



Beschlussvorlage 2023/150	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	06.07.2023	öffentlich

**Bürgerhaus Derching, Bgm. Schlickerriederstraße 11, Umbau OG für Schützen
Vorstellung Machbarkeitsstudie**

Beschlussvorschlag:

- I. Der Bauausschuss nimmt die **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie** der Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mdB zur Kenntnis.

- II. Folgende Variante bildet die **Grundlage für die weitere Planung**

V3- Variante 3

**Erhalt Eingänge + gemeinsame Nutzung der Jugendräume (alte Schule),
Durchgang über Jugendraum zur alten Schule – 360.000€**

Abstimmung:

Ja:
Nein:
Anwesend:
Abwesend:

- III. **Herstellung Barrierefreiheit mit Aufzug EG + OG**

Anbau eines Aufzuges wie in allen Varianten vorgestellt mit ca. Kosten von **312.000€**

Abstimmung:

Ja:
Nein:
Anwesend:
Abwesend:

- IV. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Leistungsphase 1- 3** (Lph.1 - Grundlagenermittlung, Lph. 2 - Vorplanung, Lph. 3 - Entwurfsplanung) für die in Ziffer II. ausgewählte Variante auszulösen.

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



Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung wird dem Gremium zum Zwecke der Freigabe erneut vorgestellt.

- V. Der Bauausschuss empfiehlt, den **Förderantrag** beim Amt für ländliche Entwicklung (ALE) zeitnah zu veranlassen.



Sachverhalt:

A. Beschlusslage

Bauausschuss vom 18.10.2022, SV 2022/306

1) Der Bauausschuss ermächtigt die Verwaltung, eine **Machbarkeitsstudie** für die Integration eines Schießstandes für Luftdruckluft-Waffen im Obergeschoss des mittleren Gebäudeteils (Anbau zur ‚Alten Schule‘ aus dem Jahr 1950) als neue Heimat für die Waldhorn-Schützen Derching e.V. in Auftrag zu geben.

2) Der **Untersuchungsumfang** der Machbarkeitsstudie wird wie folgt beschlossen:

- a) Mobile Schießstände zur Ermöglichung einer multifunktionalen Nutzung des Raumes auch für andere Zwecke
- b) Schießstand mit sechs Schießbahnen gemäß Konzept des Vereins
- c) entfällt
- d) Bautechnische Anforderungen und Kostenumriss einer Inklusiv-Lösung
- e) Überprüfung des Gebäudes auf Eignung zur Errichtung einer PV-Anlage

3) Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden dem Bauausschuss zum Zwecke der Festlegung des endgültigen Projektumfangs erneut vorgestellt.

Entsprechend vorstehenden Beschlusses sollte die Eignung zur Errichtung einer PV- Anlage untersucht werden. Dies wurde durch eine Sitzungsvorlage der Stadtwerke im Werkausschuss bearbeitet (Werkausschuss vom 06.10.2022, Vorlage 2022/301).
Hierbei gelangte man zu folgendem beschlussmäßigen Ergebnis:

Bei der Planung und Projektierung künftiger Photovoltaikanlagen der Stadtwerke Friedberg soll der Energieverbrauch des erzeugten Stroms im Vordergrund stehen. Die Anlagen und eventuelle Speichermöglichkeiten sind entsprechend zu bemessen. Auch die Frage der Wirtschaftlichkeit soll sich daran orientieren.

Die entsprechende Eignung des Gebäudes wird im Rahmen der weiteren Planungsschritte auftragsgemäß überprüft.

B. Anlass der heutigen Beschlussfassung:
Vorstellung der Machbarkeitsstudie und Auswahl Variante

I. Arbeitsauftrag Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollte geprüft werden, ob in das Bürgerhaus Derching im OG Räume für die Schützen (blau) integriert werden können.



