



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2021/296</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>21.09.2021</b>	<b>öffentlich</b>

### **Gebäude Pfarrstraße 6: Dritter Bauabschnitt (Brandschutz, Inklusion, Förderung)**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt den gegenwärtigen Sachstand zum Projektstatus hinsichtlich Aufgabenstellung, Kostenprognose und Zuschussmöglichkeiten zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den dritten Bauabschnitt, bestehend aus
  - Legalisierung Ausstellungen 1.Obergeschoss und nordwestlicher Raum im Erdgeschoss,
  - Brandschutzertüchtigung Gebäude auf Grundlage Brandschutzkonzept und
  - Inklusive Maßnahmen im Erdgeschoss (Herstellung barrierefreier Zugang West sowie Einbau Behinderten-WC)baulich zu realisieren.
3. Die hierzu erforderlichen Beauftragungen von Planern und ausführenden Firmen erfolgen – soweit wertmäßig nach Geschäftsordnung möglich – im Rahmen der bestehenden Verwaltungsdelegation.

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



## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangslage:**

#### **1.1 Denkmalschutz**

Das Gebäude Pfarrstraße 6 ist ein zweigeschossiger Walmdachbau und wurde 1857 als Knabenschule errichtet und ist ein Einzelbaudenkmal.

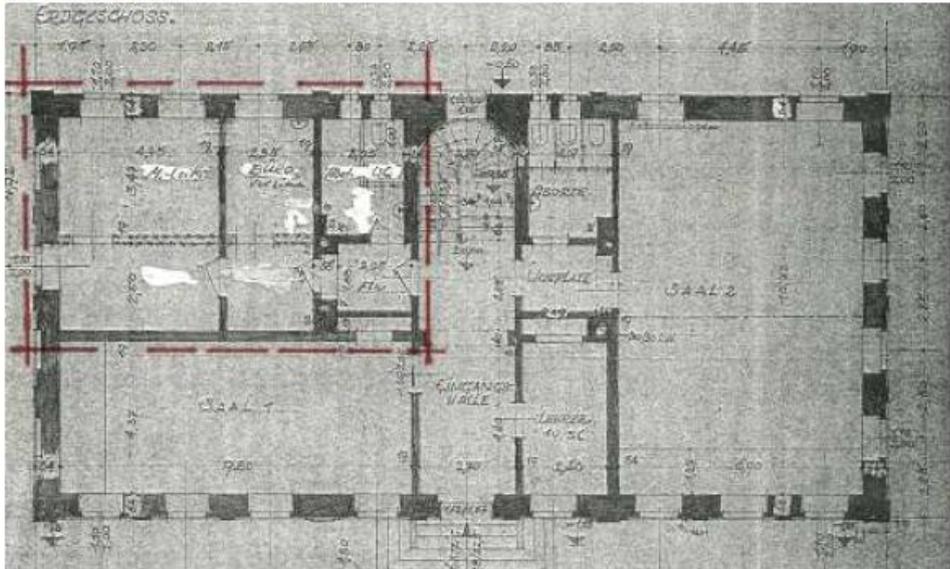
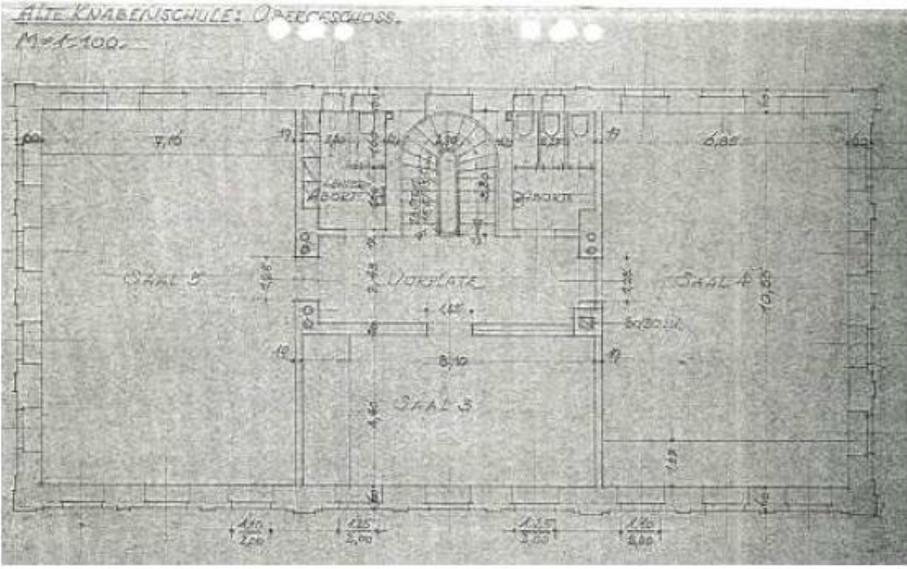
#### **1.2 Nutzungen**

