Sanierung der Weinbergmauern am Schlössle;

a) Vorstellung der Planung

b) Baubeschluss Sanierung Stützmauer

c) Baubeschluss Sanierung Teilbereich Trockenmauer und Auftragsvergabe

Sachverhalt:

1. Anlass und Ausgangslage

Am 25.01.2024 ist ein Teilbereich der entlang der Straße verlaufenden Stützmauer mit ca. 12 m Länge und 4 m Höhe eingestürzt. Die Stützmauern am Fuß der Weinberge wurden beim Bau der Eisenbahn und der Straße (Fertigstellung 1848) errichtet (**Anlage 1**). Nach dem Einsturz wurden die Übergänge zu den noch stehen gebliebenen anschließenden Stützwandflächen aus Natursteinmauerwerk mit einer Holzabstützung gesichert (**Anlage 2**). Schon im Jahr 2008 wurde der Bereich um den Treppenaufgang zum sogenannten Schlössle instandgesetzt (**Anlage 3**). Im Jahr 2018 wurde die Geologie im zugänglichen Bereich des Gebietes von Geotechnik Südwest untersucht und parallel dazu von Käser Ingenieure das Gebiet photogrammetrisch erfasst und als Lageplan ausgewertet.

2. Untersuchungen und Planungen

Nach dem Einsturz am 25.01.2024 wurden unverzüglich alle erforderlichen Untersuchungen und Planungen, die für eine Beurteilung der Situation und eine Instandsetzung erforderlich sind, veranlasst und beauftragt. Im Einzelnen waren dies die Beauftragung von Bewer Ingenieure mit der Untersuchung des Zustands der Mauern und der Instandsetzungsplanung, die Beauftragung von Geotechnik Südwest mit einer ergänzenden Baugrunduntersuchung und die Beauftragung von Käser Ingenieure mit der Anfertigung der erforderlichen Geländeschnitte (**Anlage 4**).

3. Übersicht über das Gebiet der Weinbergmauern am Schlössle

Innerhalb des gesamten Flurstücks (**Anlage 5**) wurden alle Mauern untersucht, die nördlich vom Gebäude derzeit noch dem Weinanbau dienen. Diese Flächen gliedern sich in zwei Abschnitte. Der erste Abschnitt (BA1) erstreckt sich vom Aufgang zum Schlössle bis zur ersten Weinbergterrasse und der zweite Abschnitt (BA2) erstreckt sich von der ersten Treppe bis zur zweiten Treppe. Der dann folgende Abschnitt (BA3) ist zugewuchert und wurde nicht untersucht, ebenso wurde die Fläche von der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Schlössle nicht untersucht.

Die Mauern im untersuchten Gebiet werden begrifflich unterschieden in die „Stützwände“ am Fuß der Böschung – errichtet beim Bau von Straße und Eisenbahn - und die stufenförmig nach oben angeordneten eigentlichen „Weinbergmauern“ für die Terrassierung des Geländes.

Jede Mauer bildet eine Terrassenstufe. Dementsprechend wurden die Mauern von unten nach oben als Mauerstufen durchnummeriert. Die Stützwände bilden die erste Mauerstufe M1, die Weinbergmauern bilden die Stufen M2 bis M7 (**Anlage 6**).

Die Stützwand im Bereich des ersten Abschnitts, Mauerstufe M1.1, ist fast vollständig im Eigentum der Gemeinde, die Stützwand im zweiten Abschnitt, Mauerstufe M1.2 ist vollständig im Eigentum der DB.

4. Zustand der Stützwände und Weinbergmauern

4.1 Stützwand im Eigentum der Gemeinde Nordheim im Abschnitt 1 (Mauerstufe M1.1)

Die zwei noch stehen gebliebenen Mauerwerksabschnitte (**Anlage 7**) müssen in der Fläche instandgesetzt werden und das dahinterliegende Erdreich muss durch Anker gesichert werden. Im Bereich der eingestürzten Wand (**Anlage 8**) ist zunächst eine Böschungssicherung mit Ankern und Spritzbetonschale erforderlich, um danach eine neue Stützwand errichten zu können. Die Bauaufgabe der Sanierung der Mauerstufe M 1.1 gliedert sich in vier Titel und umfasst insgesamt ca. 33 m Länge und bei einer mittleren Höhe von 3,8 m eine Fläche von ca. 127 m².

4.2 Weinbergmauern

Der Zustand der Mauern wurde unter den Kriterien der Tauglichkeit (Funktionserfüllung) und erkennbaren Gefährdung durch ein mögliches Versagen bewertet (**Anlage 9**). Die Bewertung erfolgte über die Einordnung in eine von vier Dringlichkeitskategorien mit folgendem Ergebnis.

