



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2022/137</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Bauausschuss</b>	<b>28.04.2022</b>	<b>öffentlich</b>

Stadtarchiv Pfarrstraße 3 (3.BA): Antrag Bündnis 90/Grüne - Aufzug

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt die Auswirkungen einer Berücksichtigung des Antrags der Stadtratsfraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 10.04.2022 zum **Einbau eines Aufzuges** im Rahmen der im August 2022 startenden baulichen Realisierung des 3. Bauabschnittes in der Pfarrstraße 6 zur Kenntnis. Aus diesen Gründen **wird von einer Umsetzung im Zuge des 3. Bauabschnitts abgesehen.**
2. **Der Bauausschuss** betont gleichzeitig die besondere Verantwortung der Stadt Friedberg, die Teilhabe aller Bürger\*innen am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Er **bekannt sich im Zuge dessen zu der Notwendigkeit eines schnellstmöglich umzusetzenden barrierefreien Endzustands des Gebäudes Pfarrstraße 6 als zentraler Veranstaltungsort.**
3. In **Vollzug von Ziffer 2.** empfiehlt er dem Stadtrat, **in die Haushaltsplanungen 2023 und 2024 einen Haushaltsansatz von 200.000 € aufzunehmen,** um den **Aufzug** im Rahmen eines 4. Bauabschnittes **schnellstmöglich umzusetzen.**
4. **Die Verwaltung wird beauftragt, im Vorgriff auf den Haushalt 2023 eine Verpflichtungsermächtigung des Stadtrates vorzubereiten, um im 1.Quartal 2023 mit der planerischen Vorbereitung eines Maßnahmenbeschlusses beginnen zu können.**

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



## Sachverhalt:

### 1. Antrag Bündnis 90/Grünen

Am 11.04.2022 ist bei der Verwaltung der in Anlage beiliegende Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Grüne eingegangen. Er lautet:

*„Der Stadtrat beschließt, dass bei der anstehenden Sanierung der Archivgalerie der geplante Aufzug sofort, ohne Verzögerung, eingebaut wird.“*

Zuständig für die Beschlussfassung über den Antrag ist nach der Geschäftsordnung des Stadtrates der Bauausschuss.

Die Begründung kann der Anlage entnommen werden. Ergänzend wird verwaltungsseitig auf Art. 48 Abs. 2 Satz 5 BayBo hingewiesen: „Diese Anforderungen [an die Barrierefreiheit] gelten nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können.“

### 2. Historie, Beschlusslage

Der Umfang, der im Zuge des 3. Bauabschnittes zu realisierenden „inklusive Maßnahmen“ beruhte auf einer Dringlichkeitsentscheidung des 1. Bürgermeisters vom 17.08.2021. Diese wurde aufgrund des äußerst eng getakteten Ablaufs seitens des Fördergebers nötig:

- Mai 2021: Spontane Auflage des Sonderprogrammes der Städtebauförderung „Innenstädte beleben“
- Juni 2021: Bewerbung der Stadt Friedberg mit 7 Projekten nach Vorstellung im Stadtrat am 17.6.2021
- 15.07.2021: Festlegung des Zuschussgebers, dass die in Aussicht gestellten Zuschussmittel ausschließlich für das Projekt „Umnutzung Archivgalerie“ vorgesehen sind.
- Frist für Abgabe Zuschussantrag: Mitte Oktober 2021 (KW 42)

Um den extrem knappen Zeitrahmen für die Erstellung der Zuschussunterlagen einhalten zu können, war eine Entscheidung zu Art, baulichem und finanziellem Umfang der zusätzlich erforderlichen „inklusive Maßnahmen“ in der Sommer-Sitzungspause 2021 des Stadtrates erforderlich. Zu diesem Zweck wurden dem 1. Bürgermeister am 17.08.2021 seitens des Hochbaus 3 verschiedene Ausbaustufen zur Realisierung der Barrierefreiheit am Gebäude Stadtarchiv vorgestellt. Der Bürgermeister hat sich für die mittlere Ausbaustufe, d.h. Inklusion Erdgeschoss im Zuge des 3. Bauabschnittes entschieden. **Ohne die Dringlichkeitsentscheidung des 1. Bürgermeisters wäre eine fristgerechte Abgabe des Zuschussantrages für den Sonderfonds der Städtebauförderung „Innenstädte beleben“ nicht möglich gewesen. Die gewählte Ausbaustufe Barrierefreiheit EG sah und sieht die konzeptionelle Implementierung**



**des Aufzuges bereits vor (siehe Anlage). Die bauliche Realisierung war verwaltungsseitig dann im Rahmen eines 4. Bauabschnittes geplant.**

Maßnahmenbeschluss Bauausschuss 21.09.2021 (2021/296):

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.*

Im Rahmen der Debatte wurde auch die bereits mündlich gestellte Nachfrage nach einem Aufzug verwaltungsseitig beantwortet und die Gründe für die Nichtberücksichtigung im Rahmen des BA 3 dargelegt und eine spätere Realisierung im Rahmen eines 4. Bauabschnitts besprochen.

