



Markt Altstadt

Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche Kurzbericht

Gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
„Stadtumbau“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Markt Altenstadt

Bürgermeister Wolfgang Höß

Hindenburgstraße 1
89281 Altenstadt

Tel.: 08337 / 721 - 0
Fax: 08337 / 721 - 10
E-Mail: rathaus@altenstadt-vg.de



Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg

Bearbeitung:
Sylvia Haines, Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Tel.: 0931 / 99 11 42 52

Mail: info@haines-leger.de
url: www.haines-leger.de

die Städtebau Kommunalberatung ● ● ●

die Städtebau
Gesellschaft für Kommunalberatung
Südbayern mbH
Raiffeisenstraße 2
86368 Gersthofen

Telefon (08 21) 45 53 95 - 0
Fax (08 21) 45 53 95 - 99
E-Mail info@diestaedtebau.de

März 2022
Im Auftrag des Marktes Altenstadt

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA erstellt worden.

Die digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage diente, wurde von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Aufgabenstellung Ziel der Planung	4	Teil IV	
Teil I		Anlagen	45
Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Planungsprozesses	7	Entwicklungsszenarien Phase 1	46
A. Stellungnahme Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege	8	Dokumentation 1. Workshop Marktgemeinderat	85
B. Workshop mit dem Marktgemeinderat am 20.09.2016	9	Entwicklungsszenarien Phase 2 - Überarbeitung	93
C. Untersuchungen	12	Dokumentation 2. Klausur Marktgemeinderat	109
D. Abstimmungstermin am 16.03.2021	13	Entwicklungsszenarien Phase 3 - 2. Überarbeitung	110
E. Fragen aus dem Marktgemeinderat	14	Dokumentation Abstimmung Behörden	121
Lageplan Stellplätze	16		
Bestandsbilder	17		
Baualterspläne	19		
Teil II			
Machbarkeitsuntersuchungen	23		
Erläuterung Variantenprüfung	24		
Vorzugsvariante Bürgersaal Alte Bleiche	25		
Teil III			
Machbarkeitsuntersuchungen	37		
Gewerkespezifische Kostenschätzung	38		
Kostenschätzung nach DIN 276, 2. Ebene	39		
Kostenschätzung Außenanalgen	40		
Kostenschätzung nach DIN 276	41		

Aufgabenstellung | Ziel der Planung

I. Ausgangslage, Präambel

Das Anwesen Memminger Straße 22 in 89281 Altenstadt (Iller) wurde in den Jahren 2019/2020 im Rahmen des anstehenden Reaktivierungsprojektes auf den verschiedenen Fachebenen eingehend untersucht. Untersuchungsprofile und Umfang der Untersuchungen wurden vorab mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt.

Gleichzeitig wurden im Rahmen von Arbeitskreisen und Gemeinderatsworkshops in den Jahren 2019/2020 grundsätzliche Nutzungsoptionen aufgezeigt. Bei einem durchgeführten Sondierungsgespräch vor Ort mit allen beteiligten Behörden, Gemeinde, lokalen Akteuren und Planern wurden die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen erörtert. Fazit war die grundsätzliche Erhaltungsfähigkeit des Baudenkmals. Gleichzeitig wurde das Ziel formuliert, Art und Umfang der Nutzungsanforderungen weiter zu reduzieren um damit die technischen Anforderungen an das Gebäude in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Auch Nutzungsverzichte für einzelne Flächen wurden vorgeschlagen.

In einer 2-teiligen Studie soll nun in Teil 1 der aktuelle Erkenntnisstand, bestehend aus den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen zusammengefasst und festgehalten werden, sowie die daraus abzuleitenden Rückschlüsse für die weiteren Entwicklungsoptionen formuliert und protokolliert werden.

Darüber hinaus soll der Teil 1 die bisherige Projektentwicklung mit ihren einzelnen Schritten hin bis zur heutigen Erkenntnislage der

kommunalen Prozesse zur Entscheidungsfindung (Workshops, Bürgerforen, etc.) dokumentieren.

Im 2. Teil der Studie sollen verschiedene konkrete Nutzungsprofile entwickelt, in den kommunalen Gremien abgestimmt und auf ihre Machbarkeit hin untersucht werden. Dabei sollen alle maßgeblichen Kriterien wie Denkmalschutz, Wirtschaftlichkeit, funktionale Stärkungen und eine langfristige Nutzungsperspektive mit in die Studie einbezogen werden. Die Entwicklung der Studie erfolgt in enger Abstimmung mit den Förderstellen und den kommunalen Gremien.

Die Untersuchung dient dem Zweck, unter Einbeziehung der Vorüberlegungen zu einer öffentlichkeitsdienlichen Nutzung mögliche Entwicklungsvarianten für das Anwesen zu erstellen und mit der Gemeindeverwaltung sowie der Denkmalschutzbehörde abzustimmen, sodass eine fachliche Grundlage für die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen geschaffen wird.

II. Bestandsbeschreibung

Die „Alte Bleiche“ wurde erstmals auf ursprünglich jüdischem Siedlungsgelände errichtet und ist seit 1678 zunächst als „Garnsiede“ nachweisbar. Nach einem Brand um 1679 wurde das Gebäude um 1747 neu aufgebaut. Es handelt sich heute um ein ortsbildprägendes Baudenkmal mit Freifläche.

Aufgabenstellung | Ziel der Planung

III. Nutzungsmöglichkeiten

Das Gebäude wie auch das Nebengebäude stehen derzeit leer. Im Rahmen der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für den Markt Altstadt wurden folgende Nutzungsoptionen entwickelt:

- Radlerherberge
- Bücherei
- Raum für Ausstellungen / Kunstausstellungen
- Raum für Veranstaltungen / Bürgersaal
- Nutzungsmöglichkeiten für die Gemeindeverwaltung (nach

Abstimmung mit dem Vorhaben der Reaktivierung und Sanierung des Gebäudes Memminger Straße 20)

- Räumlichkeiten für Vereine
- Notunterkunft
- Freifläche als öffentlicher Platz mit Zugang zum Fließgewässer

Ergänzend sollen im Zuge der Durchführung der Studie weitere Nutzungsprofile und -Varianten entwickelt werden. Es besteht außerdem die Möglichkeit, das Ensemble Memminger Straße 20, 22 und 22 ½ insgesamt einer aufeinander abgestimmten Nutzung unter besonderer Berücksichtigung der Nähe zum Rathaus im Sinne einer Verwaltungs- bzw. zentralen Gemeinbedarfsfunktion zuzuführen.

IV. Aufgabenstellung

Teil I

Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

Ergebnisse aus den Workshops und Bürgerforen

Kommunale Beschlusslagen und Entscheidungen

Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus

- Restauratorische Befunduntersuchung
- Bauhistorische Gefügeuntersuchung
- Dendrochronologische Untersuchung
- Schallschutztechnische Untersuchung
- Baugrunduntersuchung
- Statisch- konstruktive Untersuchung
- Geländevermessung
- Digitales verformungsgerechtes Aufmaß

Zusammenfassung der Ergebnisse des letzten Sondierungsgesprächs
März 2021

Teil II

Machbarkeitsuntersuchungen

- Erhebung der vorhandenen Bauunterlagen und Untersuchungen
- Bestimmung der grundsätzlichen städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen

Aufgabenstellung | Ziel der Planung

- Klärung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, Brandschutz, Immissionsschutz und Hochwasserschutz
- Ggf. weitere technische Voruntersuchungen zur Machbarkeit
- Begutachtung der vorhandenen Bausubstanz mit Prüfung der funktionalen und baulichen Eignung der Räume
- Abwägung des Entwicklungspotenzials der Nebengebäude (Wasserkraftwerk und ehem. Fahrschule) und der Möglichkeiten zur Nutzungsoptimierung
- Vorläufige Klärung der einschlägigen behördlichen Auflagen (z.B. Marktgemeindeverwaltung, Bauaufsichtsbehörden, Untere Denkmalschutzbehörde) zur Beurteilung und Koordination der denkmalrechtlich Ausgangslage und Zielen

Nutzungskonzepte

- Entwicklung und Darstellung eines möglichen Nutzungskonzepts als Vorkonzept (Handskizzen) in 2 bis 3 Varianten (Schemagrundrisse M 1:200)
- Zwischenabstimmung mit der Marktgemeinde zur Entscheidung über die weiterzuverfolgende Variante
- Ggf. weiterer Workshop zur Beteiligung der lokalen Akteure
- Grobe Prognose der Projektkosten für die Entwurfsvarianten (über Kubatur/Fläche) bzw. Erfahrungswerten
- Weiterentwicklung der gewählten Variante unter Beachtung der Nutzungsoptimierung, funktional-städtebaulichen Aspekten und Berücksichtigung der Kostenperspektive

Bauliches Konzept

- Weiterentwicklung einer ausgewählten Variante unter Beachtung

der Anforderungen an zeitgemäße Räume, die bestehenden Raumhöhen, die Barrierefreiheit (soweit möglich) und des Um- bzw. Neunutzungspotenzials des Dachgeschosses.

- Erbringung der erforderlichen statischen Bewertungen und Einbindung in das bauliche Konzept:
- Hinsichtlich der Statik ist zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen mit einem vertretbaren Ertüchtigungsaufwand mit dem bestehenden Tragwerk und der Gründung vereinbar sind. Eine tiefergehende statische Betrachtung soll erst im Anschluss an die Machbarkeitsstudie erfolgen. Darlegung der ggf. erforderlichen und sinnvollen energetischen Maßnahmen und Berücksichtigung in der Kostenschätzung.
- Entwicklung eines funktionalen und gestalterisch ansprechenden Freiflächenkonzepts mit Eignung für die gewählte Entwurfsvariante zur Gestaltung und Aufwertung des unmittelbaren Gebäudeumfelds unter Berücksichtigung des Querschnittziels der Barrierefreiheit.

Teil III

- Gewerkspezifische Kostenschätzung für die gewählte Variante Sanierungsaufwand einschließlich Umnutzung bzw. ggf. Neu- und Ersatzbauten mit den Kostengruppen 200-700.

Darstellung der Ergebnisse

- Klausurtagungen mit dem Marktgemeinderat
- Erörterung der Zwischenergebnisse mit der Verwaltung den Förder- und Fachstellen



Teil I

Zusammenfassung der Ergebnisse des
bisherigen Entwicklungsprozesses

Teil I | Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

Auf der Basis der entwickelten Ziele zur Reaktivierung der Alten Bleiche im Rahmen des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde initial das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

A. Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege vom 19. Juli 2019, Dr. Simone Hartmann:

„Gerne nimmt das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, zur so genannten „ehem. Bleiche“, Memminger Straße 22 in Altenstadt an der Iller Stellung, die bekanntlich ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG ist. Das Gebäude ist mit folgendem Text in die Bayerische Denkmalliste für den Landkreis Neu-Ulm eingetragen (Denkmalnummer D-7-75-111-7):

Wohnhaus und ehem. Bleiche, zweigeschossiger Satteldachbau mit vorkragendem, verputztem Fachwerkgiebel, 2. Hälfte 18. Jh.

Ferner liegt das ortsbildprägende Gebäude im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Ehemalige Judensiedlung“ (Denkmalnummer E-7-75-111-1). Es handelt sich bei der ehemaligen Bleiche um eines der ältesten Gebäudes Altenstadts. Vermutlich wurde der langgestreckte zweigeschossige Satteldachbau mit Steilsatteldach anstelle eines im 17. Jahrhundert abgebrannten Vorgängerbaus errichtet. Er ist damit in seinen Grundmauern und der Grundstruktur der Wiederaufbauphase nach dem 30jährigem Krieg zuzurechnen. Mit der Verbindung aus ehemaligen Wohn- und Gewerbeteil (der ehem.

Bleiche) unter einem gemeinsamen First stellt er ein seltenes Beispiel eines ländlichen Gewerbebaus dar. Wesentliche Teile der Anlage sind in (verputzter) Fachwerkkonstruktion errichtet; im Speicherstock haben sich Fachwerkwände mit Lehmausfachungen erhalten. Die Nutzung als Bleiche wurde wohl bereits im 18. Jahrhundert zugunsten intensiver Wohnnutzung aufgegeben. Das Gebäude, das ab dem 18. Jahrhundert nachweislich von Juden bewohnt wurde, umfasst derzeit 11 Einheiten (Hausnummer 22 a bis k) und zeigt damit die für eine Vielzahl an Gebäuden der ehemaligen Judensiedlung typische kleinteilige Struktur. Überdies nimmt der stattliche Baukörper einen zentralen Raum im historischen Ortskern ein und prägt das Ortsbild. Insgesamt besitzt die ehemalige Bleiche aufgrund ihrer Bau- und Sozialgeschichte sowie aus städtebaulichen Gesichtspunkten herausragende Bedeutung für den Markt Altenstadt und erfüllt die Kriterien des Denkmalschutzgesetzes hinlänglich. An der Erhaltung und Instandsetzung des bedeutenden Baudenkmals besteht öffentliches Interesse.

Derzeit ist der Zustand des leerstehenden Gebäudes von jahrzehntelanger Vernachlässigung und fehlendem Bauunterhalt geprägt. Instandsetzungsmaßnahmen sind dringend erforderlich, um die überkommene historische Substanz zu sichern und zu erhalten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege begrüßt das Vorhaben der Marktgemeinde Altenstadt als Eigentümerin die Instandsetzung und Revitalisierung des Gebäudes voranzutreiben, ausdrücklich.

Teil I | Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

Von besonderem denkmalpflegerischen Interesse ist der Erhalt der traufseitigen Erschließung und der wesentlichen Grundrissdispositionen über alle Geschosse, v.a. des firstparallel verlaufenden Mittelgangs. Im Dachgeschoss sind sowohl die historische Stuhlkonstruktion wie auch die Fachwerkwand mit Lehmausfachungen zu erhalten und instand zu setzen.

Eine Belichtung der Räumlichkeiten im Dach ist mittels zwischen den Sparren liegender Einzelgauben grundsätzlich vorstellbar, muss jedoch anhand von konkreten Planunterlagen abgestimmt werden.

Eine Rückführung der derzeitigen durch moderne Formate gestörten Befensterung auf hochrechteckige Formate bzw. die Wiederöffnung zugesetzter Fenster wird ausdrücklich begrüßt. Große Teile der Ausstattung (Fenster, Türen, Fußböden, Treppen) sind nicht historisch und müssen für eine denkmalgerechte und modernen Wohnansprüchen genügende Nutzung zwingend erneuert werden. Es gelten hierbei die im Bereich Denkmalpflege aus Gründen der Materialgerechtigkeit üblichen Standards (zweiflügelige Holzfenster, ggf. mit Fensterläden, Hauseingangstüren entsprechend der Fenster, Dacheindeckung mit naturroten, nicht engobierten Biberschwanzziegeln ohne Verwendung von Ortgangprofilziegeln, etc.)

Ob eine ggf. erwünschte barrierefreie Erschließung zumindest der beiden Vollgeschosse im Gebäude selbst gelöst werden kann oder ob ein Treppenhaus-/Aufzuganbau zustimmungsfähig ist, kann erst

anhand von konkreten Planungsansätzen aus denkmalfachlicher Sicht entschieden werden. Im Rahmen der Grundlagenermittlung und Entwurfsplanung sollten aus hiesiger Sicht folgende Untersuchungen aktualisiert bzw. neu durchgeführt werden:

- Das vorhandene verformungsgerechte Aufmaß des Architekturbüro Mütke (damals Krumbach, heute Neu-Ulm) vom 08.04.1990 ist zu aktualisieren bzw. sollte ein neues ggf. digital erstelltes Aufmaß angefertigt und mit dem knapp 30 Jahre alten abgeglichen werden.*
- Es ist eine statisch-konstruktive Bauwerksuntersuchung mit Schadenskartierung und Instandsetzungsvorschlag durch einen denkmalerfahrenen Tragwerksplaner durchführen zu lassen.*
- Es sollte eine bauhistorische Gefügeuntersuchung (dendrochronologische Altersbestimmung der Hölzer, Befunduntersuchung, Erstellung eines Baualtersplans, Archiv- und Literaturrecherche, Fotodokumentation, Bericht) erfolgen.*
- Es sollte eine restauratorische Befunduntersuchung der Fassaden und Innenwände vorgenommen werden.*

Diese Voruntersuchungen können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durch das Bay. Landesamt für Denkmalpflege bezuschusst werden. Eine Antragsstellung ist dafür vor Durchführung der Untersuchung erforderlich.“

Teil I | Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

B. Ein erster Workshop mit dem Marktgemeinderat fand am 20.09.2019 statt.

Die Ergebnisse sind im folgenden stichpunktartig dokumentiert.

Bedarfe

Einen Bedarf für eine Radlerherberge gibt es nicht bzw. nur bedingt. Zudem stellt sich hier die Frage des Betriebs. Es besteht ein Bedarf für einen multifunktional nutzbaren Bürgersaal sowie für Büroräume - Bürgerbüro/ technisches Rathaus - evtl. VHS und Nachbarschaftshilfe. Auch für eine Übergangswohnung (Notunterkunft) besteht ein Bedarf. Sofern das Nebengebäude der eh. Fahrschule zurück gebaut wird, das derzeit als JUZ genutzt wird, sind für die Jugendlichen neue Räumlichkeiten anzubieten. Räume für eine Ausstellung (museale Zwecke, Archivator) sind denkbar. Für die neuen Nutzungen sind auch Stellplätze zu berücksichtigen.

Gebäudeerhalt

Das Gebäude der eh. Fahrschule besitzt keinen historischen Wert und kann zur Disposition gestellt werden.

Das Gebäude Memminger Straße 20 ist ortsbildprägend und erhaltenswert. Das Nebengebäude steht zur Disposition. Auch wenn einzelne Gemeinderäte einen Rückbau des Gebäudes Memminger Straße 20 in Erwägung ziehen, um die Bleiche besser sichtbar zu machen, besteht mehrheitlich die Meinung, dass dieses Gebäude erhalten bleiben sollte. Ein bedarfsgerechter Umbau ist aufgrund des

nicht vorhandenen Baudenkmalschutzes hier leichter umzusetzen. Der Hof zw. Memminger Straße 20 und der Bleiche hat ebenfalls einen Charme, da das Gebäude vom Lärm der Staatsstraße abschirmt.

Die alte Bleiche soll saniert und reaktiviert werden, d.h. auch eine Nutzung erfahren. Die Anregung, das Gebäude nur von außen zu sanieren, ohne es zu nutzen, wurde mehrheitlich für nicht zielführend erachtet.

Die Anforderungen des Denkmalschutzes stellen die maßgebliche Restriktion für den Umbau / die Sanierung der alten Bleiche dar. Ob ein Ausbau des Dachgeschosses sinnvoll ist, ist fraglich, hier könnte viel Geld gespart werden, wenn das Dach als Kaltdach erhalten bleibt. Generell wird man wohl nie einen Neubaustandard erreichen, daher stellt sich die Frage, ob nicht eine einfache Nutzung, die auch nur eine „einfache“ Sanierung verlangt, bevorzugt werden sollte.

Nutzungsmöglichkeiten

Als Beispiele wurden u.a. das Bürgerhaus in Krumbach, die Schranne und das Posthalterhaus in Illertissen genannt.

Es besteht Einigkeit darüber, dass ein Bürgersaal sowie Bürgerbüros / Büros für das techn. Rathaus am wichtigsten sind.

Zu bedenken vor dem Hintergrund der Nutzungsdiskussion ist auch die Historie der alten Bleiche. Bei den Bürgern ist das Gebäude mit gewissen Vorurteilen behaftet, weshalb wohl auch vor ca. 20 Jahren die damals avisierte Nutzung als Jugendherberge scheiterte.

Teil I | Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

Früher wohnten in der Bleiche „einfache Menschen“, so dass diese kein gutes Image hatte. Eine Notunterkunft sollte daher eher in der Memminger Straße 20 untergebracht werden. Zudem muss das Gebäude für die Altenstädter einen Mehrwert bieten, damit eine Investition in dieses Gebäude überhaupt akzeptiert wird.

- Öffentliche Nutzung, die den Bürgern zugutekommt
- „HAUS DER BÜRGER“

Die Integration eines Bürgersaals in die Bleiche ist nicht möglich, wenn die Aussagen der Denkmalschutzbehörde nicht veränderbar sind. Entweder kann der Saal im EG (Tieferlegung EG-Niveau erforderlich, technische Machbarkeit und Kosten ungewiss!) oder im Dach erfolgen. In beiden Fällen wäre ein Eingreifen in den Grundriss erforderlich.

Evtl. macht daher ein Anbau Sinn. Dieser könnte die Memminger Straße 20 und die Bleiche zu einem Ensemble mit einer höheren Strahlkraft verbinden und würde u.a. heutige technische Erfordernisse (Barrierefreiheit, technische Infrastruktur) besser erfüllen.

Diese 2 Varianten sollten näher geprüft werden:

1. „Sanierung und Reaktivierung“

Nutzung Memminger Straße 20 als techn. Rathaus und Bürgerbüro sowie Notunterkunft - Einbau Bürgersaal und weitere Nutzungen (museale Zwecke, evtl. Jugend etc.) in die alte Bleiche.

2. „Alt und Neu“

Nutzung Memminger Straße 20 als techn. Rathaus sowie Notunterkunft - Bürgersaal als Anbau (Verbindungsbau) - Nutzung alte Bleiche für die Jugend sowie VHS / museal etc. - Bürgerbüro flexibel in beiden Gebäuden möglich.

Freianlagengestaltung

Das Gebiet für den Ideenteil des VgV-Verfahrens sollte in Richtung Norden erweitert werden (Einbindung Memminger Straße 18, Baudenkmal, kommunales Eigentum). Bei einem Rückbau der eh. Fahrschule würde eine großzügige Freifläche entstehen. Stellplätze sollten möglich sein, aber gestalterisch integriert werden (Mehrfachnutzung). Der Kanal besitzt ebenfalls einen historischen Wert (einer der ältesten künstlich angelegten innerörtlichen Gewässer in Bayern), der entsprechend dargestellt werden sollte.

- Präsentation Kanal in Verbindung mit Nutzung der Wasserkraft
- Evtl. Gestaltungsmotiv „Balkone“ wie bei Feuerwehr aufnehmen (Eingriff in Uferbefestigung aufgrund des Wasserkraftwerks nicht möglich)

Über den beabsichtigten Grunderwerb durch die Kommune sowie den weiteren Betrieb des Wasserkraftwerks, das an die alte Bleiche angebaut ist, besteht Einigkeit. (Aktuell wird auch ein Immissionschutzgutachten erstellt, da das Kraftwerk Lärm und Schwingungen auf die alte Bleiche überträgt.) Bei der vorhandenen Fußgängerbrücke sollte die Barrierefreiheit geprüft werden.

Teil I | Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

Verfahren

Fraglich ist, ob das avisierte Verfahren (Wettbewerb / VgV-Verfahren) in dieser Form ausreichend ist. Da die Auflagen der Denkmalschutzbehörde einen zentralen Aspekt darstellen, welche – hier besteht Einigkeit – weiter „ausgehandelt“ werden müssen, ist die Gefahr gegeben, dass die Büros Ideen entwickeln, die in dieser Form gar nicht umsetzbar sind. Auch die Kostenfrage sowie die Frage der technischen und statischen Umsetzbarkeit müsste frühzeitig mitbedacht werden.

Ein kooperatives Verfahren mit 3 Büros wird als sinnvoll erachtet, ggf. könnte dieses auch dem derzeit geplanten Verfahren vorgeschaltet werden bzw. dieses ersetzen.

Es sind - vorab - ergänzende Untersuchungen (verformungsgerechtes digitale Aufmaß, dendrochronologische Untersuchung) sowie eine Vermessung des Planungsgebietes erforderlich.

C. Folgende Untersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt:

- 1. Restauratorische Befunduntersuchung der Fassaden und Innenwände**, Riggermann Johannes, September 2020
- 2. Bauhistorische Gefügeuntersuchung**, Architekturbüro Mütke + Gaissmaier, 2020
- 3. Dendrochronologische Untersuchung**, Architekturbüro Mütke + Gaissmaier, 2020
- 4. Schallschutztechnische Untersuchung**, Voruntersuchung der Schall- und Erschütterungsimmissionen im Bereich der alten Blei-

che durch das baulich verbundene Wasserkraftwerk, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, November 2019

- 5. Baugrunduntersuchung**, Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Dr. Schuler, Dr.-Ing. Gödecke mbH, April 2020
- 6. Statisch- konstruktive Untersuchung**, Kayser + Böttges, Barthel + Maus Ingenieure und Architekten GmbH, August 2020; mit Kostenschätzung für die Instandsetzung und Nachgründung mit Stahlbetonträgerrost und Mikropfählen
- 7. Geländevermessung**, Vermessungsbüro Huss, April 2020
- 8. Digitales verformungsgerechtes Aufmaß**, Architekturbüro Mütke + Gaissmaier, 2020

Insbesondere die bauhistorische Gefügeuntersuchung gibt Aufschluss über die zeitliche Einordnung der einzelnen Bauteile und damit wichtige Hinweise darauf, welche Bauteile erhaltens-/schützenswert sind und welche Bauteile möglicherweise verändert werden können.

Im statisch-konstruktiven Gutachten werden deutliche Mängel aufgrund starker Setzungen des Gebäudes offensichtlich. Die Setzungen beruhen auf dem wenig tragfähigen Untergrund im Bereich des im Nordosten angrenzenden Bachlaufs des Mühlbachs und erfordern eine Nachgründung.

Maßgebliche Einschränkungen aufgrund von Schall- und Erschütterungsimmissionen durch das baulich verbundene Wasserkraftwerk bestehen nicht.

Teil I | Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

D. Am 16.03.2021 fand ein Abstimmungstermin mit den beteiligten Planern und Behörden sowie Vertretern des Marktgemeinderates statt.

Die Ergebnisse sind im folgenden stichpunktartig dokumentiert.

Begrüßung BM Höß, Einführung und Erläuterung der bisherigen Überlegungen, Planungsschritte sowie des geschichtlichen Hintergrundes der Alten Bleiche. „Armenhaus“ besitzt bei der Bürgerschaft nur geringen Stellenwert, daher muss die zukünftige Nutzung einen Mehrwert für die Bürger aufweisen -> Akzeptanz der Maßnahmen - z.B. Bürgersaal.

Erläuterung der Ergebnisse des statischen Gutachtens durch Hr. Kayser, insbes. der Setzungsproblematik:

Statische Ertüchtigung ist grundsätzlich machbar, lediglich mit gewissen Kosten verbunden (ca. 700 T€). (Aufgrund des nicht ausreichend tragfähigen Baugrundes wären aufwändige Gründungsarbeiten auch bei einem Neubau an dieser Stelle erforderlich.) Die Kosten für die statische Ertüchtigung liegen mit Blick auf die zu erwartenden Gesamtkosten für die Sanierung im Rahmen und sollten nicht zu einer weiteren Verschiebung des Projekts führen. (Die in der Presse genannten Kosten entsprechen nicht der Kostenschätzung.)

Erläuterung der Gesamtkostenschätzung (vgl. Handout) durch Frau Haines: Neben der Alten Bleiche wurden auch die Kosten für die Sanierung Memminger Straße 20, eh. Fahrschule (JUZ) sowie die

Gestaltung der Freiflächen im Umfeld berücksichtigt. Es handelt sich um eine grobe Schätzung, da aktuell noch kein genaues Nutzungskonzept vorliegt. (Z.B. optionaler Abbruch der eh. Fahrschule) Gleichwohl wird auch unter Berücksichtigung der Kosten für die statische Ertüchtigung das in Aussicht gestellte Fördervolumen nicht überschritten. (Anrechenbare Kosten von 4,35 Mio € wurden seitens der Regierung berücksichtigt.)

Erläuterung der Möglichkeiten eines Eingriffs in die Gebäudesubstanz seitens der Denkmalpflege -> Nach Vorlage der bauhistorischen Gefügeuntersuchung kann der Spielraum für Veränderungen u.a. mit Blick auf die Grundrissgestaltung genauer beurteilt werden: Im EG stammen ein Großteil der Innenwände sowie die Giebelwand aus dem 20. Jh., so dass hier durchaus Veränderungen denkbar sind, z.B. um einen größeren Raum im Sinne eines Bürgersaals zu schaffen. Im OG sowie insbes. im DG sind Denkmaldichte und Denkmalwert höher, so dass hier versucht werden sollte, weniger stark einzugreifen. Das DG könnte auch ungenutzter Kaltraum bleiben, dies würde sich auch bei den Kosten auswirken.