Der Gebäudekomplex besteht aus 3 Teilen:

Die Alte Schule (grün) ist durch eine Brandwand vom Planungsbereich abgetrennt. Das Feuerwehrgerätehaus (braun) ist durch eine Trennwand vom Planungsbereich getrennt. Im EG befinden sich Räume der Feuerwehr, bestehend aus Florianstüberl mit WC, Windfang und Treppenraum.

Der derzeitige Raum für Vereine im OG mit WC, Abstellraum und Büro soll so erweitert werden, dass der Raum zeitweise auch mit 6 Schießbahnen genutzt werden kann. Es werden hier statische Umbaumaßnahmen notwendig, wie Rückbau der Tragwand und Abfangung durch einen Stahlträger, um die Schießlänge zu gewährleisten. Die bestehende Treppe muss hierzu umgebaut werden.

In der Regel halten sich hier gleichzeitig 10 - 12 Personen auf, die über Anleitern der Feuerwehr gerettet werden können. Eine zusätzliche Außentreppe ist angesichts dieser Personenzahl nicht notwendig, wird aber im Rahmen der weiteren Schritte mit betrachtet und in den Kosten konkretisiert werden können (Schätzkosten 70.000€ brutto).

Dazu soll die WC- Anlage umgebaut und eine Umkleide vorgesehen werden. Zur Erschließung ist eine neue Innentreppe und ggf. ein Aufzug zur Ermöglichung der Barrierefreiheit vorgesehen. Der Dachraum bleibt ungenutzt.

Der bereits vorhandene Grillplatz soll im Zuge der weiteren Bearbeitung legalisiert werden. Hier bestehen Einschränkungen ab 22 Uhr aufgrund der Nachbarschaft. Alles Weitere hängt von der Bestuhlung, evtl. Musikdarbietungen und Veranstaltungen bezogen auf das Jahr ab, was im weiteren Verfahren konkret noch abgestimmt werden müsste.

Das Gebäude ist in Gebäudeklasse 4 einzuordnen, was Auswirkungen auf den Brandschutz und dessen Kosten hat. Die Kosten wurden unter Berücksichtigung möglicher Abweichungen - soweit diese im derzeitigen Stadium abgeklärt werden konnten - geschätzt.

II. Beschlussvorschlag 2: Auswahl der Variante

Es wurden 2 Grundvarianten V1 + V3 erarbeitet, Beschreibungen siehe Anlage 1.



V1

- **Gemeinsamer Eingang für Schützen und Feuerwehr von Süd-West, mit gemeinsamer Nutzung des Florianstüberls (ohne Umbaumaßnahmen)**
- Ein zentraler Zugang für alle Vereine über den Hofbereich
- Es kann im Flurbereich eine Lagerfläche ausgebildet werden.
- Der enge alte Zugang wird geschlossen und eine **neue Terrassentüre über das Florianstüberl zum Grillplatz** eingebaut.

Vorteile:

- Bereinigung der doppelten Eingangssituation, Reduktion der Verkehrsflächen
- Direkte und logische Anordnung der Räumlichkeiten

Nachteile:

- Nutzungsüberschneidungen und mögliche Nutzungskonflikte (Feuerwehr/Schützen)
- Keine optimal passende räumliche Ausgestaltung für die jeweilige Nutzergruppen

V1 UFST (Variante 1 mit Zusatz Umbau des Florianstüberl)

- **Erneuerung und Umgestaltung des Florianstüberls** mit vorgelagerter Terrasse, zur gemeinsamen Nutzung der Feuerwehr und der Schützen.
- **Flügeltüre anstelle eines Fensters** im Florianstüberl zur Terrasse und zum Grillplatz
- **Küchenumbau (Erneuerung)** um den Raum zu vergrößern. Zusätzliche Investitionskosten werden notwendig um gute Qualität für beide Vereine zu schaffen
- Umgestaltung Ausstattung des Florianstüberls für Feuerwehr und Schützen (z.B. absperrbare Schränke/Kühlschränke etc.)

