



Beschlussvorlage 2019/085	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	21.03.2019	öffentlich

"Trinkl-Gelände", Burgwallstraße 5, Fl.Nrn. 365/7 und 365/9 der Gemarkung Friedberg - Vorstellung der Planung für den Besucherempfang zur Landesausstellung 2020

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise sowie die vorgestellte Planung eines Teilabrisses mit Teilneubau zur Bereitstellung des Besucherempfangs für die Landesausstellung 2020 auf dem „Trinkl“-Gelände“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die notwendigen weiteren Planungsschritte einzuleiten und das Gremium regelmäßig über die Kostensituation zu informieren.

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



Sachverhalt:

Mit der Entscheidung des Freistaates Bayern im Jahre 2020 die Bayerische Landesausstellung mit dem Titel „Wittelsbacher – Städtegründer“ (aktueller Titel: „Stadtluft macht frei“) 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, ist eine dringende Entscheidung über die weitere Vorgehensweise erforderlich, wie die Anforderungen eines Empfangsbereichs auf dem Grundstück erfüllt werden können.

In der Bauausschusssitzung am 08.05.2018 wurde die weitere Diskussion nach Fertigstellung der Schlossbaustelle und im Hinblick auf die Landesausstellung 2020 diskutiert und als Ergebnis 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.

In der Sitzung des Bauausschusses am 18.10.2018 wurden folgende Varianten vorgestellt und diskutiert:

- A) Verkleidung: temporäre Verkleidung des „Trinkl“- Gebäudes mit einem Gerüst und Planen sowie Neugestaltung des Freibereichs durch Entsiegelung und Bereitstellung eines temporären Besucherpavillons.
- B) Integration: Umgestaltung der Fassade des „Trinkl“-Gebäudes mit Integration der notwendigen Nutzungen für den Empfangsbereich in Teile des Gebäudes bei gleichzeitigem Rückbau und Gestaltung der Freiflächen.
- C) Abriss: Freimachung des gesamten „Trinkl“-Grundstücks durch Abriss und Entsiegelung als vorgezogene Maßnahme in Hinblick auf eine Neubebauung des Grundstücks. Gestaltung der Freiflächen des gesamten Grundstücks und Bereitstellung eines temporären Besucherpavillons.

Nachdem sich das Gremium die Variante C „Abriss“ ohne konkrete Festlegung einer Nachnutzung nicht vorstellen konnte, wurde das Baureferat beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Variante B „Integration“ die Planungen zu konkretisieren und entsprechende Kosten in die Haushaltsplanung einzustellen. Dabei soll untersucht werden, inwieweit das bestehende 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. Auch sollte über die Nutzung des „Trinkl“-Gebäudes für Lagernutzungen insbesondere für das Veranstaltungsmanagement nachgedacht werden.



Aufgabenstellung

Besucherempfang für die Landesausstellung „Stadtluft macht frei“ (05/2020 bis 11/2020)

Für den Besucherempfang wurde gemeinsam mit dem Haus der Bayerischen Geschichte (HDBG) in mehreren Besprechungen ein Raumprogramm / Pflichtenheft abgestimmt, das auf dem Gelände des „Trinkl“-Anwesens unterzubringen ist:

- **Kassen- und Wartebereich (ca. 125m²)**
Der Kassen- und Wartebereich dient dem Verkauf von Eintrittskarten und Publikationen zur Landesausstellung. An der Kasse können zudem Audio-Guides ausgeliehen werden. Für geführte Gruppen ist ein Sammelbereich vorgesehen, an dem u.a. Touren-Guides verteilt werden. Eine Teilfläche dient der Auslage von Informationsbroschüren der Veranstalter.
- **Abstellbereich (ca. 65m²)**
Für Taschen und Rucksäcke sind 200 abschließbare Spinde und großformatige Kisten (für Schulklassen) bereitzustellen, ebenso Platz für Kinderwägen.
- **Toilettenbereich (ca. 30m²)**
Neben den Besuchertoiletten (5 Sitze w / 2 Sitze 3 Stände m) sind Mitarbeiter Toiletten und Raum für die Reinigungsgeräte vorzuhalten.
- **Außenanlagen**
Überdachter Wartebereich für Besucherspitzen, Sitzgelegenheiten, Parkzone für Mitarbeiter und behinderte Menschen.

