



Beschlussvorlage 2021/289	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	09.12.2021	öffentlich

Weitere Nutzung des städtischen Gebäudes Burgwallstraße 5, FlNr. 365/7 und 365/9, Gem. Friedberg

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, folgende dauerhafte Nutzungen im Gebäude auf ihre Machbarkeit und Kombinierbarkeit (Studie baulich inklusive Baurecht, Immissionsschutz, Grobkosten) hin untersuchen zu lassen:
 - a) Räume für flexible Kultur- und Kreativnutzungen zusammen mit
 - b) Lager/ Werkstatt/ Personalräumen.

2. Die Ergebnisse sind dem Gremium erneut vorzustellen.

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



Sachverhalt:

1. Historie, status quo

Für das zwischenzeitlich als Empfangszentrum für die Landesausstellung genutzte Gebäude wurde eine Baugenehmigung als Lagergebäude mit ergänzenden kleineren Personalräumen im OG erteilt (vgl. Anlage 1). Auf den zeitlich dringlichen Hintergrund für diese Baugenehmigung hatte die zu dieser Zeit neue Baureferentin im Rahmen der Haushaltsdebatte 2021 hingewiesen (Baugenehmigung für die An- und Umbauten war befristet erteilt worden). Der Haushaltsansatz 2021 umfasste dementsprechend lediglich die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) und betrug 30.000 €.

Außerdem wurde noch auf Wunsch des Stadtrates (Beschluss vom 17.6.2021, SV 2021/204) die Nutzung als Stoffstube für das Altstadtfest in das laufende Baugenehmigungsverfahren integriert.

Die entsprechende Baugenehmigung vom September 2021 für beide Nutzungen ist bestandskräftig. Die Nutzung als Lager im EG ist teilweise aufgenommen worden, ebenso die Nutzung als Stoffstube.

Der Haushaltsansatz des Baureferats für 2021 für eine Machbarkeitsstudie betreffend die langfristige Verwendung des Gebäudes wurde im Rahmen der Haushaltsdebatte gestrichen, so dass die Klärung der endgültigen Nutzung des Gebäudes bis dato verwaltungsseitig nicht weiterverfolgt wurde.

Die Umsetzung der mit der Baugenehmigung einhergehenden baulichen Maßnahmen – welche die Aufnahme der übrigen Nutzungen im Gebäude ermöglichen würden - wurden in der Kapazitätsplanung der Hochbauabteilung vor diesem Hintergrund ebenfalls geschoben, da sich zur endgültigen Verwendung des Gebäudes möglicherweise Synergien ergeben und bauliche Maßnahmen nicht „doppelt“ oder nur für eine geringe Nutzungsdauer durchgeführt werden sollten. Andererseits werden die genehmigten Räumlichkeiten alle benötigt und das Gebäude ist zumindest teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand:

2. Bautechnischer Zustand des Gebäudes

Östlich und nördlich hinter dem neu gebauten Empfangsbereich schließt sich ein nicht isolierter, größtenteils unbeheizter Bestandsbereich an. Ein Teilbereich des Erdgeschosses ist vom Obergeschoss überdeckt, der andere Teilbereich wurde im Rahmen des Umbaus von oben her abgedichtet, um die Wände und Decken des Erdgeschosses vor weiteren Schäden infolge von Feuchteintrag zu schützen. Die Tragsicherheit ist temporär gewährleistet, für eine dauerhafte Nutzung sind in Teilbereichen Wände und Decken mittelfristig zu sanieren.

Das Obergeschoss gliedert sich in die östliche und westliche Wohnung und wurde im Jahr 1967 errichtet und 1972 umgebaut. Die Dachabdichtung und Isolierung der westlichen Wohnung musste nach einem Wassereintrich durch Leckagen in der Dachabdichtung während der



Umbaumaßnahme saniert werden. Das Dachtragwerk wird in Teilbereichen temporär gestützt und muss für eine dauerhafte Nutzung saniert werden.

