

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2020 / V 00279</b>	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, BOA, BSO, DEZ3, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften  Aktenzeichen: AVL He	10.12.2020, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

<b>Betreff: Zustandsfeststellung Gebäude Fallenbrunnen 17</b>  Anlage(n): Anlage 1 – Präsentation Anlage 2 – Luftbild Anlage 3 – Gebäudeübersicht			
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm- Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video</b>

Referent und Zeitdauer: Büchler, Simon, ca. 30 min. Morlock, Beate, Kübler, Wolfgang Herr Fechner, IB Auerhammer & Weiland Herr Staub, Architekten Staub
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	19.01.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):  PBU, 15.09.2020, DS-Nr. 2020 / V 00154
---

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

<b>Kosten:</b>	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR	
		Sachkosten	Betrag:	EUR
<b>Zuschüsse</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR	
<b>bzw.</b>				
<b>Beiträge:</b>	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR	

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Stadt     Ergebnis-HH     Finanz-HH    Kontierungen:  
 Stiftung     Ergebnis-HH     Finanz-HH    Kontierungen:

**Zur Verfügung stehende Mittel**

Planansatz im lfd. Jahr: EUR  
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR  
Noch bereitzustellen: EUR  
Deckungsvorschlag: EUR

**Beschlussantrag:**

Der Bericht der Verwaltung zum Zustand des Gebäudes Fallenbrunnen 17 und der dringende Handlungsbedarf werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

### Einführung:

Auf die oben angegebene Sitzungsvorlage zur Zustandsfeststellung des Gebäudes Fallenbrunnen 17 (September 2020, nichtöffentlich) sowie die beigegefügte Präsentation wird Bezug genommen. Da nun die in der Septembersitzung angekündigte Grobkostenschätzung vorliegt, soll das Gremium nochmals über den aktuellen Stand der Dinge und die neuen Erkenntnisse informiert werden.

### Gebäude allgemein und Nutzungen:

#### Untergeschoss:

Das Untergeschoss ist, mit Ausnahme kleiner Lagerbereiche des Restaurants, ohne Nutzung.

#### Erdgeschoss:

Die Veranstaltungsräume befinden sich zum Großteil im Erdgeschoss - lediglich das Kino erstreckt sich mit Nebenräumen/Aufenthaltsräumen in das darüber liegende Geschoss.

Neben dem Casino, dem Kino, dem Club Metropol, dem Theater Atrium sowie der Kulturwerkstatt als Veranstaltungsräume befinden sich auf dieser Ebene noch das Restaurant, Lagerräume von drei Vereinen sowie zwei kleine Bereiche ohne offizielle Nutzung.

#### Obergeschoss 1:

Im Südflügel trifft man eine Wohnnutzung sowie die eingangs erwähnten Büroräume und die Nebenräume / Aufenthaltsräume des Kinos an.

Im Westflügel angesiedelt befinden sich die Galerie, ein Werbeatelier, mehrere kleinere Künstlerateliers sowie leerstehende Räumlichkeiten im Nord-West-Eck.

#### Obergeschoss 2 (unteres Dachgeschoss):

Das ehemalige Fotoatelier im Süd-West-Eck ist zwischenzeitlich ohne Nutzung – ansonsten werden sowohl der Süd- als auch der Westflügel als Lagerräume genutzt. Der Westflügel wurde zwischenzeitlich geräumt, der Nordflügel steht leer. Im Südflügel befindet sich durch den eingangs erwähnten Höhenversatz bereits das obere Dachgeschoss.

#### Obergeschoss 3 (oberes Dachgeschoss):

Das Geschoss steht leer und wird von diversen Fledermausarten als Quartier genutzt, teils wird von Wochenstuben oder Teilen eines Wochenstubenverbandes ausgegangen.

Daraus resultierend ist bei jeglicher Reparatur- und Sanierungsmaßnahme der Artenschutz zu berücksichtigen.

## Zustandsfeststellung und sicherheitsrelevante Mängel (auszugsweise!):

Die Zustandsfeststellung untergliedert sich in drei Bereiche (bisher nicht betrachtet wurde die Thematik Schadstoffe):

- Brandschutz
- Gebäudesubstanz
- Haustechnik

### 1. Brandschutz

- Fehlende Brandabschnitte
- Notwendige Brandschutztüren fehlen bzw. sind zu ertüchtigen
- offene Mängel aus der Brandverhütungsschau vom 23.09.2019
- Fluchtwege sind neu zu bewerten und zu kennzeichnen
- (...)