Nutzung nach der Landesausstellung

Nach der Landesausstellung soll die Möglichkeit entstehen die Räume als Lagerfläche für das Veranstaltungsmanagement im Schloss zu nutzen.

Planungsprozess

Die momentan vorzufindende Bausubstanz stammt im Wesentlichen aus den 60er und 70er Jahren:

- 1960 Erweiterung der Betriebsräume
- 1967 Erweiterung der Getränkefabrik (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)
- 1972 Erweiterung der Betriebsräume (Erdgeschoss)

Die in der Sitzung des Bauausschusses am 18.10.2018 beschlossene Integration des Besucherempfangs mittels Umbau des Anbaus von 1972 (eingeschossiger Gebäudebereich vor dem Eingang der Wohnungen und der Garage) ist funktional und genehmigungstechnisch begründet. Die Freifläche vor dem Gebäude hat die Funktion des Treff- und Wartebereich für Besucher. Ein (wenn auch temporärer) Bau vor dem Bestandsgebäude würde das Maß der baulichen Nutzung stark verändern und zudem die nutzbaren Freiflächen einschränken.



Das Konzept für den Umbau besteht in der räumlichen Anbindung der angrenzenden Räume an die überdachte Garagenzufahrt und Eingangsüberdachung über Wanddurchbrüche und Anpassung bestehender Öffnungen (Türen und Fenster) für den Kassen und Wartebereich. Als Abstellbereich soll der Garagenraum genutzt werden.

Mittlerweile durchgeführte Untersuchungen des Baubestandes mittels Bauteilöffnungen und statischer Beurteilung zur Abschätzung der Umbaukosten zeigen vor allem Schäden durch eindringende Feuchtigkeit und Hinweise auf Korrosionsschäden in Stahlbetonteilen. Weiterhin wurde im Zuge der Bestandsaufnahme die unterseitige Bekleidung des Daches über der Garagenzufahrt entfernt. Das darüber liegende Tragwerk (Holz-Wellstegträger) zeigt starke Verformungen und Fäulnisschäden infolge früherer Undichtigkeiten an der Dachhaut, so dass von der Notwendigkeit einer Erneuerung von Tragwerk und Dachabdichtung auszugehen ist. Dies steht dem Konzept, die wesentlichen Bauteile am Bestand weiter zu nutzen, entgegen. Der Aufwand für den Umbau steht somit auch nicht im Verhältnis zu den Kompromissen für die Nutzung und das Erscheinungsbild und stellt ein unkalkulierbares Risiko sowohl kostentechnisch als auch für den Bauablauf dar.

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse wurden in einer gemeinsamen Besprechung mit Bürgermeister Eichmann, Baureferat und Baubetriebshofleitung die möglichen Optionen diskutiert und entschieden anstatt der Umnutzung die Variante des Teilabrisses des zuletzt im Jahr 1972 erfolgten Anbaus weiterzuverfolgen und unterschiedliche Varianten zu untersuchen.

Variante Miet-Container

Nach dem Abbruch des Anbaus von 1972 wird der Untergrund befestigt und für das Aufstellen von Container vorbereitet. Der Gebäudekörper von 18m x 9m x 3m besteht aus 9 zusammengeschalteten Containern zzgl. eines weiteren Sanitärcontainers. Die Containeraußenhaut wird mit einer Rombusschale verkleidet. Für den Abstellbereich wird der Garagenraum im Bestandsgebäude umgebaut und an den Containerbau angeschlossen.

Das Ergebnis einer Richtpreisanfrage für die Miete von 10 Containern beträgt circa 180.000 €. Die Kosten für die Baumaßnahmen am Bestand (Innenausbau & Fassade) werden auf 70.000 € geschätzt. Die Gesamtmaßnahme inkl. Außenanlagen, Ausstattung und Nebenkosten wird auf etwa 500.000 € geschätzt.