Insgesamt ist eine Sanierung wirtschaftlich darstellbar.

Im OG sollte die Grundrissstruktur erhalten bleiben, hier wären z.B. museale Räume im Sinne eines Depots (ohne zu große bautechnische Anforderungen) denkbar.

Ein Gebäuderückbau ist nicht vorstellbar und würde seitens der Denkmalpflege nicht mitgetragen.

Ein Neubau wäre zudem nicht förderfähig. (Herr Schelbert)

Teil I | Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

Im Rahmen der statischen Ertüchtigung könnte eine Absenkung des EG-Niveaus um bis zu ca. 0,5 m erfolgen (Herr Kayser). Damit wäre eine akzeptable Raumhöhe im EG zu erreichen.

Die geringe Raumhöhe und die bisherige Aussage, dass die Grundrissstruktur erhalten bleiben muss, stellten die maßgeblichen Restriktionen dar. Diese erscheinen nun lösbar, so dass eine ganz neue Ausgangslage besteht.

Es sollte versucht werden, die wichtigen Inhalte weiter zu filtern und zu verdichten. Dies kann über eine Machbarkeitsstudie inkl. Kostenberechnung erfolgen. Der Fokus sollte dabei vor allem auf der Alten Bleiche liegen und weniger auf dem Umfeld (zügiger erster Schritt). Eine enge Abstimmung mit den bereits beteiligten Planern, insbes. dem Statiker ist zu berücksichtigen.

Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie kann ein VgV-Verfahren durchgeführt werden.

Im Nachgang zu dem Termin fand eine weitere Abstimmung mit der Regierung von Schwaben statt, um das nun anschließende Vorgehen genauer zu bestimmen. Insbesondere sollten die bereits gewonnenen Erkenntnisse (u.a. aus dem Gemeinderatsworkshop) nicht verloren gehen, daher findet am 24.03.2021 noch einmal eine Videokonferenz (TN Gemeinde, Regierung, Herr Wild, Frau Haines) statt.

E. Beantwortung der Fragen aus dem Marktgemeinderat.

Kosten & Finanzierung

- a) Mit welchem Kostenrahmen ist bei der Sanierung und Umnutzung der „Alten Bleiche“ insgesamt zu rechnen?

Alte Bleiche ca. 2,5 Mio € (vgl. Kostenschätzung Handout).

- b) Mit welchen zuwendungsfähigen Kosten kann gerechnet werden und wie hoch ist der Förderanteil Bund/Land/Kommune?
Förderanteil Bund/Land 80 % - Kommune 20 % (min. 10 % müssen immer bei der Kommune liegen.)
- c) Bekommt der Markt Altenstadt von der Regierung von Schwaben und vom Landesamt für Denkmalpflege zusätzliche Fördermittel für die statische Wiederherstellung der Bleiche?
Städtebauförderung grundsätzlich subsidiär (nachrangig). Genaue Details sind noch zu klären.
- d) Werden die Zuschüsse erhöht, wenn sich die Kosten im Zuge der Sanierung erhöhen?
Maßgeblich ist der Zuwendungsantrag. Eine nachträgliche Erhöhung ist i.d.R. nicht möglich. Daher sollten die Kosten im Vorfeld möglichst genau ermittelt werden.
- e) Bekommt der Markt Altenstadt bei einem Ersatzneubau Zuschüsse und wie hoch könnten diese sein?
Nein, Neubauten sind nicht förderfähig.
- f) Welche Möglichkeiten hat der Markt Altenstadt, wenn die Kosten nicht getragen werden können? Gibt es Alternativen für die Sanierung?
*Aktuell ist eine Alternative nicht denkbar. Es kann allerdings eine abschnittsweise Umsetzung erfolgen.
Der Fokus sollte vorerst auf der Alten Bleiche liegen (Umfeld, Memminger Straße 20, eh. Fahrschule könnten später umgesetzt werden).*

Teil I | Zusammenfassung der Ergebnisse des bisherigen Entwicklungsprozesses

- g) Ist das Anwesen „Memminger Straße 20“ als ortsbildprägendes Gebäude (INSEK) förderfähig?

Ja, dies ist bereits in den in Aussicht gestellten Zuschüssen mit einkalkuliert.

Statik

- a) Kann durch die Stabilisierung das massive Absacken der Nordseite wirklich zu 100% aufgehalten werden?

Ja.

- b) Können bei einem Abbruch der „Alten Bleiche“ Teile der alten Bausubstanz (Erinnerung, Dokumentation) in den Neubau integriert werden?

Ein Abbruch ist momentan nicht denkbar / genehmigungsfähig.

- c) Wie soll der Neubau innen aussehen? Werden Elemente (kleinteilige Raumaufteilung) aus der „Alten Bleiche“ übernommen?

Siehe Antwort b.

Nutzung

- a) Welche Nutzungen können aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege in einer sanierten Bleiche untergebracht werden?

Der gewünschte Bürgersaal wäre im nördlichen Bereich im EG denkbar, da die Innenwände hier vorwiegend aus dem 20. Jh. stammen. Im OG wären z.B. museale Nutzungen denkbar. Das genaue Nutzungskonzept obliegt allerdings der Gemeinde und sollte sich aus dem Bedarf ableiten.

- b) Welche Nutzungen können in die „Alte Bleiche“ integriert

werden (Museum, Wohnung, öffentliche Nutzungen)?

Siehe Antwort a.

- c) Wird bei einer Sanierung/Neubau das gesamte Umfeld der ehem. Judensiedlung (Memminger Straße 20-22,5) berücksichtigt?

Es ist auch eine abschnittsweise Umsetzung denkbar.

Denkmalschutz

- a) Welche Anforderungen stellt das Landesamt für Denkmalpflege bei einer Sanierung?

V.a. die tatsächlich historischen, bauzeitlichen Bauteile sollten erhalten bleiben (vgl. bauhistorische Gefügeuntersuchung).

- b) Würde das Landesamt für Denkmalpflege einer Veränderung der Raumaufteilung zustimmen?

Ja, in Teilen, z.B. im EG, im nördlichen Bereich.

- c) Kann die „Alte Bleiche“ aufgrund unsachgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen überhaupt noch als Einzelbaudenkmal eingestuft werden?

Ja.

- d) Kann sich das Landesamt für Denkmalpflege einen Abbruch des Gebäudes vorstellen, wenn ein entsprechender Neubau mit Elementen des alten Gebäudes erstellt wird?

Nein.

Baurecht

- a) Welche baurechtlichen Vorgaben gibt es bezüglich eines Neubaus hinsichtlich Kubatur, BGF oder Einfügung in den Bestand?

Ein Abbruch ist momentan nicht denkbar / genehmigungsfähig.

Teil I | Bestand Lageplan Stellplätze



Teil I | Bestand Bestandsbilder



Bild oben links:
Alte Bleiche Südwestansicht



Bild oben rechts:
Alte Bleiche Nordwestansicht



Bild unten links:
Alte Bleiche Nordostansicht



Bild unten rechts:
Eh. Fahrschule

Teil I | Bestand Bestandsbilder



Bild oben links:
Memminger Straße 20



Bild oben rechts:
Wasserkraftwerk



Bild unten links:
Wasserkraftwerk



Bild unten rechts:
Brücke und eh. Fahrschule

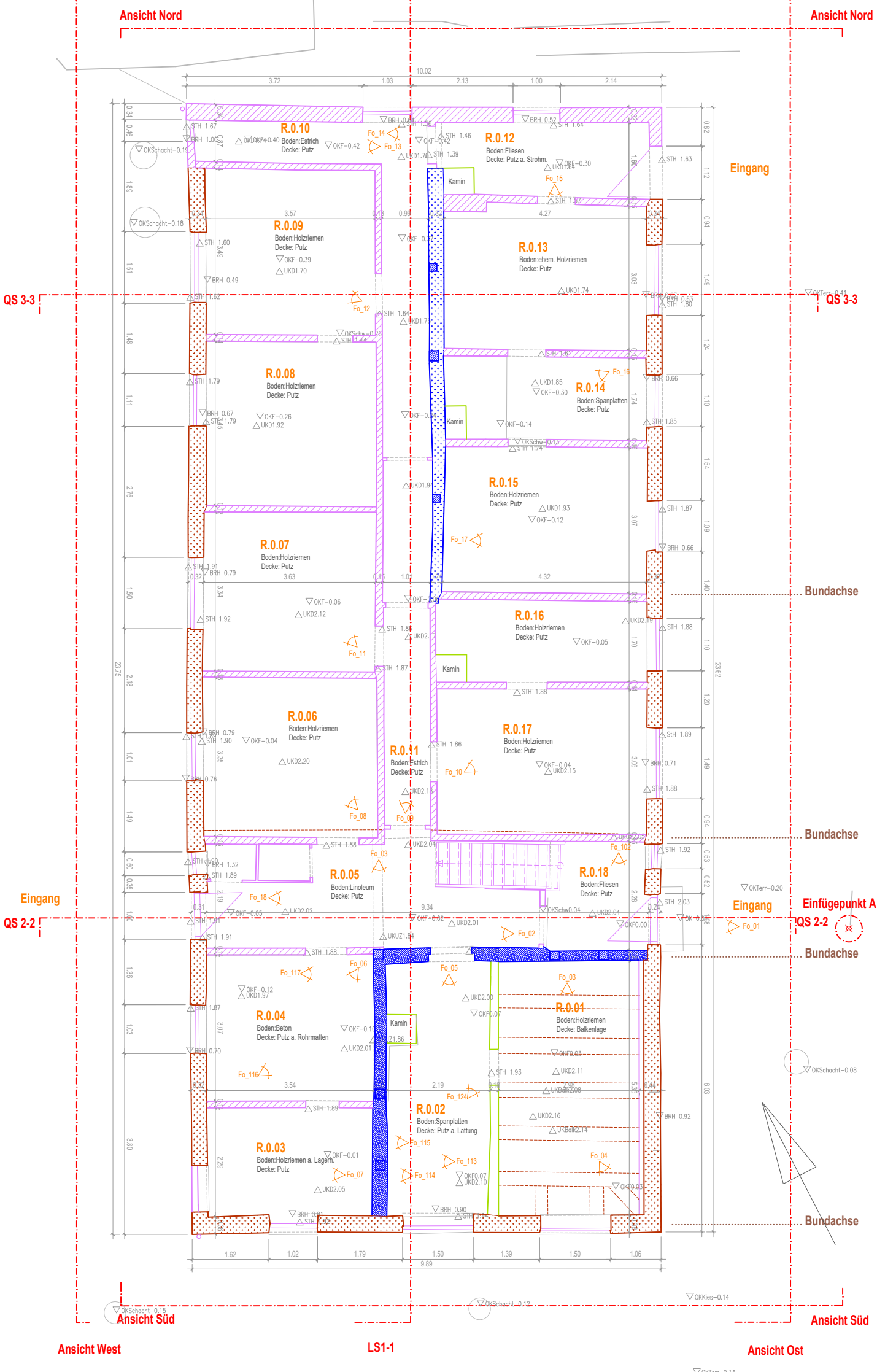
Teil I | Bestand Alte Bleiche

Baualterspläne EG

Die pinkfarben dargestellten Wände/Bauteile stammen aus dem 20. Jahrhundert und sind daher nicht zwingend zu erhalten.

Die roten sowie blau dargestellten Wände/Bauteile sind bauzeitlich bzw. historisch und sollten soweit als möglich gesichert werden.

Der Nordgiebel sowie ein Großteil der Innenwände im Erdgeschoss ist neuzeitlich und kann daher bei Bedarf verändert bzw. zurück gebaut werden. Auch die Treppe wurde in der Vergangenheit bereits erneuert und ist insoweit nicht zwingend zu erhalten.



- Bauphasen:
- fehlendes bauzeitl. Bauteil
 - Vorgänger
 - Bauzeit 1710
 - Bauphase 1749
 - Bauphase um 1800
 - Bauphase 2.H.19.Jhdt.
 - Bauphase 20.Jhdt.
 - bauzeitliche Bundachse
 - Fotostandort
 - Dendrobohrprobe
 - baueitl. Tür-/ Fenstersitz
 - Grundriss KG
 - Befundstelle
 - baueitl. Bauteil
 - Mauerwerk
 - Bruchsteinmauerwerk
 - Holz
 - Fachwerk
 - Fachwerkwand: versteinert

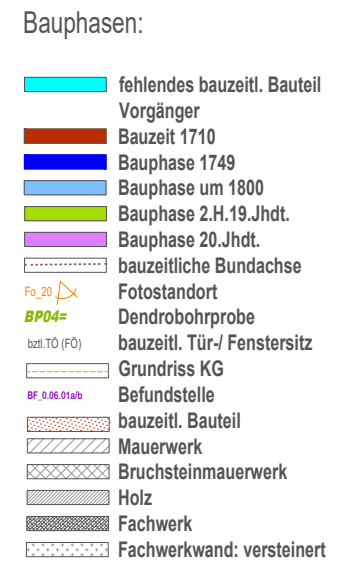
Altenstadt/ Iller, Lkr.Neu-Ulm, Schw
Memminger Str.22
- Alte Bleiche-

Digitales, verformungsgerechtes
Bauaufmaß + Baualtersplan
Grundriss EG

Aufgetragen waehrend Messung,
M1:50, Dat: 06/20, gez: Gai,

Architekturbuero Muethe + Gaissmaier
Buchenweg 6, 89233 Neu-Ulm
Tel.: 07307/ 22713
e-Mail: muethe@gmail.com
www.muetheundgaissmaier.de

Im Obergeschoss sind ebenfalls der Nordgiebel sowie ein Teil der Innenwände - insbesondere im nordwestlichen Teil - nicht historisch.



Altenstadt/ Iller, Lkr.Neu-Ulm, Schw
Memminger Str.22
- Alte Bleiche-

Digitales, verformungsgerechtes Bauaufmaß + Baualtersplan

Aufgetragen waehrend Messung,
M1:50, Dat: 06/20, gez: Gai,

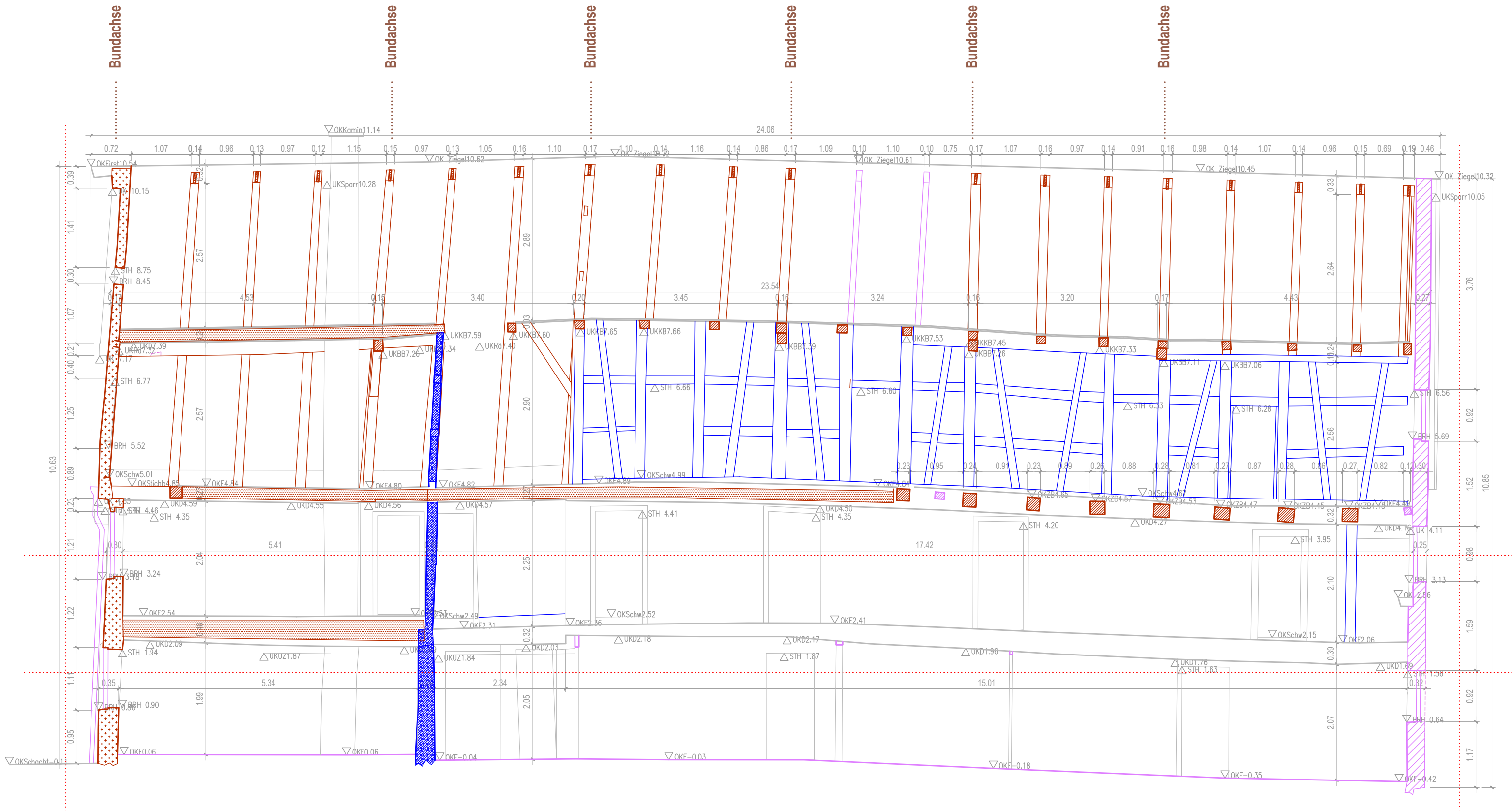
Architekturbüro Muethé + Gaissmaier
Buchenweg 6, 89233 Neu-Ulm
Tel.: 07307/ 22713
e-Mail: mueth@gmail.com
www.muethundgaissmaier.de

Das Dachgeschoss und der Dachstuhl besitzen den größten Denkmalwert. Hier sollte nach Möglichkeit nur sehr moderat bis gar nicht in die Bausubstanz eingegriffen werden.



Teil I | Bestand Alte Bleiche

Baualterspläne Längsschnitt



Teil II

Machbarkeitsuntersuchungen



Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Variantenprüfung

In einem ersten Schritt wurden drei sich grundsätzlich unterscheidende Varianten geprüft:

- Bürgersaal in der Alten Bleiche
- Bürgersaal in der eh. Fahrschule
- Neubau Bürgersaal als Anbau an die Alte Bleiche

Die Varianten wurden in einer ersten Marktgemeinderatsklausur behandelt, bewertet und priorisiert. Die Variante „Bürgersaal in der Alten Bleiche“ war dabei die höchst priorisierte und damit favorisierte Variante.

Insbesondere wurde in der ersten Klausurtagung festgelegt, dass das Gebäude der eh. Fahrschule zurück gebaut werden und der Fokus auf die Sanierung der Alten Bleiche sowie der Memminger Straße 20 liegen soll. Das Dachgeschoss der Alten Bleiche soll aus denkmalpflegerischen Belangen sowie aus Kostengründen nicht ausgebaut werden. Im Erdgeschoss soll entweder ein möglichst großer Bürgersaal oder eine Ausstellung Platz finden.

In einer zweiten Arbeitsphase wurden die Anregungen des Marktgemeinderats planerisch verifiziert und wiederum im Rahmen einer Klausurtagung mit dem Marktgemeinderat besprochen.

Hier war das dominierende Thema die Größe, Nutzbarkeit und Qualität des avisierten Bürgersaals im Erdgeschoss der Alten Bleiche. Die Lage des Saals wurde nochmals verändert, was u.a. zu Eingriffen in

die historische Bausubstanz führt.

Die Ausstellungsflächen sollen im Obergeschoss liegen.

Die angepasste Planung wurde schließlich mit den Behörden, allen voran dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, abgestimmt und abschließend überarbeitet.

Sämtliche Planungsstände bzw. Varianten sind in der Anlage dokumentiert. Die im folgenden dargestellte Lösung zeigt den abschließenden Planungsstand der Machbarkeitsuntersuchung.

Die Grundzüge dieser „Vorzugsvariante“ bilden die Basis für die weitere Ausarbeitung der Gebäude- und Freianlagenplanung und damit auch für das Vergabeverfahren, welches im Anschluss an die Machbarkeitsuntersuchung erfolgen soll.

**Unterfangung
EG-Absenkung**

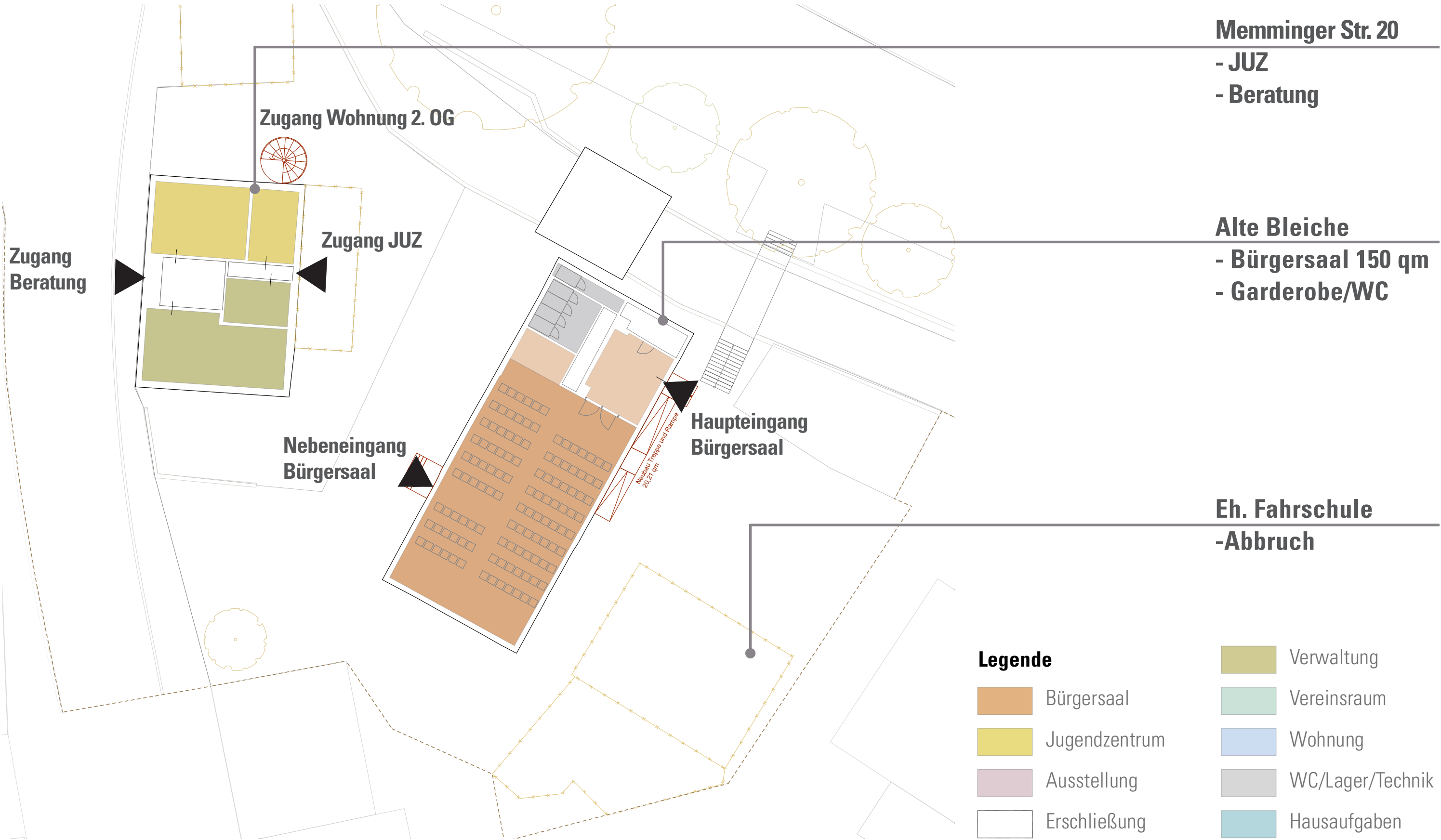
**Ausbau Alte Bleiche
(Integration Bürgersaal im Süden)**

Rückbau eh. Fahrschule

JUZ in Memminger Str. 20

Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Nutzung EG

Bürgersaal Alte Bleiche



Bürgersaal Alte Bleiche



Erforderliche Parkplätze

Versammlungsstätte

1 Stpl. je 5 Sitzplätze (150 Sp.) = 30 Stpl.

Ausstellung

1 Stpl. je 100 gm = 1 Stpl.

Jugendfreizeit

1 Stpl. je 15 Besucher = 1 Stpl.

Wohnung

2 Stpl. je Wohnung = 2 Stpl.

INSGESAMT

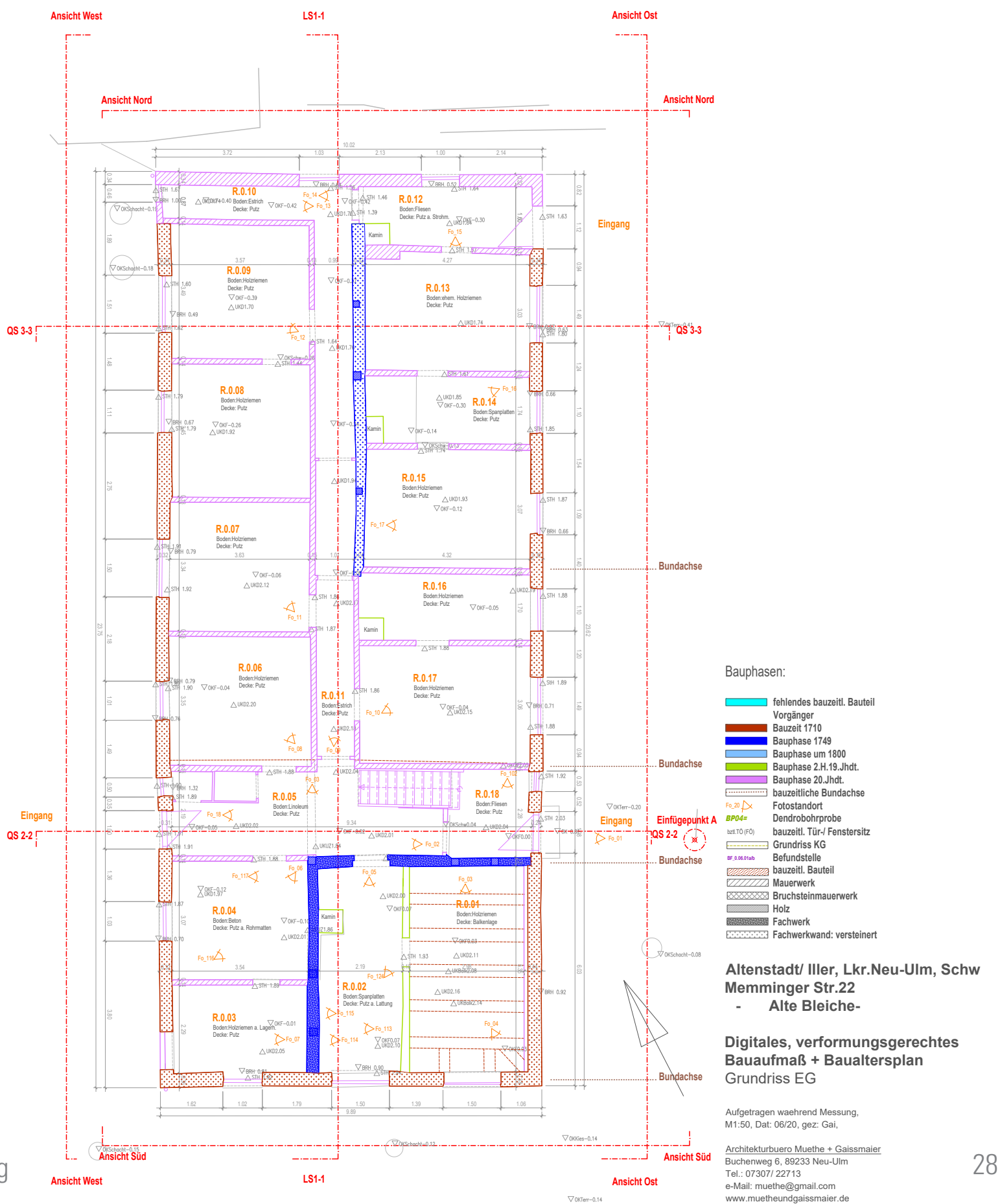
= 34 Stpl.