0	Kein Handlungsbedarf zum jetzigen Zeitpunkt	238 m	420 m ²	52%
1	Handlungsbedarf	23 m	31 m ²	4%
2	Kurzfristiger Handlungsbedarf	193 m	293 m ²	37%
3	Unverzögerlicher Handlungsbedarf	39 m	57 m ²	7%

Der unverzügliche und jetzt anstehende Handlungsbedarf betrifft die Mauerstufe M2.2 mit 33 m. Das ist im zweiten Abschnitt die zweite Mauerstufe, bzw. wenn man die Weinbergterrasse hochsteigt, die erste Mauer nach rechts oberhalb der Stützwand im Eigentum der DB. Die Bauaufgabe der Instandsetzung der vorhandenen Trockenmauer auf einer Länge von 33 m und Fläche von 44 m² besteht im Rückbau der vorhandenen Trockenmauer und Wiederaufbau einer neuen Trockenmauer unter Wiederverwendung des zurückgebauten Steinmaterials (Anlage 10).

Die weiteren Flächen von ca. 340 m² Trockenmauern können Zug um Zug in der Reihenfolge der benannten Dringlichkeit instandgesetzt werden.

5. Kostenberechnung

5.1 Weinbergmauern Schlössle – Sanierung der Mauerstufe M 1.1 (Stützmauer)

Die Kostenberechnung erfolgte auf der Grundlage eines bepreisten Leistungsverzeichnisses. Die Kosten für eine nicht ausschließbare Kampfmittelbeseitigung sind nicht enthalten.

Instandsetzung und Ertüchtigung der bestehenden Stützwände aus Mauerwerk	80.000,00 EUR
Böschungssicherung hinter der bestehenden Stützwand aus Mauerwerk mit Bodennägeln	55.000,00 EUR
Böschungssicherung mit Spritzbeton und Bodennägeln	150.000,00 EUR
Neue Stützwand als Keilstützwand mit Fundamentbalken und tiefergeführter Gründung und Maßnahmen im Straßenbau (Rinne)	135.000,00 EUR
Gesamt:	420.000,00 EUR

5.2 Weinbergmauern Schlössle – Sanierung der Mauerstufe M 2.2 (Trockenmauer)

Die Kostenberechnung erfolgte auf der Grundlage des Angebotes der

Pfeuffer GmbH
 Vilchbänder Straße 3
 97947 Grünsfeld-Zimmern

Rückbau einer vorhandenen Trockenmauer und Errichtung einer neuen Trockenmauer	105.864,04 EUR
--	----------------

6 Vergabeverfahren

6.1 Weinbergmauern Schlössle – Sanierung der Mauerstufe M 1.1 (Stützmauer)

Beschränkte Ausschreibung:

Begründung:

- Gemäß der Änderung der VergabeVwV und der Erhöhung der Wertgrenzen im Unterschwellenbereich vom 01.01.2025 ist befristet bis zum 01.10.2027 eine beschränkte Ausschreibung von Bauleistungen bis zu einem Auftragswert in Höhe von 1.000.000 EUR (netto) möglich.
- Nur bei Vergabe der Leistung an eine erfahrene Firma im Bereich des Mauerwerksbaus mit Natursteinen und der Böschungssicherung ist eine einwandfreie Ausführung und damit ein wirtschaftliches Ergebnis zu erwarten.
- Die Leistung ist besonders dringlich.

6.2 Weinbergmauern Schlössle – Sanierung der Mauerstufe M 2.2 (Trockenmauer)

Direktauftrag:

Begründung:

- Gemäß der Änderung der VergabeVwV und der Erhöhung der Wertgrenzen im Unterschwellenbereich vom 01.01.2025 ist befristet bis zum 01.10.2027 ein Direktauftrag von Bauleistungen bis zu einem Auftragswert in Höhe von 100.000 EUR (netto) möglich.
- Nur bei Vergabe der Leistung an eine besonders erfahrene Firma im Bereich der Beurteilung, Planung, Errichtung und Sanierung von Trockenmauern ist eine einwandfreie Ausführung und damit ein wirtschaftliches Ergebnis zu erwarten.
- Die Leistung ist besonders dringlich.
- Die Leistung kann nicht so eindeutig und erschöpfend festgelegt werden, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können.

Mittel für die Maßnahmen stehen im Haushaltsplan unter den Produkten 7.1122.0310.000 und 7.1122.0310.002 bereit. Aufgrund der aktuellen Kostenschätzung zeichnet sich eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von rund 100.000 EUR für die Stützmauer ab.

7. Termine

Vorstellung im Gemeinderat:	09.05.2025
Versand Ausschreibungsunterlagen:	12.05.2025 – 16.05.2025
Angebotsfrist:	19.05.2025 – 05.06.2025
Ausführung:	15.09.2025 – 31.10.2025

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat nimmt von der Planung zustimmend Kenntnis.
- Der Gemeinderat beschließt, die Leistungen zur Sanierung der Mauerstufe 1.1 (Stützwand im Eigentum der Gemeinde) wie beschrieben beschränkt auszuschreiben. Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, die Leistungen gemäß VOB an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.
- Der Gemeinderat beschließt, die Leistungen zur Sanierung der Mauerstufe 2.2 (Trockenmauer im BA2) gemäß Angebot vom 22.04.2025 in Höhe von 88.946,25 EUR netto (105.864,04 EUR brutto) an die Fa. Pfeuffer GmbH aus Grünsfeld-Zimmern zu vergeben.

Anlagen:

Sanierung Weinbergmauern am Schlössle, Anlagen 1-10 laut Text

Sachbearbeitung	Häußer, Reinhard	17.04.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	23.04.2025