



Beschlussvorlage 2018/463	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	27.11.2018	öffentlich

Schmidgasse 1: Sanierung und Umbau zum Vereinshaus mit zukünftiger DAV-Geschäftsstelle Friedberg

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den bisherigen Projektverlauf sowie die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie hinsichtlich Projektumfang und Kosten zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die zur Realisierung des Projektes die erforderlichen Haushaltsmittel im Vermögenshaushalt 2019/2020 einzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten einer Förderung zu prüfen.

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



Sachverhalt:

1. Ausgangslage:

Das städtische Objekt Schmidgasse 1 stellt ein Einzeldenkmal dar.

Auszug aus dem Fachinformationszentrum des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: „*Beschreibung: Bürgerhaus, erdgeschossiger Traufbau mit Mansarddach, 19. Jahrhundert; der wirtschaftlichen Struktur einer durch Handwerk geprägten Stadt entspricht der Typ des höchstens zweigeschossigen Wohn- und Handwerkerhauses, einem schlichten Putzbau mit steilem Giebel- oder Mansarddach und rundbogiger Toreinfahrt.*“

Das Gebäude wurde im Jahre 2003 erworben. Zielsetzung der Erwerbung war, mögliche Nachbarschaftskonflikte im Zusammenhang mit der Veranstaltungsnutzung im Archivhof zu vermeiden. Seit dem Zeitpunkt des Erwerbes steht das Gebäude leer und hat keine dauerhafte Nutzung.

2. Beschluss Finanz-, Personal- und Organisationsausschuss vom 04.07.2017.

Der DAV, Sektion Friedberg hat sich mit Schreiben vom 07.06.2017 an die Stadt Friedberg gewandt, nachdem das Gebäude in dem sich gegenwärtig die Geschäftsstelle befindet, in den kommenden zwei bis drei Jahren entmietet werden soll. Im Zuge der erforderlichen neuen Räumlichkeiten hat der DAV die Stadt Friedberg um Unterstützung gebeten. Die Anfrage des DAV wurde dem Finanz-, Personal- und Organisationsausschuss in seiner Sitzung am 04.07.2017 zur Kenntnis gegeben und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, Verhandlungen mit dem DAV, Sektion Friedberg über eine Nutzung des städtischen Gebäudes Schmidgasse 1 zu führen. Die Einschränkungen der künftigen Nutzung durch die vorhandenen baulichen Gegebenheiten wie z.B. die Unterschreitung der zulässigen Raumhöhe in Aufenthaltsräumen gemäß BayBO sowie die begrenzte Belastbarkeit der Decke über EG sollten hierbei berücksichtigt werden. Darüber hinaus war mit den zuständigen Aufsichts- und Denkmalpflegebehörden verbindlich die zukünftige Nutzung bzw. die angestrebte Nutzungsänderung zu klären.

Zudem wurde eine Grundsatzentscheidung für die mietvertraglichen Rahmenbedingungen mit dem DAV getroffen. Es wurde festgelegt, dass bei den Vertragsverhandlungen mit dem DAV zu berücksichtigen ist, dass

- generell eine Mehrfachnutzung auch für andere Vereine angestrebt wird,
- der zielgerichtete Sanierungsaufwand aufgrund der angedachten künftigen Vereinsnutzung des DAV keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht und
- der DAV sich an den Kosten des Sanierungsaufwands in angemessener Form entweder durch fachgerechte Eigenleistung oder entsprechende monetäre Mittel zu beteiligen hat. Als finanzielle Beteiligung käme insbesondere eine einmalige Investitionskostenbeteiligung oder eine entsprechende Kostenmiete in Frage. Zur Absicherung dieser Kostenbeteiligung wäre eine 25jährige Nutzungszeit anzustreben.

Die angestrebte Beteiligung in Form einer fachgerechten Eigenleistung seitens des DAV's ist nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zur relativieren. Im Ergebnis



ist festzustellen, dass eine tatsächliche Beteiligung in Form einer fachgerechten Eigenleistung auszuschließen ist, da von Seiten der Denkmalfachbehörden nachdrücklich Wert auf eine fachgerechte Ausführung durch Fachfirmen und Dienstleister mit Erfahrungen beim Bauen im denkmalgeschützten Bestand gelegt wird.

