



| | | |
|--|---------------|-------------------------------|
| Beschlussvorlage 2017/373 | Referat | Finanzreferat |
| | Abteilung | Abt. 23, Gebäudemanagement |
| | Verfasser(in) | |

| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Bauausschuss | 30.11.2017 | öffentlich |

**Wohngebäude Jesuitengasse 11:
Sanierungskonzept, Zuschussantrag**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt das vorgestellte Sanierungskonzept, das inhaltlich auf dem Förderprogramm der Städtebauforderung Bayern „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ basiert, einschließlich der dargestellten Kosten – und Zuschussituation zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Zuschussantrag bei der Regierung von Schwaben einzureichen und das Projekt nach Eingang des Zuschussbescheides sowie der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen baulich zu realisieren.

| | | |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



Sachverhalt:

1. Historie Gebäude und Nutzung:

Das, am nördlichen Altstandrand zwischen Jesuitengasse im Süden und Stadtmauer im Norden gelegene Gebäude „Jesuitengasse 11“ wurde im Jahre 1824 errichtet. Das zweigeschossige Walmdachgebäude, das sich im ehemaligen Spitalgarten befindet, wurde bis 1910 als Distriktkrankenhaus genutzt. Die seitlichen Stützmauern markieren die nördliche Begrenzung des Jesuitenbezirkes. Das Gebäude ist teilunterkellert und wurde in Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken errichtet. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Sowohl die Stützmauer, die Teil der Stadtmauer ist, wie auch das Wohnhaus sind Einzelbaudenkmäler.

Im Gebäude sind derzeit 3 Wohnungen, 2 im Erdgeschoss und 1 Wohnung im 1. Obergeschoss untergebracht. Die Wohnungen wurden bis 2014 bewohnt und stehen seit diesem Zeitpunkt leer.

2. Förderprogramm:

Die Oberste Baubehörde hat im Rahmen der Städtebauförderung Bayern ein Programm mit dem Titel „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ aufgelegt.

2.1. Zielsetzung und Förderung:

- Der Staat unterstützt die Gemeinde mit der Städtebauförderung bei der Sanierung des leer stehenden Gebäudes im Ortskern, damit es anschließend als **Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge** dienen kann.
- Mit einem Fördersatz bis zu 90 % der förderfähigen Kosten ist der finanzielle Beitrag des Staates außerordentlich hoch.

2.2. Umsetzung:

Um den generell verbleibenden Kostenanteil für die Gemeinde niedrig zu halten, sollten nur wirklich notwendige Maßnahmen durchgeführt werden. Ziel ist eine einfache Gebäudesanierung, indem zum Beispiel:

- Struktur- und Raumschnitt beibehalten werden, auch wenn sie von herkömmlichen Wohnvorstellungen abweichen,
- Nebengebäude nicht abgerissen werden, sondern wieder genutzt werden können,
- Innenhöfe und Freiflächen zunächst nicht bzw. nicht aufwändig umgestaltet werden.

Die Abteilung 23 wurde deshalb im Juni 2017 vom Ersten Bürgermeister Herrn Eichmann aufgefordert, ein Sanierungskonzept auf Basis dieses Programms für das gegenwärtig leer stehende Gebäude Jesuitengasse 11 zu entwickeln und im Herbst 2017 den entsprechenden Zuschussantrag bei der Regierung von Schwaben einzureichen. Der Zuschussantrag einschließlich der hierfür erforderlichen Unterlagen liegt seit dem 27.10.2017 bei der Verwaltung zur Abgabe bei der Regierung von Schwaben bereit.



Diesem Antrag ist noch ein Maßnahmenbeschluss der Stadt Friedberg, der in heutiger Sitzung erfolgen soll, beizulegen.

3. Bausubstanz, Sanierungskonzept:

3.1. Sanierung Stützmauer 2014:

Die Nordfassade des Gebäudes bedient sich einer Unterstützung mittels der Stadtmauer. 2013 wurden von dem eingeschalteten Tragwerksplaner und Gutachter, Hr. Kugler, erhebliche Mängel hinsichtlich der Standsicherheit der Stütz- bzw. Stadtmauer sowie des gesamten Wohnhauses festgestellt. Aufgrund des zwingenden Handlungsbedarfes wurden dann nach kurzfristig erforderlicher Notabstützung im Jahre 2014 umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Standsicherheit wieder herzustellen. Die Maßnahmen zur Wiederherstellung der Standsicherheit der Stützmauer umfassten unter anderem den Teilabbruch der Ausbruchstellen sowie das Neuaufmauern, die Vernadelung der Schalens, das Verpressen der Hohlräume und Risse, die Erneuerung der Pfeilerabdeckungen sowie den Einbau einer Drainage.