Auf dem Grundstück geplante Parkplätze = 9 Stpl.

Für die dauerhaften Nutzungen stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Bei temporär stattfindenden Veranstaltungen können die vorhandenen öffentlichen Parkplätze im Umfeld genutzt werden. Insbesondere der Parkplatz hinter dem Rathaus sollte perspektivisch optimiert werden.

Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Eingriff in vorh. Bausubstanz EG

Bürgersaal Alte Bleiche



Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Nutzung OG

Bürgersaal Alte Bleiche



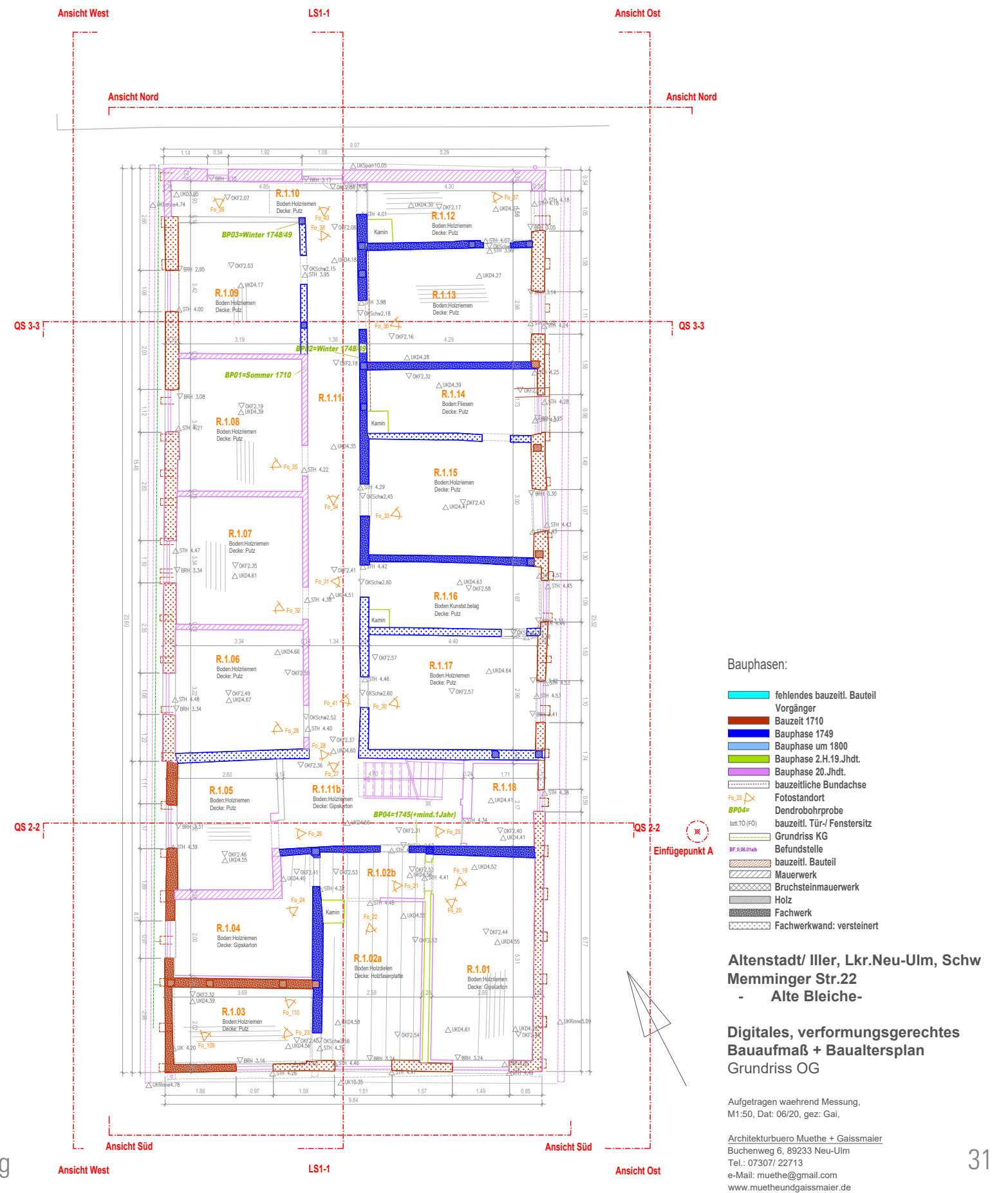
Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Grundriss OG

Bürgersaal Alte Bleiche



Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Eingriff in vorh. Bausubstanz OG

Bürgersaal Alte Bleiche

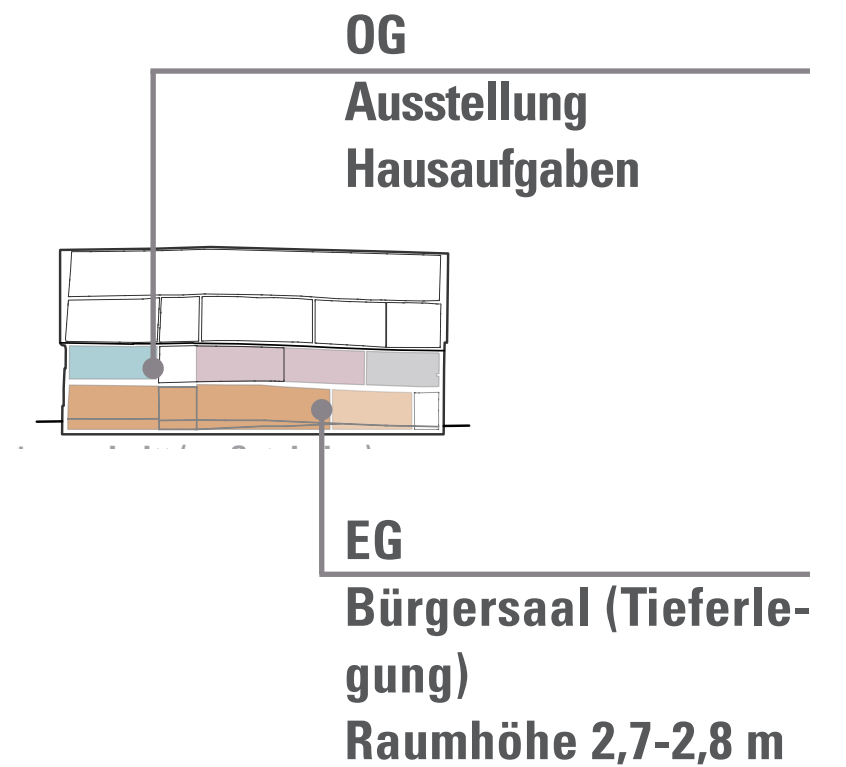


Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Nutzung DG

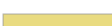
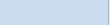
Bürgersaal Alte Bleiche



Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Schnitt Bürgersaal Alte Bleiche

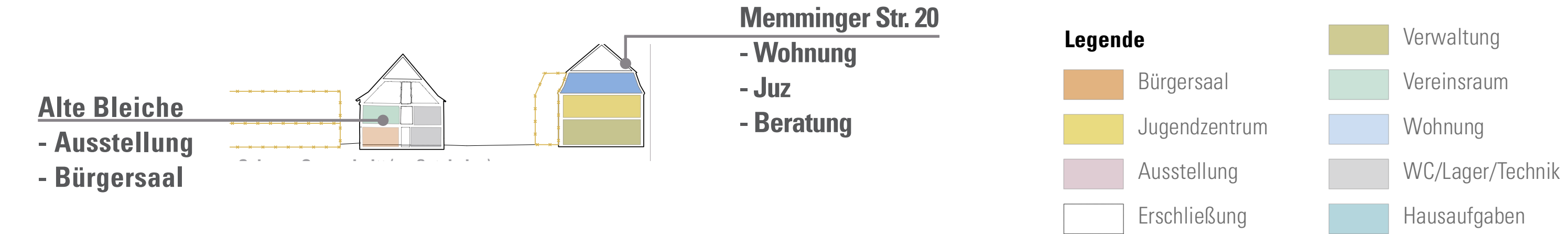
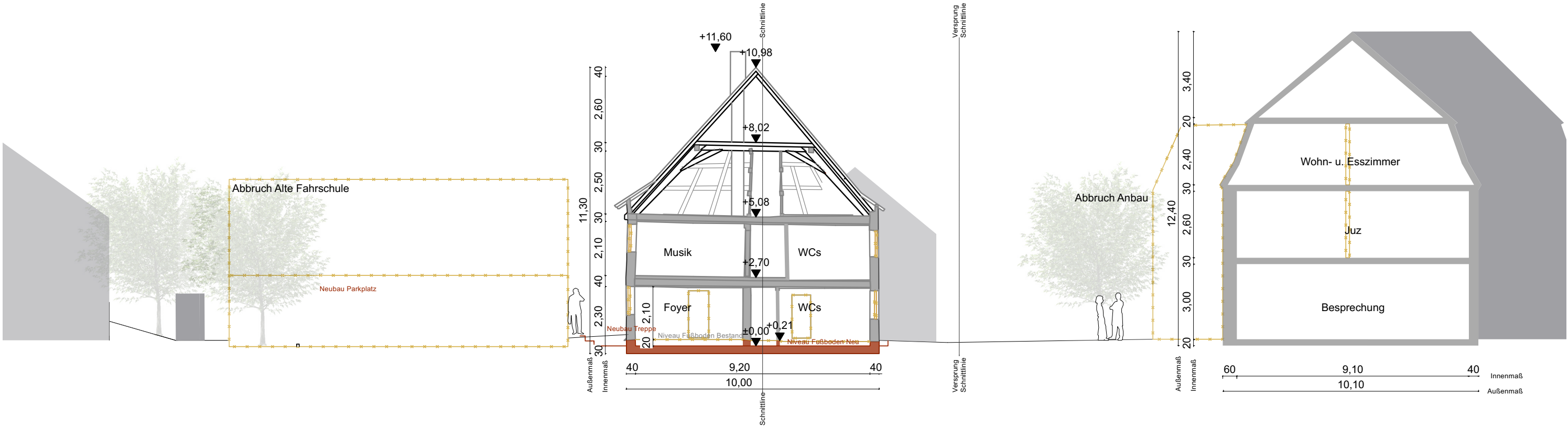


Legende

- | | | | |
|---|---------------|---|------------------|
|  | Bürgersaal |  | Vereinsraum |
|  | Jugendzentrum |  | Wohnung |
|  | Ausstellung |  | WC/Lager/Technik |
|  | Erschließung |  | Hausaufgaben |

Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Schnitt

Bürgersaal Alte Bleiche



Teil II | Machbarkeitsuntersuchungen Alte Bleiche | Ansichten

Bürgersaal Alte Bleiche



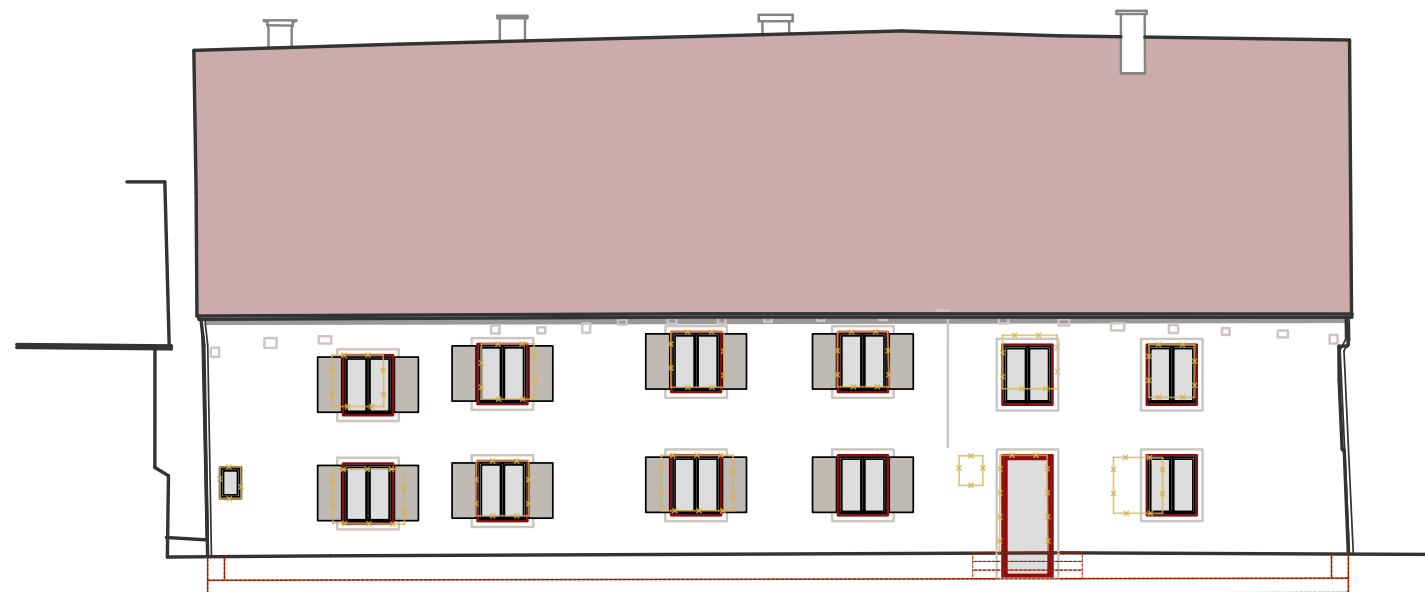
Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Teil III

Machbarkeitsuntersuchungen
Kostenschätzung

Alte Bleiche			
Kennzahl	BGF in m²	BRI in m³	
Fläche	702	1898	
Kosten/Einheit	1.931,00 €	714,21 €	*1
Kosten/Index	2.380,92 €	880,62 €	*2
Kosten/Zuschlag	2.738,06 €	1.012,71 €	*3
Kosten/Zuschlag Tieferlegung EG, Wände OG	2.951,74 €	1.091,74 €	
Summe Kosten 300+400	1.922.119,14 €	1.922.119,14 €	
Summe 300+400 +Zuschlag			
Tieferlegung EG, Wände OG	2.072.119,14 €	2.072.119,14 €	
Anteil 300 (82,2%)	1.579.981,93 €	1.579.981,93 €	82,2%
Anteil 400 (17,8%)	342.137,21 €	342.137,21 €	17,8%
KG 700/Einheit	737,93 €	272,93 €	
Summe KG 700	518.029,78 €	518.029,78 €	
KG 300+400+700/Einheit	3.689,67 €	1.364,67 €	
Summe Kosten 300+400+700	2.440.148,92 €	2.440.148,92 €	

*1_BKI 2020/Gebäude Altbau/S.186/1300-0243
*2_Kosten BKI 2020 preisberichtigt mittels Preisindex auf das Jahr 2022 (23,3%)
*3_Preisberichtigte Kosten inkl. Zuschlag 15% (sehr schlechter baulicher Zustand, sehr schlechte Gründung)
*4_Zuschlag für Tieferlegung EG Bodenplatte und Abfangung historische Wände im OG

Gewerksspezifische Kostenschätzung			
LB		Anteil Objekt	Kosten/Gewerk
000	Sicherheits-. Baustelleneinrichtungen inkl. 001	1,4%	28.000,00 €
002	Erdarbeiten	1,0%	20.000,00 €
006	Sondergründung STB-Rost	29,0%	600.000,00 €
009	Entwässerungskanalarbeiten inkl. 011	0,3%	7.000,00 €
010	Drän- und Versickerungsarbeiten	0,0%	0,00 €
012	Mauerarbeiten	2,8%	58.000,00 €
013	Betonarbeiten	7,2%	150.000,00 €
014	Natur-, Betonwerksteinarbeiten	0,9%	19.000,00 €
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten	5,0%	104.000,00 €
017	Stahlbauarbeiten	0,5%	10.000,00 €
018	Abdichtungsarbeiten	0,4%	9.000,00 €
020	Dachdeckungsarbeiten	1,5%	32.000,00 €
021	Dachabdichtungsarbeiten	0,6%	12.000,00 €
022	Spenglerarbeiten	0,8%	16.000,00 €
	Rohbau	51,4%	1.065.000,00 €
023	Putz-, Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme	3,7%	77.000,00 €
024	Fliesen- und Plattenarbeiten	1,0%	20.000,00 €
025	Estricharbeiten	0,8%	16.000,00 €
026	Fenster, Außentüren inkl. 029, 032	6,1%	127.000,00 €
027	Tischlerarbeiten	4,0%	83.000,00 €
028	Parkettarbeiten, Holzpflasterarbeiten	1,5%	32.000,00 €
030	Rollladenarbeiten	0,0%	0,00 €
031	Metallbauarbeiten inkl. 035	0,7%	15.000,00 €
034	Maler- und Lackiererarbeiten inkl. 037	4,6%	95.000,00 €
036	Bodenbelagarbeiten	2,5%	52.000,00 €
038	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	0,0%	0,00 €
039	Trockenbauarbeiten	5,9%	122.000,00 €
	Ausbau	30,8%	639.000,00 €
040	Wärmeversorgungsanl. - Betriebseinr. Inkl. 041	4,8%	100.000,00 €
042	Gas-, Wasserinstallation, Leitungen inkl. 043	1,0%	21.000,00 €
044	Abwasserinstallationsarbeiten - Leitungen	1,1%	23.000,00 €
045	Sanitärausstattung	2,3%	47.000,00 €
047	Dämmarbeiten an betriebstechn. Anlagen	0,0%	0,00 €
049	Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte	0,0%	0,00 €
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	0,2%	4.000,00 €
053	Niederspannungsanlagen inkl. 052, 054	2,2%	45.000,00 €
055	Ersatzstromversorgungsanlagen	0,0%	0,00 €
057	Gebäudesystemtechnik	0,0%	0,00 €
058	Leuchten und Lampen inkl. 059	0,0%	0,00 €
060	Elektroakustische Anlagen, Sprechanlagen	0,2%	5.000,00 €
061	Kommunikationsnetze, inkl. 062	0,3%	6.000,00 €
063	Brandmeldeanlagen	0,0%	0,00 €
069	Aufzüge	0,0%	0,00 €
070	Gebäudeautomation	0,0%	0,00 €
075	Raumlufttechnische Anlagen	2,3%	47.000,00 €
	Technische Anlagen	14,4%	298.000,00 €
084	Abbruch- und Rückbauarbeiten	2,8%	58.000,00 €
	Sonstige Leistungsbereich inkl. 008, 033, 051	0,6%	12.000,00 €
			0
SUMME gewerksspezifische Kostenschätzung		100,0%	2.072.000,00 €

Memminger Straße 20			
Kennzahl	BGF in m²	BRI in m³	
Fläche	468	1498	
Kosten/Einheit	1.497,00 €	467,69 €	*4
Kosten/Index	1.845,80 €	576,66 €	*2
Kosten/Zuschlag	2.214,96 €	691,99 €	*5
	700.596,00 €	750.596,00 €	
Summe Kosten 300+400	1.036.601,84 €	1.036.601,84 €	
Kosten Abbrüche	50.000,00 €	50.000,00 €	
Anteil 300 (76,1%)	838.854,00 €	838.854,00 €	76,1%
Anteil 400 (23,9%)	247.747,84 €	247.747,84 €	23,9%
KG 700/Einheit	580,45 €	181,34 €	
Summe KG 700	271.650,46 €	271.650,46 €	
KG 300+400+700/Einheit	2.902,25 €	906,71 €	
Summe Kosten 300+400+700	1.358.252,30 €	1.358.252,30 €	
*2_Kosten BKI 2020 preisberichtigt mittels Preisindex auf das Jahr 2022 (23,3%)			
*4_BKI 2020/Gebäude Altbau/S. 318/6100-1202			
*5_Preisberichtigte Kosten inkl. Zuschlag 20% (umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen)			

Gewerksspezifische Kostenschätzung			
LB	Leistungsbereiche	Anteil BKI	Kosten/Gewerk
000	Sicherheits- und Baustelleneinrichtung	2,4%	26.078,44 €
002	Erdarbeiten	0,9%	9.779,42 €
006	Spezialtiefbauarbeiten inkl. 005	0,0%	0,00 €
009	Entwässerungskanalarbeiten inkl. 011	0,0%	0,00 €
010	Drän- und Versickerungsarbeiten	0,1%	1.086,60 €
012	Mauerarbeiten	4,5%	48.897,08 €
013	Betonarbeiten	2,6%	28.251,65 €
014	Natur- und Betonsteinarbeiten	0,1%	1.086,60 €
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten	3,2%	34.771,26 €
017	Stahlarbeiten	0,7%	7.606,21 €
018	Abdichtungsarbeiten	1,4%	15.212,43 €
020	Dachdeckungsarbeiten	3,9%	42.377,47 €
021	Dachabdichtungsarbeiten	0,8%	8.692,81 €
022	Spenglerarbeiten	2,2%	23.905,24 €
	Rohbau	22,8%	247.745,22 €
023	Putz-/Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme	10,1%	109.746,79 €
024	Fliesen- und Plattenarbeiten	2,9%	31.511,45 €
025	Estricharbeiten	1,1%	11.952,62 €
026	Fenster, Außentüren inkl. 029, 032	9,9%	107.573,58 €
027	Tischlerarbeiten	4,2%	45.637,28 €
028	Parkettarbeiten, Holzpflasterarbeiten	2,4%	26.078,44 €
030	Rollladenarbeiten	0,8%	8.692,81 €
031	Metallbauarbeiten inkl. 035	2,4%	26.078,44 €
034	Maler- und Lackiererarbeiten inkl. 037	7,1%	77.148,73 €
036	Bodenbelagsarbeiten	2,5%	27.165,05 €
038	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	0,0%	0,00 €
039	Trockenbauarbeiten	5,3%	57.589,90 €
	Ausbau	48,7%	529.175,10 €
040	Wärmeversorgungsanlag.-Betriebseinr. Inkl. 041	6,6%	71.715,72 €
042	Gas-, Wasserinstallation, Leitungen inkl. 043	1,5%	16.299,03 €
044	Abwasserinstallationsarbeiten - Leitungen	1,8%	19.558,83 €
045	GWA-Einrichtungsgegenstände inkl. 046	2,8%	30.424,85 €
047	Dämmarbeiten an betriebstechnische Anlagen	0,5%	5.433,01 €
049	Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte	0,1%	1.086,60 €
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	0,1%	1.086,60 €
053	Niederspannungsanlagen inkl. 052, 054	3,2%	34.771,26 €
055	Ersatzstromversorgungsanlagen	0,0%	0,00 €
057	Gebäudesystemtechnik	0,0%	0,00 €
058	Leuchten und Lampen inkl. 059	0,5%	5.433,01 €
060	Elektroakustische Anlagen, Sprechanlagen	0,2%	2.173,20 €
061	Kommunikationsnetze, inkl. 062	0,4%	4.346,41 €
063	Gefahrenmeldeanlagen	0,4%	4.346,41 €
069	Aufzüge	0,7%	7.606,21 €
070	Gebäudeautomation	0,0%	0,00 €
075	Raumlufttechnische Anlagen	0,8%	8.692,81 €
	Technische Anlagen	19,6%	212.973,96 €
084	Abbruch- und Rückbauarbeiten	7,9%	85.841,55 €
	Sonstige Leistungsbereiche	1,0%	10.866,02 €
SUMME gewerksspezifische Kostenschätzung		100,0%	1.086.601,84 €

Teil III | Machbarkeitsuntersuchungen

Kostenschätzung nach DIN 276 2. Ebene | Alte Bleiche und Memminger Straße 20

Alte Bleiche			
KG	Gewerke	Anteil BKI	Kosten/Gewerk
310	Erdbau	1,29%	22.000,00 €
320	Gründung, Unterbau	7,60%	129.504,00 €
330	Außenwände/vertikal außen	23,00%	391.920,00 €
340	Innenwände/vertikal innen	35,70%	608.328,00 €
350	Decken/horizontal	18,70%	318.648,00 €
360	Dächer	7,00%	119.280,00 €
370	Infrastrukturanlagen	0,00%	0,00 €
380	Baukonstruktive Einbauten	1,80%	30.672,00 €
390	Sonst. Maßnahmen Baukonstruktion	5,70%	97.128,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	100,00%	1.704.000,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	10,90%	40.112,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	20,20%	74.336,00 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	11,80%	43.424,00 €
440	Elektrische Anlagen	43,20%	158.976,00 €
450	Kommunikationstechnische Anlagen	10,60%	39.008,00 €
460	Förderanlagen	1,20%	4.416,00 €
470	Nutzungsspez. U. verfahrenstechn. Anlagen	0,00%	0,00 €
480	Gebäude- und Anlagenautomation	0,80%	2.944,00 €
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anlagen	1,30%	4.784,00 €
400	Bauwerk - Techn. Anlagen	100,00%	368.000,00 €
Summe KG 300/400			2.072.000,00 €

Memminger Straße 20			
KG	Gewerke	Anteil BKI	Kosten/Gewerk
310	Baugrube/Erdbau	0,90%	6.992,28 €
320	Gründung, Unterbau	5,20%	40.399,86 €
330	Außenwände/vertikal außen	30,50%	236.960,70 €
340	Innenwände/vertikal innen	22,80%	177.137,83 €
350	Decken/horizontal	19,50%	151.499,46 €
360	Dächer	15,60%	121.199,57 €
370	Infrastrukturanlagen	0,00%	0,00 €
380	Baukonstruktive Einbauten	0,60%	4.661,52 €
390	Sonst. Maßnahmen Baukonstruktion	4,90%	38.069,10 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	100,00%	776.920,32 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	33,80%	104.672,36 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	34,20%	105.911,08 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	3,80%	11.767,90 €
440	Elektrische Anlagen	18,80%	58.220,13 €
450	Kommunikationstechnische Anlagen	5,00%	15.484,08 €
460	Förderanlagen	2,70%	8.361,40 €
470	Nutzungsspez. U. verfahrenstechn. Anlagen	0,60%	1.858,09 €
480	Gebäude- und Anlagenautomation	0,00%	0,00 €
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anlagen	1,10%	3.406,50 €
400	Bauwerk - Techn. Anlagen	100,00%	309.681,52 €
Summe KG 300/400			1.086.601,84 €

Teil III | Machbarkeitsuntersuchungen

Kostenübersicht (Bruttokosten inkl. Baunebenkosten) Gebäude mit Außenanlagen

	Variante 1.1
Alte Bleiche	2.440.000,00 €
Memminger Straße 20	1.360.000,00 €
ehem. Fahrschule	110.000,00 €
Gesamtkosten Gebäude	3.910.000,00 €
Außenanlagen KG 500	350.000,00 €
Gesamtkosten Variante	4.260.000,00 €

Gersthofen, den 10.03.2022

Die Städtebau GmbH

Teil III | Machbarkeitsuntersuchungen

Voraussichtliche Fördermittel/Fördermittelgeber

Kostenschätzung

(Bruttokosten inkl. Baunebenkosten)

Gebäude Alte Bleiche,
Memminger Straße 20,
Rückbau eh. Fahrschule,
Außenanlagen

4.260.000,- €

Fördermittel/Fördermittelgeber

Städtebauförderung

Finanzhilfen von **2.400.000 €** laut Rahmenbewilligung vom
27.06.2019
(Mittel aus den alten Bundesprogrammen BL V Stadtumbau)

Denkmalrelevante Fördergeber:

(Denkmalpflegerischer Mehraufwand)

Bayerische Landesstiftung

Bezirk Schwaben

Landkreis Neu-Ulm

Deutsche Stiftung Denkmalschutz

in Summe 100.000,- €

Entschädigungsfonds (bewusst nicht berücksichtigt - für evtl.
Kostensteigerungen / Unvorhergesehenes)

Förderung insgesamt 2,5 - 2,6 Mio € = ca. 60 %

Anteil Markt Altstadt ca. 1,76 Mio €

Teil III | Machbarkeitsuntersuchungen

Welche Ziele werden mit diesem Projekt erreicht?