### 2. Gebäudesubstanz

- Dachsanierung dringend erforderlich (abrutschende Ziegel, Wassereintritte, daraus resultierend Folgeschäden, erschwert durch Artenschutz)
- statisch relevante Punkte sind zu überprüfen (Stürze, Mauern Kellerabgänge, Kernbohrungen im Auflagerbereich von Stürzen, Stahlträger und Stützen, etc.)
- marode und teils fehlende Fenster (insbes. Dachgauben, Keller, Durchgang Innenhof) mit daraus resultierenden Wassereintritten und teils Folgeschäden
- ständige Wassereintritte im Keller, insbesondere an den Lichtschächten sowie im Bereich der Freitreppe im Innenhof (Ursache: aufgrund festverschweißter Gitter und plattenverschlossener Öffnungen bis vor kurzem nicht reinig- und revisionierbare Lichtschächte, fehlende Abdichtungen im Bereich von konstruktiven Fugen, usw.)
- (...)

### 3. Haustechnik

- Decken- und Wanddurchführungen haustechnischer Installationen durch die Mieter sind nicht brandschutztechnisch geschottet
- Die nachträglich vorgenommenen Änderungen an Trink- und Schmutzwasserinstallationen sind teilweise mangelhaft. Gemäß Zustandsfeststellung wird eine generelle Sanierung der Trink- und Schmutzwasserinstallationen im gesamten Gebäudekomplex empfohlen.
- Elektroinstallationen nicht auf dem Stand der Technik. Teilweise sind freie Kabelenden vorhanden, die nicht stromlos sind. Überspannungsschutz ist generell nicht eingebaut. Ebenso ist keine Brandmeldeanlage und RWA-Anlage verbaut worden. Bis auf kleine Ausnahmen muss die Elektroinstallation erneuert werden.
- (...)

Die Zustandsfeststellung zeigt, dass für ausnahmslos alle Bereiche diverse Mängel, teils mit erheblichem Sicherheitsrisiko, bestehen.

Bei der Gebäudesubstanz zeichnet sich durch den Sanierungsstau ein schleichender Verfall ab, schwerpunktmäßig im Bereich des gesamten Daches. Zum Schutz vor herabrutschenden Ziegeln wurden bereits 2019 rundum Dachschutzwände installiert. Diese müssen bis zur Sanierung am Dach verbleiben und regelmäßig mit nicht unerheblichem Aufwand überprüft werden.

Im Gebäude selbst gibt es keine vernetzte Gebäudetechnik. Die vorhandene Gebäudetechnik bezieht sich soweit nachvollziehbar jeweils nur auf einzelne Nutzungseinheiten, ist veraltet, teilweise defekt und entspricht in keiner Weise dem Stand der Technik. Durch die über die Jahre gewachsene Struktur ist in Teilbereichen eine Leitungsführung entstanden, die ohne erheblichen Aufwand nicht mehr nachvollzogen werden kann. Daher stellt auch die Gebäudetechnik, insbesondere die Elektroinstallation, ein sicherheitstechnisches Risiko dar.

#### Aktueller Stand:

Seit der letzten Information in der Septembersitzung des PBU musste für die Nutzungen Restaurant, Kino, Casino und Theater Atrium, aufgrund der gravierenden sicherheitstechnischen Mängel die Nutzung untersagt werden. Diese Nutzungsuntersagungen haben bis heute (Stand Dezember 2020) bestand. Um den laufenden Betrieb dieser Nutzungseinheiten schnellstmöglich wieder aufnehmen zu können, wurde die Verwaltung beauftragt, die sicherheitsrelevanten Mängel sofort zu beheben.

Auf Basis der Zustandsfeststellung wurde durch das Gutachterteam ein Maßnahmenkatalog mit grobem Kostenrahmen erstellt.

Beinhaltet sind hierin jedoch lediglich die Maßnahmen, die für eine Weiternutzung der einzelnen Bereiche zwingend erforderlich erscheinen.

Alle darüberhinausgehenden Maßnahmen für die genutzten und ungenutzten Bereiche, aber auch für den Bauunterhalt (Bsp. Dächer) und den Erhalt der Gebäudesubstanz sind darin **nicht** beinhaltet. Diese bauunterhaltenden Maßnahmen wären aus Sicht der Verwaltung jedoch zwingend erforderlich, um das Gebäude auch langfristig adäquat nutzen zu können und Folgeschäden zu vermeiden. Um die Maßnahmen flächendeckend und zielführend umsetzen zu können, wäre ein Gesamtnutzungskonzept ein wichtiger erster Schritt.

Der nun vorliegende Maßnahmenkatalog beinhaltet die Arbeiten und Maßnahmen bezogen und zugeordnet auf die einzelnen Nutzungsbereiche. Bauteile, die mehrere Nutzungen betreffen, wurden einem dieser Bereiche zugeordnet und werden bei der Ausführung dem zuerst begonnenen Bereich

zugeordnet. Somit wird es, je nach Priorisierung, zu diversen Kostenverschiebungen kommen.