Vorteile:

- Verbesserung der Nutzbarkeit des Raumes sowie des Außenraumes mit großer Terrasse
- Nutzbarkeit für zusätzliche Nutzergruppen nach Vereinbarung (z.B. Dorffest o.Ä.) → Erhöhung des Stellenwertes des im alten Ortskern liegenden Hauses der Vereine für die Dorfgemeinschaft v.a. auch für jüngere Mitbürger
- Gemeinschaftliches Mit- und Nebeneinander
- Aufwertung für das ganze Haus

Nachteil:

- Zusätzliche Kosten

V3

- **Separater Eingang für Schützen über bestehenden Eingang von Nord. Die Wand zur alten Schule im Bereich des Jugendraumes wird geöffnet. Der Jugendraum der alten Schule wird von den Schützen mitbenutzt.**
- **Trennung der Räumlichkeit Florianstüberl und Aufenthaltsraum für Schützen über Jugendraum.**
- Kein Umbau bis auf die **Türe zum Grillplatz im Florianstüberl** notwendig.



- Neue Türe aus dem Jugendraum notwendig als baulicher Rettungsweg.

Vorteile:

- Wünsche Vereine am Meisten berücksichtigt
- autarkere Nutzung durch beide Parteien möglich
- Vernetzung der Gebäudeteile untereinander
- Direkte Anbindung Schützen EG/OG
- Eingänge sind den Vereinen zugeordnet.
- Anbindung des Raumes für die Jugendfeuerwehr an den Bereich der Feuerwehr

Nachteile:

- Weniger miteinander, mehr nebeneinander
- Überangebot an Eingängen bleibt, Verkehrsflächenanteil bleibt
- Verstrickung der Gebäudebereiche und Nutzungen
- Brandschutz und Gebäudeklasse der alten Schule verändern sich, aber aufgrund von Abweichungen keine Veränderung der Brandschutzanforderungen auf Seite der alten Schule zu erwarten. (Abklärung mit Brandschutzprüfer → nur Angleichung über Türe notwendig)

III. Beschlussvorschlag 3: optionale Zusatzmaßnahme Aufzug

Im Rahmen der Klärung mit der Behindertenbeauftragten des Landratsamts wurde folgende Aussage getroffen:

„Die Maßnahmen zur Erschließung sowohl von EG und OG mittels Aufzug werden sehr begrüßt. Aspekte wie Türbreiten, Vermeidung von Schwellen, und Klingel am Aufzug sind Gegenstand fortgeschrittener Planungsstufe, sollten aber im Budget mit abgebildet sein. Ebenso wäre ein Stellplatz direkt neben dem Aufzug sinnvoll.

Eine Rampe im Hof zur reinen Erschließung des EG wäre eine Alternative, die man wohl eher nicht in Betracht ziehen würde.“

Rechtlich gesehen wird auf § 48 (2) verwiesen: „Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.“

Nach Art. 48 Abs. 2 Satz 5 BayBO gelten diese Anforderungen jedoch nicht im Rahmen von Nutzungsänderungen bei unverhältnismäßigem Aufwand, welcher angesichts der hohen Zusatzkosten anzunehmen ist.

Das Gremium kann also rechtlich betrachtet frei entscheiden, ob ein Aufzug installiert werden soll oder nicht.

Die Verwaltung empfiehlt diese Maßnahme wegen der damit verbundenen Kosten und des zurück gemeldeten geringen Bedarfs bis auf weiteres zurückzustellen. Die Kosten hierfür waren auch in der mittelfristigen Finanzplanung bis dato nicht vorgesehen.



IV. Beschlussvorschlag 4: weiteres Vorgehen

Mit Zustimmung des Ausschusses wird die Verwaltung beauftragt die Planung zu beginnen. Die Leistungsphasen 1- 3 sollen bearbeitet werden und die Entwurfsplanung (Lph. 3) erneut dem Gremium vorgestellt werden. Die Planung beginnt damit konkret. Das Gremium sollte daher dazu bereit sein, die Maßnahme auch zur Umsetzung zu bringen.