Variante Neubau

Vor dem Hintergrund, dass die Containervariante aus städtebaulicher Sicht problematisch ist, da nach Abzug der Container eine zusätzliche Lücke im Bestand entsteht, die bauliche Veränderungen nach sich zieht, wurde wiederum in einer gemeinsamen Besprechung mit Bürgermeister Eichmann, Baureferat und Baubetriebshofleitung entschieden dem Stadtrat die Weiterverfolgung einer Neubauvariante mit hohem Eigenleistungsanteil des städtischen Baubetriebshofes vorzuschlagen.

Die Vorteile des Neubaus gegenüber einer Containerlösung bestehen in einer soliden Ausführung (in Hinblick auf eine Nutzung von 10-15 Jahren) mit entsprechender Raumhöhe, die sich sowohl für eine repräsentative Nutzung als Empfangsgebäude mit entsprechenden Anforderungen an das Raumklima und Stützenfreiheit (Raumgröße) als auch für eine Nachfolgenutzung als Lagerfläche eignet. Zudem kann diese Lösung städtebaulich besser in das Umfeld integriert werden und somit zu einer Aufwertung des Vorfeldes des Wittelsbacher Schlosses beitragen.

Kosten

Die Kosten wurden nach BKI (Baukostenindex) ermittelt und stellen sich entsprechend der Kostengruppen wie folgt dar:

Kostengruppe	Nutzfläche	GP
KG 200	Bauhof Vorwegmaßnahmen	20.000 €
KG 200	Herichten & Erschließen	30.000 €
KG 300 & 400	Gebäude Neubau	400.000 €
KG 300 & 400	Gebäude Bestand	100.000 €
	Miete WC-Container	20.000 €
KG 500	Außenanlagen	100.000 €
KG 600	Ausstattung & Kunstwerke	50.000 €
KG 700	Nebenkosten	130.000 €
	Gesamtkosten	850.000 €

Im Haushaltsplan sind zu einem Zeitpunkt als die Bauschäden und auch die Anforderung des Hauses der Bayerischen Geschichte noch nicht im vollen Umfang bekannt waren für 2019: 350.000 € und 2020: 50.000 € angesetzt worden. Diese Kostenansätze sind auf keinen Fall auskömmlich.

Festzustellen ist, dass mit der grundsätzlichen Entscheidung das „Trinkl“-Gebäude bis zur Klarheit über eine Nachfolgenutzung so oder so Kosten entstehen, die statische Sicherung und Bauunterhalt und gewisse Ertüchtigung zur weiteren Nutzung beinhalten, sodass ein Teil der anfallenden Kosten unabhängig von der Landesausstellung anfallen würden.

Es kann festgestellt werden, dass die Kosten der Kostengruppe 200 und die Kosten der Kostengruppen 300 und 400 zumindest in einer Größenordnung von 1/3 wohl unabhängig von



der Landesausstellung anfallen würden. Der Landesausstellung sind die Kosten der WC-Container sowie die Kosten der Kostengruppe 600 zuzuordnen. Die Kosten der Kostengruppen 500 und 700 sind ebenfalls zu einem großen Teil dem Projekt „Landesausstellung“ geschuldet.

Aus Sicht der Verwaltung wird die vorgeschlagene Variante eines Teilabrisses mit Neubau unter erheblicher Beteiligung des Baubetriebshofes als die kosten- und terminsicherste sowie nachhaltigste (in Hinblick auf eine Nachnutzung) Lösung angesehen.

Bis zur Sitzung wird geklärt, inwieweit für eine Lösung, die zumindest eine Nutzungsdauer von 10 Jahren gewährleistet, Städtebauförderungsmittel in Anspruch genommen werden können.

Zeitplan:

Der Teilabriss ist für den Zeitraum vor der Friedberger Zeit geplant. Der Baubeginn der Rohbauarbeiten durch den Baubetriebshof muss zur Einhaltung des Zeitplanes im September 2019 erfolgen, was eine rechtzeitige Fertigstellung der Genehmigungs- und Ausführungspläne voraussetzt.

Anlagen:

1. Fotos der Bauschäden am Bestandsgebäude
2. Grundriss
3. Ansicht Süden / Schnitt O-W
4. Ansicht Osten / Schnitt N-S
5. Aufgabenstellung Außenanlagenplanung