finanzierung aller Maßnahmen des ISEKs durch die Städtebauförderung erfordert einen hohen Aufwand bei der Bewirtschaftung der Fördermittel (Statusberichte, aufwändige Anträge, Einhalten von Fristen).

Die Bewilligung eines Städtebauförderantrags dauerte in den vergangenen Jahren jeweils rund 12 Monate, d. h. bis die Zusagen zu einer Co-Finanzierung gegeben sind.

Mit der Sanierung des Jägerhofs möchte die Stadt Vorbild für weitere private Maßnahmen im Denkmalbereich Altstadt sein. Entsprechend sorgsam werden die Entscheidungen im Planungsverfahren getroffen.