V. Beschlussvorschlag 5: Kosten und Finanzierung, Förderung

Die Kosten der **Machbarkeitsstudie** selbst werden auf ca. 15.000 € geschätzt. Der für 2022 **beschlossene Haushaltsansatz** beträgt 20.000 €, die Restmittelübertragung wurde angemeldet. (HH St. 4602.9450.09)

Für die **Umsetzungsplanung und Ausführung 2023/ 2024** wurden verwaltungsseitig 360.000€ angemeldet.

Der **zusätzliche Ansatz für den Außenaufzug** (Inklusion) in Höhe von ca. 300.000€ wurde derzeit **noch nicht in der Haushaltsplanung/ mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt**. Die Mittel hierfür könnten ab 2024 eingeplant werden, **gleiches gilt für die Zusatzoption Umbau Florianstüberl**.

Unterstützung bei der Finanzierung erhält die Stadt durch das **Förderprogramm der Dorferneuerung** des Amts für ländliche Entwicklung (ALE). Das Projekt wurde als eines der wichtigsten und dringlichsten für die Ortsentwicklung in Derching eingestuft und daher hinsichtlich einer möglichen Förderung im Rahmen der Dorferneuerung im Februar 2023 mit dem Amt für ländliche Entwicklung besprochen.

Demnach könnten **die Baukosten der Kostengruppen KG 300, 400 und 500** für den Umbau momentan mit einem **Fördersatz von 45% und bis zu einem Maximum von bis zu 300.000€ Finanzhilfen bezuschusst werden**. Voraussetzung ist, dass – wie in der Planung berücksichtigt – die mit Förderung umzubauenden Räume nicht einzelnen Vereinen allein zugeordnet werden, sondern dass es sich beim dem Projekt um ein Dorfgemeinschaftshaus mit gemeinschaftlicher Nutzung der Räume handelt. Weiterhin muss das Projekt in eine Gesamtstrategie zur Dorferneuerung eingebunden sein, d. h, dass auch weitere Projekte der Ortsentwicklung in Derching realisiert werden müssen. Diesbezüglich soll am 27. Juli 2023 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss über die Maßnahmen der Ortsentwicklung für Derching insgesamt und insbesondere über ein erstes Maßnahmenprojekt zur kurzfristigen Antragsstellung zur Aufnahme in die einfache Dorferneuerung vorberaten werden. Anschließend erfolgt eine abschließende Beschlussfassung im Stadtrat, da die Zuständigkeiten mehrerer Ausschüsse betroffen sind. Die Bedeutung des Projekts für den Bauausschuss bildet der Beschlussvorschlag Ziffer 5 ab.

Die Antragstellung der Stadt zur Förderung der Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung sollte so früh wie möglich bzw. im Sommer 2023 erfolgen, um eine Aufnahme in das Arbeitsprogramm des ALE (Amt für ländliche Entwicklung) zu erreichen.



Im Herbst/ Winter 2023 sollten dann die konkreten Förderunterlagen mit Plänen und Kostenberechnung dem ALE vorgelegt werden. Das Amt für ländliche Entwicklung geht von einer möglichen Bearbeitungszeit zur Bewilligung von ca. 3 Monaten aus. Sollte diese Zeitschiene ausgelöst werden, könnte ab Sommer 2024 mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja ☐ nein

Gesamtkosten:	€	hierauf objektbezogene Einnahmen	€
		Rest-Eigenfinanzierung	€
Haushaltsmittel			
☒ Mittel vorhanden	☐ Verw.HH HHSt.:		€
	☒ Verm.HH HHSt: 4602.9450.09		
☐ keine Mittel vorhanden oder nur teilweise vorhanden	☒ überplanmäßige Mittelbereitstellung erforderlich, je nach Auswahl der Variante		

Anlagen:

Anlage 1 Machbarkeitsstudie

Anlage 2 Stellungnahme Feuerwehr und Waldhornschützen