#### Zu erwartende Kosten:

Für eine weitere Nutzung des Gebäudes wie angedacht, ist es unabdingbar, in naher Zukunft große Investitionen in die Gebäudesubstanz zu investieren. Ob dies aus städtischen Haushaltsmitteln zu tätigen ist oder es hierfür Alternativen gibt, ist zu klären. Zum aktuellen Zeitpunkt kann hierüber noch keine verlässliche Zahl genannt werden. Es ist jedoch abzusehen, dass sich der Gesamtbetrag, in den nächsten ca. 3 - 5 Jahren, auf mehrere Millionen Euro belaufen wird.

Für derzeit zwingend notwendige Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebes liegt der Verwaltung zwischenzeitlich ein grober Kostenrahmen vor. Basis sind die marktüblichen Preise Stand 1. HJ/2020 sowie von Herrn Dr. Köhler im Beirat der Kulturhaus Caserne gGmbH kommuniziert. Insgesamt wird hierin mit einem finanziellen Aufwand für die Akutmaßnahmen von ca. 1,46 Mio. EUR gerechnet. Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche auf:

Nordflügel: ca. 328.000,00 EUR  
Ostflügel: ca. 174.000,00 EUR  
Südflügel: ca. 624.000,00 EUR  
Westflügel: ca. 340.000,00 EUR

Hinzu kommen die hierin nicht enthaltenen Planungskosten sowie evtl. weitere Kosten für Folgeaufträge. So hat sich teilweise bei den in der Ausführung befindlichen Notmaßnahmen herausgestellt, dass beispielsweise bei einer zu ersetzenden Brandschutztüre auch ein nicht vorhandener Sturz nachgerüstet werden muss, was bei der ersten Betrachtung noch nicht festgestellt werden konnte.

Von daher wäre ein vorsorglich höher angesetztes Budget von ca. 2,4 Mio. EUR für die Haushaltsmittelanmeldungen geboten.

In den Kosten **nicht** beinhaltet sind, wie eingangs erwähnt, alle Maßnahmen, die für den Weiterbetrieb nicht unbedingt erforderlich sind, Maßnahmen für Umnutzungen, ungenutzte Bereiche, den Bauunterhalt (Bsp. Dächer) und den Erhalt der Gebäudesubstanz. Allein für die gesamtheitliche Sanierung des Daches wird zum aktuellen Zeitpunkt mit einem Aufwand von ca. 3 - 4 Mio. EUR gerechnet.

Die Verwaltung schlägt somit die Einstellung von 2,4 Mio. EUR für die einmalige Bauunterhaltung im Haushalt 2021/2022 vor.

Grundsätzlich sollte in Betracht gezogen werden, ggf. über andere Finanzierungs- und Trägerkonzepte nachzudenken. Denkbar wäre eine Art Investorenmodell, bei dem der Investor durch gewinnträchtige Nutzungseinheiten den Rahmen für die Kultureinrichtungen schafft und das

Gebäude in der Gesamtheit betreibt. In diese Überlegungen ist die Stadt- und Stiftungspflege (Zeppelin Stiftung) zwingend mit einzubeziehen.

#### Nächste Schritte und Maßnahmen:

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich mit den Vertretern der Kulturhaus Caserne gGmbH und einzelnen Mietern konstruktive Gespräche geführt und es besteht Einvernehmen, dass die erforderlichen Maßnahmen anzugehen und einer Lösung zuzuführen sind.

Um die Nutzungsuntersagungen schnellstmöglich wieder aufheben zu können, wurden viele Maßnahmen bereits gestartet und teilweise abgeschlossen. Zeitnah in Betrieb gehen sollen nach aktuellem Stand die weniger mangelhaften Bereiche Casino und Theater Atrium.

Einzelmaßnahmen sind beispielsweise die brandschutztechnische Ertüchtigung einzelner Wände, die Ertüchtigung von Fluchttüren, Maßnahmen im Bereich der Elektrik, etc. Ein Teil der Maßnahmen wird dabei von der Kulturhaus Caserne übernommen, ein Teil liegt bei der Verwaltung.

Das Dezernat III ist dabei, im Rahmen der Fortschreibung des Kulturentwicklungskonzeptes, einen Vorschlag für ein Gesamtnutzungskonzept zu erstellen. Eine Beschlussfassung der Fortschreibung soll im Herbst 2021 erfolgen. Insofern kann lediglich der Status Quo ertüchtigt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einzelnen Bereichen dann ggf. Arbeiten mehrfach ausgeführt werden müssen.

Ein weiterer, noch nicht abschließend betrachteter Part betrifft die Statik. Durch das Gutachterteam wurden im Zuge der Zustandsfeststellung diverse Punkte aufgedeckt, die eine eingehendere Betrachtung erfordern. Dies betrifft teilweise nachträglich eingebrachte Einbauten und Öffnungen, aber auch festgestellte größere Risse u. Ä. in diversen Bauteilen.

Ein Teil wurde zwischenzeitlich durch das Prüfamf für Baustatik näher betrachtet und bewertet. Weitere Untersuchungen werden jedoch noch folgen. Wo notwendig, wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Standsicherheit bereits in die Wege geleitet.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.