### **3. Auswirkungen des Antrages des Antrag Bündnis 90/ Die Grünen: Stellungnahme der Verwaltung**

#### **3.1 Notwendigkeit der Überarbeitung des Raumkonzepts und damit verbundene Auswirkungen auf die bereits bewilligte Förderung des BA 3**

An der Position des zukünftigen Aufzuges (siehe Pläne anbei) befindet sich im Erdgeschoss das WC für die Musikschule – Räume Süd. Im 1. Obergeschoss befindet sich an dieser Stelle die Teeküche. Gemäß Aussage der städtischen Kulturabteilung sowie weiterer Friedberger Kulturschaffender vom 02.08.2021 (u.a. 1 Bürger für Friedberg) ist die Teeküche im 1.Obergeschoss unverzichtbar für den Kulturbetrieb im 1.Obergeschoss (z.B. Getränkeausschank bei Vernissagen etc.).

**In Ermangelung freier Raumkapazitäten im Gebäude wird die Teeküche im 1. Obergeschoss bei Realisierung des Aufzuges voraussichtlich ersatzlos entfallen. Alternativlösungen gestalten sich auf Basis der bisherigen Schwerpunkte der denkmalfachlichen Beratungen schwierig.** Hier wird besonderer Wert auf die offene Raumkubatur als dreiseitig belichteter ehem. Schulraum gelegt.



Sofern angestrebt wird, dass die Teeküche eine bisher bestehende bzw. zukünftig vorgesehene Nutzung ersetzen soll, wäre das Nutzungskonzept zu ändern. Dieses dann neue (geänderte) Nutzungskonzept hätte erhebliche Auswirkungen auf die bereits laufenden Genehmigungsverfahren wie das Baugenehmigungsverfahren sowie die Prüfung des Brandschutznachweises. Der Brandschutznachweis, der extern geprüft wird, müsste daher überarbeitet werden. Der geprüfte Brandschutznachweis sowie die Baugenehmigung müssen bis zum Baubeginn im August 2022 geprüft vorliegen. Dies ist bei einer Änderung der Nutzungen zum jetzigen Zeitpunkt d.h. 14 Wochen vor Baubeginn sowie dem fortgeschrittenen Projektstadium unrealistisch. **Damit könnten der Baubeginn und somit auch der fristgerechte Abschluss der Baumaßnahme nicht mehr eingehalten werden. Die Förderung der Gesamtmaßnahme, die bereits bewilligt wurde, entfielen.**

### **3.2 Aufzug bei Umsetzung im zeitlichen Rahmen des BA 3 nicht zuschussfähig**

Die Beschlusslage des Bauausschusses vom 21.09.2022 stellt - wie in dieser Sitzung dargestellt - die verbindliche inhaltliche Grundlage für den Zuschussantrag im Rahmen des Sonderprogramms der Städtebauförderung „Innenstädte beleben“ dar. Der Bewilligungsbescheid für den 3. Bauabschnitt fußt auf der Beschlusslage vom 21.09.2021. Dieser sieht eine Förderung in Höhe von 456.000 € von 611.345,46 € Gesamtprojektkosten gemäß Kostenberechnung Oktober 2021 vor (= 75 % Zuschuss).

Umbauten zum Einbau eines Aufzuges (Grube, Schacht, Aufzug, Elektro etc.) waren in Ermangelung einer entsprechenden Beschlusslage nicht Inhalt des bewilligten Zuschusses, eine Nachförderung mit dem Sonderprogramm ist ausgeschlossen, da die Mittel bereits verbraucht wurden.

