

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	31.05.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Vorstellung der Schadensbegutachtung und Sanierungskonzeption für die Tiefgarage Biberacherhofstraße / öffentlicher Bereich

Ausgangslage

Die Tiefgarage Biberacherhofstraße wurde im Zuge der Bebauung West III hergestellt. Hierfür wurden anfänglich die privaten Wohn- und Geschäftshäuser mit ihren Tiefgaragenebenen unter den Gebäuden zwischen der Hauptstraße und der Biberacherhofstraße erstellt (Stadthaus, Ärztehaus, Müllermarkt, etc.). Nach deren Fertigstellung wurde die Tiefgarage unter der Biberacherhofstraße erstellt, welche heute die öffentlich zugängliche Tiefgarage darstellt und zeitgleich die Gebäude der Wohnbebauung Biberacherhofstraße 10 + 12, mit deren eigenen Parkebenen.

Die Zufahrten in die verschiedenen privaten und öffentlichen Parkebenen erfolgen über die Biberacherhofstraße, über die nordöstlich angeordneten Zu- und Abfahrten unter den Gebäuden Biberacherhofstraße 10 + 12. Diese Zufahrten sind als Rampen ausgebildet und sind teilweise in privatem Eigentum. Somit wird der öffentliche Parkbereich unter der Biberacherhofstraße über private Flächen erschlossen. Des Weiteren werden auch die zuvor aufgeführten privaten Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße über diese privaten Flächen und über die öffentliche Tiefgarage in Eben -2 erschlossen. Durch diese Zufahrtskonstellation sind 4 verschiedene Parteien miteinander vertraglich verknüpft, wobei die genauen Abgrenzungen für die Zuständigkeiten in Teilen immer noch umstritten sind.

Sachverhalt

Im Jahr 2018 wurde vom Gemeinderat ein Gutachten in Auftrag gegeben, um die Schädigungen an den Bauwerken in öffentlicher Hand zu erfassen und die Ursache für diese Schädigungen festzustellen. Im Jahr 2021 konnte das nur sehr aufwändig zu erstellende Gutachten fertiggestellt werden. Im Wesentlichen sind Schädigungen an der Betondecke über Ebene -2, den Treppenhäusern und der Rampen von Ebene -1 auf -2 festzusetzen. Als Ursache kann u.a. eine nicht fachgerecht eingebrachte und an aufgehende Bauwerke nicht fachgerecht angebrachte Abdichtung erkannt werden. Hierzu wird in der Sitzung anhand von Plänen genauer Bezug genommen.

Im Jahr 2017 wurde von der WEG Biberacherhofstraße 10 + 12 ein eigenes Gutachten zu vorhandenen Schäden an deren Bauwerken erstellt. Beide Bauwerke und Parkebenen sind miteinander verbunden, eine zeitgleiche Parkgaragensanierung wäre hierbei anzustreben.

Die Stadt hat im Haushalt 2022 Mittel für die Sanierungsplanung eingestellt. Vorgesehen ist eine Sanierung in 2023. Aus Sicht der Verwaltung sind manche Punkte in der Vertragslage noch unklar, auch wie bei Sanierungsarbeiten die Kostenverteilung mit den angrenzenden Eigentümern abgerechnet werden kann. Diese Abstimmung und Festlegung muss vor dem Start einer Ausschreibung geklärt werden. Hierzu wird in der Sitzung ausführlicher ausgeführt.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt ein Sanierungskonzept unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen unter Einbeziehung der Eigentümergemeinschaften vorzubereiten und dem Gemeinderat bis Herbst 2022 vorzulegen.

Eine Sanierung ist für das Jahr 2023 vorgesehen.