- Umsetzung eines wesentlichen Sanierungsziels aus dem INSEK
- Bewahrung und Neunutzung eines wichtigen geschichtsträchtigen Objekts der jüdischen Vergangenheit in Altstadt/Iller
- Bewahrung der Identität Altenstadts mit Aufwertung des gesamten Umfelds
- Schaffung eines zeitgemäßen Veranstaltungsortes im historischen Ambiente
- Schaffung weiterer Angebote des Gemeinbedarfs (Räume im OG)
- Neuorganisation des JUZ
- Schaffung einer Notunterbringung für Wohnungslose
- Schaffung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches mit Erlebbarmachung des Mühlbachs

Fazit:

- Die Fördergelder stehen nur im Falle einer Sanierung zur Verfügung.
- Die vorgenannten Ziele könnten mit der genannten Summe in Form eines Neubaus nicht erreicht werden.
- Auch bei einem Neubau am gleichen Bauort würden die vorhandenen Baugrundprobleme Mehrkosten verursachen.
- Bei einem Ersatzbau auf einem anderen Grundstück wären die städtebaulichen Probleme an dem Standort „Alte Bleiche“ nicht gelöst.
- Die Entscheidung für einen Abbruch würde die Chancen Altenstadts zur Projektförderung im Rahmen der Städtebauförderung bei künftigen Fördermaßnahmen verschlechtern.

Teil III | Machbarkeitsuntersuchungen

Wodurch sollen die Projektrisiken eingeschränkt werden?

Wodurch sollen die Projektrisiken eingeschränkt werden:

- Nochmalige Abfrage der Kosten für die statische Sicherung durch den beauftragten Fachgutachter und Statiker Hr. Dr. Kayser
- sehr hohe Ansätze in der Kostenschätzung
- **Beispiel: Alte Bleiche**

Kosten nach statistischen Kostenkennwerten (BKI 2021):

700 bis 800 € / cbm umbauter Raum

Kosten laut unserer Schätzung:

1.100 € / cbm umbauter Raum

Kosten nach statistischen Kostenkennwerten (BKI 2021)

2.200 bis 2.600 € / m² BGF

Kosten laut unserer Schätzung:

3.000 € / m² BGF

- Für Kostensteigerungen sollten ggf. Reservemittel aus dem Entschädigungsfonds beantragt werden.

Teil III | Machbarkeitsuntersuchungen

Hinweise zum weiteren Vorgehen

- Der Abschlussbericht dokumentiert die Anforderungen für das anschließende VgV-Verfahren. Das Verfahren selbst ist nicht mehr Teil der aktuellen Planung; hierfür ist eine eigenständige Ausschreibung erforderlich. Die Notwendigkeit der Durchführung eines VgV-Verfahrens ergibt sich aus dem öffentlichen Vergaberecht.
- Ein Leistungsbild wurde zwischenzeitlich vorbereitet, so dass zeitnah nach Abschluss der Machbarkeitsuntersuchung ein Büro zur Durchführung des Verfahrens gefunden werden kann.

>> Ausschreibung VgV-Verfahren, Auswahl eines Büros für die Verfahrensbetreuung	bis Mitte 2022
>> Durchführung VgV-Verfahren mit Lösungsansätzen, Auswahl eines Architekturbüros	bis Herbst 2022
>> Planung, Ausschreibung, Vergabe der Bauleistungen	bis Mitte 2023
>> Baubeginn	bis Herbst 2023
>> Fertigstellung	bis Herbst 2024

Der Marktgemeinderat des Marktes Altstadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 folgenden Beschluss gefasst: „Der Marktgemeinderat nimmt das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte zur Einleitung eines VgV-Verfahrens durchzuführen.“

Damit sind die Weichen für die weiteren Planungsschritte gestellt.

Teil IV

Anlagen



Entwicklungsszenarien

Phase 1

**Ausbau Alte Bleiche
(Integration Bürgersaal)**

**Unterfangung
EG-Absenkung**

JUZ in eh. Fahrschule

Ausbau Memminger Str. 20

Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

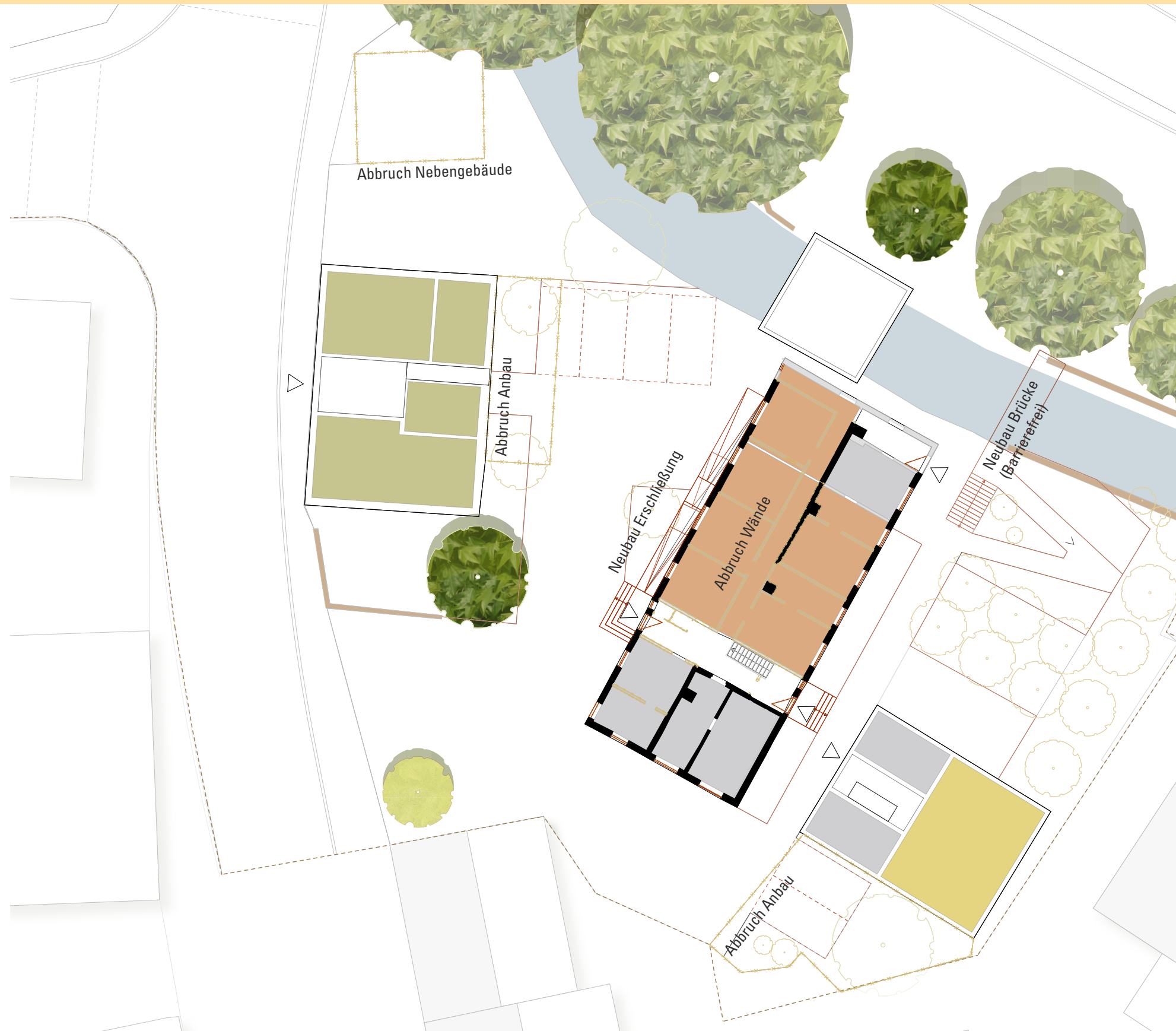
Bürgersaal Alte Bleiche



Variante 1.1 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 3,00 m)	708 m³	1095,00	775.260
Anmerkung: Fußbodenabsenkung			
Raumprogramm			
Bürgersaal:	94,10 m²		
Teeküche:	22,75 m²		
Lager:	12,90 m²		
Garderobe:	11,20 m²		
WCs:	35,60 m²		
Erschließung:	27,20 m²		
Ehem. Fahrschule			
BGF	98 m²		
BRI (H= 3,00 m)	294 m³	339,00	99.666
Anmerkung: Abriss Anbau (74 m²)			
Raumprogramm			
Jugendzentrum:	48,40 m²		
WCs:	25,20 m²		
Erschließung:	10,50 m²		
Memminger Straße 20			
BGF	178 m²		
BRI (H= 3,00 m)	516 m³	1053,00	543.348
Anmerkung: Abriss Anbau (39 m²) / Nebengebäude (45 m²)			
Raumprogramm			
Bürgerbüro:	28,70 m²		
Verwaltung:	39,30 m²		
Lager:	11,74 m²		
WCs:	11,83 m²		
Erschließung:	15,30 m²		

Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG Abbruch

Bürgersaal Alte Bleiche



Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG

Bürgersaal Alte Bleiche



Variante 1.1 OG	27,20 m² Flä- chen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860
Anmerkung:			
Raumprogramm			
Bibliothek:	32,15 m²		
Kopierraum:	6,30 m²		
Mediathek:	12,70 m²		
Organisation:	7,20 m²		
Verwaltung:	12,90 m²		
Hausaufgaben:	20,50 m²		
Ausstellung:	47,30 m²		
Erschließung:	28,60 m²		
Ehem. Fahrschule OG = DG			
BGF	98 m²		
BRI (HM= 2,5 m)	245 m³	339,00	83.055
Anmerkung: DG Ausgebaut			
Raumprogramm			
Vereinsraum:	48,40 m²		
Lager:	12,60 m²		
Technik:	12,60 m²		
Erschließung:	10,50 m²		
Memminger Straße 20			
BGF	162 m²		
BRI (H= 3,00 m)	469,5 m³	1053,00	493.857
Anmerkung:			
Raumprogramm			
Wohnung:	112,00 m²		

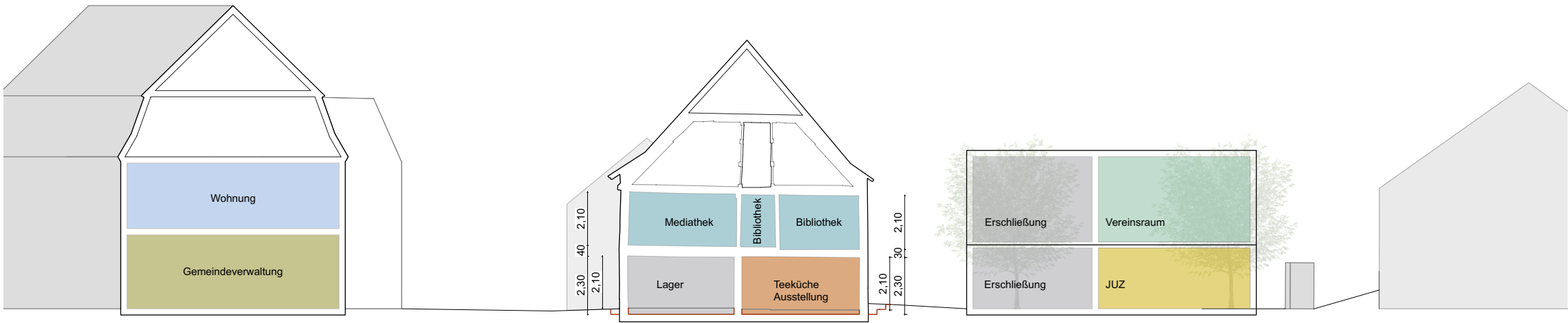
Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG Abbruch

Bürgersaal Alte Bleiche



Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Querschnitt

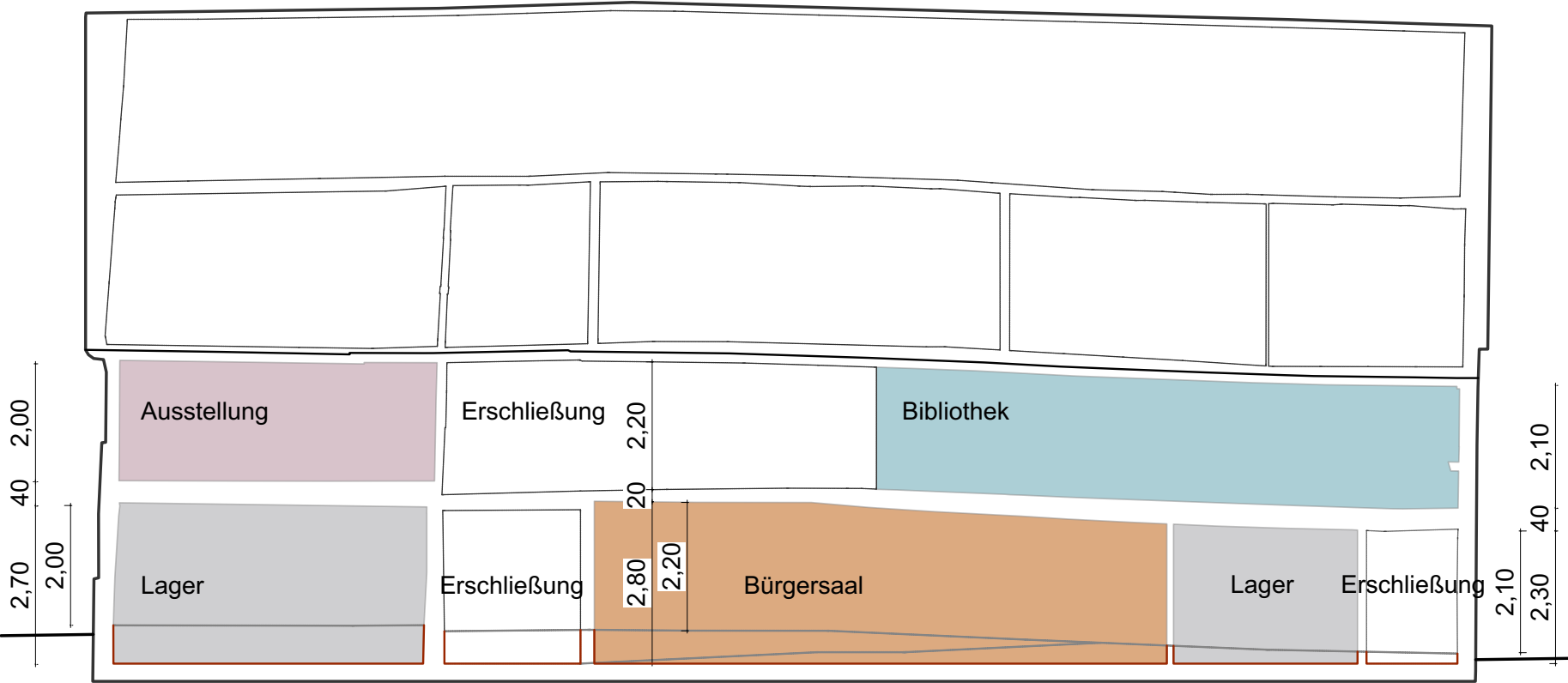
Bürgersaal Alte Bleiche



- Farbschema
- Räume für Vereine
 - Wohnungen
 - Bücherei
 - Büro für Verwaltung
 - Jugendzentrum
 - Bürgersaal
 - Ausstellung
 - WC/Lager/Technik

Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Längsschnitt

Bürgersaal Alte Bleiche



Farbschema

- Räume für Vereine
- Wohnungen
- Bücherei
- Büro für Verwaltung
- Jugendzentrum
- Bürgersaal
- Ausstellung
- WC/Lager/Technik

**Ausbau Alte Bleiche
(Integration Bürgersaal)
+ Ausbau DG**

**Unterfangung
EG-Absenkung**

JUZ in eh. Fahrschule

Ausbau Memminger Str. 20

Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG

Bürgersaal Alte Bleiche mit Ausbau DG



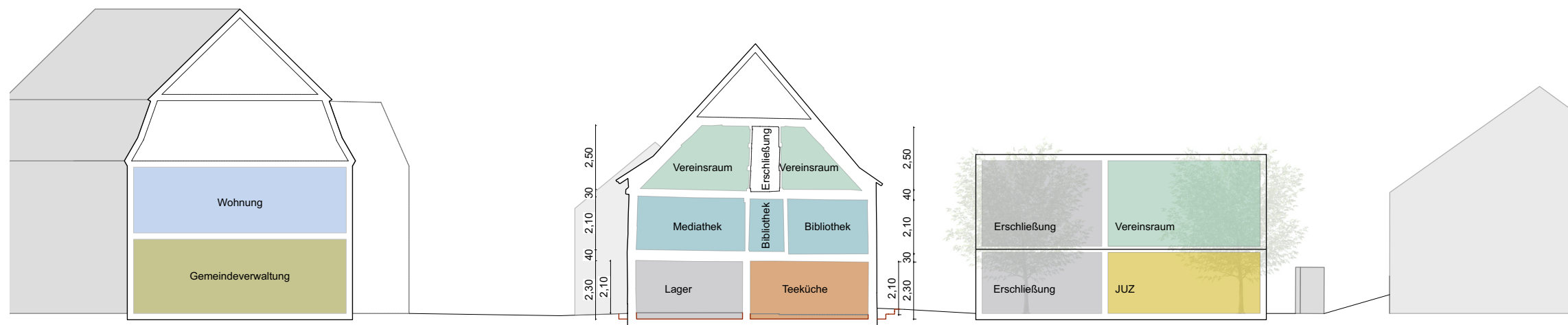
Variante 1.2 DG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (HM= ca. 3 m)	708 m³	1095,00	775.260
Anmerkung: Ausgebaut			
Raumprogramm			
7 Vereinsräume:	142,40 m²		
2 Lagerräume:	24,80 m²		
Erschließung:	60,00 m²		

Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG Abbruch

Bürgersaal Alte Bleiche mit Ausbau DG



Bürgersaal Alte Bleiche mit Ausbau DG

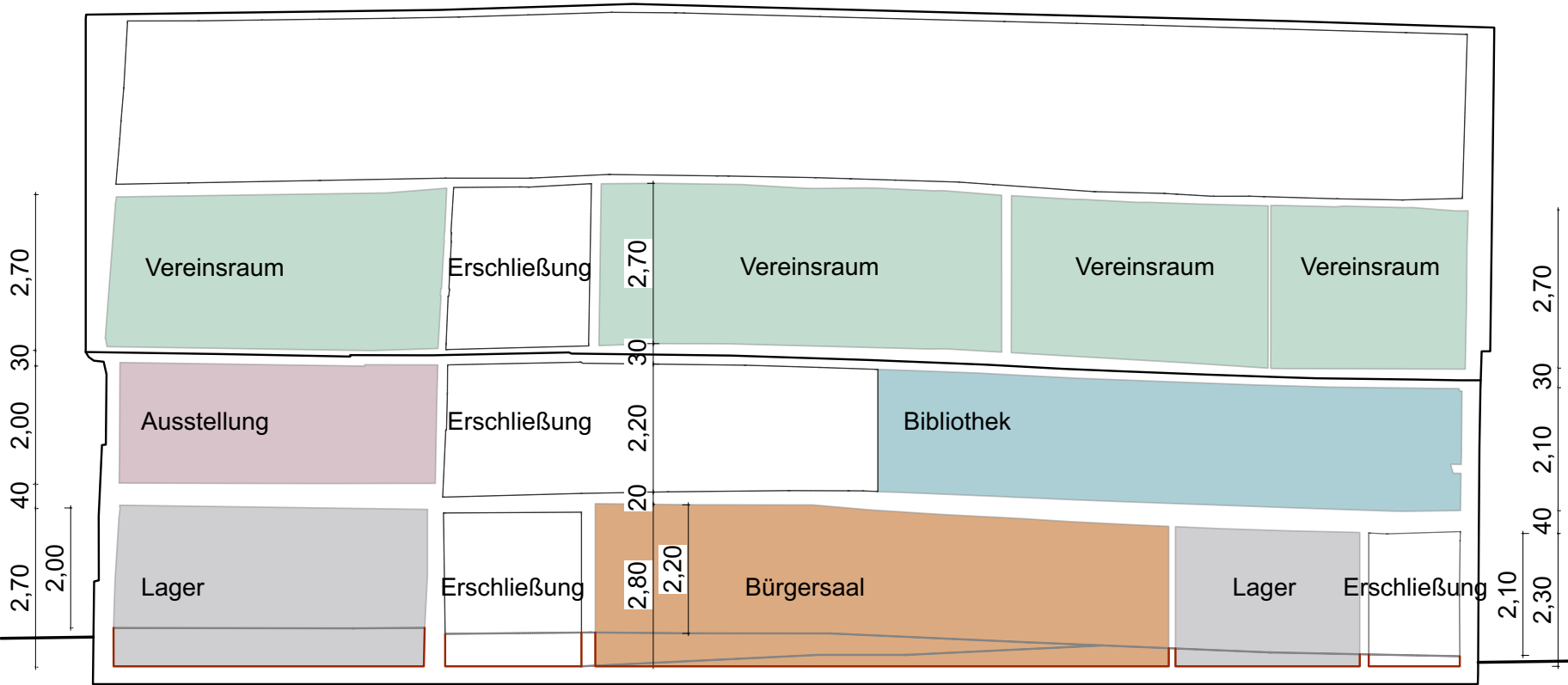


Farbschema

	Räume für Vereine
	Wohnungen
	Bücherei
	Büro für Verwaltung
	Jugendzentrum
	Bürgersaal
	Ausstellung
	WC/Lager/Technik

Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Längsschnitt

Bürgersaal Alte Bleiche mit Ausbau DG



Farbschema

- Räume für Vereine
- Wohnungen
- Bücherei
- Büro für Verwaltung
- Jugendzentrum
- Bürgersaal
- Ausstellung
- WC/Lager/Technik

Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Flächen + Kosten

Bürgersaal Alte Bleiche mit Ausbau DG

Variante 1.2 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 3,00 m)	708 m³	1095,00	775.260
Anmerkung: Fußbodenabsenkung			

Variante 1.2 OG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860
Anmerkung:			

Variante 1.2 DG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
BGF	236 m²		
BRI (HM= ca. 3 m)	708 m³	1095,00	775.260
Anmerkung: Ausgebaut			

Summe
2.194.380

Ehem. Fahrschule			
BGF	98 m²		
BRI (H= 3,00 m)	294 m³	339,00	99.666
Anmerkung: Abriss Anbau (74 m²)			

Ehem. Fahrschule OG = DG			
BGF	98 m²		
BRI (HM= 2,5 m)	245 m³	339,00	83.055
Anmerkung: DG Ausgebaut			

Summe
182.721

Memminger Straße 20			
BGF	178 m²		
BRI (H= 3,00 m)	516 m³	1053,00	543.348
Anmerkung: Abriss Anbau (39 m²) / Nebengebäude (45 m²)			

Memminger Straße 20			
BGF	162 m²		
BRI (H= 3,00 m)	469,5 m³	1053,00	493.857
Anmerkung:			

BGF	162 m²		
BRI (HM= 3,00 m)	486 m³	575,00	279.450
Anmerkung: Nicht Ausgebaut			

Summe
1.316.655

Weitere Kosten			
Rückbau	158 m²	pausch.	20.000
Außenanlage	1186 m²	300,00	355.000

Gesamtkosten Gebäude	3.693.756
Gesamtkosten Weitere Kosten	375.000
Gesamtkosten Variante 1.2	4.068.756

Ausbau Alte Bleiche

Unterfangung

Bürgersaal in eh. Fahrschule

Ausbau Memminger Str. 20

Variante 1.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

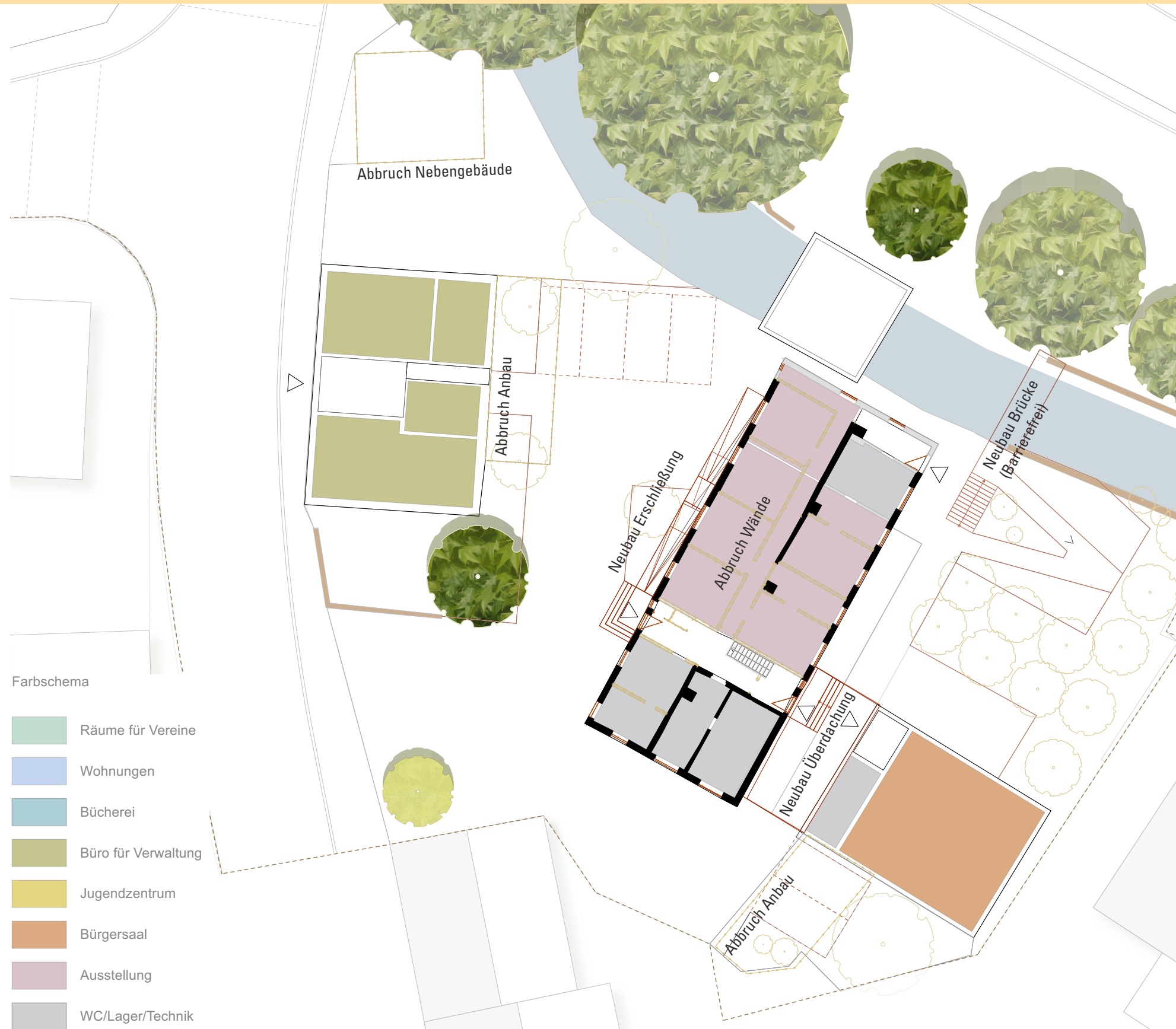
Bürgersaal in ehemaliger Fahrschule



Variante 1.3 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 3,00 m)	708 m³	1095,00	775.260
Anmerkung: Fußbodenabsenkung			
Raumprogramm			
Ausstellung:	97,10 m²		
Teeküche:	22,75 m²		
Lager:	12,90 m²		
WCs:	35,70 m²		
Garderobe:	11,20 m²		
Erschließung:	27,20 m²		
Ehem. Fahrschule			
BGF	98 m²		
BRI (H= 3,00 m)	294 m³	1011,00	297.234
Anmerkung: Abriss Anbau (74 m²), Deckendurchbruch			
Raumprogramm			
Bürgersaal:	33,60 m²		
Lager:	9,90 m²		
Erschließung:	5,50 m²		
Memminger Straße 20			
BGF	178 m²		
BRI (H= 3,00 m)	516 m³	1053,00	543.348
Anmerkung: Abriss Anbau (39 m²) / Nebengebäude (45 m²)			
Raumprogramm			
Bürgerbüro:	28,70 m²		
Verwaltung:	39,30 m²		
Lager:	11,70 m²		
WCs:	11,80 m²		
Erschließung:	15,30 m²		