**Daher müssten im Ergebnis die Projektkosten eines Aufzuges bei „sofortiger“ Umsetzung zu 100% von der Stadt übernommen werden (150.000-200.000€ Bau- und Nebenkosten).**

**Alternativ kann die Maßnahme zu einem späteren Zeitpunkt über die Städtebauförderung gefördert werden - aber nicht im Zeitfenster des BA 3.** Im Vorfeld sowie im Rahmen des Antragsverfahrens zu vorgenanntem Sonderprogramm der Städtebauförderung fanden umfangreiche Gespräche mit dem Zuschussgeber, der Regierung von Schwaben statt. In diesem Zuge wurde u.A. die beabsichtigte **abschnittsweise Realisierung einer vollständigen Barrierefreiheit am Stadtarchiv** thematisiert. **Von Seiten des Zuschussgebers sowie des zuständigen Behindertenbeauftragten des Landkreises wurde dieses Vorgehen akzeptiert.** Der nachträgliche Einbau eines Aufzuges ist nach Rücksprache mit der Regierung von Schwaben **im Rahmen der Städtebauförderung mit einem Regelfördersatz von 60% der förderfähigen Kosten möglich.** Zusagen können aber selbstverständlich wie gewöhnlich erst nach Vorlage einer konkreten Planung gemacht werden.



### **3.3 Bauzeitverzögerung im BA 3 und daraus resultierende Auswirkungen auf die bereits bewilligte Förderung**

Auf Grundlage der Beschlussfassung des Bauausschusses vom 21.09.2021 hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit den Planern die Entwurfsplanung sowie Kostenberechnung innerhalb von nur 4 Wochen nach Beschlussfassung zum Abschluss gebracht, um noch am 21.10.2021 fristgerecht alle notwendigen Unterlagen für den Zuschussantrag bei der Regierung von Schwaben vorlegen zu können und die bis dato einmalige Förderung überhaupt in Anspruch nehmen zu können.

Der Bewilligungsbescheid sieht eine Abgabe des Verwendungsnachweises bis spätestens 31.12.2023 vor. Im Ergebnis heißt das, die Werkplanung, Ausschreibung, Vergabe, bauliche Realisierung, Abnahme und Abrechnung sowie Verwendungsnachweis innerhalb von 24 Monaten abzuwickeln.

Diese Fristsetzung seitens des Fördergebers hatte zur Folge, dass nach unmittelbar nach Zugang des Bewilligungsbescheides innerhalb von 12 Wochen die Werkplanung und Ausschreibung abgewickelt werden mussten, um im März 2022 in die Vergabephase einsteigen und im April 2022 die wesentlichen Aufträge vergeben zu können. Diese extrem kurze Zeitschiene für die Abwicklung der Leistungsphasen 4 – 7 war ausnahmsweise möglich, da im Vorgriff auf die zu erwartende Maßnahmenfreigabe durch die Regierung von Schwaben bereits die wesentlichen Belange seitens Denkmalschutz, Brandschutz, Statik, Barrierefreiheit, Baurecht etc. mit den Planern sowie den Trägern der öffentlich-rechtlichen Belange geklärt werden konnten.

Die Fristen erfordern einen Baubeginn im August 2022 sowie eine Baudurchführung in max. 12 Monaten um den Verwendungsnachweis fristgerecht abgeben zu können.

Zur Realisierung des Aufzuges wurden in Ermangelung einer entsprechenden Beschlusslage bisher keinerlei Aktivitäten, wie die erforderliche Bestandsuntersuchung oder Abstimmungen mit der Denkmalpflege diesbezüglich etc. unternommen. Im Ergebnis ist dieses Projekt mit der fundierten Grundlagenermittlung (Lph 1) zu starten, auf der dann das statische Konzept etc. aufgebaut wird. Diese Ergebnisse sind dann u.a. mit dem Denkmalschutz und der Förderstelle abzustimmen. Allein der Abschluss des Planungsprozesses unter Berücksichtigung der Belange aller Beteiligten wird mind. 6 Monate in Anspruch nehmen. Folglich könnte im Optimalfall im Januar 2023 in die Ausschreibungsphase eingetreten werden. Ein Baubeginn wäre dann frühestens zum Ende des II. Quartals 2023 möglich. Bei den gegenwärtigen Lieferzeiten für Baustoffe aller Art ist eine bauliche Realisierung der Maßnahme inkl. Aufzug im Zeitfenster des bestehenden Bewilligungsbescheides zum 3. BA unrealistisch.

