Beschlussvorlage **2022/206**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	**15.09.2022**	**öffentlich**

Burgwallstraße 5 - Umsetzungsbeschluss Baugenehmigung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, die baulichen Änderungen gemäß Baugenehmigung vom 06.10.2021 (Nutzungsänderung zu Lagerflächen und Räumen für Personal und Technik, Stoffstube, Einbauten, Verschluss der Brandwand, Aktenzeichen F-2021/056) umzusetzen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2022/206

Sachverhalt:

A. Beschlusslage und Vorgeschichte

I. Mit **Bescheid Aktenzeichen F – 2019/096 vom 20.08.2019** wurde eine **Baugenehmigung für den Neubau eines Eingangs- und Lagergebäudes für die Bayerische Landesausstellung 2020 und Nutzungsänderung von Räumen eines Getränkemarktes in Garderobenraum, Räume für Personal und Technik** erteilt.

Diese Baugenehmigung wurde seitens der Bauordnung vor dem Hintergrund der Nachbarschaftsvereinbarung im Rechtsstreit zur Umnutzung des Schlosses zu Veranstaltungszwecken bis zum 30.11.2020 befristet. Dies stellte die Durchführbarkeit der Landesausstellung sicher, indem es einen neuerlichen Rechtsstreit ausschloss.

Rechtlich hatte dies aber zur Konsequenz, dass das Gebäude in seiner neu gebauten bzw. geänderten Form mit Ablauf der Baugenehmigung teilweise keine Baugenehmigung mehr besaß.

Die Problematik wurde dem Gremium im Zuge der Haushaltsdebatte 2020 durch die Referentin erläutert, der entsprechende Haushaltsansatz in Höhe von 30.000 € (HH-Stelle 3216.9502.01) für die Stellung des Bauantrages infolgedessen auch beschlossen.

II. Der **Antrag** mit dem Antragsgegenstand **Nutzungsänderung zu Lagerflächen und Räumen für Personal und Technik, Stoffstube, Einbauten, Verschluss Brandwand** wurde kurz darauf eingereicht. Er beinhaltete folgendes:

1. **Maßnahmen im Erdgeschoss** (vgl. Anlage 1_Raumnutzung)

- Einbau Raum für Reinigungsmittel (Raum 08)
- Einbau Hausmeisterwerkstatt (Raum 09)

2. **Maßnahmen im Obergeschoss** (vgl. Anlage 1_Raumnutzung)

- Türdurchbruch Umkleide Damen (Raum 17)
- Abtrennung Umkleide Herren (Raum 18)
- Wiederherstellung der Böden, Wandoberflächen, Decken und Elektrik in vorgenannten Räumen als Folge eines Wassereinbruchs im Jahr 2019

3. **Fassade** (vgl. Anlage 2_Ansichten)

- Verschluss von Fensteröffnungen in an der Gebäudeostseite (Brandwand)
- Zusätzliche Fensteröffnung zur Belichtung des Hausmeisterraumes

Ziel des Antrags war es, mit vergleichsweise geringen Umbauarbeiten die dringend angemeldeten städt. Bedarfe und faktisch teilweise bereits existenten Nutzungen unterzubringen, bis die endgültige Verwendung des Gebäudes geklärt ist. Außerdem galt es, einige bauordnungsrechtlich nicht rechtmäßige Zustände im Bestand aufzuarbeiten.

Im Rahmen der **Erstellung des Raumprogramms für das Wittelsbacher Schloss** wurden zwar bereits damals alle Bedarfe aus den Verwaltungseinheiten angemeldet. Wegen der endlichen Platzverhältnisse konnten aber bereits damals nicht alle angemeldeten Bedarfe im Schloss untergebracht werden, wenngleich man sich um eine bestmögliche Nutzung des Raumbedarfs bemühte. **Zwischenzeitliche Materialbeschaffungen** in der mehrjährigen Anlaufphase (Veranstaltungsmobiliar und – material) bis zum eingeschliffenen Betrieb des Schlosses haben die Raumverhältnisse nunmehr zusätzlich angespannt. Hinzu kommt, dass sich der ursprüngliche **Personalkörper** zur Startphase des Betriebes inzwischen **vergrößert** hat.