Die Dachabdichtung der östlichen Wohnung wurde im Zuge des Umbaus zur Landesausstellung um eine Reparaturlage ergänzt, um kurz bis mittelfristig Wassereintritt über Leckagen zu verhindern. Für eine mittelfristige Sicherung der darunterliegenden Gebäudebereiche bzw. für deren dauerhafte Nutzung ist die Erneuerung der tragenden Dachkonstruktion mit Isolierung und Abdichtung unabdingbar. Die östliche Wohnung müsste innen für (irgend-)eine dauerhafte Nutzung komplett saniert werden. Der Zugang zur dieser Wohnung sollte neu angelegt werden, da das angeschlossene Treppenhaus mit Hauseingang faktisch und ohne dinglich gesichertes Gehrecht über das Nachbargrundstück führt.

3. Immissionsschutzfachliche Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Gebäudes

Nach einer ersten Kontaktaufnahme mit dem Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde sind folgende Rahmenbedingungen für die Nachnutzung zu berücksichtigen bzw. zu klären:

Ein Betrieb nach 22 Uhr wird für immissionsschutzfachlich abwegig gehalten.

Ein Betrieb nach 20 Uhr bedarf einer näheren immissionsschutzfachlichen Untersuchung, insbes. wenn er auch im Freien geplant ist oder geräuschvolle Nutzungen geplant sind (z.B. Musik).

Eine finale Aussage kann erst mit Grundrissentwürfen getätigt werden. Ob ein Gutachten benötigt wird, ist offen.

4. Anlass der heutigen Sitzungsvorlage: endgültige/ dauerhafte Nutzung des Gebäudes, Vorauswahl zu untersuchender Nutzungen

Unabhängig der genehmigten Nutzungen ist heute darüber zu diskutieren, welche endgültige Verwendung sich das Gremium für das Anwesen vorstellen kann.

Aufgrund der Nachbarschaftsvereinbarung, welche im Nachgang zum Klageverfahren gegen das Baugenehmigungsverfahren Schloss 2014 geschlossen wurde, sind die rechtlichen Fragestellungen durchaus komplex. Wegen des Gebäudezustandes sind auch aufwendigere bautechnische Fragen zu lösen. Daher konnte die Verwaltung mit vertretbarem Aufwand nicht alle denkbaren Nutzungsvarianten im Vorfeld belastbar untersuchen. In der heutigen Sitzung sollen nun Nutzungen durch das Gremium vorausgewählt werden, um diese im Anschluss gezielt zu untersuchen.

Das Baureferat empfiehlt außerdem explizit, zu einem späteren Zeitpunkt das Gespräch mit der Nachbarschaft zu suchen.



5. Vorschläge für die endgültige/ dauerhafte Nutzung

In der Verwaltung wurden mögliche Nachnutzungen diskutiert. Auch seitens der Politik gegenüber der Verwaltung geäußerte Ideen wurden eingearbeitet. Die Nutzungen sind teilweise kombinierbar, die Verwaltung wird entsprechende Kombinationsvorschläge im Rahmen der Machbarkeitsstudie zusammenstellen.

Die Nutzung des Gebäudes steht in Wechselwirkung mit anderen städtischen Gebäuden mit ähnlichen bereits ausgeübten bzw. denkbaren Nutzungen. Die zuständige Abteilung 23 hat daher in Anlage 2 die bestehenden Nutzungen in städtischen Anwesen tabellarisch zusammengestellt, um dem Gremium dies zu verdeutlichen.

