



Beschlussvorlage 2024/106	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	23.04.2024	öffentlich

**Stadtarchiv Pfarrstraße 6 (4.BA): Einbau Aufzug, Neuverortung Catering -
Umsetzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den gegenwärtigen **Sachstand zum Projektstatus** hinsichtlich Aufgabenstellung, Kostenprognose und Zuschussmöglichkeiten zur **Kenntnis**.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den **Einbau eines Aufzuges vom Erdgeschoss in das 1. Obergeschoss, sowie die Verlegung der Teeküche in den südlichen Vorraum der Musikschule baulich zu realisieren**.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem **Stadtrat, die für die bauliche Realisierung erforderlichen Finanzmittel verbindlich in den Haushaltsjahren 2024 – 2026 bereitzustellen und die hierfür notwendigen Verpflichtungsermächtigungen zu erhöhen bzw. vorzunehmen**.
4. Die Verwaltung wird, im Vorgriff auf den Haushalt 2025ff. beauftragt, bereits nach Genehmigung der überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung 2024 durch den Stadtrat nachfolgende **Veranlassungen** zu treffen:
 - a. **Bauliche Realisierung** Einbau Aufzuges vom Erdgeschoss in das 1.Obergeschoss sowie Verlegung der Teeküche in den südlichen Vorraum der Musikschule
 - b. **Beauftragung aller Planer und ausführenden Firmen**, einschließlich Abwicklung der hierfür erforderlichen Verfahrensschritte, die zur baulichen Umsetzung erforderlich sind. **Diese Beauftragungen erfolgen – soweit wertmäßig nach Geschäftsordnung möglich – im Rahmen der bestehenden Verwaltungsdelegation**.

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



Sachverhalt:

1. Beschlusslage

1.1 Antrag Bündnis 90/Grünen vom 11.04.2022

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

1.2 Bauausschuss 28.04.2023 (SV 2022/137)

- 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 bekennt 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.*

1.3 Bauausschuss - 06.07.2024 (SV 2023/181)

- 1. Der Bauausschuss nimmt den gegenwärtigen Sachstand*
 - zum Projektstatus*
 - zur Aufgabenstellung mit den konkurrierenden öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen und Nutzungskonflikten sowie*
 - den Förderhorizont**zur Kenntnis.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, Konzepte für die Realisierung einer barrierefreien Erschließung des 1. Obergeschosses unter Berücksichtigung des Erfordernisses einer Cateringmöglichkeit im Gebäude zu entwickeln und diese dem Gremium erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.*



3. Die Verwaltung wird ermächtigt, unter Berücksichtigung der Geschäftsordnung alle erforderlichen Architekten-, Fachplaner sowie Gutachteraufträge zu erteilen um die Aufgabenstellung (gemäß Beschlusspunkt 2) in der Grundlagenermittlung (Lph 1) sowie Vorplanung mit Kostenschätzung (Lph 2) bearbeiten zu können.

2. Maßnahmenbeschreibung

2.1 Projektgenese

- 06.07.2023 Auftrag aus Bauausschuß zum Projektstart
- August 2023 Wettbewerbsverfahren (beschränkte Ausschreibung) der Planerleistungen (Hochbau, Technische Gebäudeausrüstung: Fördertechnik; Elektro; Heizung, Sanitär etc.)
- September 2023 Beauftragung des Architekten:
[REDACTED]
Beauftragung des Projektanten für Fördertechnik:
[REDACTED]
Beauftragung des Projektanten für Elektrotechnik:
[REDACTED]
Beauftragung des Projektanten für Sanitär und Heizung:
[REDACTED]
Beauftragung des Tragwerkplaners:
[REDACTED]
Sonstige Beauftragungen:
Brandschutz-Fachplaner und Brandschutz-Prüfsachverständige;
- Oktober 2023 Vermessung und verformungsgerechtes Aufmaß Bestand im Bereich Einbau Aufzug
- November 2023 Öffnung Decke über EG für Bestandsuntersuchung durch Tragwerksplaner
- 31.01.2024 Denkmalsprechtag mit dem Landesamt für Denkmalpflege: Vorstellung der Varianten inkl. der von der Verwaltung favorisierten Variante (zu Varianten s. Anl. 3)
- 21.02.2024 Vorstellung der vom Landesamt für Denkmalschutz akzeptierten Variante zur barrierefreien Erschließung des 1.Obergeschosses Im Rahmen eines Ortstermins mit dem Inklusionsausschuss der Stadt Friedberg