Bis zum Umzug des Stadtarchives in das Museumsdepot 2019 wurden zwei Räume im 1.Obergeschoss (Büro, Magazin) und ein Raum im Dachgeschoss vom Stadtarchiv genutzt. Seitdem wurden der nördliche Ausstellungsraum sowie der mittlere/westliche Raum für vier temporäre Ausstellungen genutzt. Der südliche Raum wurde nicht genutzt, da sich dort die leergeräumten Regale des ehemaligen Magazins des Stadtarchivs befinden.

Die Räume im Erdgeschoss dienen bis auf zwei Räume im Wesentlichen als Unterrichtsräume und Nebenräume für die Schule für Musik. Der nordwestliche Raum (siehe Saal 1 – Punkt 1.3) wird temporär als Ausstellungsraum, als Lagerraum für Wahlen oder als Aufenthaltsraum der Zöllner während des Stadtfestes (alle 3 Jahre) genutzt. Der kleine Raum südlich/rechts des Haupteingangs wird als Abstellraum genutzt.

#### **1.3. Status Baurecht**

<b>JAHR</b>	<b>NUTZUNG</b>	<b>BAURECHT</b>
1857	<b>Knabenschule</b> Nutzflächen: EG: 211,60 m <sup>2</sup> OG: 217,00 m <sup>2</sup> DG: 254,75 m <sup>2</sup>	Keine Baugenehmigungsunterlagen verfügbar

1990	Umbau des ehemaligen Schulgebäudes und Nutzungsänderung Teilbereich EG in Musikschule	BG (A1776/90) – LRA AIC
<p>Geprüfte Pläne: a) Erdgeschoss</p> 		
<p>b) Obergeschoss:</p> 		
2018	<p>■ Keine Nutzungsänderung</p>	<p>BG (F – 2017/193): Sanierung und Instandsetzung Dachtragwerk und Decke über 1.OG.</p>



Für alle weiteren Nutzungen liegen/ lagen keinerlei Baugenehmigungen vor, was sich entscheidend auf den brandschutzfachlichen Spielraum bzgl. einer Duldung von Nutzungen bis zu einer Legalisierung auswirkt. Zum Januar 2020 wurde daher von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Friedberg - welche sich kurz zuvor aus anderem Anlass mit der Genehmigungslage befasste - die Nutzung der Räume im 1.OG zu Aufenthaltszwecken aus Brandschutzgründen untersagt. Ausstellungen konnten seitdem nicht mehr stattfinden, obwohl diese Räumlichkeiten grds. dringend benötigt werden.

Im Juli 2020 wurde die Abt. 23 Gebäudewirtschaft daher im Rahmen der bestehenden Bewirtschaftungsbefugnis der Verwaltung mit der Legalisierung der Ausstellungsnutzung im 1.OG beauftragt. Als erster Schritt wurde die zeitnahe Erstellung eines Brandschutzkonzeptes und die externe Sachverständigenprüfung Brandschutz vereinbart. Noch im August 2020 konnten sowohl der Brandschutzfachplaner wie auch die externe Sachverständigenprüfung tatsächlich beauftragt werden. Seitdem läuft der Planungsprozess und die Bearbeitung der durchaus komplizierten brandschutzfachlichen Problemstellungen durch die Beteiligten.

Mit der zum 01.10.2020 in Kraft getretenen Änderung der Verwaltungsorganisation ist dieses Projekt in die Zuständigkeit des Baureferates, Abt. 34 Hochbau, übergegangen.

Zunächst mussten umfangreiche statische Untersuchungen zur Brandschutzklassifizierung der bestehenden Bauteile durchgeführt sowie die bautechnischen Möglichkeiten zur brandschutztechnischen Ertüchtigung im denkmalgeschützten Bestand geprüft werden. Im April 2021 wurde vom beauftragten Brandschutzfachplaner ein mit der externen Prüfsachverständigen abgestimmtes Brandschutzkonzept vorgelegt.

Aufgrund des sich aus dem städtischen Kulturentwicklungskonzept (Beschluss des Rates vom 14.2.2019, SV Nr. 2019/046) ergebenden Bedarfs an Ausstellungsflächen, entschied sich die Verwaltung für die Konzeption des gesamten Obergeschosses als Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche. Außerdem können brandschutzfachliche Ertüchtigungen auch im Falle späterer Nutzungsänderungen berücksichtigt werden, so dass die Maßnahmen auch bei künftiger anderweitiger Verwendung des Gebäudes nicht umsonst wären.