Variante 1.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG Abbruch

Bürgersaal in ehemaliger Fahrschule



Variante 1.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG

Bürgersaal in ehemaliger Fahrschule



Variante 1.3 OG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
--------------------	---------------------	---------------------	------------

Alte Bleiche

BGF	236 m²		
BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860

Anmerkung:

Raumprogramm			
Bibliothek:	32,15 m²		
Kopierraum:	6,30 m²		
Mediathek:	12,70 m²		
Organisation:	7,20 m²		
Verwaltung:	12,90 m²		
Hausaufgaben:	20,50 m²		
Ausstellung:	47,30 m²		
Erschließung:	28,60 m²		

Ehem. Fahrschule OG = Kein Geschoss

BGF	98 m²		
BRI (HM= 2,5 m)	245 m³	1011,00	247.695

Anmerkung: DG Luftraum

Memminger Straße 20

BGF	162 m²		
BRI (H= 3,00 m)	469,5 m³	1053,00	493.857

Anmerkung:

Raumprogramm			
Wohnung:	112,00 m²		

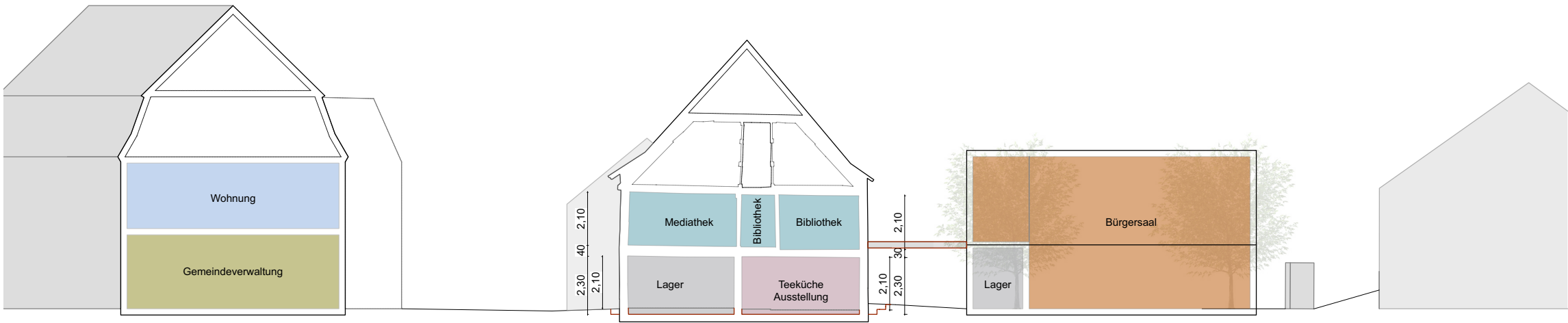
Variante 1.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG Abbruch

Bürgersaal in ehemaliger Fahrschule



Variante 1.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Querschnitt

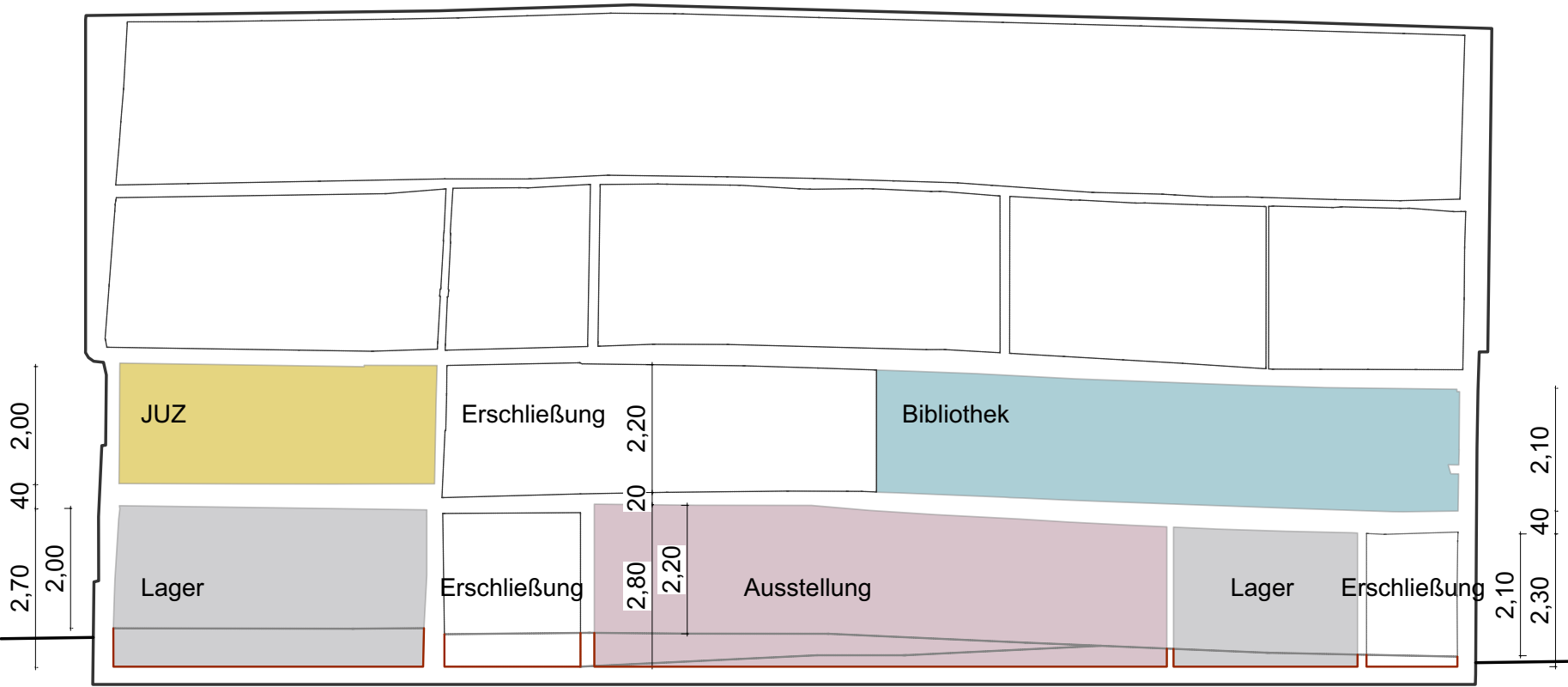
Bürgersaal in ehemaliger Fahrschule



- Farbschema
- Räume für Vereine
 - Wohnungen
 - Bücherei
 - Büro für Verwaltung
 - Jugendzentrum
 - Bürgersaal
 - Ausstellung
 - WC/Lager/Technik

Variante 1.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Längsschnitt

Bürgersaal in ehemaliger Fahrschule



Farbschema

- Räume für Vereine
- Wohnungen
- Bücherei
- Büro für Verwaltung
- Jugendzentrum
- Bürgersaal
- Ausstellung
- WC/Lager/Technik

Variante 1.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Flächen + Kosten

Bürgersaal in ehemaliger Fahrschule

Variante 1.3 EG				Variante 1.3 OG				Variante 1.2 DG				
Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €		Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €		Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €		
Alte Bleiche				Alte Bleiche								Summe
BGF	236 m²			BGF	236 m²			BGF	236 m²			1.826.220
BRI (H= 3,00 m)	708 m³	1095,00	775.260	BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860	BRI (HM= 3,00 m)	708 m³	575,00	407.100	
Anmerkung: Fußbodenabsenkung				Anmerkung:				Anmerkung: Nicht Ausgebaut				
Ehem. Fahrschule				Ehem. Fahrschule OG = Kein Geschoss								Summe
BGF	98 m²			BGF	98 m²							544.929
BRI (H= 3,00 m)	294 m³	1011,00	297.234	BRI (HM= 2,5 m)	245 m³	1011,00	247.695					
Anmerkung: Abriss Anbau (74 m²), Deckendurchbruch				Anmerkung: DG Luftraum								
Memminger Straße 20				Memminger Straße 20								Summe
BGF	178 m²			BGF	162 m²			BGF	162 m²			1.316.655
BRI (H= 3,00 m)	516 m³	1053,00	543.348	BRI (H= 3,00 m)	469,5 m³	1053,00	493.857	BRI (HM= 3,00 m)	486 m³	575,00	279.450	
Anmerkung: Abriss Anbau (39 m²) / Nebengebäude (45 m²)				Anmerkung:				Anmerkung: Nicht Ausgebaut				
Weitere Kosten												
Rückbau	158 m²	pausch.	20.000									
Außenanlage	1183 m²	300,00	355.000									

Neubau Bürgersaal Ost an Alter Bleiche

JUZ und Bücherei in Alter Bleiche

Erhalt und Ausbau Memminger Str. 20

Wohnung DG Memminger Str. 20

Variante 2.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

Neubau Bürgersaal Ost (Verbindungsbau)



Variante 2.1 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 2,30 m)	540 m³	1095,00	591.300
Anmerkung: Unterfangung			
Raumprogramm			
JUZ:	55,80 m²		
Bücherei:	71,20 m²		
Mediathek:	19,30 m²		
WCs:	15,90 m²		
Erschließung:	38,40 m²		
Neubau Bürgersaal			
BGF	164 m²		
BRI (H= 3,80 m)	623 m³	553,00	344.519
Anmerkung: Anbau Alte Bleich			
Raumprogramm			
Bürgersaal:	70,00 m²		
Küche:	7,60 m²		
WCs:	20,80 m²		
Lager/Technik:	12,70 m²		
Foyer/Garderobe:	21,80 m²		
Erschließung:	20,60 m²		
Memminger Straße 20			
BGF	178 m²		
BRI (H= 3,00 m)	516 m³	1053,00	543.348
Anmerkung: Rückbau Nebengebäude (45 m²)			
Raumprogramm			
2x Bürgerbüro:	68,00 m²		
Teeküche:	13,40 m²		
3x Lager:	33,30 m²		
WCs:	6,40 m²		
Erschließung:	24,00 m²		

Variante 2.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG

Neubau Bürgersaal Ost (Verbindungsbau)



Variante 2.1 OG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860
Anmerkung:			
Raumprogramm 2x Vereinsräume: 48,10 m² 5x Ausstellung: 52,20 m² Kopierraum: 7,20 m² WCs: 25,90 m² Lager / Technik: 21,40 m² Erschließung: 41,90 m²			

Memminger Straße 20			
BGF	162 m²		
BRI (H= 3,00 m)	470 m³	1053,00	493.857
Anmerkung:			
Raumprogramm 2x Verwaltung: 67,70 m² 3x Lager: 40,00 m² WC: 3,20 m² Erschließung: 21,70 m²			

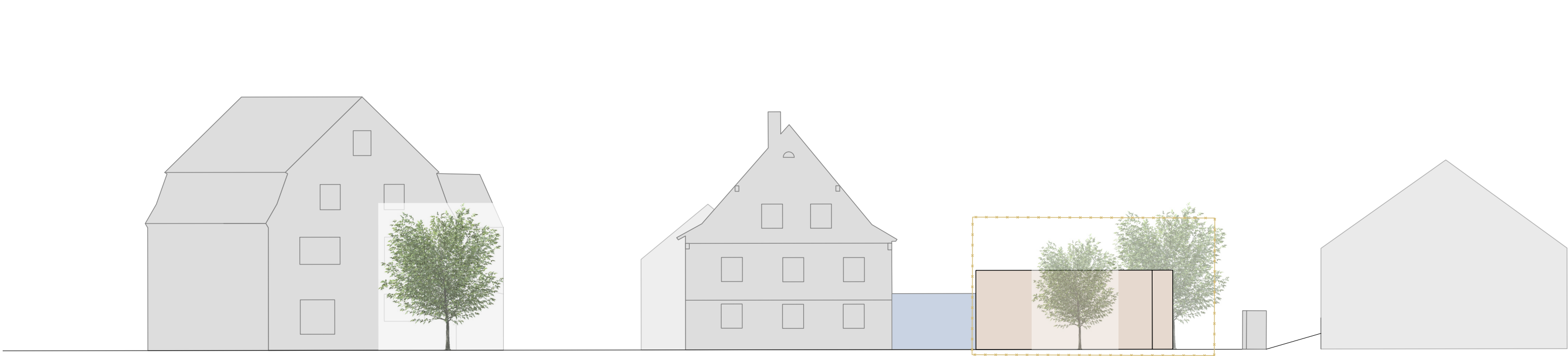
Variante 2.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG

Neubau Bürgersaal Ost (Verbindungsbau)



Variante 2.1 DG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 2,50 m)	708 m³	575	407.100
Anmerkung: nicht ausgebaut			
Memminger Straße 20			
BGF	112 m²		
BRI (HM=3,00m)	486 m³	1053,00	511.758
Anmerkung: ausgebaut			

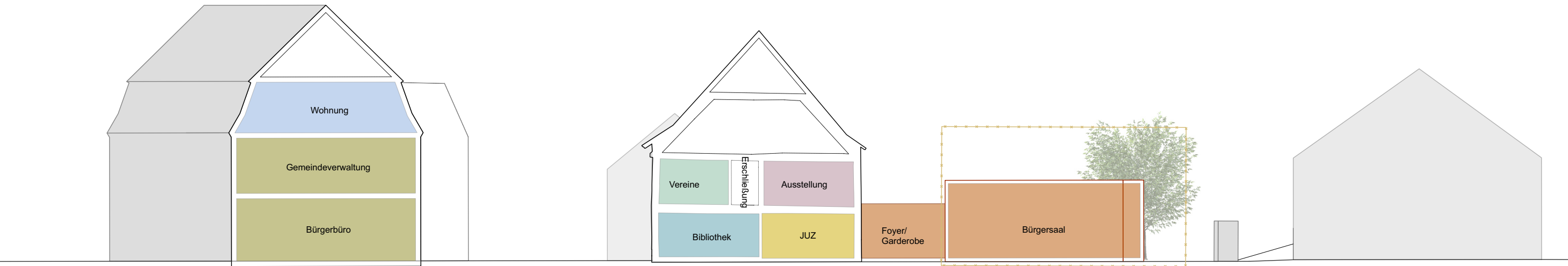
Variante 2.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Ansicht Neubau Bürgersaal Ost (Verbindungsbau)



Farbschema

- Räume für Vereine
- Wohnungen
- Bücherei
- Büro für Verwaltung
- Jugendzentrum
- Bürgersaal
- Ausstellung
- WC/Lager/Technik

Variante 2.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Längsschnitt Neubau Bürgersaal Ost (Verbindungsbau)



Farbschema

- Räume für Vereine
- Wohnungen
- Bücherei
- Büro für Verwaltung
- Jugendzentrum
- Bürgersaal
- Ausstellung
- WC/Lager/Technik

Variante 2.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche Neubau Bürgersaal Ost (Verbindungsbau)

Variante 2.1 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €	Variante 2.1 OG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €	Variante 2.1 DG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €		
Alte Bleiche												Summe	
BGF	236 m²			BGF	236 m²			BGF	236 m²			1.642.260	
BRI (H= 2,30 m)	540 m³	1095,00	591.300	BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860	BRI (HM= 3.00 m)	708 m³	575,00	407.100		
Anmerkung: Unterfangung				Anmerkung:				Anmerkung: Nicht Ausgebaut					
Neubau Bürgersaal												Summe	
BGF	164 m²											344.519	
BRI (H= 3,80 m)	623 m³	553,00	344.519										
Anmerkung: Anbau Alte Bleich													
Memminger Straße 20												Summe	
BGF	178 m²			BGF	162 m²			BGF	162 m²			1.548.963	
BRI (H= 3,00 m)	516 m³	1053,00	543.348	BRI (H= 3,00 m)	469,5 m³	1053,00	493.857	BRI (HM= 3.00 m)	486 m³	1053,00	511.758		
Anmerkung: Rückbau Nebengebäude (45 m²)				Anmerkung:				Anmerkung: Nicht Ausgebaut					
Weitere Kosten													
Rückbau Ehem. Fahrschule	172 m²	pausch.	20.000										
Rückbau Neben- gebäude MM20	45 m²	pausch.	5.000										
Außenanlage	1082 m²	300,00	355.000										
Gesamtkosten Gebäude											3.535.742		
Gesamtkosten Weitere Kosten											380.000		
Gesamtkosten Variante 2.1											3.915.742		

Neubau Bürgersaal Ost mit Überdachung als Verbindung mit Alter Bleiche

Wegeführung zwischen Alter Bleiche und Neubau

JUZ und Bücherei in Alter Bleiche Ausbau Memminger Str. 20

Variante 2.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

Neubau Bürgersaal Ost mit Überdachung



Variante 2.2 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
--------------------	---------------------	---------------------	------------

Alte Bleiche

BGF	236 m²		
BRI (H= 2,30 m)	540 m³	1095,00	591.300

Anmerkung: Unterfangung

Raumprogramm			
JUZ:	51,00 m²		
Bücherei:	75,70 m²		
Mediathek:	19,30 m²		
WCs:	15,90 m²		
Erschließung:	31,80 m²		

Neubau Bürgersaal

BGF	160 m²		
BRI (H= 3,80 m)	610 m³	553,00	337.330

Anmerkung: Überdachung als Verbindung zur Alten Bleich

Raumprogramm			
Bürgersaal:	72,00 m²		
Foyer / Garderobe:	18,20 m²		
Küche:	13,50 m²		
WCs:	20,80 m²		
Lager / Technik:	15,90 m²		

Memminger Straße 20

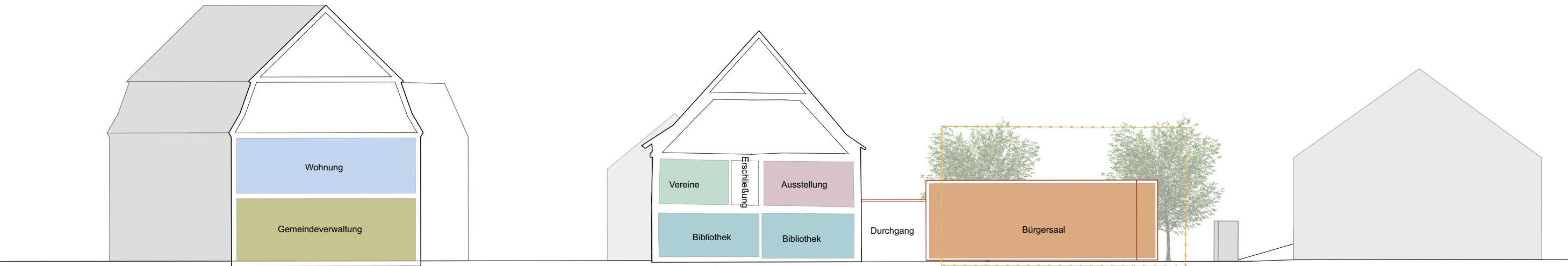
BGF	178 m²		
BRI (H= 3,00 m)	516 m³	1053,00	543.348

Anmerkung: Abriss Nebengebäude (45 m²)

Raumprogramm			
Bürgerbüro:	28,70 m²		
Verwaltung:	39,30 m²		
Teeküche:	13,40 m²		
3x Lager:	33,30 m²		
WCs:	6,40 m²		
Erschließung:	24,00 m²		

Variante 2.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Schnitt

Neubau Bürgersaal Ost mit Überdachung



- Farbschema
- Räume für Vereine
 - Wohnungen
 - Bücherei
 - Büro für Verwaltung
 - Jugendzentrum
 - Bürgersaal
 - Ausstellung
 - WC/Lager/Technik

Variante 2.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Flächen + Kosten

Neubau Bürgersaal Ost mit Überdachung

Variante 2.2 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €	Variante 2.2 OG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €	Variante 2.2 DG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €		
Alte Bleiche												Summe	
BGF	236 m²			BGF	236 m²			BGF	236 m²			1.642.260	
BRI (H= 2,30 m)	540 m³	1095,00	591.300	BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860	BRI (HM= 3.00 m)	708 m³	575,00	407.100		
Anmerkung: Unterfangung				Anmerkung:				Anmerkung: Nicht Ausgebaut					
Neubau Bürgersaal												Summe	
BGF	160 m²											337.330	
BRI (H= 3,80 m)	610 m³	553,00	337.330										
Anmerkung: Überdachung als Verbindung zur Alten Bleich													
Memminger Straße 20												Summe	
BGF	178 m²			BGF	162 m²			BGF	162 m²			1.316.655	
BRI (H= 3,00 m)	516 m³	1053,00	543.348	BRI (H= 3,00 m)	469,5 m³	1053,00	493.857	BRI (HM= 3.00 m)	486 m³	575,00	279.450		
Anmerkung: Abriss Nebengebäude (45 m²)				Anmerkung:				Anmerkung: Nicht Ausgebaut					
Weitere Kosten												Gesamtkosten Gebäude	3.296.245
Rückbau Ehem. Fahrschule	172 m²	pausch.	25.000									Gesamtkosten Weitere Kosten	380.000
Rückbau Neben- gebäude MM20	45 m²	pausch.	5.000									Gesamtkosten Variante 2.2	3.676.245
Außenanlage	1082 m²	300,00	355.000										

Neubau Bürgersaal als Verbindung von Alter Bleiche und Memminger Str. 20

Foyer Bürgersaal in Alter Bleiche

JUZ in eh. Fahrschule

**Wegeführung zwischen Alter Bleiche und Neubau
Ausbau Memminger Str. 20**

Variante 2.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

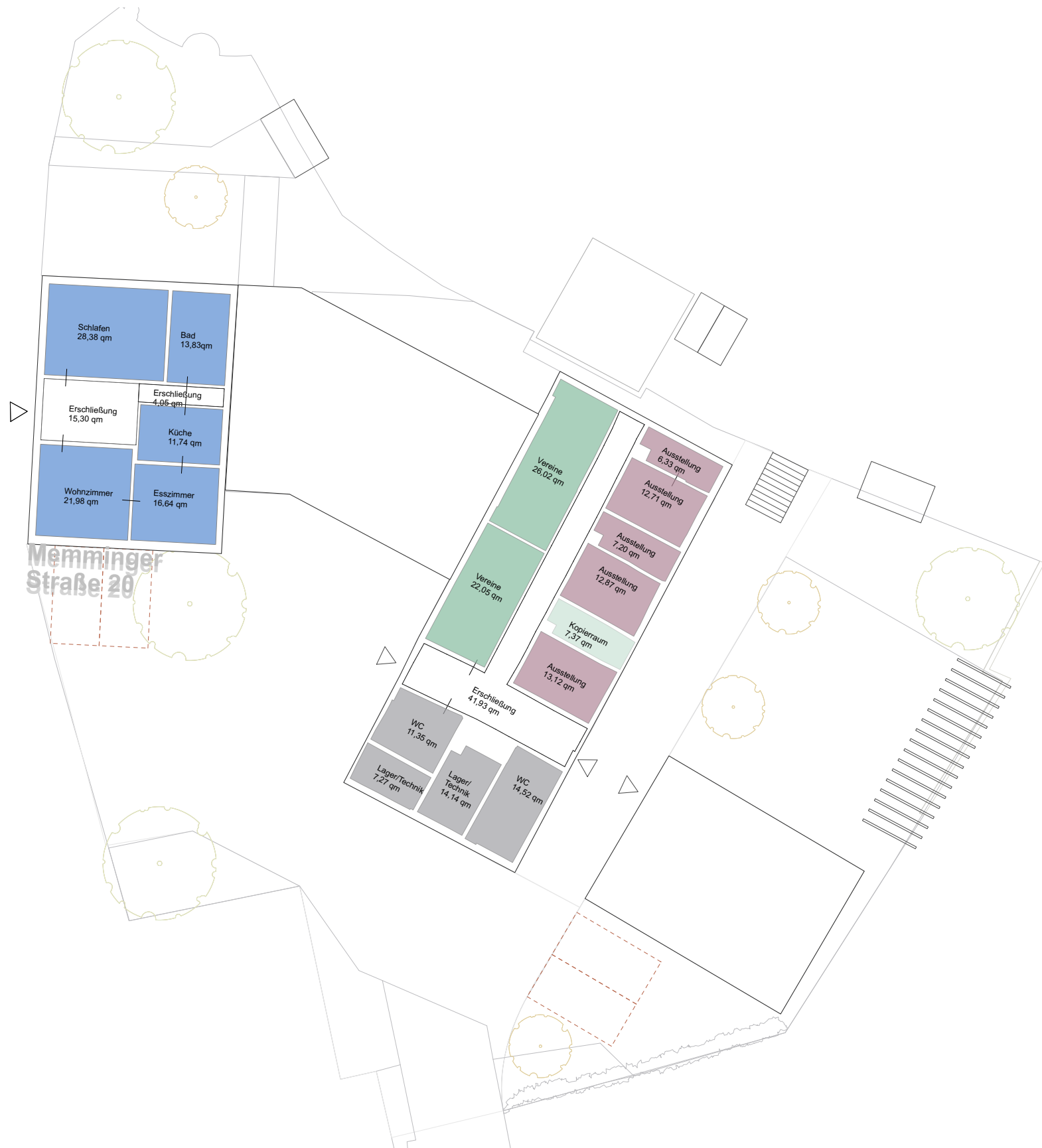
Neubau Bürgersaal als Verbindungsbau



Variante 2.3 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
Alte Bleiche			
BGF	236 m²		
BRI (H= 2,30 m)	540 m³	1095,00	591.300
Anmerkung: Unterfangung			
Raumprogramm			
Bücherei:	56,50 m²		
Lager:	58,30 m²		
Teeküche:	16,40 m²		
Foyer / Garderobe:	43,70 m²		
WCs:	16,40 m²		
Erschließung:	10,30 m²		
Neubau Bürgersaal			
BGF	145 m²		
BRI (H= 3,80 m)	551 m³	553,00	304.703
Anmerkung: Verbindungsbau			
Raumprogramm			
Bürgersaal:	83,90 m²		
Teeküche:	13,40 m²		
WCs:	18,30 m²		
Memminger Straße 20			
BGF	137 m²		
BRI (H= 3,00 m)	397 m³	1053,00	418.041
Anmerkung: Rückbau Nebengebäude (45 m²)			
Raumprogramm			
Bürgerbüro:	28,70 m²		
Verwaltung:	52,70 m²		
Abstellraum:	11,70 m²		
Erschließung:	19,30 m²		
Ehem. Fahrschule als JUZ			
BGF	98 m²		
BRI (H= 3,00 m)	294 m³	339,00	99.666
Anmerkung: Abriss Anbau (74 m²)			

Variante 2.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG

Neubau Bürgersaal als Verbindungsbau



Variante 2.3 OG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €
--------------------	---------------------	---------------------	------------

Alte Bleiche

BGF	236 m²		
BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860
Anmerkung:			

Raumprogramm

2x Vereinsräume:	48,10 m²
5x Ausstellung:	52,20 m²
Kopierraum:	7,20 m²
WCs:	25,90 m²
Lager / Technik:	21,40 m²
Erschließung:	41,90 m²

