

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/217

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	nicht öffentlich	18.10.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.10.2021	Beschlussfassung			

Sanierung der denkmalgeschützten Wohngebäude Zwingergasse 10 und 12

I. Beschlussantrag

1. Einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung der denkmalgeschützten Wohngebäude Zwingergasse 10 und 12 in Höhe von 980.000,00 € in Verbindung mit einer Finanzhilfe aus dem Sanierungsgebiet „Alter Postplatz“ und BEG Zuschuss „Effizienzhaus Denkmal“ wird zugestimmt.
2. Einer Beauftragung des Architekturbüros Wagner aus Überlingen für die weiteren Planungsleistungen der Leistungsphasen drei bis neun wird zugestimmt.

II. Begründung

Das Doppelhaus Zwingergasse 10 und 12 ist laut der bauhistorischen Untersuchung im 17. Jahrhundert entstanden. Im Laufe der Zeit haben die Gebäude mehrere Umbauten erfahren, welches sich in der aktuellen Gestalt zeigt.

Das Gebäude steht seit geraumer Zeit im Fokus und es wurden mehrere Überlegungen über die weitere Nutzung des Gebäudes und städtebauliche Entwicklung aufgestellt. Bislang waren lediglich die Denkmaleigenschaften des Gebäudes Zwingergasse 10 bekannt. Durch eine bauhistorische Untersuchung wurde ersichtlich, dass die Zwingergasse 10 und 12 als eine Einheit zusammengehören. Das Landesamt für Denkmalpflege berichtet, dass das Doppelhaus in der Zwingergasse 10 und 12 innerhalb der frühneuzeitlichen Erweiterung Biberachs als typologisch bemerkenswertes Zeugnis der Stadtbaugeschichte und als Dokument der sich wandelnden Lebensverhältnisse in den Städten Oberschwabens ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen darstellt.

Um Klarheit über die weitere Nutzung der Gebäude zu erhalten, wurde eine Machbarkeitsstudie unter Berücksichtigung der Kriterien der Denkmalbehörde in Auftrag gegeben.

Gebäudedaten

Die Wohnfläche beträgt im unsanierten Zustand ca. 163 m². Zwingergasse 10 ca. 108 m², Zwingergasse 12 ca. 55 m². Die Gebäude sind nicht unterkellert.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 140 m², die überbaute Fläche ca. 127 m².

Das Erdgeschoss von Haus 12 dient als Lagerraum. Das Dachgeschoß von Haus 12 ist nicht, von Haus 10 teilweise ausgebaut. Die Gebäude sind seit ca. 2010 leerstehend.

Als Heizungsart sind Einzelöfen und Nachtspeicheröfen zu nennen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektrospeicher. Parkplätze sind keine vorhanden.

Die Gebäude hat die Stadt Biberach im Dez. 1991 von der Kreissparkasse erworben. Diese Gebäude befinden sich im Altstadtbereich und aktuell noch laufenden Sanierungsgebiet „Alter Postplatz“. Das Sanierungsgebiet endet im April 2023.

Machbarkeitsstudie

Zielvorgabe der Machbarkeitsstudie ist, eine Planung unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaften zu erstellen, inwieweit eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung möglich ist. Vorrangig soll eine Wohnnutzung untersucht werden. Weitere Nutzungsarten sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Grundlage für die Machbarkeitsstudie bilden die Bauhistorische Voruntersuchung von Herrn Dr. Uhl, eine Schadenskartierung der Holzbauteile durch einen Restaurator sowie die Vorgaben durch die Denkmalbehörde, möglichst wenig Eingriffe in die Bausubstanz vorzunehmen. Für die Durchführung der Machbarkeitsstudie wurde das Architektenbüro Wagner aus Überlingen, welches Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden hat, beauftragt.