2.2 Vorgeschlagenes Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept sieht den Einbau eines Aufzuges vom Erdgeschoss in das 1. Obergeschoss vor. Hierfür wird im EG eines von 2 WCs zurückgebaut und im OG die Teeküche für Veranstaltungen in den südlichen Vorraum der Musikschule verlegt (siehe Anlage 1 und Anlage 2, sowie Anlage 4). Es werden im Einzelnen folgende Maßnahmen erforderlich:

- Abbruch WC-Anlage im Erdgeschoss mit Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen sowie Entfernung bzw. Rückbau der Einbauteile Heizung und Sanitär
- Abbruch Bodenaufbau im Erdgeschoss sowie Bodenaushub für Aufzugsunterfahrt incl. Herstellen Unterfangung für die Wände (← nicht unterkellert Bereich !)
- Herstellen Öffnung für Aufzug in Holzbalkendecke über EG incl. Einbau Auswechslungen
- Entfernung der betroffenen beiden Türen (EG und OG) sowie Vergrößerung der Wandöffnung für den Zutritt zum Aufzug
- Einbau neue Bodenplatte mit Abdichtung etc.
- Herstellen Aufzugsschacht gemauert mit zwei Ringankern nach Angabe Statik gemäß Anforderungsprofil Fördertechnik
- Herstellen Öffnung in Decke über DG für Abluft Aufzug
- Dachdecker – und Spenglerarbeiten für Herstellen Dachdurchführung Abluft Aufzug
- Ausbau Schwellen im 1.OG (Ausführung Schwellen im Rahmen der DIN 18074 – barrierefreies Bauen)
- Verputzarbeiten (Einputzen Aufzugsschachttüren etc.)
- Malerarbeiten (Wandflächen, Eingangstüren etc.)
- Parkettarbeiten 1.OG (Abbruch sowie Anpassung an Bestand)
- Naturstein-, Plattenarbeiten (Zugang Aufzug über Flur EG)
- Einbau Personenaufzug (Kabinenmaß 1,10 x 2,10 m, Traglast 1.000 kg) mit verkürzter Aufzugsunterfahrt
- Elektroinstallation zum Anschluss Aufzug incl. Herstellen Schacht, Schottungen und Brandschutzkanal
- Herstellen abschließbare Außensteckdose im Innenhof als Ersatz für die Anschlüsse im Technikraum KG
- Einbau neue Teeküche im Vorraum Musikschule EG mit Waschbecken, Boiler, Kühlschrank und Spülmaschine

3. Entwicklung der Maßnahmen – Beteiligung Stakeholder (s. Anlage 3)

3.1 Prüfsachverständige für Brandschutz/ Untere Bauaufsicht

Im Rahmen der Realisierung des 3. BA (Ertüchtigung Brandschutz, Umnutzung 1.OG, Inklusion EG) wurde ein Brandschutzkonzept erstellt. Dieses Brandschutzkonzept wurde von einer externen Prüfsachverständigen geprüft. Im Vorgriff auf den angedachten Einbau eines Aufzuges zur barrierefreien Erschließung des 1. Obergeschosses wurden damals die Möglichkeiten der bauordnungsrechtlichen Abwicklung in Bezug auf die Sachverständigenprüfung Brandschutz bereits abgeklärt. Der Aspekt Brandschutz könnte



von Seiten der Prüfsachverständigen aus, im Rahmen einer **Tektur des bestehenden Brandschutzkonzeptes** ohne Bauantrag abgewickelt werden.

Auch nach Rücksprache mit der Bauaufsicht Friedberg ist nach BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 b) der Einbau eines Aufzuges verfahrensfrei möglich, sofern die Baumaßnahme nicht in Verbindung mit weiteren genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen steht. In diesem Fall ist **lediglich ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG erforderlich (Einzelbaudenkmal)**, kein Bauantrag.

3.2 Landesamt für Denkmalpflege

Das Maßnahmenkonzept zum Einbau eines Innen - Aufzuges sowie der Verlegung der Teeküche in den südlichen Vorraum der Musikschule im Erdgeschoss wurde dem Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen des Sprechtages am 31.01.2024 vorgestellt.

Die von der Verwaltung favorisierte Variante sah das Verschließen von vier bestehenden Fenstern (2 Fenster EG – WC; 2 Fenster Teeküche – 1.OG) an der Hoffassade im Bereich des zukünftigen Aufzugsschachtes vor. Fenster hinter denen sich zukünftig, im Abstand von ca. 30 cm die Schachtwand des Aufzuges befinden wird, sind aus Sicht der Verwaltung sinnfrei. Der Verschluss dieser Fenster wurde vom Landesamt allerdings abgelehnt, da dadurch die Symmetrie in der Fassade gestört werde.

