



Beschlussvorlage 2018/410	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	18.10.2018	öffentlich

**"Trinkl-Gelände", Burgwallstraße 5, Fl.-Nrn. 365/7 und 365/9 der Gemarkung Friedberg
- Diskussion der weiteren Vorgehensweise nach Fertigstellung der Schlossbaustelle und in
Hinblick auf die Landesausstellung 2020 -**

Beschlussvorschlag:

Im Hinblick auf die im Jahre 2020 im Wittelsbacher Schloss stattfindende Bayerische Landesausstellung mit dem Titel „Wittelsbacher – Städtegründer“ soll das Gelände des sogenannten "Trinkl"-Anwesens in das Gesamtkonzept einbezogen werden und in Abstimmung mit dem Haus der Bayerischen Geschichte für den Empfang der Besucher, den Eintrittskartenverkauf und zur Begrüßung von Gruppen genutzt werden.

Das Baureferat wird beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Variante B „Integration“ die Planungen zu konkretisieren und entsprechende Kosten für die Haushaltsplanung zu ermitteln. Dabei soll untersucht werden, inwieweit das bestehendes Gebäude durch eine Umgestaltung seiner Fassade und durch ausstellungsspezifische Nutzungen im Erdgeschoss mit Kartenverkauf und einem Informations-/Wartebereich zum Bestandteil der Landesausstellung werden kann. Der neuzugestaltende Platz mit Grünfläche auf der vorgelagerten Hoffläche soll das Schloss und die angrenzenden Wege mit der Ausstellungsinfrastruktur verbinden, Aufenthaltsqualität bieten und Parkplätze für Behinderte und Bedienstete sowie Fahrradabstellplätze aufnehmen.

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

Sachverhalt:

Das Anwesen Burgwallstraße 5 (so genanntes „Trinkl-Gelände“) umfasst die Grundstücke 365/7 (Größe: 1.432 m²) und 365/9 Größe: 332 m²) der Gemarkung Friedberg und liegt im unmittelbaren Eingangsbereich des Wittelsbacher Schlosses. Das Grundstück wurde als Getränkemarkt genutzt und ist nahezu zu 100% versiegelt. Das Flachdachgebäude ist zweigeschossig, wobei sich im Erdgeschoss die ehemaligen Büros, Garagen und Abstellräume, die im nördlichen Bereich kellerartig in den Hang gebaut sind, und im Obergeschoss zwei ehemalige Wohnungen befinden. Die Stadt Friedberg konnte das Anwesen 2012 im Vorfeld der Schlosssanierung erwerben. Während der Bauarbeiten zur Sanierung und Umnutzung des Wittelsbacher Schlosses hat es wertvolle Dienste als Baustelleneinrichtungsfläche geleistet – man kann sich im Nachhinein gar nicht mehr vorstellen, wie die Baustelle ohne Nutzung dieser Fläche überhaupt hätte abgewickelt werden können. Die Freiflächen werden als Lagerflächen und Parkierungsflächen genutzt, der Gebäudekomplex im Erdgeschoss für Lager und Aufenthaltsräume. Die westliche Wohnung beinhaltet zur Zeit drei Büroräume für die Bauleitung sowie einen Besprechungsraum. Die östliche Wohnung steht leer.



Das Gelände mit einer Gesamtfläche von 1.764 m² gliedert sich in eine zweigeschossig überbaute Fläche von 764 m², einem seitlichen Freibereich von 92m² und einer vorgelagerten Hoffläche von 908 m².



Das Gebäude steht dabei direkt auf der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Das Gelände steigt in Richtung der nördlichen Grundstücksgrenze um ein bis zwei Meter an.



Zielsetzung des ISEK ist, dass das Gebäude abgerissen werden soll, da es einen städtebaulichen Missstand darstellt und damit Platz für eine neue Nutzung macht. Dabei wurde langfristig hier ein Standort für eine Tiefgarage identifiziert.

Mit der Entscheidung des Freistaates Bayern im Jahre 2020 die Bayerische Landesausstellung mit dem Titel „Wittelsbacher – Städtegründer“ neben Aichach auch im Wittelsbacher Schloss in Friedberg stattfinden zu lassen, rückt das Thema der Nutzung dieses unmittelbar im Eingangsbereich des Wittelsbacher Schlosses gelegenen Grundstückes wieder in den Vordergrund. Da ja wohl allgemein Konsens bestehen dürfte, dass der jetzige Zustand nicht aufrechterhalten werden kann und zudem aufgrund der Personenbeschränkung im eigentlichen Schlossbereich zusammen mit dem Haus der Bayerischen Geschichte überlegt wurde den Eintrittskartenverkauf vor das Schloss zu verlegen, soll in der heutigen Sitzung die Idee diskutiert werden, nach Abriss der Gebäude und Entsiegelung der Freiflächen dieses Grundstück für den Eintrittskartenverkauf und zur Begrüßung von Gruppen zu nutzen. Denkbar wäre eine vorübergehende Nutzung mit Grünfläche, Aufenthaltsbereich und notwendigen Stellplätzen für Behinderte und Bedienstete sowie Fahrradstellplätze.