Von den ausgearbeiteten Varianten zeichnet sich die Variante drei als die annehmbarste Variante ab. Durch die Beibehaltung der Doppelhaushälften, bleiben die Hauszugänge erhalten und wesentliche Elemente wie zum Beispiel Treppenaufgänge müssen nicht versetzt werden. Bei den Rückbauarbeiten handelt es sich nahezu um neuzeitliche Ein- und Umbaumaßnahmen aus dem 19. Jahrhundert. Es wird sensibel darauf geachtet, dass die historische Bausubstanz möglichst erhalten bleibt. Das bisher als Lagerfläche genutzte Dachgeschoss wird künftig als Wohnfläche genutzt, wodurch deutlich größere Wohnflächen erreicht werden. Die Wohnung im Haus 10 wird neu ca. 98 m² und in Haus 12 ca. 135 m² betragen. Im Erdgeschoss erhält jede Wohnung einen von außen zugänglichen Abstellraum. In den Plänen sind diese aktuell noch als Garage und Hausanschlussraum dargestellt. Für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist je Wohnung eine Gastherme (Etagenheizung) vorgesehen. Eine zentrale Wärmeversorgung zum Beispiel in Form einer Pelletheizung ist auf Grund den geringen Nebenräumen nicht sinnvoll. Eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Varianten ist als Anlage der Vorlage angefügt. Nachteilig ist zu nennen, dass die Wohnungen über keine Balkone oder einen Freisitz verfügen, keine Parkplätze vorhanden sind und das Wohnen über drei Stockwerke.

Die Baukosten für die Maßnahme werden mit ca. 980.000,00 € beziffert, Stand Dezember 2020. Die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche betragen ca. 4.206,00 €/m² Wohnfläche. Im Sanierungsgebiet „Alter Postplatz“ sind für denkmalgeschützte Gebäude Finanzhilfen bis zu 60% aus 85% der Baukosten möglich. Bei Baukosten in Höhe von ca. 980.000,00 € sind Finanzhilfen bis zu 500.000,00 € möglich. Aktuell stehen noch Fördermittel in Höhe von rund 350.000,00 € für diese Maßnahme zu Verfügung. Das Sanierungsgebiet endet im April 2023. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die förderfähigen Maßnahmen abgeschlossen und abgerechnet sein.

Die Finanzierungshilfen sind zusätzlich mit einem BEG-Darlehen bis zu 120.000,00 €/WE (BEG = Bundesförderung für effiziente Gebäude) oder einem BEG-Zuschuss bis 30.000,00 €/WE für ein Effizienzhaus im Denkmal kombinierbar. Die Gesamten Fördersummen dürfen 60% der Baukosten nicht überschreiten.

Unter Berücksichtigung der Kostenschätzung und den Fördermöglichkeiten wird eine positive Eigenkapitalrendite in Höhe von ca. 1,07 % und eine Amortisation nach 28 Jahren erreicht. Eine Unsicherheit in der Kostenberechnung stellt die anhaltende gute Wirtschaftslage im Baugewerbe sowie die Kostensteigerungen und Lieferengpässen bei den Baustoffen dar.

Mit der Umsetzung der Sanierung der Zwingergasse 10 und 12 wird ein wertvoller Beitrag geleistet, ein Stück Stadtgeschichte zu erhalten. Insgesamt wird ein wirtschaftliches Ergebnis erreicht und es entstehen zwei durchaus attraktive Wohnungen in der Innenstadt. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft schlägt dem Gremium vor, einer Sanierung zuzustimmen.

Durch die Ausarbeitung der Varianten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde und den achtenden Umgang mit der Bausubstanz hat das Büro Wagner eine überzeugende Ausarbeitung erarbeitet. Damit die Variante mit der ausgearbeiteten Qualität und Wertschätzung umgesetzt wird, schlägt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vor, das Büro Wagner für die weitere Planung und Umsetzung der Sanierung zu beauftragen.

Ralf Miller
Betriebsleiter

Anlage 1 - Machbarkeitsstudie-Zwingergasse 10 und 12

Anlage 2 - Machbarkeitsstudie-Pläne

Anlage 3 - Begründung Landesamt für Denkmalpflege

Anlage 4 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierung Zwingergasse 10 und 12, 30.09.2021

Anlage 5 - Lageplan 30.09.2021