Die Gesamtprojektkosten betragen 161.000 €.

3.2. Sanierung Wohnhaus:

3.2.1. Sanierungskonzept:

Die bis 2014 erfolgte Wohnnutzung ist gegenwärtig baurechtlich nicht legitimiert. Die angestrebte Fortführung der bauordnungsrechtlich bisher nicht legitimierten Wohnnutzung, bedarf einer offiziellen Nutzungsänderung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens. In Vorbereitung des Verfahrens bzw. der Planungen sind alle erforderlichen bautechnischen Nachweise wie z.B. Brandschutznachweis incl. externer Sachverständigenprüfung sowie Standsicherheitsnachweis etc. zu erstellen. Im Zuge der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes wurde bereits ein Brandschutzkonzept erstellt, das inhaltlich auch bereits mit dem extern zu beauftragenden Brandschutzsachverständigen abgestimmt wurde. Der 2013 in Zusammenhang mit der Stützmauersanierung tätige Tragwerksplaner hat mittlerweile sein Gutachten zur Standsicherheit des Wohngebäudes incl. statischer Ertüchtigungsmaßnahmen überprüft und sein Maßnahmenkonzept inhaltlich sowie hinsichtlich der Kosten aktualisiert.

Das, unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen, statischen, bautechnischen und denkmalpflegerischen Erfordernisse entwickelte Konzept sieht im Wesentlichen folgende bauliche Maßnahmen vor:

- Erneuerung der vorhandenen Eingangstüre
- Erneuerung der Keller sowie Wohnungseingangstüren gemäß Auflage Brandschutzkonzept
- Ertüchtigung der bestehenden Innentüren
- Rissanierung und Anstrich der Fassade
- Erneuerung der Fenster (gemäß historischem Vorbild)



- Abbruch der bestehenden Trennwand aus Holz zwischen Treppenhaus und Wohnung im 1. Obergeschoss und Errichtung einer F30-Trennwand gemäß Auflage Brandschutzkonzept
- Einbau eines neuen zeitgemäßen Bades (Wohnung 1. OG)
- Erneuerung Bodenbelege incl. Ertüchtigung Unterkonstruktion
- Anstrich Innenwände
- Sanierung Dachtragwerk (Instandsetzung Fußpunkte Sparren, Querbalken. Austausch Stütze, Mauerlatte; Stabilisierung Walm, Pfettenkranz etc.)
- Instandsetzung Gesimsmauerwerk
- Erneuerung Dachdeckung
- Erneuerung Traufblech und Rinnen
- Einbau Dämmung in Decke über 1. Obergeschoss
- Einbau Sockelheizung und Erneuerung Heizung
- Ertüchtigung bzw. Erweiterung Elektroinstallation
- Ertüchtigung Außenanlagen

Das vorgenannt dargestellte Sanierungskonzept wurde am 27.07.2017 dem Landesamt für Denkmalpflege vorgestellt. Die einzelnen Maßnahmen wurden detailliert hinsichtlich der Ausführung besprochen und es besteht grundsätzlich Zustimmung zum vorgestellten Sanierungskonzept seitens des Landesamtes für Denkmalpflege.

Der von Mitgliedern des Bauausschusses angeregte und gewünschte Ausbau des Dachgeschosses wurde bereits 2014 dem Landesamt für Denkmalpflege vorgestellt und von diesem abgelehnt. Die Ablehnung begründet sich im Wesentlichen auf die erforderlichen Eingriffe in die Dachfläche zur Belichtung des Wohn- bzw. Dachraums mittels Gauben und Dachflächenfenstern. Aus diesem Grund und aus förderrechtlichen Gründen sieht das vorgestellte Sanierungskonzept keinen Dachausbau vor.

3.2.2. Wohnfläche:

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| - Erdgeschoss – Wohnung 1: | 41,30 m ² |
| - Erdgeschoss – Wohnung 2: | 41,02 m ² |
| - 1. Obergeschoss – Wohnung: | 100,37 m ² |
| <u>Gesamtwohnfläche:</u> | <u>182,69 m²</u> |

3.2.3. Kosten (Kostenschätzung):

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - Kostengruppe 100 – 600: | ca. 584.000 € |
| - <u>Kostengruppe 700:</u> | <u>ca. 155.000 €</u> |
| <u>Gesamtprojektkosten:</u> | <u>ca. 739.000 €</u> |

3.2.4. Mögliche Förderung

Der städtische Förderantrag unterstellt derzeit einen Förderbetrag bis zu 638.000 €. Eine endgültige Zusage liegt derzeit nicht vor.