Das städtische Gebäudemanagement und die Kulturabteilung wiesen/ weisen insbesondere auf folgende Defizite hin:

1. *Es sind zusätzliche **Lagerflächen schlossnah** notwendig, um die notwendigen **Materialien** für Veranstaltungen und Museum (wie z.B. Möbel, Bühnenteile, Material für Veranstaltungen, Vitrinen) systematisch einlagern zu können, so dass diese ohne großen zeitlichen Mehraufwand jederzeit und geordnet zur Verfügung stehen. Es ist bis dato schwierig, die Gegenstände strukturiert zu lagern, da der Platz zu beengt ist. Derzeit müssen Veranstaltungsräume im Schloss sogar als Lagerräume zweckentfremdet werden, um das Material unterzubringen. Dies erschwert und verlängert den oft kurzfristig notwendigen Umbau der Räumlichkeiten.*

2. ***Räumlichkeiten zur Lagerung der Reinigungsmaterialien** sind im Schloss nicht genehmigt. Es gilt seit Beginn der Nutzung das Agreement, dass im Materialraum im 1. OG Ost, der für eigentlich für die Lagerung von Stühlen und Tischen vorgesehen ist, eine Teilfläche dafür zweckentfremdet genutzt werden kann. Der Platz ist daher weder ausreichend, noch aus Brandschutz – sowie Arbeitsschutzgründen geeignet.*

3. ***Umkleiden und Aufenthaltsräume für Veranstaltungspersonal, Museumspersonal, Reinigungsdamen und Hausmeister** sind laut Arbeitsschutzverordnung zur Verfügung zu stellen. Diese sind im Schloss nicht bzw. unzureichend vorhanden. Bei Inbetriebnahme wurde zunächst bis auf Weiteres die Vereinbarung getroffen, dass das Reinigungspersonal die Künstlerumkleiden bzw. den Materialraum samt Putzwägen mitnutzen kann, was naturgemäß zu Umständen und Reibungspunkten führt.*

4. *Ein kleiner **Hauswirtschaftsraum für den Veranstaltungs- und Museumscafébetrieb** mit Waschmaschine/Trockner und Bügelgerät sind*

notwendig, um im laufenden Betrieb auch zügig und flexibel handeln zu können, was über Dienstleister oftmals nur eingeschränkt funktioniert. Reinigungsmaterial (z.B. Putzlappen) und Material für Veranstaltungen (z.B. Tischdecken) werden bereits jetzt in der Burgwallstr. 5 gewaschen und getrocknet bzw. von Mitarbeiterinnen privat zur Reinigung nach Hause mitgenommen.

5. *Eine **Hausmeisterwerkstatt für den Schlosshausmeister** ist im Schloss ebenfalls nicht vorhanden. Bisher wird von den Hausmeistern die vorhandene Werkstatt in der Garage der Schlossstr. 19 genutzt. Diese Räumlichkeiten stehen jedoch nicht mehr zur Verfügung, sobald dieses Gebäude vermietet ist, was verwaltungsseitig beabsichtigt ist und sich derzeit in Prüfung befindet.*

   Da feuergefährliche Tätigkeiten aus Brandschutzgründen im Schloss nicht ausgeübt werden dürfen, ist es sinnvoll, eine Werkstatt für Kleinreparaturen und zur Lagerung des benötigten Werkzeugs im Bereich des Lagers Burgwallstr. 5 herzustellen. Zusätzliche Ausstattung für den Hausmeister wird hierdurch nicht nötig.

Hieraus leitete die Hochbauabteilung folgende **Bedarfe auf Basis der Raumkapazität ab und wies ihnen folgende räumliche Situierung zu:**

Erdgeschoss

- **Werkstatt Hausmeister** für Kleinreparaturen (die im WSF aus Brandschutzgründen nicht zulässig sind) und Lagerung Werkzeug

- **Gefahrstofflager** zur sicheren Aufbewahrung für Reinigungsmittel bis 500l insgesamt

  (Hintergrund der großen Menge: Es sind lt. Auskunft Abt. 23 ca. 20 verschiedene Produkte vorhanden mit Kanistern zu jeweils 20 Litern. Zudem ist jede Lieferung mittlerweile vergleichsweise kostspielig, so dass ein gewisser Lagerbestand sinnvoll ist.)

- **Einlagerungsmöglichkeit** verschiedener Möbel, Bühnenteile, Material für Veranstaltungen, Vitrinen Museum etc.