Memminger Straße 20

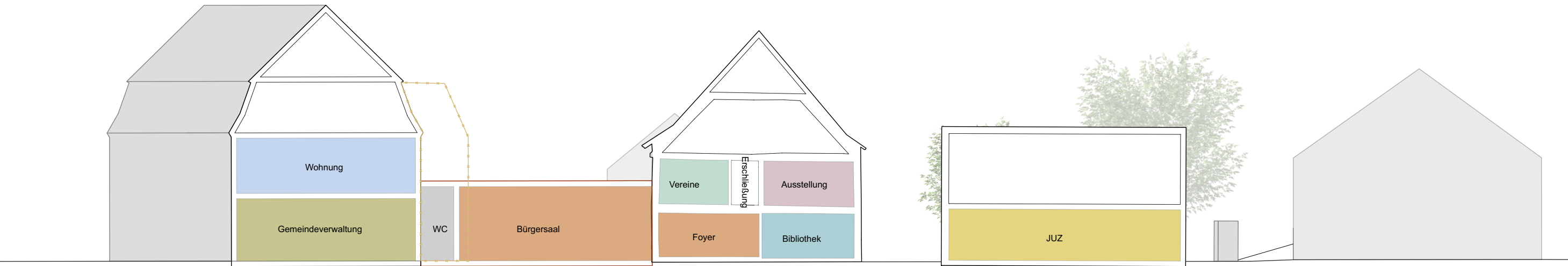
BGF	137 m²		
BRI (H= 3,00 m)	397 m³	1053,00	418.041
Anmerkung:			

Raumprogramm

Wohnung:	112,00 m²
----------	-----------

Variante 2.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Schnitt

Neubau Bürgersaal als Verbindungsbau



- Farbschema
- Räume für Vereine
 - Wohnungen
 - Bücherei
 - Büro für Verwaltung
 - Jugendzentrum
 - Bürgersaal
 - Ausstellung
 - WC/Lager/Technik

Variante 2.3 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Flächen + Kosten

Neubau Bürgersaal als Verbindungsbau

Variante 2.3 EG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €	Variante 2.3 OG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €	Variante 2.3 DG	Flächen (ca. m²)	Kosten- kennwert	Summe €		
Alte Bleiche												Summe	
BGF	236 m²			BGF	236 m²			BGF	236 m²			1.642.260	
BRI (H= 2,30 m)	540 m³	1095,00	591.300	BRI (H= 2,50 m)	588 m³	1095,00	643.860	BRI (HM= 3.00 m)	708 m³	575,00	407.100		
Anmerkung: Unterfangung				Anmerkung:				Anmerkung: Nicht Ausgebaut					
Neubau Bürgersaal												Summe	
BGF	145 m²											304.703	
BRI (H= 3,80 m)	551 m³	553,00	304.703										
Anmerkung: Verbindungsbau													
Memminger Straße 20												Summe	
BGF	137 m²			BGF	137 m²			BGF	162 m²			1.115.532	
BRI (H= 3,00 m)	397 m³	1053,00	418.041	BRI (H= 3,00 m)	397 m³	1053,00	418.041	BRI (HM= 3.00 m)	486 m³	575,00	279.450		
Anmerkung: Rückbau Nebengebäude (45 m²)				Anmerkung:				Anmerkung: Nicht Ausgebaut					
Ehem. Fahrschule als JUZ				Weitere Kosten									
BGF	98 m²			Rückbau	119 m²	pausch.	20.000					Gesamtkosten Gebäude	3.162.161
BRI (H= 3,00 m)	294 m³	339,00	99.666	Außenanlage	1082 m²	300,00	355.000					Gesamtkosten Weitere Kosten	375.000
Anmerkung: Abriss Anbau (74 m²)												Gesamtkosten Variante 2.3	3.537.161

Workshop | Marktgemeinderat am 28.09.2021

Bildung von 3-6 gleichgroßen Arbeitsgruppen

Variante 1.1

Variante 1.2

Variante 1.3

Variante 2.1

Variante 2.2

Variante 2.3

Definition von Vor- und Nachteilen der Varianten auf den Plakaten
Arbeitsgruppen je ca. 10 Minuten -> Rotation

Bepunktung (alle Gruppen) der Varianten (ca. 15 Minuten)
Vorstellung der Ergebnisse im Plenum
(ca. 30-45 Minuten)

Gemeinsame Diskussion, ggf. Abstimmung (ca. 30-45 Minuten)

Ende ca. 21.00-21.30 Uhr



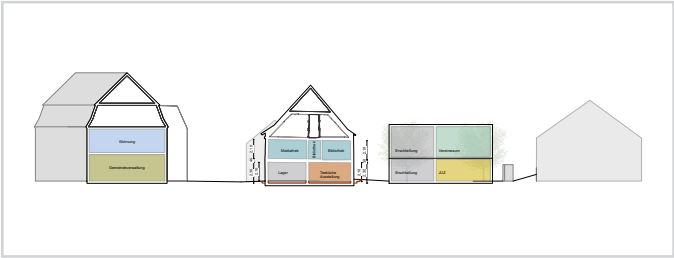
Erdgeschoss



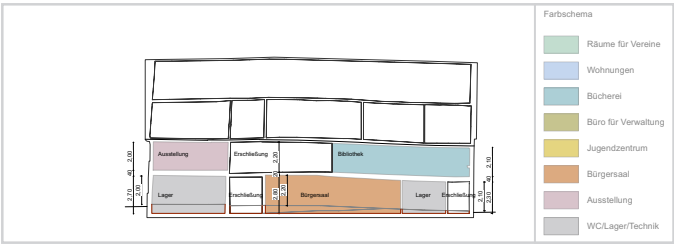
Obergeschoss



Dachgeschoss (Nicht Ausgebaut)



Querschnitt



Längsschnitt

Flächen

Variante 1.1	EG	Flächen (ca. m²)	Kosten (ca. €)	Summe	Variante 1.1	OG	Flächen (ca. m²)	Kosten (ca. €)	Summe	Variante 1.1	OG	Flächen (ca. m²)	Kosten (ca. €)	Summe
Zur Bleiche					Zur Bleiche					Zur Bleiche				
BGF	236 m²				BGF	236 m²				BGF	236 m²			
BRG (H=3,00 m)	708 m²				BRG (H=3,00 m)	708 m²				BRG (H=3,00 m)	708 m²			
Anmerkung: Fußbodenabdeckung	1095,00		775.260		Anmerkung:	588 m²		1095,00	643.860	Anmerkung: Nicht Ausgebaut	588 m²		175,00	401.100
Ehem. Fahrstraße					Ehem. Fahrstraße OG + OG					Ehem. Fahrstraße OG + OG				
BGF	98 m²				BGF	98 m²				BGF	98 m²			
BRG (H=3,00 m)	294 m²				BRG (H=3,00 m)	294 m²				BRG (H=3,00 m)	294 m²			
Anmerkung: Abriss Anbau (24 m²)	339,00		95.666		Anmerkung: DG Ausgebaut	245 m²		339,00	83.055	Anmerkung: Nicht Ausgebaut	245 m²		575,00	279.450
Münzinger Straße 20					Münzinger Straße 20					Münzinger Straße 20				
BGF	178 m²				BGF	162 m²				BGF	162 m²			
BRG (H=3,00 m)	516 m²				BRG (H=3,00 m)	469,5 m²				BRG (H=3,00 m)	469,5 m²			
Anmerkung: Abriss Anbau (39 m²) / Nebengebäude (45 m²)	1053,00		543.348		Anmerkung:	1053,00		493.857		Anmerkung: Nicht Ausgebaut	1053,00		575,00	279.450
Weitere Kosten					Weitere Kosten					Weitere Kosten				
Rückbau	158 m²				Rückbau	158 m²				Rückbau	158 m²			
Außenanlage	1198 m²				Außenanlage	1198 m²				Außenanlage	1198 m²			
Gesamtkosten Gebäude					Gesamtkosten Gebäude					Gesamtkosten Gebäude				
3.325.596					3.325.596					3.325.596				
Gesamtkosten Variante 1.1					Gesamtkosten Variante 1.1					Gesamtkosten Variante 1.1				

Anregungen/Änderungsvorschläge

	Anregungen/Änderungsvorschläge
Erdgeschoss	
Obergeschoss	
Dachgeschoss	
Schnitt	
Außenanlagen	

Bitte hier Punkte kleben | Variante 1.1

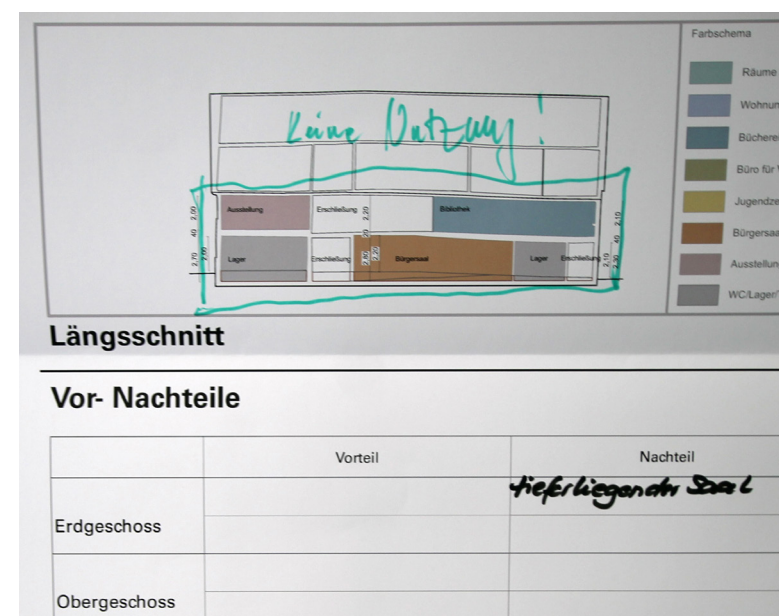
Workshop | Marktgemeinderat am 28.09.2021



Gemeinderatsklausur 30.09.2021;
Quelle: Haines-Leger Architekten Stadtplaner

Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Gemeinderatsklausur 28.09.2021 | Ergebnisse

Variante 1.1 (8 Punkte: Favoritenvariante)



1. Alte Bleiche

- Ein großer Bürgersaal im EG
- Nebenräume im Norden entfallen
- Saal tieferliegend ist positiv
- Bürgersaal auch als Sitzungssaal nutzbar
- **Keine Nutzung im Dachgeschoss**

2. Gebäude ehemalige Fahrschule/JUZ

- ehemalige Fahrschule abbrechen, da nicht erhaltenswert
- eventuell Zukauf angrenzende Garage

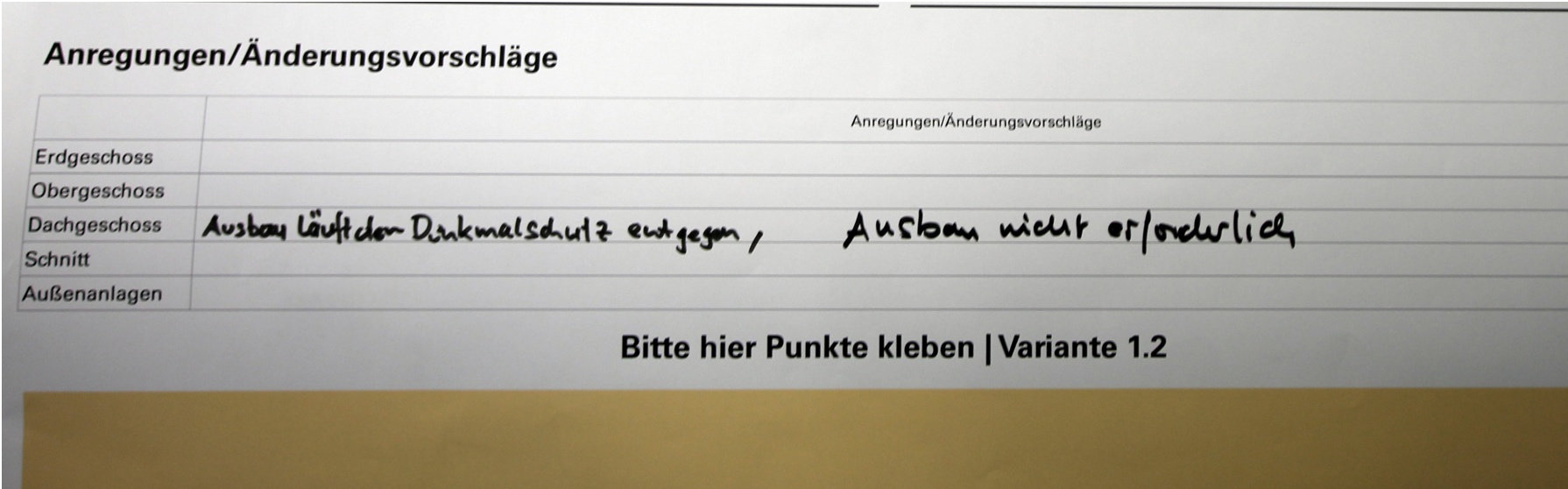
Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Gemeinderatsklausur 28.09.2021 | Ergebnisse

Variante 1.2 (0 Punkte)



Kritikpunkte

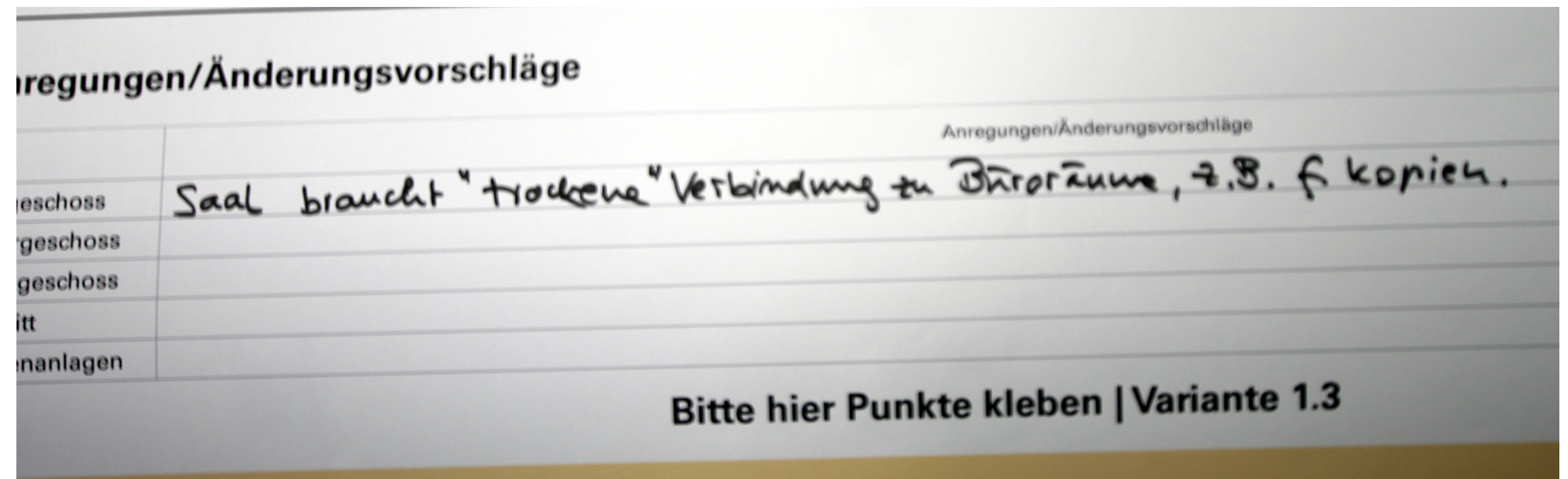
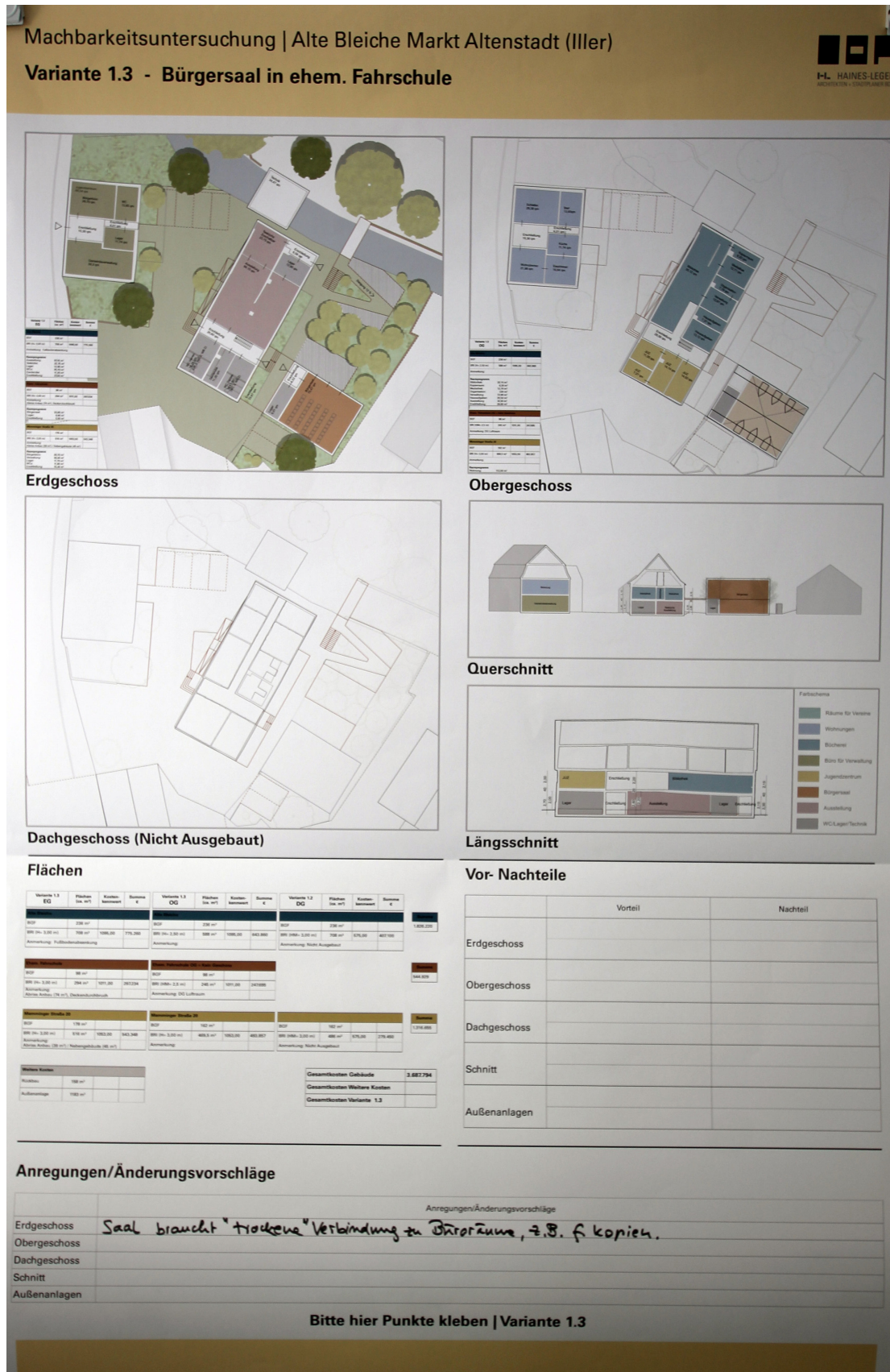
- ein Ausbau des Dachgeschosses ist nicht erforderlich



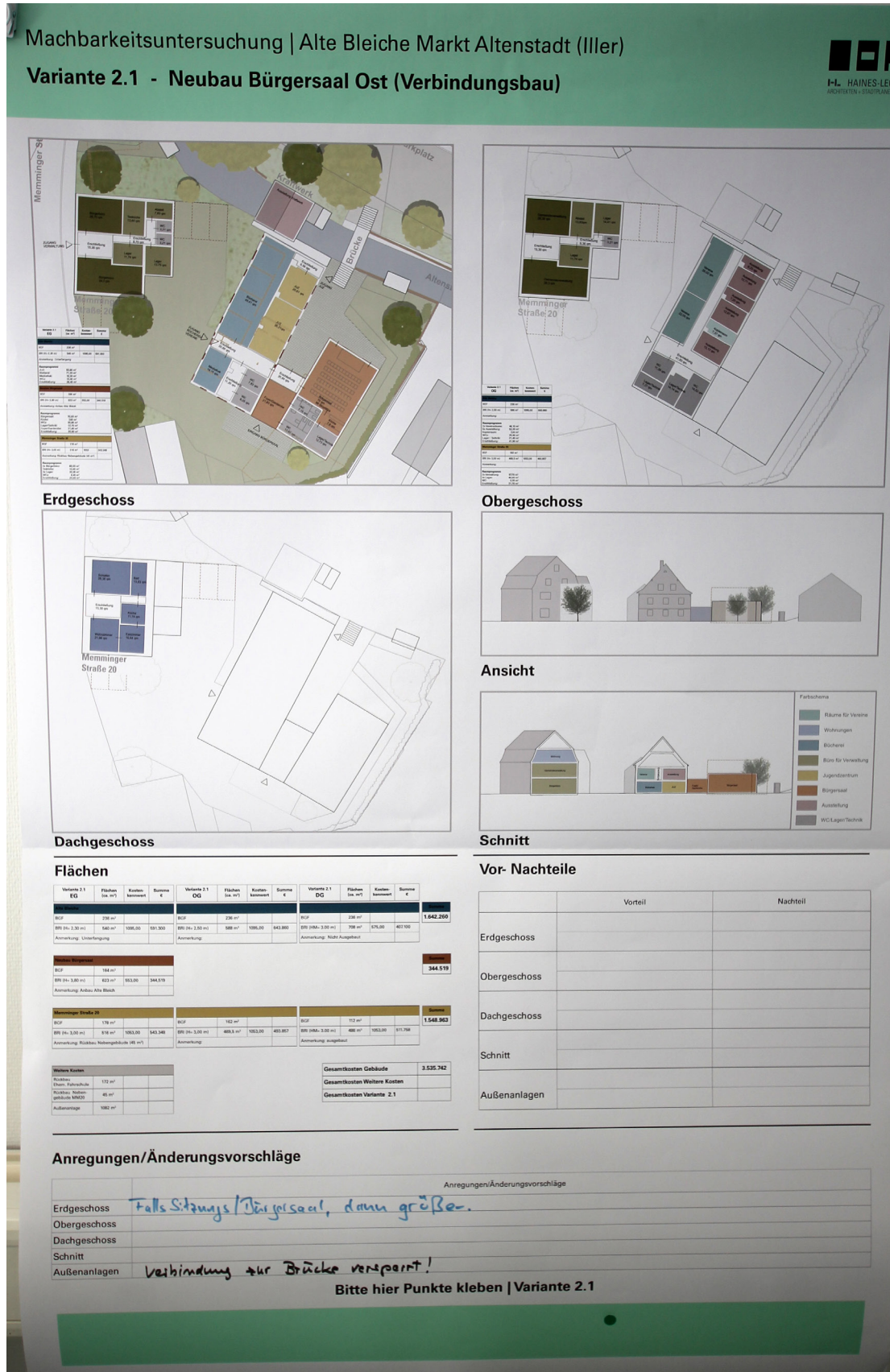
Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Gemeinderatsklausur 28.09.2021 | **Ergebnisse**
Variante 1.3 (0 Punkte)

Kritikpunkte

- der Saal hat keine direkte, „trockene“ Verbindung zu den Büroräumen

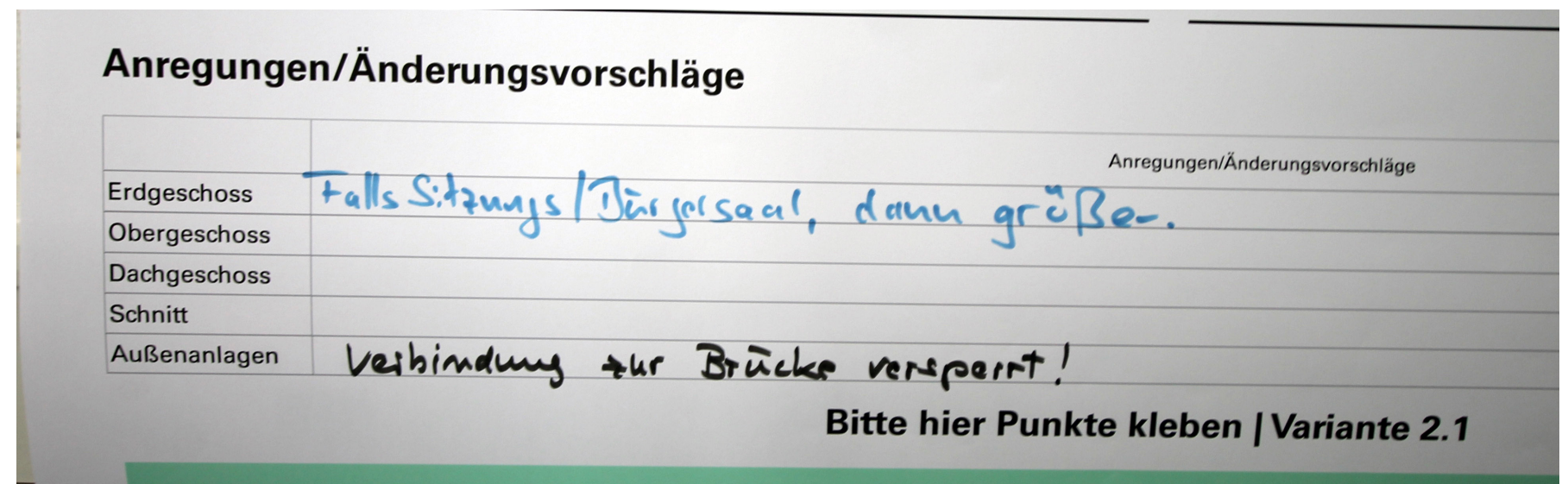


Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Gemeinderatsklausur 09.12.2021 | **Rückblick**
Variante 2.1 (1 Punkt)



Kritikpunkte

- der Bürgersaal im Anbau ist zu klein dimensioniert
- durch den Anbau ist die Verbindung zur Brücke versperrt



[illegible]

- zu wenig Stellplätze
- mind. 2 Behindertenparkplätze

- ehemalige Fahrschule abbrechen oder erhalten zu Ausstellungszwecken**

- eventuell als Hausmeisterwohnung nutzen
- eigenen Zugang schaffen (Norden)
- DG auch zu Wohnzwecken ausbauen

	Vorteil	Nachteil
Erdgeschoss		
Obergeschoss		
Dachgeschoss		
Schnitt		
Außenanlagen		

BEI DIESER VARIANTE KÖNNTE DER
BÜRGERSAAL AUCH GRÖßER
GEPLANT WERDEN.