Nach wiederholten Verhandlungs- und Abwägungsprozessen wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege schlussendlich dem Kompromissvorschlag des Kreisheimatpflegers zugestimmt. Dieser sieht vor, aus den vorgenannten **vier Fenstern** zukünftig, **mittels Aufbringen eines innenseitigen undurchsichtigen Anstrichs auf der Verglasung, „Blindfenster“** zu machen. Somit müssen die Fenster von Innen wie in der von der Verwaltung favorisierten Variante nicht mehr gereinigt werden und auch die Durchsicht zum gemauerten Aufzugsschacht ist unterbunden.

Gemäß Anregung und Wunsch aus dem Gremium wurden **auch Varianten mit Außen – Aufzug entwickelt** und untersucht und dem Landesamt für Denkmalschutz zur Stellungnahme vorgelegt: *„Ein Aufzug auf Hofseite stört aus denkmalfachlicher Sicht das Erscheinungsbild der Hoffassade wesentlich erheblicher als die Variante des Aufzuges im Innenraum. Diese Variante ist aus denkmalfachlicher Sicht zu bevorzugen. Dagegen wird die Außenvariante kritisch gesehen.“* Die Verwaltung hat daher diese – ohnehin teureren - Varianten nicht weiterverfolgt.

3.3 Inklusionsbeirat/ Behindertenbeauftragte des Landkreises Aichach – Friedberg

Das Maßnahmenkonzept zum Einbau eines Innen - Aufzuges sowie der Verlegung der Teeküche in den südlichen Vorraum der Musikschule im Erdgeschoss wurde dem **Inklusionsbeirat** der Stadt Friedberg am 21.02.2024 vorgestellt. Das Projekt wurde dort **positiv aufgenommen**.



Die **Behindertenbeauftragte** des Landkreises, Frau Sulzberger, hat an diesem Termin ebenfalls teilgenommen. Auf schriftliche Nachfrage der Stadt Friedberg wurde nochmals bestätigt, dass gegen das Projekt **keine Bedenken** bestehen.

3.4 Betreiber

Dem Betreiber (Abt. 23, Gebäudewirtschaft) wurden am 12.12.2023 die zu diesem Zeitpunkt entwickelten Varianten mit dem Ziel der Priorisierung von Varianten vorgestellt. Im Ergebnis wurde die Variante mit Innenaufzug und großen Aufzugskabine (1,10m x 2,10m) favorisiert.

In diesem Zuge wurde von Abt.23 Gebäudewirtschaft der Wunsch geäußert, die derzeitigen Elektroanschlüsse für Veranstaltungen im Innenhof vom Technikraum im KG durch Außensteckdosen im Innenhof an der östlichen Fassadenwand zu ersetzen. Dies wird mit in die Maßnahme eingeplant (s. 2.2).

3.5 Nutzer

3.5.1 Schule für Musik (EG)

Der Schule für Musik, als Nutzer im südlichen Teil des Erdgeschosses, wurde die Planung zum Einbau eines Aufzuges und die Verlegung der Teeküche im Rahmen eines Ortstermins am 18.01.2024 vorgestellt.

Es besteht **Einverständnis mit dem ersatzlosen Wegfall der südlichen WC-Anlage im Erdgeschoss**. Zudem **konnte die Schule für Musik für den zukünftigen Standort der Teeküche (= Catering für Veranstaltungen in den Ausstellungsräumen im 1.OG) im südlichen Vorraum der Musikschule gewonnen werden**. Gemäß Vereinbarung mit der städtischen Kulturabteilung kann diese Kücheneinrichtung zukünftig dann auch von der Schule für Musik mitgenutzt werden.

Zudem wurde die Schule für Musik auf die Notwendigkeit der Räumung der beiden südlichen Unterrichtsräume im Erdgeschoss (kein Zugang zu Unterrichtsräumen Süd während Bauarbeiten) informiert. Es wurden bereits mehrere Szenarien zu Ersatzräumlichkeiten während der Bauphase vorbesprochen.

3.5.2 Kulturabteilung

Dem Nutzer des 1.Obergeschosses, der städtischen Kulturabteilung Abt.61, wurden am 12.12.2023 zusammen mit dem Betreiber Abt.23, die zu diesem Zeitpunkt entwickelten Varianten sowohl als Innen- bzw. Außenaufzug mit dem Ziel der Priorisierung von **Varianten vorgestellt**. Im Ergebnis wurde die Variante mit Innenaufzug und großen Aufzugskabine (1,10m x 2,10m) favorisiert.

