



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2019/086</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>26.03.2019</b>	<b>öffentlich</b>

**"Salzkanner Turm", Stadtmauer 41, Fl--Nr. 175 in der Gemarkung Friedberg - Vorstellung des Planungs- und Nutzungskonzeptes**

**Beschlussvorschlag:**

Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeitete Planungskonzept mit Kostenschätzung vom 08.03.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich besteht mit der vorgestellten Planungsidee Einverständnis, jedoch ist die Planung hinsichtlich der von den Nachbarn vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu überarbeiten und dem Stadtrat in seiner Sitzung am 11.04.2019 zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



### Sachverhalt:

Der „Salzkärner Turm“, Stadtmauer 41, auch „Hager Turm“ genannt befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 175 (Größe: 85 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Friedberg im Nordwesten der Altstadt Friedberg. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 beschlossen Kaufverhandlungen zum Erwerb des Anwesens zu führen. Der Kauf des Anwesens erfolgte dann im Februar 2017. Das Anwesen auf dem 85 m<sup>2</sup> großen Grundstück besteht aus dem eigentlichen Wehrturm mit Nebengebäuden.

Im Rahmen der Vorüberlegungen zur Landesausstellung 2020, die ja den Titel „Wittelsbacher - Städtegründer“ (aktuell: „Stadtluft macht frei“) hat, liegt die Idee nahe diesen historischen Wehrturm in das Gesamtkonzept miteinzubeziehen und für Besucher zu öffnen. Zu diesem Zweck sind gewisse „Rück- und Umbaumaßnahmen“ erforderlich. Um ausloten zu können in welchem Umfang diese möglich sind, wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege der Bauforscher [REDACTED] aus Thannhausen, der in der Altstadt von Friedberg bereits einige Umbauten von denkmalgeschützten Gebäuden begleitet hat, mit der Erstellung so genannter „Baugefügeforschungen und Baualterspläne“ beauftragt.

Herr Dr. Niethammer hat in der Bauausschusssitzung am 08.05.2018 das Ergebnis seiner Bauforschung vorgestellt und aus seiner Sicht eine Einschätzung dazu geben, welche Änderungen am Halbschalenturm aus denkmalfachlicher Sicht in Hinblick auf eine Nutzung zu Ausstellungszwecken für die Landesausstellung 2020 möglich erscheinen.

Anschließend wurde einstimmig folgender Beschluss gefasst:

*„Der Bauausschuss nimmt die Ergebnisse der bauforscherischen Untersuchungen von [REDACTED] zum Anwesen Stadtmauer 41 (‘Salzkärner Turm’) zu Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die weitere Vorgehensweise zur Nutzung des Halbschalenturmes im Rahmen der Landesausstellung 2020 zu besprechen.“*

Die Verwaltung hat dann im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zusammen mit dem bei Turmsanierungen erfahrenen [REDACTED] weitere Bestandsuntersuchungen durchgeführt. Um konkrete Ideen zu den Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln wurde am 14.01.2019 mit [REDACTED] von der Regio Augsburg, den städtischen Historikern [REDACTED] sowie den betroffenen Abteilungen der Verwaltung unter Leitung von Bürgermeister Eichmann ein Art „Workshop“ durchgeführt, und Nutzungsideen als Grundlage für die weitere Planung diskutiert.

Anschließend wurden diese Ideen und vor allem die Planungsidee den Turm als Aussichtsturm umzubauen, den südlichen Anbau zugunsten eines mit neuzeitlichen Materialien als Reminiszenz nachempfundenen Wehrganges z.B. als Stahlkonstruktion abzureißen und den nördlichen Anbau zur musealen Dokumentation des Lebens der kleinen Leute an der Stadtmauer zu nutzen im Rahmen des Denkmalsprechtages am 23.01.2019 dem Landesamt für Denkmalpflege vorgestellt. Mit diesem Planungsansatz, aber auch mit der sich daraus ergebenden Beseitigung der nicht historischen Zwischendecken und Treppenanlage bestand grundsätzliches Einverständnis. Inwieweit der Halbschalenturm mit neuer Stahltreppe mit oder



ohne Dachkonstruktion ausgeführt werden soll blieb noch dem weiteren Planungsprozess überlassen.

Im Rahmen des Denkmalsprechtages am 27.02.2019 wurde dann bereits die weiterentwickelte Planung, die vom grundsätzlichen Ansatz dem Planungsstand der heutigen Bauausschusssitzung entspricht, besprochen. Mit der vorliegenden Planung und insbesondere auch mit dem Verzicht auf eine Dachkonstruktion besteht aus denkmalpflegerischer Sicht Einverständnis.

#### Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft am 16.03.2019:

Da für den geplanten Umbau und die Umnutzung im Rahmen des touristischen Besichtigungskonzeptes eine Baugenehmigung erforderlich ist, wurde zur Information und Einbindung der Nachbarn am Samstag, den 16.03.2019 zunächst zu einer Ortsbesichtigung eingeladen. Um einen realistischen Eindruck von der sich später sich ergebenden Aussichtsituation zu erhalten, wurde dazu extra ein Teil des Daches geöffnet. Anschließend wurde das Projekt in der Mensa den interessierten Nachbarn ausführlich vorgestellt. In der sich anschließenden Diskussion wurden vor allem Bedenken hinsichtlich der sich zukünftig ergebenden Einsichtsmöglichkeiten nach Osten geäußert, die bauordnungsrechtlich ernst zu nehmen und im Rahmen des Genehmigungsprozesses zu prüfen sind. In der Diskussion wurde der dringende Wunsch an die Stadt geäußert, die Aussicht vom Turm (siehe Anlage 9) auf den Blick nach Westen zu begrenzen und den geplanten Wehgang zu kürzen.

#### Ortsbesichtigung im Vorfeld der Bauausschusssitzung am 26.03.2019:

Für alle Stadtratsmitglieder besteht im Vorfeld der Bauausschusssitzung am **Dienstag, den 26.03.2019 um 16:00 Uhr** die Möglichkeit sich selbst einen Eindruck von der Situation zu machen.

#### Nutzungskonzept:

Folgende Öffnungszeiten sind angedacht:

- 8 Uhr bis 20 Uhr im Sommer
- 8 Uhr bis 22 Uhr im Winter

Im Rahmen der Diskussion mit den Nachbarn wurde angeregt dies als Maximalzeiten zu definieren, aber grundsätzlich 1 Stunde nach Sonnenuntergang zu schließen.

Der Turm wird dauerhaft als Highlight einer Stadtbesichtigung (natürlich wird darauf hingewiesen) geöffnet sein, auch für Einzelbesucher. Die Steuerung erfolgt über eine Drehtür o.ä., die eine maximale Anzahl hineinlässt (=Normalbetrieb) bzw. eine Stadtführungsgruppe wird gesondert eingelassen.



Die Anwohner legen großen Wert darauf, dass (z.B. durch Videoüberwachung) sichergestellt werden, dass die Nutzung tatsächlich auf den beabsichtigten touristischen Personenkreis begrenzt wird.

Aus Brandschutzgründen wird die maximal zulässige Personenzahl im Turm 20 Personen sein, wobei die Ortseinsicht mit ca. 20 Personen ergab, dass evtl. eine Beschränkung auf 15 sinnvoll sein könnte.

#### Kosten:

Das [REDACTED] hat im Rahmen der Machbarkeitsstudie für das vorliegende Planungskonzept (siehe Anlagen 1-8) einen Kostenrahmen geschätzt (siehe Anlage 10), der Gesamtkosten von 876.700 € ausweist. Dieser Betrag überschreitet die im Doppelhaushalt 2019:350.000 € / 2020: 50.000 € angesetzten Haushaltsansätze, denen jedoch noch keinerlei Planungskonzept zu Grunde lag, deutlich. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahme zu ca.60 % im Rahmen der Städtebauförderung „städtebaulicher Denkmalschutz“ förderfähig ist.

#### Zeitplanung:

Es stehen für die Planung, Genehmigung und Durchführung der Maßnahme bis zum Beginn der Landesausstellung im Mai 2020 noch 59 Wochen zur Verfügung, weshalb zeitnah ein Durchführungsbeschluss erforderlich wird. Es ist geplant das aufgrund der Anregungen und Wünsche aus der Nachbarbeteiligung überarbeitete Planungskonzept dem Stadtrat in seiner Sitzung am 11.04.2019 zur Anerkennung vorzulegen.

#### Anlagen:

- Anlage 1 | Lageplan
- Anlage 2 | Übersichtsplan Bestand
- Anlage 3 | Grundriss EG
- Anlage 4 | Grundriss 1.OG
- Anlage 5 | Grundriss 2.OG
- Anlage 6 | Grundriss DG
- Anlage 7 | Schnitt
- Anlage 8 | Ansicht Osten
- Anlage 9 | Aussicht (Fotos)
- Anlage 10 | Kostenrahmen