	Anregungen/Änderungsvorschläge
Erdgeschoss	<i>Abriß Fahrschule</i> <i>Snal größer - Umf. erweitern</i> <i>Fahrschule erhalten!</i> <i>++: gemeinsam mit Kfz-Werkung</i>
Obergeschoss	<i>evtl. Hausmeister Wohnung (MH St. 20)</i> <i>für Ausstellung / Stiche</i>
Dachgeschoss	<i>Kalldach Besichtigung möglich machen!</i> <i>f. Wohnung eigenen Zugang schaffen</i>
Schnitt	<i>Stellplätze?</i>
Außenanlagen	<i>mind. 2 Behinderten Parkplätze</i> <i>MH St. 20: 2. OG auch f. Wohnräume zu schauen.</i>

Bitte hier Punkte kleben | Variante 2.3

Bitte hier Punkte kleben | Variante 2.3

Bitte hier Punkte kleben | Variante 2.3

Saal größer - ^{z. H.} ~~Unnötig~~ ^{erweitern}
 Anregungen/Änderungsvorschläge
 Abriss Fahrschule Fahrschule erhalten! +: gemeinsame WC-Nutzung
 evtl. Hausmeister Wohnung (HM St. 20) für Ausstellung/Bleihe
 Kaldach Besichtigung möglich machen! f. Wohnung eigenen Zugang schaffen
 mind. 2 Behinderten Parkplätze ^{Stellplätze?}
 HM St. 20: 2. OG auch f. Wohnräume

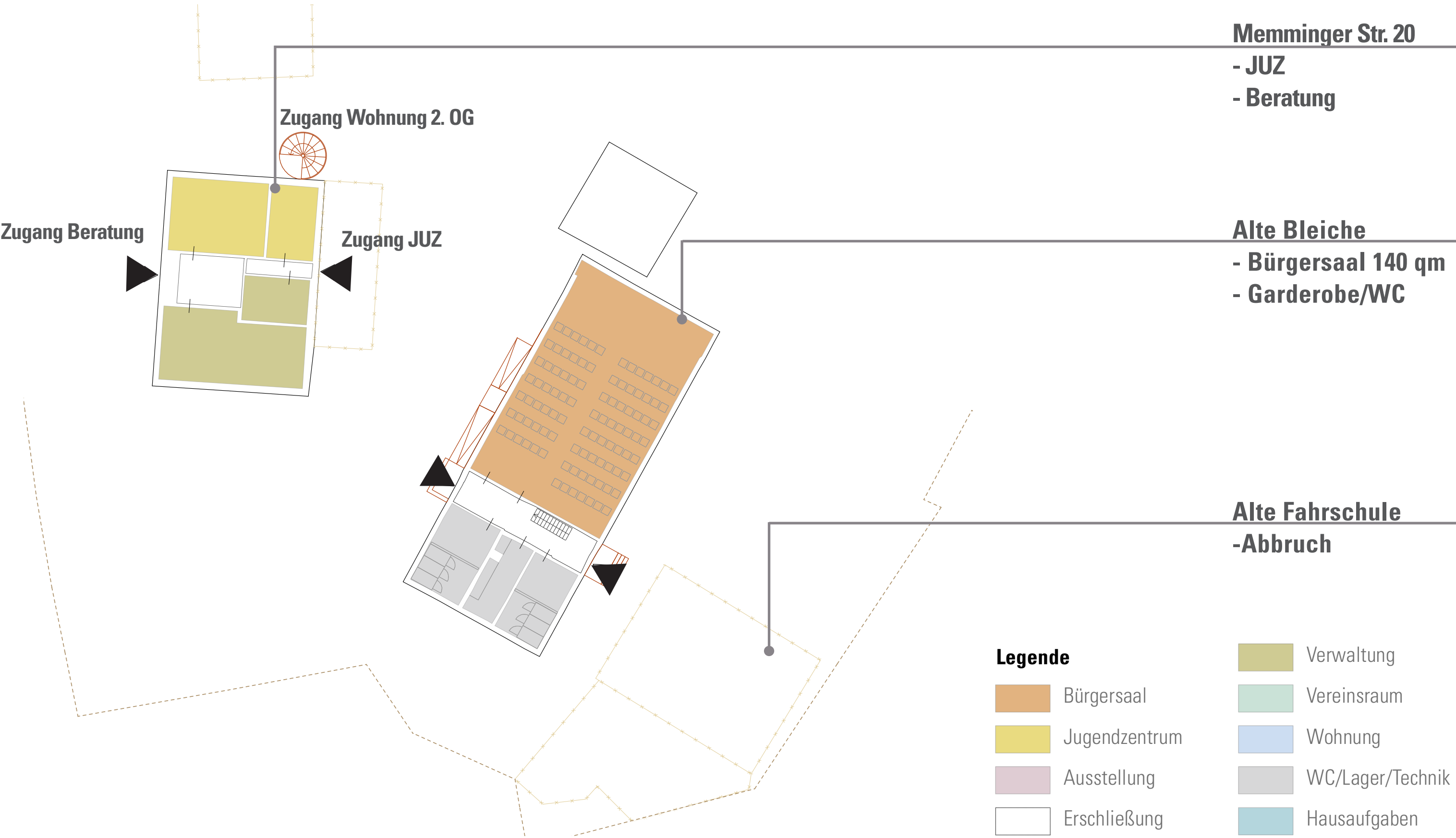
Bitte hier Punkte kleben | Variante 2.3

Entwicklungsszenarien

Phase 2 - Überarbeitung

Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

Bürgersaal Alte Bleiche



Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG | Visualisierung

Bürgersaal Alte Bleiche: Referent vor dem Bildschirm 1,85 m



Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG | Visualisierung

Bürgersaal Alte Bleiche: Referent vor dem Bildschirm 1,85 m



Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

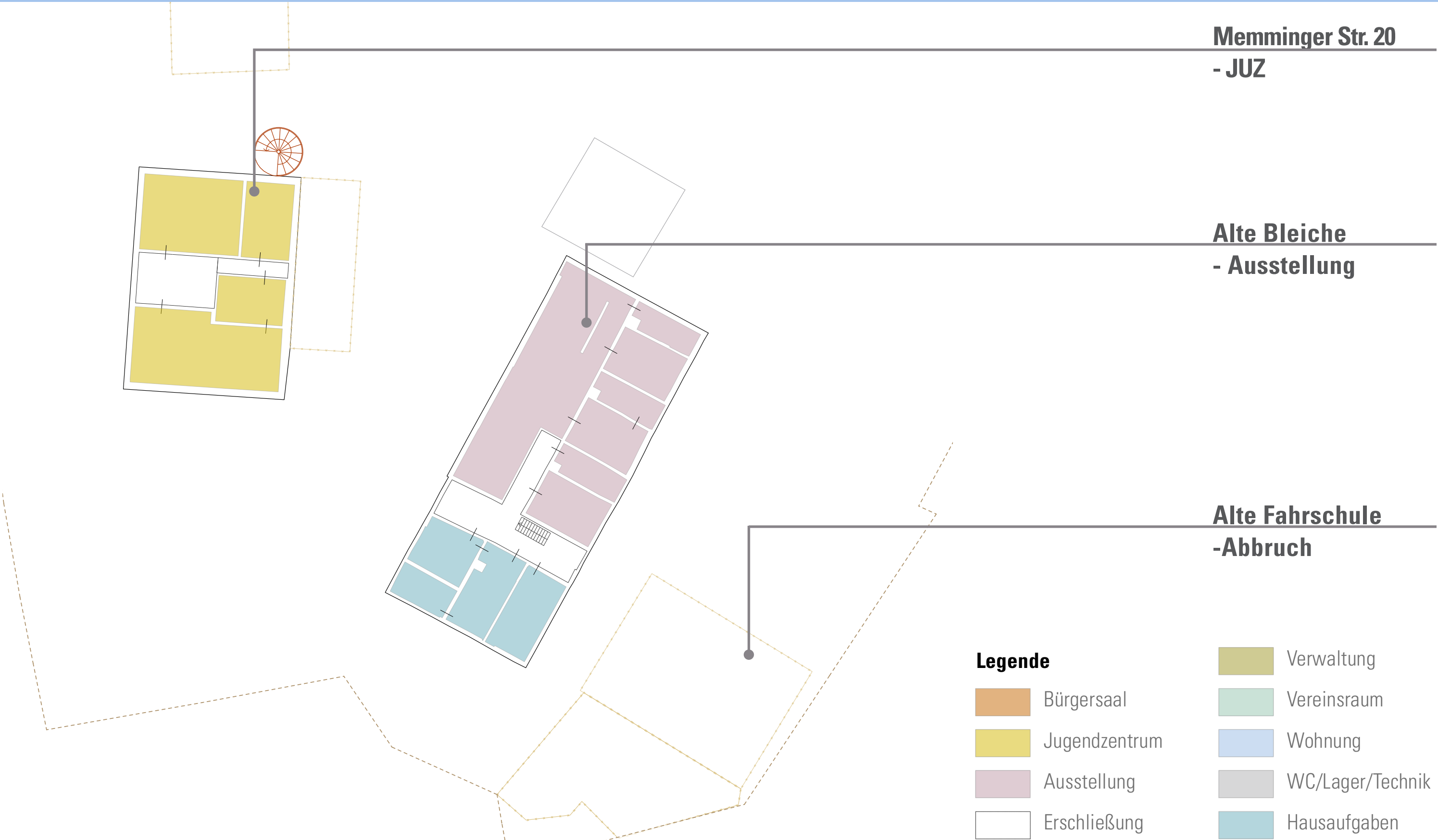
Bürgersaal Alte Bleiche



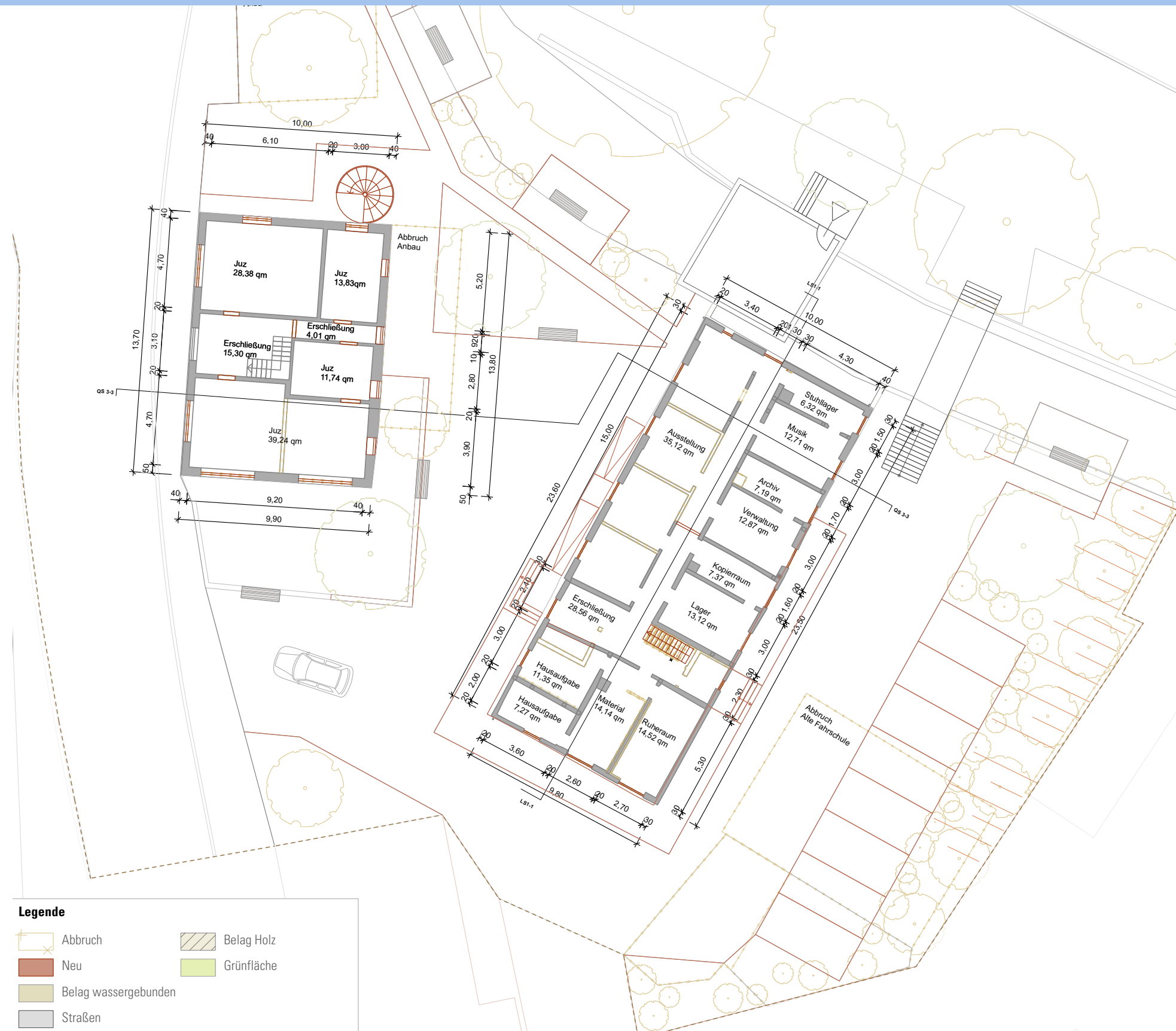
Parkplätze	
Versammlungsstätte	
1 Stpl. je 5 Sitzplätze (70 Sp.)	= 14 Stpl.
Ausstellung	
1 Stpl. je 100 qm	= 1 Stpl.
Jugendfreizeit	
1Stpl. je 15 Besucher	= 1 Stpl.
Wohnung	
2Stpl. je Wohnung	= 2 Stpl.
INSGESAMT	= 17 Stpl.

Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG

Bürgersaal Alte Bleiche

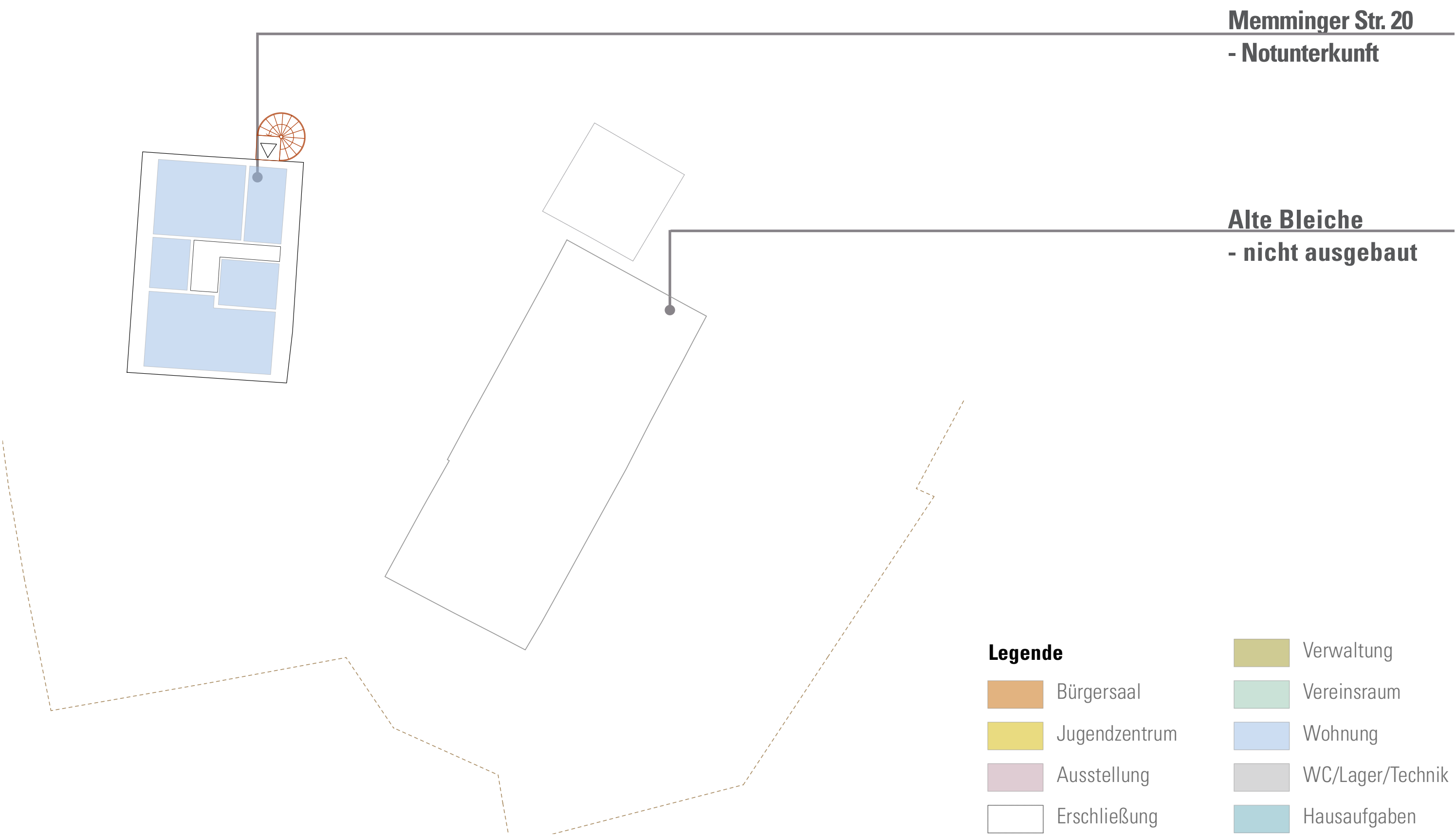


Bürgersaal Alte Bleiche



Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG

Bürgersaal Alte Bleiche



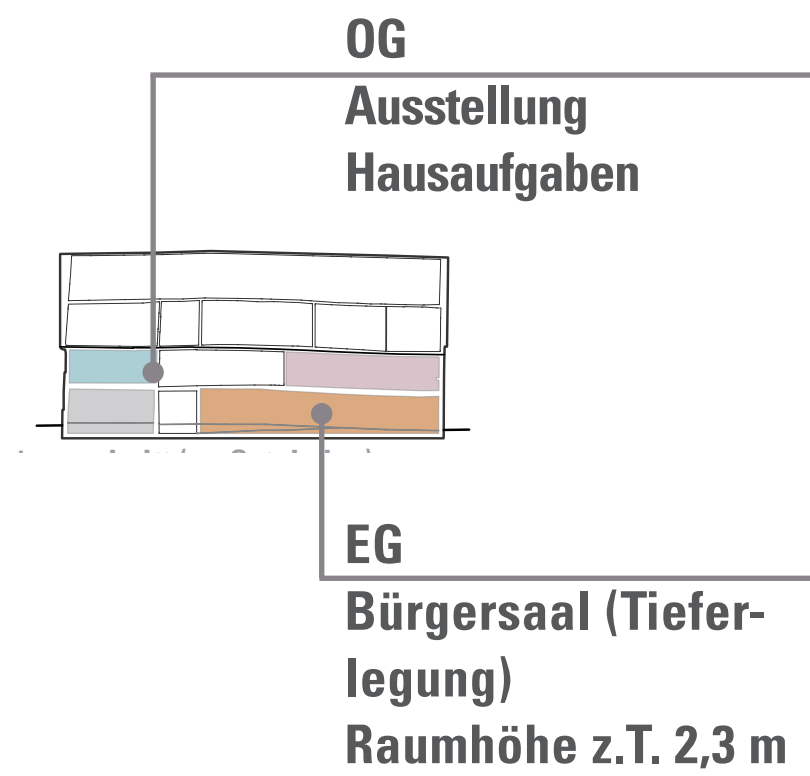
Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG

Bürgersaal Alte Bleiche



Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Längsschnitt

Bürgersaal Alte Bleiche



Legende

Verwaltung

Bürgersaal

Jugendzentrum

Ausstellung

Erschließung

Vereinsraum

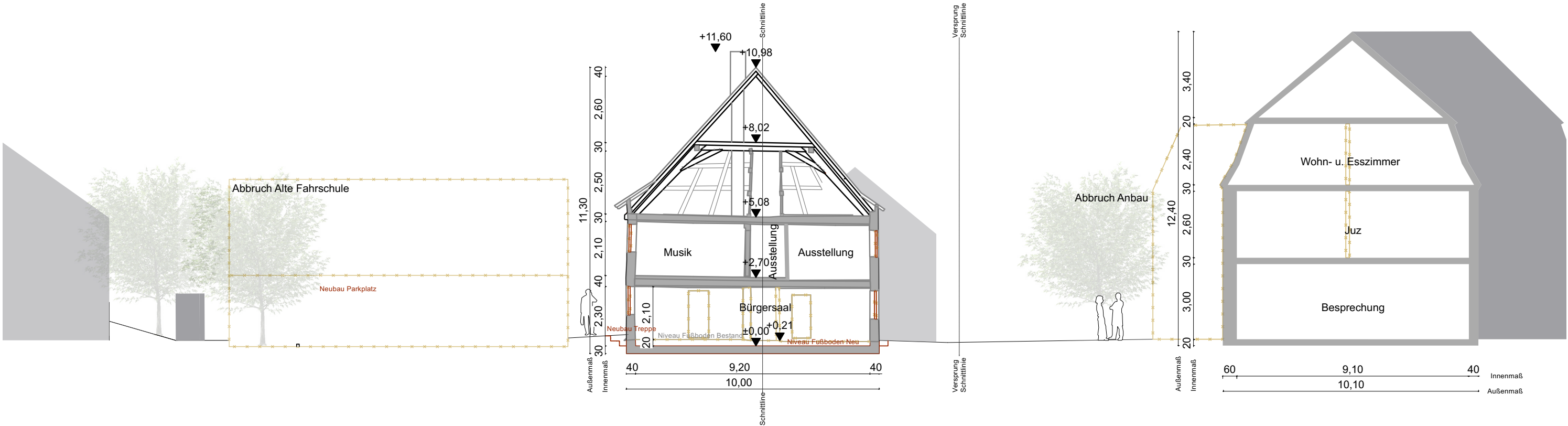
Wohnung

WC/Lager/Technik

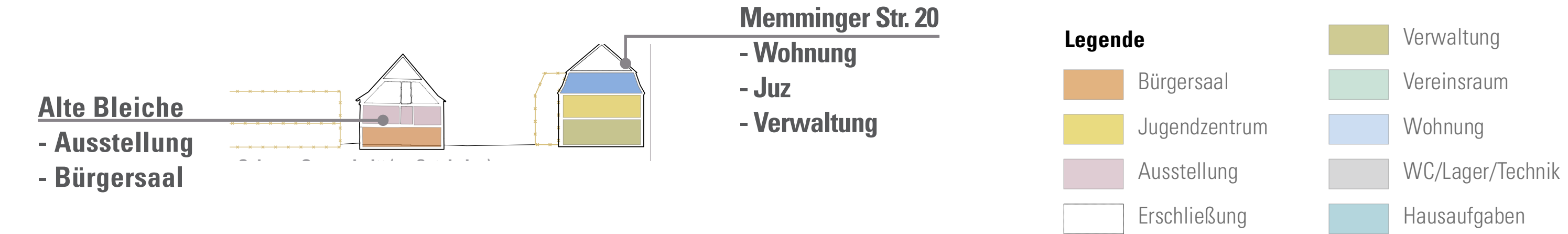
Hausaufgaben

Variante 1.1 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Querschnitt

Bürgersaal Alte Bleiche

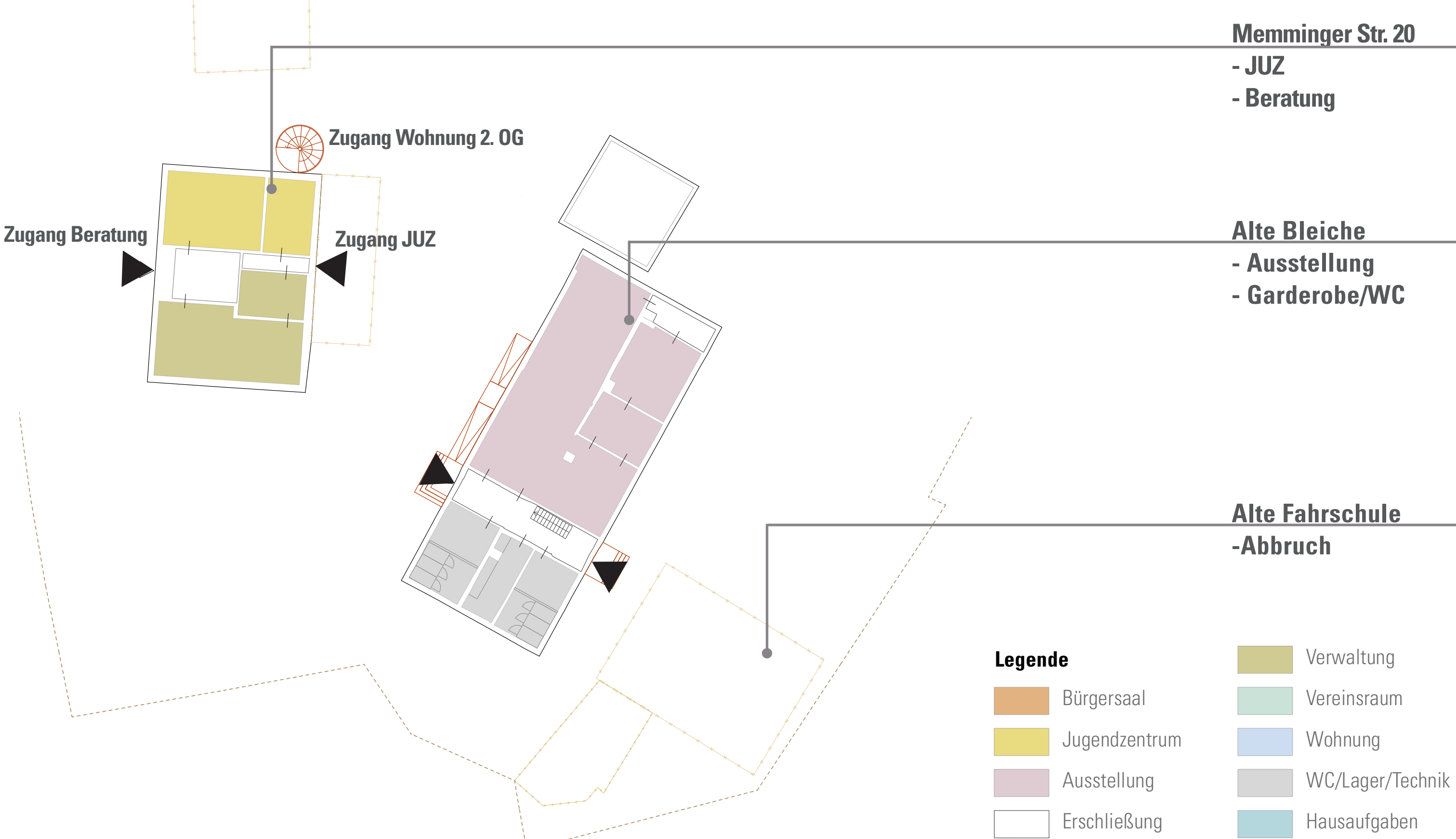


anende



Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Variante 1.2 | EG

Ausstellung Alte Bleiche



Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

Ausstellung Alte Bleiche



Parkplätze

Ausstellung

1 Stpl. je 100 qm

= 1 Stpl.

Jugendfreizeit

1Stpl. je 15 Besucher

= 1 Stpl.

Wohnung

2Stpl. je Wohnung

= 2 Stpl.

Vereinsräume (Versammlungsstätten)

1Stpl. je 5 Sitzpl. (ca. 45)

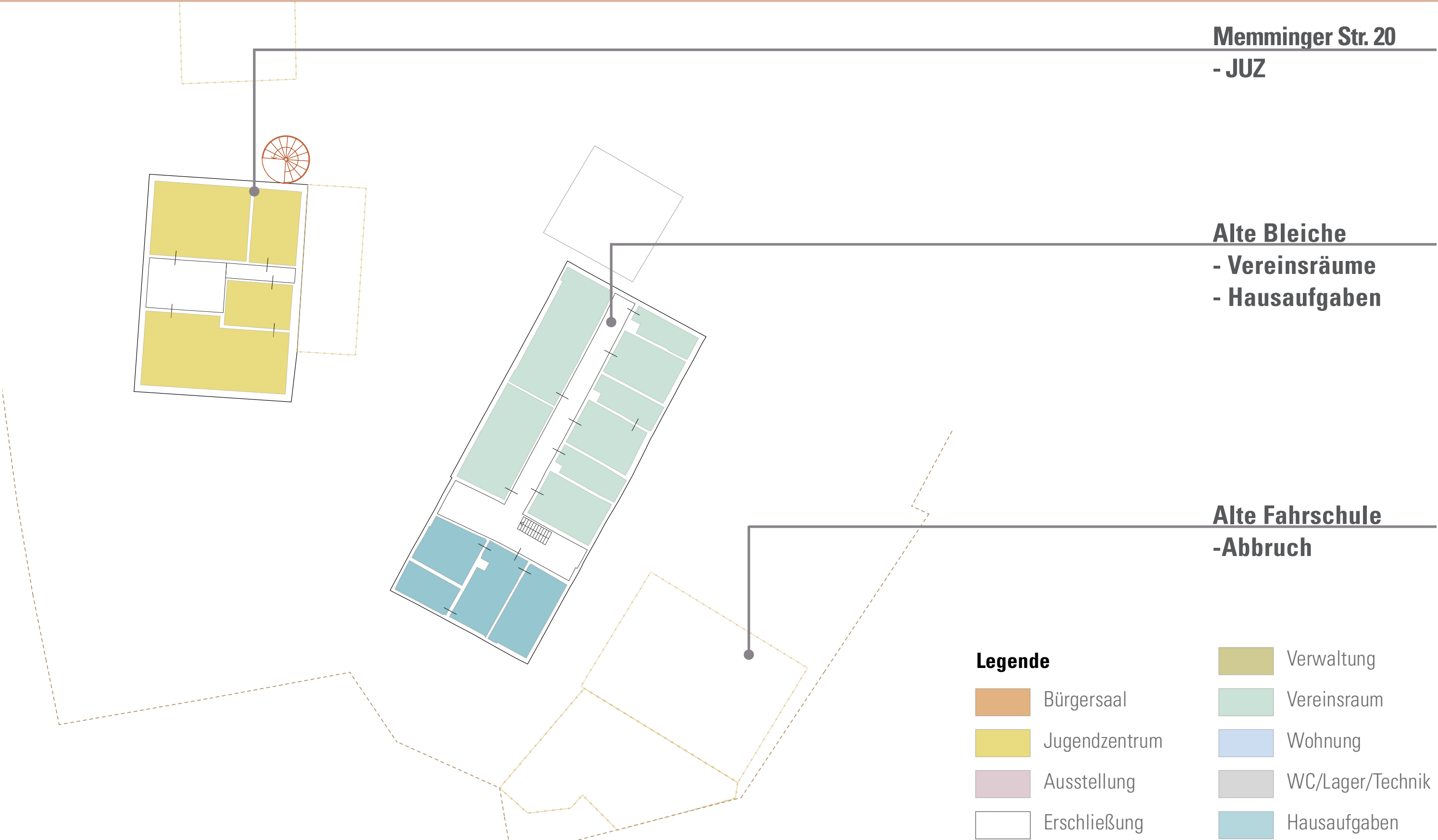
= 9 Stpl.