Obergeschoss

- **Umkleide** für Veranstaltungspersonal, Museumspersonal, Reinigungsdamen und Hausmeister (arbeitsschutzrechtliche Vorgabe)

- **Aufenthaltsraum** für Veranstaltungspersonal, Museumspersonal, Reinigungsdamen und Hausmeister

- **Hauswirtschaftsraum** für Abt. 61 Veranstaltung und Museum

Aufgrund des **Flächenbedarfs für die vorgenannten Nutzungen** werden die vorhandenen bzw. später nutzbaren Flächen mit **ca. 530 m² im Erdgeschoss und ca. 80 m² im Obergeschoss** vollständig ausgefüllt.

Durch den Ausbau der Räume und deren intensiverer Nutzung ist mit höheren **Kosten im Unterhalt** zu rechnen, die aber noch nicht abschließend beziffert werden können. In den nächsten Jahren ist außerdem mit deutlich steigenden Kosten für die Energieversorgung (Holzpellet-Heizung+Strom) zu rechnen.

Derzeitige Unterhaltskosten Energie:

	Energiebedarf	Kosten derzeit (€)	
Strom (kWh)	7.500	0,286	2.145,00 €
Pellets (kg)	15.000	0,5584	8.376,00 €
Gesamt			10.521,00 €

Die vorstehend geschilderten **Bedarfe sind mit den genehmigten Räumlichkeiten im Schloss auch nicht zu decken.** Dort existieren für die genannten Nutzungen folgende **genehmigte Räumlichkeiten**:

Lager

EG 100 m²
1.OG 52 m² + 22 m²
2.OG -----

Personalräume

EG 3,54 m²
1.OG 2 Stk. Personal-WC 3,79 m² x 2
2.OG ---- (nur Büros, dort sind bereits 4 Personen und 6 Veranstaltungshelfer auf 16,90 m² + 19,62 m² unterzubringen)

III. In der **Sitzung des Stadtrates vom 17.06.2021** (Vorlage: 2021/204) erging folgender Auftrag an die Verwaltung:

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Schritte für die Verlagerung der Stoffstube in das Anwesen Burgwallstraße 5 in die Wege zu leiten. Es ist zwar derzeit beabsichtigt, die Stoffstube nur einmalig dort unterzubringen, der zu stellende Bauantrag soll aber eine derartige Beschränkung nicht enthalten.

Daraufhin wurde die Nutzung Stoffstube in den bereits anhängigen Bauantrag noch mit aufgenommen. Für die **Stoffstube** wird der ehemalige Empfangsraum der Landesausstellung genutzt, sowie ein Teil der rückseitigen Lagerfläche.

Der Antrag wurde sodann mit Bescheid vom 06.10.2021 genehmigt.

IV. In der **Sitzung des Bauausschusses vom 09.12.2021** (Vorlage: 2021/289) wurde anschließend über die **weitere Nutzung des Gebäudes** beraten:

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.

V. Im Zuge der **Haushaltsberatungen 2021** wurde der Haushaltsansatz der Hochbauverwaltung für die eben genannte Machbarkeitsstudie (HH-Stelle 3216.9502.02) aus Gründen der Einsparung auf den Zeitraum 2026 ff. verschoben. Der Haushaltsansatz für die Umsetzung der Maßnahmen entsprechend der neuen Baugenehmigung (HH-Stelle 3216.9502.01) in Höhe von 80.000 € verblieb.

B. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Mit der neuerlichen Baugenehmigung aus dem Jahre 2021 verfügt das Gebäude zwar wieder über einen rechtlichen Status. Die **Baugenehmigung muss aber auch umgesetzt werden, um die endgültige Legalität herzustellen und die gesetzlichen Vorschriften zu erfüllen.**

In den Bereichen, die nur in der Nutzung geändert wurden, ist dies durch reine Aufnahme der neuen Nutzung geschehen.

Es existieren jedoch auch Bereiche, in denen der aktuelle Zustand des Gebäudes nicht den gesetzlichen Vorschriften entspricht und auch kein Bestandsschutz geltend gemacht werden kann (beispielsweise Öffnungen in der Brandwand im Osten). **Die bauliche Umsetzung der Baugenehmigung soll mit der heutigen Beschlussvorlage durch das zuständige Gremium freigegeben werden.**

Die im Rahmen der Umsetzung der Baugenehmigung durchzuführenden **baulichen Maßnahmen** sind in Anlage 1 dargestellt.

Im Detail sind vorgesehen:

I. Erdgeschoss

In der östlichen Außenwand sind sämtliche Fensteröffnungen auszumauern, da es sich um eine Brandwand handelt, die nach der gesetzlichen Konzeption öffnungslos auszubilden ist.