Als Ergebnis der Vorstellung und Diskussion in der Bauausschusssitzung am 08.05.2018 wurde das Baureferat beauftragt die Kosten für den Rückbau und die Entsorgung des Gebäudebestands und der Hofflächen zu ermitteln und weiterhin verschiedene Varianten zur Nutzung des sogen. „Trinkl-Geländes“ hinsichtlich der Landesausstellung 2020 zu entwickeln.



Das Ergebnis einer Untersuchung von Gebäude und Hoffläche auf Schadstoffe ergab, dass bei einem Abriss und Rückbau hohe Kosten entstehen, insbesondere für die Entsorgung. Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 300.000 € brutto.

Mögliche planerische Varianten:

A) Verkleidung

Das bestehende Gebäude wird lediglich temporär verkleidet. Als Verkleidung ist beispielsweise ein Fassadengerüst oder ein Zaun mit bedruckten Planen denkbar. Das Gerüst bietet dabei den Vorteil der Rückverankerung am Gebäude. Für den Kartenverkauf und den Freiraum zur Begrüßung der Besucher wird die Hoffläche zu einer öffentlichen Grünfläche / zu einem öffentlichen Platz mit Pavillon umgestaltet.

Zunächst wird die Asphaltfläche vor dem Gebäude, sowie die angrenzenden Umfassungsmauern und Zäune zurückgebaut und entsorgt. Die Kosten für den Rückbau werden auf etwa 45.000 € geschätzt. Als Kosten für die Herstellung der Außenanlagen sind etwa 150 - 180 €/m² (brutto) einzuplanen. Bei der vollständigen Überplanung der alten Hoffläche wären dies insgesamt ca. 135.000 - 160.000 € brutto, jedoch kann diese Fläche, je nach Lage der Verkleidung, verringert werden. Hinzu kommen Kosten für die Gebäudeverkleidung, den Begrüßungspavillon mit Kassen und Planungskosten.



B) Integration

Das Gebäude wird durch eine Umgestaltung seiner Fassade und durch ausstellungsspezifische Nutzungen zum Bestandteil der Landesausstellung. In die hofseitige, ebenerdige Gebäudefläche könnte beispielsweise ein Kartenverkauf und ein Informations-/Wartebereich z.B. auch in Form eines Wintergartenanbaus integriert werden. Der neuzugestaltende Platz mit Grünfläche auf der vorgelagerten Hoffläche verbindet das Schloss und die angrenzenden Wege mit der



Ausstellungsinfrastruktur und könnte Platz für Behinderten- / Bedienstetenstellplätze und Fahrradabstellplätze aufnehmen.

Zunächst wird die Asphaltfläche vor dem Gebäude, sowie die angrenzenden Umfassungsmauern und Zäune zurückgebaut und entsorgt. Die Kosten für den Rückbau werden auf etwa 45.000 € geschätzt. Als Kosten für die Herstellung der Außenanlagen sind etwa 150 - 180 €/m² (brutto) einzuplanen. Bei der vollständigen Überplanung der alten Hoffläche wären dies insgesamt ca. 135.000 - 160.000 € brutto. Hinzu kommen Kosten für die Fassade, die Einbauten in das Gebäude und Planungskosten.



Erste Ideenskizze

C) Abriss

Das gesamte „Trinkl“-Gelände wird für eine zukünftige neue Nutzung freigemacht. Aufgrund der großen Grundstücksausdehnung und der ungeklärten weiteren Nutzung ergibt sich die Aufgabe einer umfangreichen Freianlagenplanung. Die Stabilisierung des Erdreiches und der Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze sind in dieser Planung mit aufzunehmen. Der vordere Bereich des Grundstücks wird für die Zwecke der Landesausstellung zu einer Grünfläche mit öffentlichen Platz umgestaltet.

Die Kosten für den Rückbau der Gebäude- und Hoffläche werden auf etwa 300.000 € brutto geschätzt. Als Kosten für die Herstellung der Außenanlagen sind etwa 150 - 180 €/m² (brutto) für höherwertige Flächen einzuplanen, was bei einer Gesamtfläche von ca. 1.764 m² zu Kosten von ca. 265.000 – 315.000 € brutto führt. Hinzu kommen Kosten für die Stabilisierungsmaßnahmen, den Begrüßungspavillon mit Kassen und Planungskosten.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen die Variante B „Integration“ planerisch weiter zu verfolgen und entsprechende Kosten für die Haushaltsplanung zu ermitteln.