INSGESAMT

= 13 Stpl.

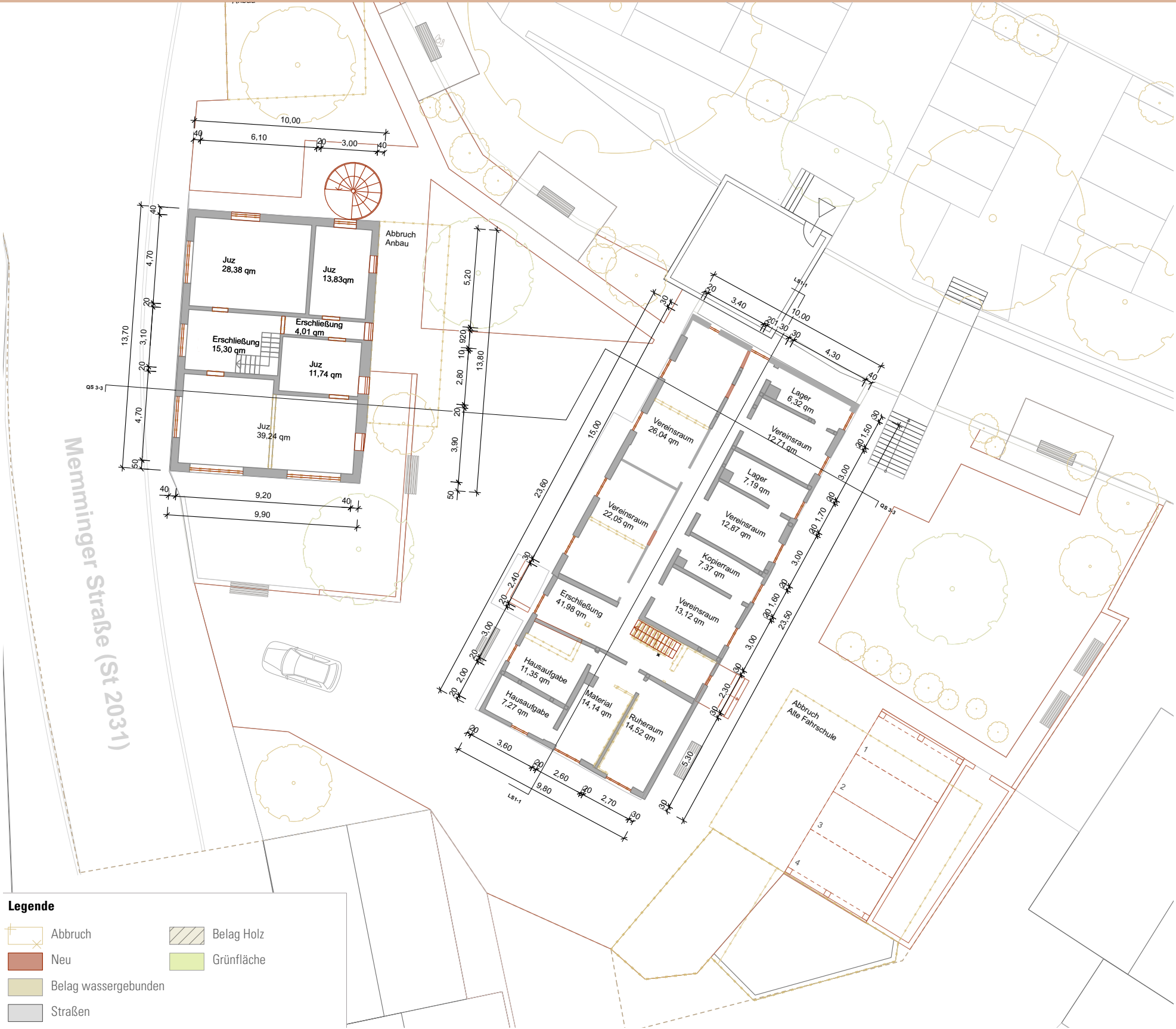
Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG

Ausstellung Alte Bleiche



Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG

Ausstellung Alte Bleiche



Variante 1.2 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG

Ausstellung Alte Bleiche



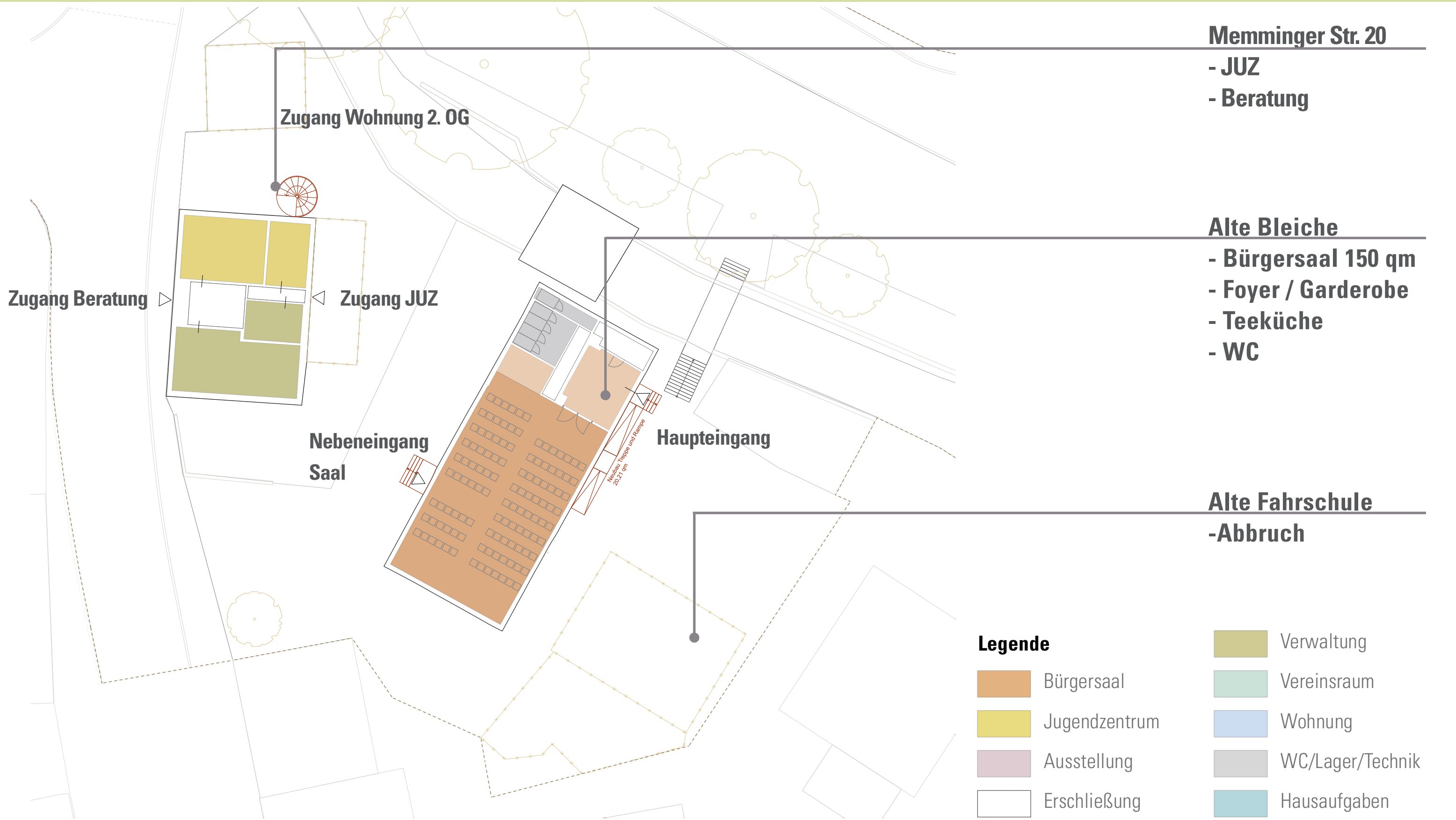
Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Gemeinderatsklausur 09.12.2021 | Ergebnisse

- Nach wie vor ist die Qualität und Nutzbarkeit des Saals die kritischste Frage
- Der Saal ist zwar im Vergleich zur ursprünglichen Planung jetzt größer und damit vielseitiger nutzbar, durch die sehr geringe Raumhöhe erhält er allerdings eine fragwürdige Proportion (Je größer der Saal, desto stärker fällt die geringe Raumhöhe ins Gewicht)
- Durch die Freilegung der Decke (sichtbare Deckenbalken) könnte etwas Raumhöhe gewonnen werden - Problem hierbei ist dann allerdings die technische Installation sowie ggf. der Trittschallschutz
- Da die Deckenhöhe des Gebäudes stark in Richtung Norden abfällt, wäre es sinnvoller, den Saal im vorderen Bereich anzuordnen und im Norden Nebenräume zu schaffen
- Zudem sollte die Blickrichtung des Saals (innere Orientierung) nicht in Richtung der fallenden Decke, sondern in Richtung der ansteigenden Deckenhöhe erfolgen, d.h. die Erschließung müsste eher gen Norden verschoben werden, das vorhandene Treppenhaus müsste zugunsten des Saals verlagert werden
- Denkbar wäre auch eine außenliegende Treppe zur Erschließung des Obergeschosses, im OG können untergeordnete Nutzungen untergebracht werden (z.B. Archiv)
- **Es besteht Einigkeit, dass die Maßnahme mit der Qualität des Bürgersaal steht und fällt, diese hat Vorrang vor allen anderen Aspekten**
- **Die Planung soll in diesem Sinne überarbeitet werden - auch wenn ein weiterer Eingriff in die teils wertvolle Bausubstanz nicht ganz vermeidbar ist**
- **Es ist eine weitere Behandlung nach vorherigen Abstimmung mit der Denkmalbehörde anzustreben**

Entwicklungsszenarien

Phase 3 - 2. Überarbeitung

Bürgersaal Alte Bleiche



Variante 1.1 Stand 31.01.2022 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | EG

Bürgersaal Alte Bleiche



Parkplätze	
Versammlungsstätte	
1 Stpl. je 5 Sitzplätze (75 Sp.)	= 15 Stpl.
Ausstellung	
1 Stpl. je 100 qm	= 1 Stpl.
Jugendfreizeit	
1Stpl. je 15 Besucher	= 1 Stpl.
Wohnung	
2 Stpl. je Wohnung	= 2 Stpl.
INSGESAMT	= 19 Stpl.

Variante 1.1 Stand 31.01.2022 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | OG

Ausstellung + Alte Bleiche



Ausstellung + Alte Bleiche



Variante 1.1 Stand 31.01.2022 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG

Keine Nutzung DG Alte Bleiche

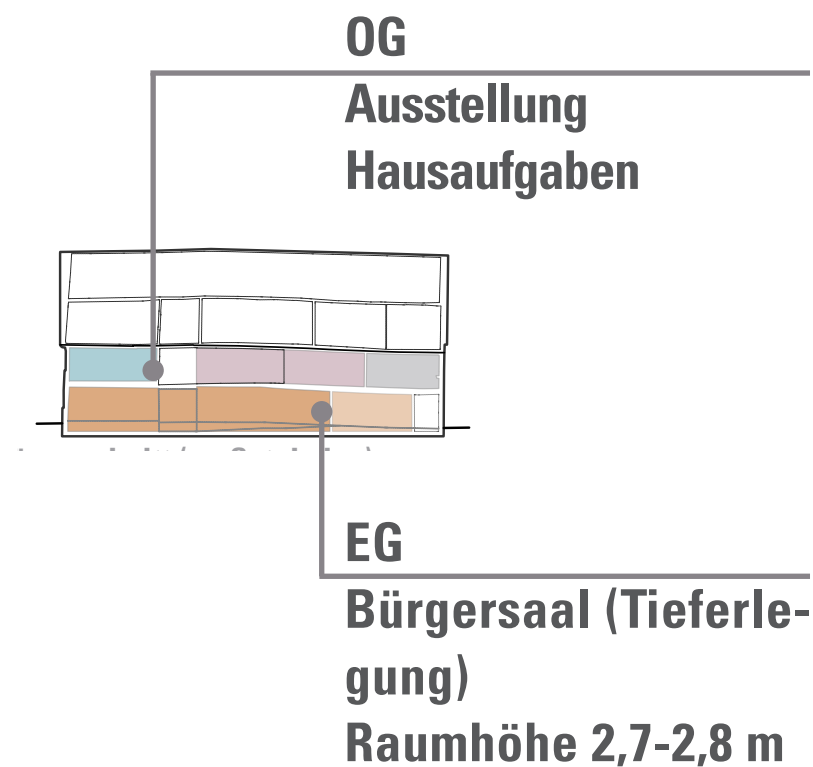


Variante 1.1 Stand 31.01.2022 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG

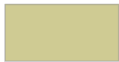
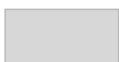
Keine Nutzung DG Alte Bleiche



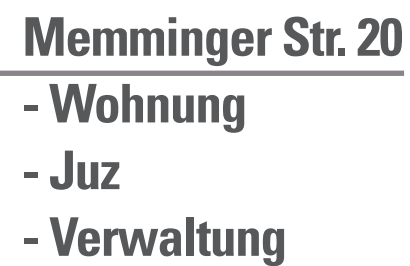
Variante 1.1 Stand 31.01.2022 | Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | DG



Legende

	Bürgersaal		Verwaltung
	Jugendzentrum		Vereinsraum
	Ausstellung		Wohnung
	Erschließung		WC/Lager/Technik
			Hausaufgaben

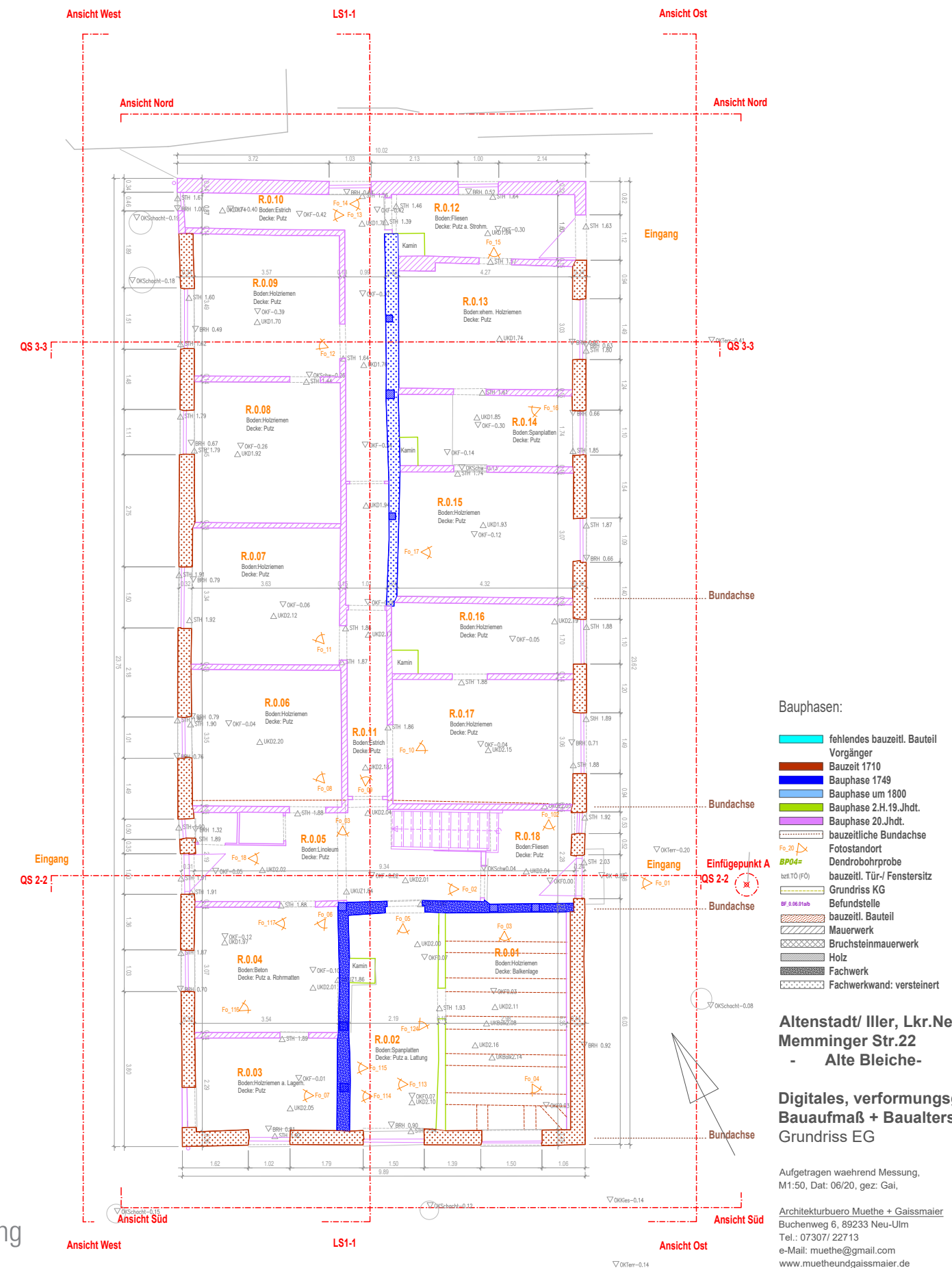
oanda



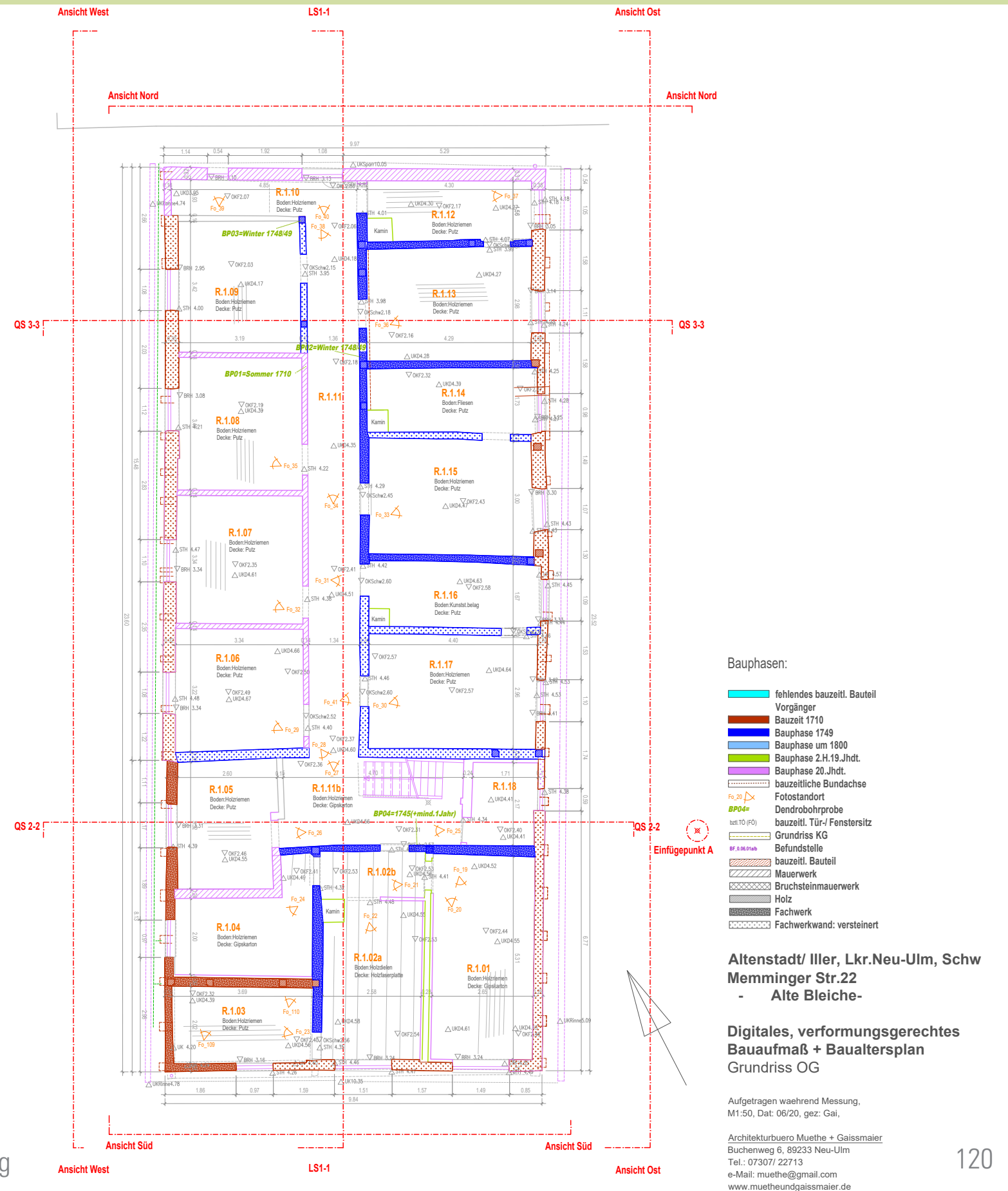
- Bürgersaal
- Jugendzentrum
- Ausstellung
- Erschließung

- Verwaltung
- Vereinsraum
- Wohnung
- WC/Lager/Technik
- Hausaufgaben

Eingriff in bestehende Bausubstanz EG



Eingriff in bestehende Bausubstanz OG



Machbarkeitsuntersuchung Alte Bleiche | Abstimmung Behörden 02.02.2022 | Ergebnisse

Am 02.02.2022 fand ein erneuter Abstimmungstermin mit den beteiligten Planern und Behörden sowie Vertretern der Kommune statt.

Die Ergebnisse sind im folgenden stichpunktartig dokumentiert.

Begrüßung Herr Wild: Einführung und Erläuterung der bisherigen Planungsschritte / Vorstellung der Ergebnisse der Marktgemeinderatsklausur vom 09.12.2021 sowie der entsprechend überarbeiteten Planung (Stand 31.01.2022) anhand einer Präsentation (2022-01-31_ALT_Alte-Bleiche-PRAESENTATION) durch Frau Haines.

Diskussion der Planung (Variante 1.1, Stand 31.01.2022)

Der Bürgersaal ist das Herzstück der Planung und wurde nun im prominenten vorderen Bereich des Gebäudes angeordnet. Damit trägt die Lage des Saals der Bedeutung Rechnung und es kann eine bestmögliche Qualität erreicht werden, da die Raumhöhe in diesem Bereich am größten ist.

Stellungnahme Frau Dr. Berger, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Die grundsätzliche Konzeption kann auch von Seiten der Denkmalpflege mitgetragen werden. Die Verlagerung des Treppenhauses an den Giebel im Norden ist gut denkbar. Der Rückbau der massiven Wände im südlichen Bereich (zugunsten des Saals) sollte statisch überprüft werden. (Erfordernis Überzüge / Unterzüge - Dimensionierung – Gestaltung sollten geklärt werden). Die eh. Wandstruk-

turen könnten z.B. im Fußboden wieder aufgegriffen werden, so dass der einstige Grundriss ablesbar bleibt.

Die Verlagerung des Eingangs ist ebenfalls denkbar, sofern der Nebeneingang wie geplant erhalten bleibt. Der weitgehend vollständige Erhalt der Grundrisskonzeption im Obergeschoss / Dachgeschoss (DG ungenutzt bzw. Nutzung nur Sinne von Führungen zur Darstellung des Gebäudes an sich) wird begrüßt.

Die Fenstergebung sollte nach Möglichkeit mit aufgezeigt werden, auch wenn der optische Außeneindruck weitgehend „in situ“ erhalten bleiben soll. Eine Rückführung auf senkrecht stehende Fensterformate ist wünschenswert.

Evtl. kann das Gebäude etwas mehr als 50 cm abgesenkt werden. Die Absenkung hat allerdings Grenzen, da schon jetzt vom Inneren des Gebäudes aus gesehen die Brüstungshöhen der Fenster sehr hoch liegen.

Stellungnahme Regierung von Schwaben:

Das Konzept wird seitens der Regierung befürwortet. Auf die zusätzliche Außentreppe sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, da diese das authentische Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigen würde.

Im Bereich der Parkplätze (östlich der Alten Bleiche) wäre die Anordnung eines zusätzlichen Baums zur Gliederung der Stellplätze wünschenswert. Zudem sollten im Weiteren noch ausreichend Fahrradstellplätze berücksichtigt werden.

Der Saal ist ca. 150 qm groß.

Hinweis: Die Versammlungsstättenverordnung wurde im Nachgang zu der Konferenz mit folgendem Ergebnis geprüft.

Die Vorschriften der **Versammlungsstättenverordnung** gelten für Versammlungsräume, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen.

Die Anzahl der Besucher ist wie folgt zu ermitteln:

Für Sitzplätze an Tischen, ein Besucher je qm Grundfläche = 150 Besucher

Für Sitzplätze in Reihen und für Stehplätze, zwei Besucher je qm Grundfläche = 300 Besucher

Dementsprechend wären die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung anzuwenden, sofern nicht in der Genehmigung die max. zulässige Besucherzahl auf z.B. 199 begrenzt wird. (In diesem Fall könnten bei Bedarf Ausnahmegenehmigungen für Einzelveranstaltungen mit höherer Besucherzahl beantragt werden.)

Aufgrund der erdgeschossigen Lage gelten mit Blick auf die Brandschutzanforderungen allerdings auch gemäß der Versammlungsstättenverordnung relativ moderate Anforderungen. Ob der tiefergelegte Saal als „erdgeschossig“ gilt, ist im Weiteren zu prüfen.

Die Ausstellung im OG ist neben dem Saal ein zentraler Nutzungsbaustein. Das Gebäude selbst ist Teil der Ausstellung der jüdischen Geschichte. Altstadt kann somit Teil der Dokumentation der jüdischen Geschichte in Schwaben werden.

Insgesamt besteht Einigkeit, dass mit der aktuellen Planung das Bestmögliche herausgearbeitet wurde.

Weiteres Vorgehen

Abschließend sollten die Ansichten ergänzt und die Kosten überarbeitet werden. Eine nochmalige Abstimmung mit dem Statiker Dr. Kayser wird empfohlen.

Der Abschlussbericht dokumentiert die Anforderungen für das anschließende VgV-Verfahren. Das Verfahren selbst ist nicht mehr Teil der aktuellen Planung; hierfür ist eine eigenständige Ausschreibung erforderlich. Die Notwendigkeit der Durchführung eines VgV-Verfahrens ergibt sich aus dem öffentlichen Vergaberecht.

Es wird empfohlen, ein Verfahren mit Lösungsvorschlägen durchzuführen. Die Gestaltung der Fassaden wie auch die Freianlagenplanung bieten noch ausreichend Spielraum für individuelle Entwurfsansätze.

Herr Wild wird ein Leistungsbild vorbereiten, so dass zeitnah nach Abschluss der Machbarkeitsuntersuchung ein Büro zur Durchführung des Verfahrens gefunden werden kann.

Der abschließende Stand der Planung soll in einer der nächsten Sitzungen des Marktgemeinderats vorgestellt und beschlossen werden. Die Durchführung einer erneuten Klausur wird nicht für erforderlich erachtet.