Hierdurch wurde der bis dato ebenfalls für Ausstellungen genutzte Raum im nordwestlichen Erdgeschoss frei, für den in Rücksprache mit Bürgermeister Eichmann die Nachfolgenutzung als Büro (intern/extern) festgelegt wurde. Hierfür liegen entsprechender interner Bedarf bzw. Überlegungen externer Träger vor.

## **2. Beschlusslage**

### **2.1 BA 23.10.2018 – städt. Immobilienkonzept Teil II (SV 2018/402)**

In diesem Rahmen wurde u.A. die Möglichkeit der Veräußerung, unter der Maßgabe, dass für die bestehenden Nutzungen (Stadtarchiv, Schule für Musik, Ausstellungen) Ersatzräume zur Verfügung gestellt werden, dem Gremium vorgestellt.

Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, den Raumbedarf der Schule für Musik an den verschiedenen städtischen Gebäuden zu ermitteln, sowie die Situation des Stadtarchivs am Standort Museumsdepot darzustellen.



## **2.2 KuSpo 14.02.2019 – Stadtarchiv: Situationsbericht und Lösungsansätze (SV 2019/047)**

Der Situationsbericht der Abt.61 wurde zur Kenntnis genommen und festgelegt, dass das Archiv nicht mehr in die Pfarrstraße 6 zurückkehrt.

## **2.3 STR 21.05.2021 – Sonderfonds „Innenstädte beleben“ (SV 2021/172)**

Dem Gremium wurden sieben verschiedene Projekte zur Anmeldung für den Corona-Sonderfonds der Städtebauförderung „Innenstädte beleben“ vorgestellt, der außergewöhnlich gute Förderbedingungen bietet. Eines dieser Projekte war die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Stadtarchivs.

Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, u.a. das Projekt Pfarrstraße anzumelden sowie die Förderanträge und Unterlagen für die Maßnahmen zu erstellen, die eine Förderung erhalten.

Die selten günstige, kurzfristig entstandene Möglichkeit einer Förderung sollte keinesfalls ungenutzt verstreichen.

## **3. Förderung**

Die Bemühungen waren erfolgreich: Die Stadt Friedberg erhält eine Förderung von 280.000 € aus dem Sonderfonds der Städtebauförderung „Innenstädte beleben“ 2021. Nach telefonischer Abklärung der Verwaltung mit der Förderstelle vom 14.07.2021 sind die pauschal zugesagten Fördergelder konkret für das Projekt Pfarrstraße 6 gedacht.

Das von der Stadt Friedberg angemeldete und nun von der Förderstelle vorgesehene Projekt „Umnutzung 1. Obergeschoss und Ertüchtigung Brandschutz“ sah zum Zeitpunkt der Bewerbung um die Förderung keinerlei bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der nicht vorhandenen Barrierefreiheit vor. Die bauliche Realisierung von inklusiven Maßnahmen hat sich am 28.07.2021 aber als essentiell für die Förderung herausgestellt.

Der Förderantrag mit allen Plänen und belastbaren Kosten etc. ist bis spätestens Fr, 15.10.2021 bei der Förderstelle abzugeben. Nachdem eine Entscheidung durch das Gremium über unterschiedliche Lösungsansätze zur Inklusion im Bauausschuss am 21.09.2021 (rechtswirksam 28.09.2021) vom zeitlichen Vorlauf her hierfür nicht mehr ausreichend gewesen wäre (Abwicklung der Vor- und Entwurfsplanung für diese kurzfristige Erweiterung der Bauaufgabe) wurde der Umfang der inklusiven Maßnahmen durch Ersten Bürgermeister Eichmann am 17.08.2021 dringlich entschieden (Inhalt siehe Punkt 4).

Die Mehrkosten für die dargestellten barrierefreien Maßnahmen führen zu einer Verringerung des Förderanteils von ursprünglich 58,33 % auf 51,85 %. Der außergewöhnlich hohe Fördersatz und der vergleichsweise geringe Eigenanteil (siehe nächste Seite) machen die Durchführung des Projekts aber auch vor diesem Hintergrund weiterhin sehr attraktiv.