3. **Gebäude/bauliche Gegebenheiten:**

Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen sind nachgenannte nutzungsrelevante Gegebenheiten auch nach dem Umbau vom Nutzer zu Kenntnis zu nehmen und zu akzeptieren:

- die maximale Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt 2,20m (Forderung BayBO > 2,40m)
- die maximale Deckenhöhe im 1.OG beträgt 2,19m (Forderung BayBO > 2,40m)
- eine Nutzung oberhalb der Decke über 1.OG scheidet in Ermangelung Statik sowie Raumhöhe aus.
- die Raumkonzeption im Erdgeschoss erfolgt unter Voraussetzung des Erhaltes der vorhandenen bauzeitlichen Wände.
- die maximale Belastbarkeit der Decke über EG beträgt 200,00kg/m² (unter der Voraussetzung einer umfangreichen fachgerechten Ertüchtigung des Tragwerkes),
- die maximal mögliche Nutzfläche wird ca. 118,00 m² (DIN 277) bzw. 92,90m² (Wohnflächenverordnung) betragen.

Die Aussicht auf Erteilung einer Baugenehmigung trotz offensichtlich nicht einzuhaltender öffentlich rechtlicher Vorgaben (Forderung BayBO) wurde bei der Bauaufsicht der Stadt Friedberg angefragt. In Beantwortung der Anfrage wurde mitgeteilt, dass bei einem Objekt das ein Einzelbaudenkmal ist, Decken usw. nicht ohne weiteres verändert werden können. Auf dieser Grundlage werden die Unterschreitungen in den Mindesthöhen für Aufenthaltsräume bauordnungsrechtlich mittels Abweichungen gelöst werden. Nachdem die Räume bzw. die Nutzungsänderung bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind und die Räume demzufolge auch baurechtlich als Aufenthaltsräume genutzt werden können, liegt kein Mangel im privatrechtlichen Belang des Mietvertrages vor.

Der Entwurfsplan zur Nutzung des Gebäudes Schmidgasse 1 als zukünftiges Vereinshaus bzw. Geschäftsstelle des DAV, Sektion Friedberg unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten wurde dem ersten Vorsitzenden Herrn Richard Maier von Seiten der Verwaltung vorgestellt. Mit Schreiben vom 27.09.2017 wurde die Entwurfsplanung, d.h. die bauliche Konzeption unter Berücksichtigung der vorgenannten nutzungsrelevanten, baulich bedingten Gegebenheiten zur Kenntnis genommen und akzeptiert.

4. **Bauprojekt:**

4.1. **Voruntersuchungen:**

Im Vorfeld der Planungen zur Umnutzung waren umfangreiche Untersuchungen des Bestandes unter Beteiligung zahlreicher Sonderfachleute erforderlich.

4.1.1. Fassadenbefund:

Das Untersuchungsziel war die Aufdeckung, Beurteilung und Einordnung historischer Farb- und Fassungsschichten des Objektes ab der Putz- bzw.



Holzoberfläche und deren Dokumentation in Wort, Bild und Befundlisten. Untersuchungsziel war zudem Erkenntnisse über eventuell vorhandene bauliche Veränderungen des Objektes zu gewinnen und zu dokumentieren.

4.1.2. Bauhistorische Untersuchung:

Zur Klärung wesentlicher historischer Gebäudedaten wurde eine bauhistorische Untersuchung durchgeführt. Untersuchungsziel war z.B. zu ermitteln, wann wurde das Gebäude erbaut, in wie weit hat sich aus dieser Zeit die Innenstruktur des Gebäudes erhalten, welche Mauern gehören zum Originalbau und welche wurden nachträglich eingebracht.

Anhand der Befunde ließen sich drei Bauphasen unterscheiden:

Bauphase 1: Erbauungszeit 1799 ± (originaler Baubestand)

Bauphase 2: Nachträglich eingebrachte Innenwände (vermutlich im 19. Jahrhundert)

Bauphase 3: Nachträglich eingebrachte Innenwände (20. Jahrhundert)

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Das Gebäude der Schmidgasse 1 wurde 1799 errichtet. Aus der Bauzeit haben sich neben dem Dachwerk mit Deckenaufbau, die Außenwände und die Nordwand des Raumes E5 unter der Rigipsverkleidung erhalten. Alle anderen Innenwände und Ausbauten, wie sie in ihrer heutigen Form vorzufinden sind, wurden nachträglich eingebracht. Während die Westwände der Räume E5 und E3, die Nordwand von E1 und die Südwand von E1 ihren Schichten nach zu urteilen bereits im 19. Jahrhundert hinzukamen, datieren der Einbau des WCs und die Wand, welche das Bad abtrennt, erst in das 20. Jahrhundert. In diese jüngere Bauphase gehören auch der Kamin und sämtliche Einbauten im Obergeschoss an.

4.1.3. Statik – Schadenskartierung

Der augenscheinlich schlechte Gesamtzustand des Gebäudes sowie die Tatsache, dass nach einer ersten Begutachtung des Statikers sämtliche Balken und Balkenköpfe saniert werden müssen, legten von Beginn an eine aufwendige statische Ertüchtigungsmaßnahme nahe. Zur Konkretisierung des Aufwandes insbesondere der Kosten, wurde zunächst eine detailgenaue Schadenskartierung der tragenden Holzbauteile vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde ein Sanierungskonzept für das Dach- und Deckentragwerk erarbeitet, dass bereits mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt ist.