Zudem wurden die **möglichen Ersatzstandorte für die ersatzlos entfallende Teeküche im 1.OG diskutiert**. In Ermangelung geeigneter Alternativen sowie der



zukünftigen logistischen Unterstützung durch einen Aufzug, wurde dem neuen Standort der Teeküche im Erdgeschoss zugestimmt.

4. Förderung

Gemäß aktueller Rücksprache mit der Regierung von Schwaben vom 02.04.2024 wäre eine Förderung des Einbaus eines Aufzuges durch die Städtebauförderung grundsätzlich möglich.

Voraussetzung hierfür ist, dass eine Förderung der Barrierefreiheit durch den Bezirk nicht möglich ist (bzw. nur ein Teil gefördert werden kann) und die Auflagen des Landesamts für Denkmalpflege eingehalten werden. Die Anfrage beim Bezirk läuft aktuell noch.

5. Kosten und Haushalt

5.1 Kosten (Projektkosten gesamt → s. Anlage 5)

Nach Vorlage der Kostenschätzungen durch die beauftragten Planer ist mit nachgenannten Kosten zu rechnen:

Baukosten (KG 100 – 600)	237.712 €
<u>Nebenkosten (KG 700)</u>	<u>90.900 €</u>
<u>Summe (KG 100 – 700)</u>	<u>328.612 €</u>
<u>Budgetreserve für Unvorhergesehenes</u>	<u>11.388 €</u>
<u>Projektbudget (Zwischensumme)</u>	<u>340.000 €</u>
Kosten für Durchführung	
<u>in 2 Bauabschnitten</u>	<u>30.000 €</u>
<u>Projektbudget (2 Bauabschnitte)</u>	<u>370.000 €</u>

Aufgrund der 2025 anstehenden Veranstaltungsnutzungen in der Innenstadt und im Archivhof (Stadtfest Juli 2025 → 25. – 31.KW 2025 keine Nutzung Archivhof, Zufahrten eingeschränkt etc.) kann das Projekt nicht in einem Zuge durchgeführt werden.



5.2 Haushalt (HH St. 3441.9450-04)

5.2.1 Genehmigte Haushaltsmittel 2024

2023	Mittelabfluss	1.617 €
2024	HH-Reste 2023:	48.800 €
2025	Neuansatz	200.000 €
2026	Neuansatz	0,00 €
Summe:		250.417 €

5.2.2 Erforderliche Haushaltsmittel für das Projekt nach aktuellem Sachstand

2023	Mittelabfluss	1.617 €
2024	HH-Reste 2023:	48.800 €
2025	Neuansatz	289.583 €
2026	Neuansatz	30.000 €
Summe:		370.000 €

Außerdem sind die bestehenden Verpflichtungsermächtigungen überplanmäßig wie folgt zu erhöhen:

2025	von	200.000 €	→	auf	289.583 €	= Erhöhung um	89.583 €
2026	von	0,00 €	→	auf	30.000 €	= Erhöhung um	30.000 €

Die Verpflichtungsermächtigungen der Grundschule Süd können um diesen Betrag reduziert werden. Hierzu wurde bereits Rücksprache mit dem Finanzreferat gehalten, eine Vorlage zu den überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen wird in Kürze im Stadtrat erfolgen. Dort werden dann auch die finanzrechtlichen Rahmenbedingungen erläutert. Ohne den erforderlichen Beschluss wird das Bauen nicht begonnen, s. Beschlussvorschlag.

6. Termine, Ausblick

Unter der Voraussetzung des heutigen Maßnahmenbeschlusses und der Bewilligung der zur Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel könnte der weitere Projektablauf wie folgt aussehen:

- Bis Mitte Mai 2024 Erstellung Unterlagen für Förderantrag & Antrag auf denkmalfachliche Genehmigung
- Juni 2024 Abgabe Förderantrag



⇒ Zäsur: **Die Vergabeverfahren** für die erforderlichen Bauleistungen können erst **nach Zusage der Förderung** bzw. **nach Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn gestartet werden**. Hierzu können gegenwärtig noch keine belastbaren Aussagen gemacht werden.

Ziel des Baureferats ist der schnellstmögliche Einbau des Aufzuges zur barrierefreien Erreichbarkeit der Ausstellungsräume im 1. Obergeschoss. Entsprechende Kapazitäten für 2024 / 2025 wurden im Hochbau vorgehalten.

Anlagen:

- Entwurfsplan – Grundriss EG
- Entwurfsplan – Grundriss OG
- Übersicht der untersuchten Aufzugsvarianten
- Erläuterungsbericht Arnold Consult AG
- Kostenberechnung nach DIN 276 (Stand 25.03.2024)