**Die Frist für die Abgabe des Verwendungsnachweises zum 31.12.2023 wäre letztlich nicht mehr zu halten, die Förderung des BA 3 könnte nicht mehr erhalten werden.**



### **3.4 Notwendigkeit der Auslagerung der Musikschule in Container für min. 12 Monate**

Die geplanten Baumaßnahmen werden parallel zum Betrieb der Musikschule im Erdgeschoss stattfinden. Der Zugang zu den nördlichen Räumlichkeiten der Musikschule ist aufgrund der Umbauarbeiten zum Behinderten WC während der Baumaßnahme nicht möglich. Aus diesem Grund wird die Musikschule während der Bauzeit den nordwestlichen Raum im Erdgeschoß als Ausweichraum nutzen. Diese Raumnutzung ist sowohl mit der Schule für Musik wie auch mit dem sonstigen Nutzer, der Abt. 61 abgesprochen. Die Räume der Musikschule im Süden sind während der Baumaßnahme uneingeschränkt zugänglich. Für die Nutzer des Erdgeschosses steht während der Bauzeit das WC im südlichen Bereich zur Verfügung.

Bei einer parallelen Ausführung des Aufzuges, d.h. im Zuge des 3. BA, könnten auch die südlichen Räume der Musikschule nicht mehr genutzt werden, da im Zugangsbereich (WC – Süd) Baumaßnahmen stattfinden. Es stehen weder am Archivgebäude noch an anderen städtischen Gebäuden Ersatzräume für eine Auslagerung der südlichen Räume der Musikschule zur Verfügung. Zudem gäbe es dann im Erdgeschoss kein WC mehr. Das WC im 1.OG wird sich während der Baumaßnahme innerhalb der Baustelle befinden. Im Ergebnis müsste dann die Musikschule am Stadtarchiv ihren Betrieb einstellen.

**Die bei Ausführung des Aufzugs im jetzigen BA 3 notwendige Auslagerung der Musikschule mit 3 Unterrichtsräumen in eine Containeranlage auf ein noch zu definierendes Grundstück wäre genehmigungspflichtig und ist kostenseitig im bisherigen Projektbudget nicht enthalten. Zeitlich wäre dies mind. für 12 Monate der Fall.**

### **3.5 Notwendigkeit der Aufhebung bereits erfolgter Ausschreibungen und diesbezügliche Auswirkung auf Förderung des BA 3**

Der Baubeginn im August 2022 erfordert die Durchführung der Vergabephase in den wesentlichen Rohbau- und Bauhauptgewerken im März/April 2022 (siehe auch Punkt 3.3).

Aus diesem Grund wurden z.B. die Vergabeeinheit VE 31-Baumeisterarbeiten und VE 45-Elektroarbeiten bereits submittiert (siehe SV 2022/130).

Die Realisierung des Aufzuges im Zuge des 3. BA würde durch die zusätzlich erforderlichen Bauleistungen bei diesen Vergabeeinheiten zu einer wesentlichen Änderung der Verdingungsunterlage führen. **Die bereits erfolgten Ausschreibungen wären aufzuheben, ein Baubeginn im August 2022 somit obsolet. Weitere Konsequenzen – insbes. im Hinblick auf die Bewilligung der Fördermittel - siehe auch Punkt 3.3.**



Zudem wurden freihändige Vergabeverfahren zu den Vergabeeinheiten VE 32-Schreiner/Brandschutztüren, VE 33-Trockenbau, VE34-GalaBau/Rampe sowie VE37- Malerarbeiten bereits durchgeführt.

### **3.6 Haushalterische Auswirkungen**

Die zusätzlichen Kosten von ca. 150.000 € - 200.000 € für die bauliche Realisierung des Aufzuges sind gegenwärtig nicht Inhalt des Projektbudgets. Zudem sind **im Haushalt 2022, 2023 bis dato keine Haushaltsmittel für die Realisierung des Projektes „Aufzug“ verfügbar.**

## **4. Beschlussvorschläge**

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen empfiehlt die Verwaltung zunächst, mit der Maßnahme 3. Bauabschnitt inhaltlich wie bereits vorgesehen und gefördert fortzufahren.

Sie schlägt weiter vor, die vollständige Barrierefreiheit des Gebäudes zeitnah in einem 4. Bauabschnitt ab 2023 (Einstieg in die Planung) zur Umsetzung zu bringen. Um dies beschlussmäßig zu fixieren und in die Verteilung der Kapazitäten in der Hochbauabteilung für die kommenden Jahre verbindlich einfließen zu lassen, werden entsprechende Beschlüsse gefasst. Unter der Voraussetzung einer entsprechenden Verpflichtungsermächtigung des Rates bzw. einer vorzeitigen Mittelfreigabe für 2023 kann im 1.Quartal mit der Planung begonnen werden. Die Kapazitäten im Hochbau wurden entsprechend vorbesprochen und können umverteilt werden.

### **Anlagen:**

- Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 11.04.2022
- Grundrisspläne BA 3 mit konzeptionellem Platzhalter für Aufzug BA 4