4.1.4. Bodenarchäologie:

In Ermangelung von Erkenntnissen über die Gründung des Gebäudes war die Herstellung von zwei Bodenöffnungen (ca. 1,00 x 1,00 m; 085 m tief) je einmal im Gebäudeinneren und einmal im Archivhof erforderlich. Vor Ausführung der Grabungen war zunächst die Einholung einer bodenarchäologischen Erlaubnis erforderlich. Da das Gebäude ein Einzeldenkmal ist und sich darüber hinaus im Ensemble der Friedberger Altstadt befindet, war für die Durchführung der Sondagearbeiten und die Dokumentation der Ergebnisse archäologisches Fachpersonal erforderlich.



Ergebnis:

Als vorrangiges Ergebnis der Sondageschnitte kann festgehalten werden, dass die Fundamente des bestehenden, im Dachstuhl auf etwa 1799 datierten Hauses nur relativ leicht bzw. auf zum Zeitpunkt des Hausbaus angetroffene ältere Mauern aufgesetzt sind. Darunter befinden sich, angesichts der zentrale Lage in der Stadt wenig überraschend, unterschiedliche Planierschichten, die aus der Vorzeit des Hauses stammen. Die jeweils älteren unteren Schichten waren in beiden Schnitten ähnlich ausgeprägt. Da das Haus nur partiell unterkellert ist, steht zu vermuten, dass sich diese Schichten unter einem Großteil des Gebäudes weiterziehen.

4.2. Baumaßnahme-Bauumfang:

4.2.1. Inhalt:

- Abbrucharbeiten: Rückbau aller Fassadenfenster und Türen; Rückbau Bodenplatte im Erdgeschoss; Rückbau der gesamten Dachfläche inkl. vorhandener Dachaufbauten;
- Rohbauarbeiten:
Sanierung der Innen- und Außenwände; Einbau von Fenster- und Türstürzen; Anbringen einer neuen Betonbodenplatte samt Unterbau einschl. Dämmung und Abdichtung; Verstärkung der Giebelwände mittels Stahlträger innenseitig nach Vorgabe Statik;
- Innen- und Außenputz: Erneuerung;
- Zimmermannsarbeiten:
Sanierung, Austausch bzw. Ertüchtigung von beschädigten Deckenbalken gemäß Statik; Verstärkung bzw. Ertüchtigung der tragenden Holzteile des Dachstuhls gemäß Angaben Statik;
- Dachdecker und Klempnerarbeiten
- Fenster: Erneuerung der Fenster (zum Teil mit Anforderung an den Brandschutz)
- Türen: Erneuerung der Hauseingangstüre (Türe mit Stockrahmen); Einbau neuer Innenraumbtüren;
- Bodenaufbau:
Einbau neuer Boden- und Wandbekleidungen;
- Treppe:
Einbau einer neuen Verbindungstreppe zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss;
- Einbau einer zeitgemäßen Sanitär-, Heizungs-, Elektro- und Fernmeldeinstallation;

4.2.2 Kostenschätzung:

Auf Grundlage der vorliegenden Befunduntersuchungen sowie des statisch motivierten Sanierungskonzeptes wurden vom beauftragten Architekturbüro Dr. Shahabi grobe Kostenannahmen für das Projekt „Sanierung und Umnutzung Gebäude Schmidgasse 1 zum Vereinshaus sowie Geschäftsstelle DAV Sektion Friedberg“ getroffen:



- Kostengruppe 300 und 400	300.000,- € brutto
- Kostengruppe 700	84.000,- € brutto
<u>Gesamtkosten</u>	<u>384.000,- € brutto</u>

Aufgrund der Erfahrungen der Verwaltungen im Rahmen der Ausschreibungen zum Projekt „Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Jesuitengasse 11“ sowie der zu erwartenden erschwerten Ausführungsbedingungen und eines Klein- und Mindermengenzuschlages empfiehlt die Verwaltung, ein Projektbudget von insgesamt 410.000,- € brutto vorzusehen (bisher 338.000,- €)

4.2.3 Weiteres Vorgehen, Bauzeit:

Nach positiver Beschlussfassung durch den BA werden als nächster Schritt die Unterlagen zum notwendigen Baugenehmigungsverfahren eingereicht.

Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Abbau des Stadtfestes im III. Quartal 2019 zu beginnen.

Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 8-10 Monate.

Anlagen:

- Pläne (Schnitt, Grundriss EG, OG, DG 1:100 vom 17.07.17)