Folgende Nutzungen sind aus dem verwaltungsseitig festgestellten Bedarf heraus langfristig denkbar:

a) Räume für flexible Kultur- und Kreativnutzungen (z.B. Vorträge, Workshops, Ausstellungen, Kunst- und Musikprojekte)

Hier bestehen neben bereits ausgeübten Nutzungen in städtischen Gebäuden auch Überschneidungen zu in der Planung/ im Bau befindlichen Nutzungen, z.B. Archivgalerie OG neu (Pfarrstraße 6, dort Ausstellungsräume) und der heute zu beschließenden Nutzungsmöglichkeiten für die Ludwigstraße 27. Nach Auffassung der Kulturabteilung stellt dies dennoch eine sinnvolle Ergänzung in der Kulturstadt Friedberg dar.

Stellungnahme Abt. 61 zum Bedarf/ nähere Erläuterungen:

Der neu errichtete, vorstehende Gebäudeteil wurde anlässlich der Landesausstellung für eine öffentliche Nutzung konzipiert und zum Kassen- und Foyer-Bereich ausgebaut. Als Anlaufstelle und Kommunikationsraum stellt er sich einladend und lebendig als vitaler Raum dar, was die derzeitige Nutzung als „Stoffstube“ anschaulich zeigt. Durch die gute Einsehbarkeit und die entsprechenden Beleuchtungsverhältnisse (Glasfront) im Inneren sowie einem Vorplatz mit Sitzgelegenheiten im Außenbereich ist der Anbau als Kreativtreff prädestiniert.

Durch keine ständige konkrete Nutzung (wie z.B. Sitzungen), sondern eine flexible Handhabung ohne größere feste Einbauten, ist es möglich, den Raum für „Pop-Up“-Nutzungen (wie z.B. die „Stoffstube“) bereitzustellen.

Als Ort für Gesellschaft und Kultur entstünde mit dem benachbarten Wittelsbacher Schloss ein attraktives Kreativquartier inklusive Schlosspark als Erholungs- und Freiluftkunstgebiet mit eigenem Charakter. So kann eine Verbindung von lokalen Gruppierungen/Kulturschaffenden in der Burgwallstraße 5 und der „etablierten“ Kultur (Museum, Veranstaltungen) entstehen.

Schließlich ist die besucherorientierte und organisatorische Infrastruktur für diese Nutzung vorhanden (u.a. Innenstadtnähe, Parkplätze, Behindertenstellplätze, Hausmeisterdienst etc.).

b) Lager/ Werkstatt/ Personalräume

Stellungnahme Abt. 23 zum Bedarf/ nähere Erläuterungen:



Um einen reibungslosen und sicheren Betriebsablauf im Wittelsbacher Schloss gewährleisten zu können, sind folgende Räumlichkeiten erforderlich, da diese dort nicht bzw. nicht ausreichend vorhanden sind:

- *Umkleide für Veranstaltungspersonal, Museumspersonal, Reinigungsdamen und Hausmeister (arbeitsschutzrechtliche Vorgabe)*
- *Aufenthaltsraum für Veranstaltungspersonal, Museumspersonal, Reinigungsdamen und Hausmeister*
- *Werkstatt Hausmeister für Kleinreparaturen (die im WSF aus Brandschutzgründen nicht zulässig sind) und Lagerung Werkzeug*
- *Gefahrstofflager zur sicheren Aufbewahrung für Reinigungsmittel (bis 500l insgesamt)*
- *Hauswirtschaftsraum für Abt. 61 Veranstaltung*
- *Einlagerungsmöglichkeit verschiedener Möbel, Bühnenteile, Material für Veranstaltungen, Vitrinen Museum etc.*

Aus der Politik kam außerdem die Anregung für

c) Sitzungsräume

Stellungnahme des Baureferats/ nähere Erläuterungen:

Hier bestehen Überschneidungen mit der Planung Ludwigstraße 27 („NKD-Gebäude“) und dem seit längerer Zeit überlegten Lückenschluss zwischen Marienplatz 5 und 7, welcher sich aus Sicht des Baureferats 2023 zur Untersuchung anbietet, da es bauliche Wechselwirkungen zum Marienplatz 7 gibt, in dem sich (nur) noch bis Anfang 2025 die städtische Tiefbauabteilung befindet.