#### **4. Maßnahmenkonzept**

Am Stadtarchiv wurden, neben kleineren Maßnahmen des laufenden Bauunterhalts, bereits nachgenannte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

BA 1 – Sanierung Fenster und Fassade 2011 Projektkosten gesamt: ca. 160.000 €

BA 2 Ertüchtigung Dachtragwerk, Sanierung Dachraum 2018 Projektkosten: ca. 230.000 €

Nunmehr folgt:

##### 4.1 Legalisierung von Ausstellungen/ Veranstaltungen im 1. Obergeschoss und Büro EG: erforderliche Ertüchtigungen Brandschutz

- Einbau von diversen Brandschutz-Türelementen (Treppenhaus KG – DG)
- Statische Ertüchtigung der Holzterrasse
- Ausbau Holzverkleidungen Treppenhaus
- Einbau RWA-Fenster
- Brandschutz tragender Bauteile (z.B. Decken → Brandschutzverkleidung Träger) ?
- Elektro: Brandschutzertüchtigung/-erneuerung von Leitungen und Trassen (z.B. Schottung, Verlegung unter Putz)
- Einbau einer neuen Beleuchtung (incl. Multifunktionsstrahler) für alle Ausstellungsräume
- Erneuerung Brandmeldeanlage incl. Erweiterung Rauchmelder (Vorgabe Brandschutzkonzept für jedwede Nutzung im OG: Vollüberwachung)
- diverse Anpassungsarbeiten (Demontage Einbauten, Putzarbeiten, Erneuerung Deckenbekleidung 1.OG, Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, etc.)

Das Brandschutzkonzept, das die zukünftigen Nutzung zum Kenntnisstand April 2021 umfasst, wurde Anfang Juli 2021 bei der Verwaltung abgegeben. Die Pläne dieser Ausfertigung konnten allerdings noch nicht bezüglich der neuen und zusätzlichen Bauaufgabe „Inklusion“ (siehe 4.2) überarbeitet werden.

##### 4.2 Erweiterung Bauaufgabe „Inklusion“:

- Schaffung barrierefreier Zugang Erdgeschoss auf Westseite
- Einbau Automattüre auf Westseite
- Einbau Behinderten-WC im Erdgeschoss an Stelle einer bisher unsanierten WC-Anlage = barrierefreies EG

Vom Einbau eines Aufzuges zum Zwecke der Realisierung eines barrierefreien OGs wurde zunächst Abstand genommen, da dieser nur an einer Stelle realisiert werden kann, an der sich im 1.Obergeschoss die Teeküche befindet. Die Teeküche würde gegenwärtig in Ermangelung von Alternativen ersatzlos entfallen. Der kostenintensive Aufzug (ca. 100.000 € brutto) könnte jederzeit nachträglich baulich realisiert werden, sobald eine Ersatzlösung für die Teeküche im 1.Obergeschoss, die bei Vernissagen als Cateringraum dient, geschaffen werden kann. Nach Umzug der Schule für Musik in ein anderes städtisches Gebäude (z.B. Ludwigstraße 27, Haus der Musik, siehe andere Sitzungsvorlagen des heutigen Tages) könnte z.B. ein Ersatzraum hierfür im Erdgeschoss geschaffen werden.



## 5. Kosten und Haushalt

### 5.1 Kosten (Projektkosten gesamt = Bau- und Nebenkosten)

Nach Vorlage einer ersten Grobkostenschätzungen durch die beauftragten Planer ist mit nachgenannten Kosten zu rechnen:

a) Wiedernutzbarmachung OG inkl. Ertüchtigung Brandschutz:	480.000 € (brutto)
b) Inklusion:	60.000 € (brutto)
<b>Summe:</b>	<b>540.000 € (brutto)</b>
<hr/>	
c) <u>Förderung</u>	- 280.000 €
<b>Eigenanteil</b>	<b>260.000€</b>

### 5.2 Haushalt

2021	HH-Reste Vorjahr:	65.809 €
	Neuansatz:	300.000 €
	<b>Summe:</b>	<b>365.809 €</b>

## 6. Termine, Ausblick

- Bis 15.10.2021: Abgabe Förderantrag bei der Regierung von Schwaben
  - 09/10.2021: Angebotseinholung Planerleistungen (Leistungsphase 5 – 8)
  - 12/2021 – 03.2022: Werkplanung, Ausschreibung
- ⇒ Zäsur: Die Vergabeverfahren für die erforderlichen Bauleistungen können erst nach Zusage der Förderung bzw. nach Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn gestartet werden. Hierzu können gegenwärtig noch keine belastbaren Aussagen gemacht werden.
- ⇒ Bei der Festlegung des möglichen Baubeginns nach Förderzusage bzw. nach Freigabe des vorzeitigen Maßnahmenbeginns ist die Lieferzeit von Sonderbauteilen von z.B. bis zu 16 Wochen nach Beauftragung sowie Klärung aller technischen Details einzukalkulieren.

Ziel des Baureferats ist die schnellstmögliche Wiedernutzbarmachung des Obergeschosses für kulturelle Zwecke.

## Anlagen:



- Plan (Auszug aus Brandschutzkonzept) mit allen Grundrissen und Schnitt;