



Beschlussvorlage 2021/416	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	09.12.2021	öffentlich

Ludwigstraße 27, NKD: Auswahl von Varianten aus der Machbarkeitsstudie zum Zwecke weiterer Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beauftragt die weitere Untersuchung folgender Varianten aus der Machbarkeitsstudie der Obel Architekten für das Anwesen Ludwigstraße 27, Friedberg [Unzutreffendes ist entsprechend des Verlaufs der Debatte zu streichen bzw. im Fall der Variante H wiederaufzunehmen]:

1. Variante A Umbau zu Veranstaltung
2. Variante B Umbau zu Veranstaltung inkl. Gewölbe
3. Variante C Umbau zu Vereinshaus
4. [Variante D: nicht vorhanden, Buchstabe nicht vergeben]
5. Variante E Neubau Vereinshaus
6. Variante F Neubau Schule klein
7. Variante G Neubau Schule groß
8. ~~Variante H Neubau Verwaltungsgebäude~~

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



Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Die heutige Sitzung schließt sich den Beschluss des Bauausschusses vom 21.9.2021 (SV 2021/108) an. Dieser lautete wie folgt:

1. *Der Bauausschuss nimmt die vorgestellten Nutzungsvarianten*

- A) *Umbau und Umnutzung: Veranstaltung und Musikschule*
- B) *Umbau und Umnutzung: Veranstaltung inkl. Eventbereich KG, Vereine*
- C) *Umbau und Umnutzung: Vereine, Jugendclub, Musikschule*
- D) *----- nicht existent -----*
- E) *Abriss und Neubau: Vereine, Jugendclub, Musikschule*
- F) *Abriss und Neubau kleines Schulhaus (8 Klassenzimmer) und Geschäftshaus*
- G) *Abriss und Neubau großes Schulgebäude (12 Klassenzimmer) und Geschäftshaus*
- H) *Abriss und Neubau Verwaltungsgebäude mit Sitzungssaal*

hinsichtlich der Nutzungsoptionen, der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, der Grobkostenprognose sowie der möglichen Zuschussperspektiven z.K.

2. *Zum Zwecke der Auswahl von Nutzungsvarianten für die als nächsten Projektschritt erforderliche Untersuchung des Immissionsschutzes wird die Verwaltung das Objekt in Zusammenschau mit den möglichen Nutzungen Burgwallstraße 5 und unter Darstellung ähnlicher Nutzungen in den übrigen städtischen Gebäuden erneut vorstellen.*

Hintergrund war folgender Verwaltungsvorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die Verwaltung schlägt vor, in einer der nächsten Sitzungen gemeinsam mit der Entscheidung weiterer Nutzungen in der Burgwallstraße 5 und unter Aufbereitung der übrigen deckungsgleichen Nutzungen in anderen städtischen Gebäuden eine Auswahl aus den Nutzungsvarianten zu treffen.

Anschließend ist ein Schallschutzgutachten zu beauftragen, das den Immissionsschutz der einzelnen vorgenannten Nutzungsvarianten näher untersucht, um dann die zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Auflagen (Nutzungseinschränkungen) genauer definieren zu können. Dieses Vorgehen entspricht der Empfehlung des zuständigen Sachgebietes im Landratsamt Aichach-Friedberg (Mail 14.06.2021).

Im Zuge des Immissionsschutzgutachtens können dann eventuelle bauliche Optimierungen (z.B. Verlegung Ausgang), die unter Umständen zu einer Verbesserung des Immissionsschutzes führen könnten, planerisch untersucht, bewertet sowie gegebenenfalls planerisch angepasst werden (Anpassung Machbarkeitsstudie). Im Nachgang können dann ggf. Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund des Umfangs und der Art der Auflagen dem Gremium nicht mehr erstrebenswert erscheinen.



Weiterhin sollten die vom Stadtrat favorisierten Nutzungsvarianten mit den zuständigen Förderstellen hinsichtlich einer grundsätzlich denkbaren Förderung und bezüglich wesentlicher Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit, Energie-Standard, Planerauswahlverfahren, Anforderungen an Schulnutzung, etc.) vorbesprochen werden.

Mit der Städtebauförderung sollte zudem besprochen werden, ob die Bausubstanzuntersuchungen und ggf. eine genauere Prüfung der Machbarkeit bereits vor der Erweiterung des Sanierungsgebiets bezuschusst werden können.

2. Heutige Sitzung

Die Auswahl von Varianten soll nun in der heutigen Sitzung erfolgen. Im Übrigen wird auf die inhaltlichen Ausführungen in der Sitzungsvorlage 2021/108 verwiesen.

Die **Verwaltung empfiehlt, die Variante H nicht weiter zu verfolgen**. Zum Einen ist diese Variante nicht förderfähig, zum Anderen ist eine weitere Zersplitterung von Verwaltungsgebäuden in der Innenstadt aus ihrer Sicht nicht wünschenswert. Schließlich existiert in unmittelbarer Nähe mit der Mensa bereits eine weitere Option für Sitzungen.

Die **Variante E** ist städtebaulich wenig gewünscht, da sie mit einem langgezogenen Baukörper arbeitet. Sollten die Räte die dort vorgeschlagenen Nutzungen – wie sich in der Diskussion im Ausschuss bereits andeutete – weiterverfolgen wollen, kann sie dennoch mit aufgenommen werden. Abhängig vom Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen kann die Verwaltung die bauliche Optimierung der Variante veranlassen. Zunächst ist aber in jedem Fall zu prüfen, ob überhaupt sinnvolle Nutzungszeiten für die Vereine an dieser Stelle immissionsschutzfachlich erlaubt sind.

Zweckmäßigerweise **bittet die Verwaltung, die zu untersuchenden Varianten in der heutigen Sitzung deutlich zu reduzieren**, optimal wäre eine Halbierung der weiter zu untersuchenden Varianten, Details sind aber selbstverständlich der Diskussion vorbehalten.

3. Zeitlicher Ausblick

- Nach Freigabe Bewirtschaftung Neuansätze Haushalt 2022 (ca. 2.Quartal): Angebotseinholung, Beauftragung Immissionsschutzgutachten;
- Abschluss Immissionsschutzgutachten bis Ende 3. Quartal 2022
- Ggf. Anpassung Machbarkeitsstudie, Vorklärung mit Förderstellen soweit möglich
- Vorstellung Ergebnisse: Bauausschuss 4.Quartal 2022 oder 1 Sitzung später → Entscheidung Gremium über für Förderantrag weiterzuverfolgende Nutzungsvariante;
- Frühestens 2023 Vorbereitende Untersuchungen Bausubstanz etc.
- Frühestens 2024 Erstellung Unterlagen Förderantrag (Planerleistungen LP 1-4)

Vorlagennummer: 2021/416



Anlagen:

1. Nutzungen in städtischen Gebäuden