Aus Sicht der Verwaltung ist für einen Sitzungssaal eine Lösung am Standort Marienplatz vorzuziehen, da weitere entfernte Nutzungsmöglichkeiten für Sitzungen (z.B. Mensa, Schloss) bereits existieren. Außerdem ist das Bestandsgebäude für Sitzungsräume im Plenum, zumal mit höherer Zahl an Räten ab der nächsten Amtsperiode zu knapp bemessen. Hier müsste nicht unerheblich erweitert werden.

- d) Vermietungen für private Veranstaltungen** wurden seitens der Verwaltung wegen der rechtlichen Problemlagen und der Ruhe für die Nachbarschaft vor dem Hintergrund des Schlossbetriebs **ausgeschlossen**.
- e) Ebenso wurden Büroräume wieder verworfen**, da nach aktueller Stellungnahme des Kommunalreferenten nach Anmietung der Räumlichkeiten Marienplatz 11 und dem Auszug der Tiefbauabteilung in den neuen Baubetriebshof kein Bedarf mehr absehbar ist. Steigende Inanspruchnahme von Homeoffice untermauert dies.
- f) Auch für eine Kindertagesstätte bzw. -pflegeeinrichtung** erscheint das Gebäude mit seinen Freiflächen und vor dem Hintergrund einer parallelen Lagernutzung wenig geeignet.



- g) **Wohnen** wurde verwaltungsseitig zugunsten der anderen Nutzungen, für die dringender Bedarf angenommen wird (Lager) bzw. von denen ein größerer Kreis an Personen profitiert („Pop-Up-Lösung“) ebenfalls zurückgestellt.

Bei der Auswahl von Nutzungen sind die immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen und der bautechnische Zustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Dem Gremium ist es natürlich unbenommen, weitere Ideen im Beschlussvorschlag zu ergänzen.

6. Weiteres Vorgehen

- a) Im Anschluss an die heutige Diskussion, aus der die potentiellen langfristigen Nutzungen erstmals durch Beschluss hervorgehen, wird die Verwaltung im Rahmen einer **Machbarkeitsstudie** diese Nutzungen rechtlich, immissionsschutzfachlich und bautechnisch weiter untersuchen. Dies setzt wegen der Notwendigkeit immissionsschutzfachlicher Gutachten und planerischer Überlegungen die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel voraus und wird daher mit deren Bereitstellung 2022 zu beginnen sein. Für den HH-Ansatz 2022 sollten 50.000 € für die Machbarkeitsuntersuchung und Bestandsuntersuchung eingestellt werden (entspricht Verwaltungsvorschlag 2021). Sollte ein Immissionsschutzgutachten erforderlich werden, müsste der Ansatz je nach Umfang unter Umständen erhöht werden. Die Ergebnisse werden dem Gremium erneut vorgelegt und dort eine finale Entscheidung über die endgültige Nutzung getroffen. Der tatsächliche Zeitpunkt der Realisierung der beschlossenen Nutzung ist abhängig von der Priorisierung der Maßnahme durch den Rat und der damit verbundenen Kapazitäten im Hochbau.
- b) Die Kosten für die **bauliche Umsetzung der bereits erteilten Baugenehmigung** werden auf 80.000 € geschätzt und benötigen neben einem entsprechenden Haushaltsansatz 2022 auch einen Maßnahmenbeschluss des Gremiums. Im Nachgang zur heutigen Sitzung wird die Verwaltung erstmals prüfen können, ob und wenn ja in welchem zeitlichen Horizont eine gesonderte Umsetzung der Baugenehmigung noch sinnvoll ist. Über das weitere Vorgehen diesbezüglich hat dann das Gremium schnellstmöglich zu entscheiden.

Anlagen:

1. Bestandspläne
2. Liste Nutzungen in städtischen Gebäuden