In der großen Halle werden zwei Räume für die Hausmeisterwerkstatt (Nr. 08) und das Gefahrstofflager (Nr. 09) abgetrennt. Die Wände bleiben unverputzt mit sichtbaren

Installationen. Die Belichtung der Hausmeisterwerkstatt (Arbeitsstättenrichtlinie) erfolgt über eine neue Fensteröffnung in der südlichen Außenwand.

Für den hinteren Gebäudebereich (Raum 10-12) ist eine Entrümpelung erforderlich, sowie Malerarbeiten.

II. Obergeschoss – westliche Wohnung

Zunächst wird der Raum für die Herrenumkleide (Nr. 18) abgetrennt. Der Raum für die Damenumkleide (Nr. 17) erhält eine zusätzliche Tür, damit dieser direkt über den Flur zu erreichen ist. Die Räume befinden sich abgesehen von den Fenstern aktuell im Rohbauzustand. Vorgesehen ist ein Ausbau im einfachen Standard: Vinylboden, Ausmauerungsarbeiten im Bereich der Heizkörpernischen, Putzausbesserungen, Wand und Deckenanstrich, Elektrik mit Beleuchtung.

Da die Deckenkonstruktion (Porenbetondecken) in Raum Nr. 16 aufgrund eines Wasserschadens aktuell punktuell abgestützt wird, ist die Decke zwar standsicher, der Raum jedoch nicht nutzbar. Im Rahmen des Umbaus wird jedoch zweckmäßigerweise mit geklärt werden, ob das Deckentragsystem nach vollständiger Trocknung ohne Abstützung auskommt. Sollte dies der Fall sein, könnte der Raum entsprechend den vorbeschriebenen Räumen Nr. 17 und 18 hergestellt werden.

Darüber hinaus sind Renovierungsarbeiten vorgesehen. Die Holzfenster bedürfen einer Überarbeitung um eine weitere Beschädigung zu vermeiden. Die Beleuchtungssituation soll verbessert werden, größtenteils hängen lediglich Lampenfassungen mit Glühbirnen an der Decke. Weiter sind diverse Ausbruchstellen im Putz und an der Deckenabhängung zu verschließen.

III. Obergeschoss – östliche Wohnung

In diesem Bereich sind keine baulichen Aktivitäten geplant. Hintergrund ist folgender:

Für eine dauerhafte Nutzung der östlichen Wohnung müsste die tragende Dachkonstruktion mit Isolierung und Abdichtung komplett erneuert werden. Der Innenbereich wäre zu entkernen und vergleichsweise aufwendig zu sanieren.

Der Zugang zur dieser Wohnung müsste außerdem komplett neu angelegt werden, da das angeschlossene Treppenhaus mit Hauseingang ohne dinglich gesichertes Gehrecht über das Nachbargrundstück führte und daher zugemauert wurde.

Wegen ihres Umfangs und der daraus resultierenden Kosten sieht die Verwaltung diese Maßnahmen erst im Zusammenhang mit bzw. nach einer Entscheidung über die endgültige Verwendung des Gebäudes als wirtschaftlich an.

IV. Standsicherheit

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme zur Landesausstellung wurden verschiedene Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit getroffen.

So wurde der größte Teil der Dachabdichtung erneuert, um ein Fortschreiten von Feuchtigkeitsschäden (Korrosion im Bewehrungsstahl, Fäulnis in der Holz-Stegträger-Decke) über Wassereintritt zu verhindern. Im Bereich der östlichen Wohnung war eine Sanierung aus zeitlichen Gründen (Ausstellungseröffnung) und auch wirtschaftlich nicht darstellbar, weshalb hier zum Schutz vor weiteren Regeneintritt nur eine neue Abdichtungslage auf die bestehende Abdichtung geklebt wurde.

Zusätzlich wurden beschädigte Deckenbereiche statisch unterstützt (Obergeschoss, östliche Wohnung, sowie Raum Nr. 16).

Die beschädigten Deckenbereiche sind mit den getroffen Abdichtungs- und Unterstützungs-Maßnahmen nun als standsicher einzustufen. Im Rahmen des Gebäudeunterhalts ist eine regelmäßige Überprüfung in der östlichen Wohnung auf Undichtigkeit durch die Hausmeister einzuplanen. Für diese Überprüfung ist die Deckenverkleidung unter der tragenden Holz-Stegträger-Konstruktion so zu entfernen, dass die Unterseite der Dachhaut einsehbar ist.

