

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2016/025

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Hauptausschuss	nicht öffentlich	22.09.2016	Vorberatung
Bauausschuss	nicht öffentlich	26.09.2016	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	06.10.2016	Beschlussfassung

### Karpfengasse 9: Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes für Wohn- und Gewerbebezüge

#### I. Beschlussantrag

1. Das denkmalgeschützte Gebäude Karpfengasse 9 wird im EG für eine gewerbliche Nutzung/ Vereinsnutzung und im OG für Wohnzwecke saniert.
2. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 370.000 € werden im Haushalt 2017 bereitgestellt.
3. Mit der weiteren Planung wird das Büro Architekten am Weberberg beauftragt.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Das Gebäude steht seit 2010 leer. Zur Vermeidung weiterer leerstandsbedingter Substanzverschlechterungen ist dringend eine Entscheidung zur weiteren Nutzung notwendig. Mit voraussichtlich 370.000 € ist eine Einfachsanieierung für Wohn-, Gewerbe- und Vereinsnutzung geplant. Im Haushaltsplan 2017 sollen für die Sanierung 370.000 € bereitgestellt werden.

##### 2. Beschreibung des Gebäudes und derzeitiger Zustand

Das nach dem Stadtbrand von 1516 erbaute und 1729 mit barocken Elementen umgebaute stattliche Patrizierhaus, die so genannte Pflummern'sche Kaplanei, ist ein allgemeines Kulturdenkmal nach § 2 und § 8 Denkmalschutzgesetz. Das zweigeschossige, verputzte Fachwerkgebäude weist eine gute Ausstattung des 18. Jahrhunderts, die aber im Vergleich zu anderen über das Übliche nicht hinausgeht, auf.

1983 – 2010 wurde das Gebäude vom Kinderschutzbund genutzt. Wegen Brandschutz- und Technikmängeln musste die Nutzung aufgegeben werden. Das Gebäude steht seitdem leer.

Die technischen Anlagen im Gebäude müssen komplett erneuert werden. Die Fußböden im Erdgeschoss sind teilweise durchfeuchtet. Der Gebäudesockel muss saniert werden.

### **3. Sanierungs- und Nutzungskonzept**

#### **3.1 Sanierungsumfang und Sanierungskosten**

Das Gebäude verfügt über 2 Zugänge, über die durch den Einbau einer Trenntüre im EG eine getrennte gewerbliche Nutzung/Vereinsnutzung im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung im Obergeschoss möglich ist. Zur Lage des Gebäudes siehe Anlage 1.

Erdgeschoss und Obergeschoss sollen mit einfachem Standard saniert werden. Die Gebäudehülle bleibt mit Ausnahme von Putzarbeiten im Sockelbereich im derzeitigen Zustand. Die abgängigen Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen werden erneuert. Auf eine Innendämmung wird verzichtet.

Die Gesamtsanierungskosten belaufen sich voraussichtlich auf 370.000 €.

Für das Obergeschoss liegt eine detaillierte Kostenaufstellung des Büros Architekten am Weberberg mit 220.000 € vor. Die Sanierung im EG und die notwendigen Arbeiten an der Hülle belaufen sich auf 150.000 €. Weitere Abstimmungen mit dem Denkmalamt und dem Bauverwaltungsamt sowie Bauteilöffnungen sind notwendig und können Auswirkungen auf die Kosten haben.

#### **3.2 Erdgeschoss**

Der Zugang erfolgt über den Eingang Karpfengasse. Die bestehende Raumaufteilung und die Höhenversätze im Gebäude bleiben erhalten. Die bestehende WC-Anlage im Erdgeschoss wird saniert. Die Räume können einzeln oder als eine Einheit gewerblich oder durch Vereine genutzt werden.

Der Raum im EG (Plan: Bezeichnung Betreuung) ist wegen seiner Lage der Wohnnutzung zugerechnet, kann jedoch auch gewerblich genutzt werden.

#### **3.3 Obergeschoss**

Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über den Eingang VHS-Seite über die bestehende Treppenanlage. Die Raumaufteilung wird wie in Anlage 2 dargestellt für die Nutzung mit 2 Wohnungen verändert. Bäder und Küchen werden eingebaut. Die Wohnungen erhalten einen Linoleumbodenbelag. Gipser- und Malerarbeiten sind großflächig auszuführen. Das Denkmalamt hat keine Bedenken gegen die mit der Wohnnutzung verbundenen Umbauarbeiten.

#### **3.4 Dachgeschoss**

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss kann für Wohnzwecke aus Denkmalgründen nicht genutzt werden. Die Dacheindeckung auf der Westseite ist nicht sanierungsbedürftig. Die Dacheindeckung der Ostseite muss mittelfristig saniert werden. Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist mit dem Bauverwaltungsamt zu klären.

Im Dachraum ist zusätzlich zur Sanierungsmaßnahme der Einbau eines Taubenschlages mit Kosten von ca. 20.000 € durch Unterhaltungsmittel geplant.

### **4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Für Wohnzwecke können 157 qm im OG und EG genutzt werden.

Für die gewerbliche Nutzung im EG können 46 qm genutzt werden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung des WWB für die Wohnnutzung geht nach dem Mietspiegel 2016 von einer Miete von 6,54 €/qm aus. Die Durchschnittsmiete bei einer Nutzung über 25 Jahre

liegt damit bei 7,38 €/qm.

Die Kostenmiete für die Wohnnutzung bei Sanierungskosten von 220.000 € liegt bei 7,69 €/qm (siehe Anlage 3).

Das jährliche Defizit aus Miete nach Mietspiegel mit 7,38 /qm und Kostenmiete mit 8,66 €/qm beläuft sich damit auf 584 €.

Die Maßnahmen im Erdgeschoss und der Außenhülle ermöglichen eine Nutzung der leer stehenden Räume, was zum Erhalt der Gebäudesubstanz auf Dauer sinnvoll und notwendig ist. Eine Rentabilität ist hier nicht zu erzielen.

## **5. Begründung der Sanierungsempfehlung**

Der Leerstand schädigt auf Dauer die Gebäudesubstanz u. a. durch Feuchtigkeit und Schädlingsbefall. Die Nutzung für das Stadtarchiv wurde mit der Entscheidung zur Sanierung des Roten Baus verworfen. Eine Entscheidung zur weiteren Nutzung ist deshalb dringend notwendig.

Das Gebäude in direkter Nachbarschaft zur Volkshochschule kann für die Volkshochschule immer eine sinnvolle Erweiterungs- oder Ausweichoption sein. Ein verwaltungsintern diskutierter Verkauf des Gebäudes müsste an einen Käufer erfolgen, der die denkmalrechtlichen Belange erfüllt und bei dem die wirtschaftlichen Gesichtspunkte nicht automatisch Priorität haben. Ein solcher Käufer ist nach Auffassung der Verwaltung nur schwer bzw. nicht zu finden.

Die Stadt Biberach sollte ihrer Verantwortung für das denkmalgeschützte Gebäude nachkommen und sich die Option für spätere Nutzungen in dieser zentralen Lage offen halten.

Von einem Verkauf wird deshalb abgeraten.

Dem Gemeinderat wird deshalb, auch wenn die Kostenmiete nicht erzielbar ist, die Sanierung des Gebäudes für die dargestellte Nutzung empfohlen.

Robert Walz

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2-1 - Raumaufteilung EG

Anlage 2-2 - Raumaufteilung OG

Anlage 3-1 - Kosten

Anlage 3-2 - Kosten