C. Kosten

I. Die **Kosten der Gesamtmaßnahme (Bauantrag + bauliche Umsetzung)** belaufen sich in Summe auf 95.000 €. Im Haushalt waren noch 110.000 € (2021: 30.000€ / 2022: 80.000 €) eingeplant.

Dieser Ansatz wird zwischenzeitlich nach genauerer Kalkulation und angesichts der Zusage der Ausführung von Leistungen durch den Baubetriebshof nicht in voller Höhe benötigt. Letzteres wird zwingend nötig sein, da für die zahlreichen Kleingewerke in der derzeitigen Marktlage keine Firmen anbieten.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

1. Baukosten

Erdgeschoss	Verschluss Brandwand, Raum 08 & 09	35.000 €
Obergeschoss	Raum 17 & 18	12.000 €
Obergeschoss	Raum 16 (optional)	6.000 €
Zusätzliche Arbeiten	Entrümpelung, Fenster, Renov., Beleucht.	15.000 €
Sicherheit	15% (Preissteigerung)	10.000 €
Summe		**78.000 €**

2. Nebenkosten

Bauantrag inkl. Brandschutznachweis	10.000 €
Tragwerksplanung (inkl. Raum 16)	4.000 €
Allgemeine Nebenkosten	1.000 €
Sonstiges	2.000€

Summe	**17.000€**
Gesamtsumme (Baukosten & Nebenkosten)	**95.000 €**

II. Umbau entsprechend der Städtebauförderung

Der Umbau zu Zwecken der Landesausstellung sowie die anschließende gemeinbedarfsbezogene Verwendung als Multifunktionsraum und Lagerräume im Zusammenhang mit dem Schlossbetrieb wurde 2019 im Rahmen der Städtebauförderung mit 311.900 € bezuschusst und mit einer Zweckbindungsfrist von 25 Jahren beauflagt.
Mit den geschilderten Umbaumaßnahmen wird das Gebäude nun entsprechend dem Förderantrag und der Förderbewilligung umgesetzt und entspricht somit den Anforderungen der Städtebauförderung.

Bezüglich langfristiger Überlegungen des Bauausschusses, das bestehende Gebäude abzubrechen und das Grundstück einer gänzlich neuen Nutzung zuzuführen, stimmte das Baureferat mit dem Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Schwaben im Mai 2022 folgendes Vorgehen ab:
Im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen werden das Grundstück bezüglich seines Zustands, seiner Funktion und Nachnutzbarkeit untersucht. Basierend auf den Ergebnissen finden weitere Gespräche mit der Förderstelle statt. Ein Abweichen von der Zweckbindungsfrist ist grundsätzlich nicht möglich. Dennoch sehen auch die Vertreterinnen der Städtebauförderung, dass der kaum sanierte Gebäudebestand für eine langfristige und höherwertige Nutzung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu sanieren wäre. Weiterhin sehen auch die Vertreterinnen der Städtebauförderung, dass das große Grundstück mit dem Bestandsgebäude hinsichtlich der baulichen Dichte nicht optimal genutzt ist. Der ebenfalls mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützte Anbau an den Bestand besitzt in den Augen der Vertreterinnen der Regierung hingegen Qualität und durch die Bauweise nicht nur temporären Charakter.
Grundsätzlich besteht seitens der Förderstelle jedoch Verständnis dafür, langfristig eine neue Bebauung anzudenken und zu gegebener Zeit (wenn städtebauliche Zielvorstellungen und basierend darauf eine konkrete Überplanung vorliegen) das weitere Vorgehen zu prüfen.

D. Ausblick

Es ist vorgesehen, die Arbeiten **zur Umsetzung der Baugenehmigung innerhalb der nächsten sechs Monate** abzuwickeln. Das Gebäude ist nach Abschluss der Maßnahme baurechtlich legalisiert und die nächsten Jahre sinnvoll für städtische Zwecke nutzbar.

Im Jahr **2026ff.** kann dann ein Haushaltsansatz für die Erstellung der durch den Bauausschuss bereits beauftragten **Machbarkeitsstudie** vorgesehen werden. Bis dahin

könnte – sollten die entsprechenden Haushaltsansätze weiterverfolgt werden – Klarheit über die Nutzung des NKD Gebäudes hergestellt werden, so dass dann einige Nutzungen in der Burgwallstraße 5 dann auch möglicherweise bereits final ausgeschlossen werden können.

Anlagen:

Anlage 1_Raumnutzung

Anlage 2_Ansichten Eingabeplanung

Anlage 3_Baugenehmigung