Beschlussvorlage 2025/213	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	**04.12.2025**	**öffentlich**

Gebäude Tal 14; Flur Nr. 265 Gmk. Friedberg
Entscheidung über Sanierung oder Verkauf
(Empfehlungsbeschluss)

Vorschlag zum Dem Stadtrat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Alternative A: Sanierung des Gebäudes

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die **Vergabe der Planungsleistungen für das Gebäude Tal 14 in der LPH 1-3 durchzuführen** und die Arbeitsergebnisse dem Gremium vorzustellen.

2. **Für die Sanierung** des Gebäudes Tal 14 werden Mittel in Höhe von voraussichtlich 2 Millionen Euro benötigt, welche in den künftigen Haushaltsplanungen wie folgt anzumelden sind:

2026	400.000.- €
2027	1.000.000.- €
2028	600.000.- €

Alternative B: Verkauf des Grundstücks nebst Gebäude

1. Der Verkauf des Grundstücks Flst.Nr. 265, Gem. Friedberg, mit einer Fläche von 498 m² ist zu forcieren und das Grundstück am freien Markt anzubieten.

2. Die Vergabe des städtischen Objektes im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung soll folgende Vorgaben enthalten:

   - Angebote dürfen nur schriftlich erfolgen.
   - Jedes Angebot muss einen konkreten Kaufpreis enthalten.
   - Alternativ kann ein Angebot ausschließlich für die Gebäude im Wege der Vergabe eines Erbbaurechtes abgegeben werden; in diesem Fall ist ein jährlicher Erbbauzins in € anzugeben.
   - Dem Angebot ist ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Objekt beizufügen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

- Zusätzlich ist ein erster grober Zeitplan für die Umsetzung vorzulegen.

3. Nach Eingang der Angebote hat die Verwaltung die Angebote zu prüfen und eine Beurteilung der eingereichten Nutzungskonzepte vorzunehmen. Die eingegangenen Angebote nebst den Konzepten werden dann dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung über den Verkauf bzw. die Vergabe im Erbbaurecht vorgelegt.

PROJEKTCHRONIK

17.12.2024	Bauausschuss	Das Grundstück Flst.- Nr. 265, Gmkg. Friedberg, Tal 14 soll weiterhin zu Wohnraumnutzung zur Verfügung stehen. Die entsprechenden Planungen (gem. der Vorlage der Hochbauabteilung) sind anzugehen. Unabhängig davon wird die Verwaltung beauftragt, den Verkauf des Grundstückes bzw. die Vergabe der Immobilie im Erbbaurecht an einen Dritten zu prüfen.
17.12.2024	Bauausschuss	Sichtung Gebäude vor Ort durch das Gremium
23.01.2025	Stadtrat	Die Verwaltung wird beauftragt, die Leistungsphasen 1-3 bedarfsweise anzugehen. (LP 1-Grundlagenermittlung, LPH 2-Vorplanung, LPH 3-Entwurfsplanung) *Anmerkung: Die Leistungsphase 4 wird nicht notwendig, da die Genehmigung als Wohngebäude bereits vorliegt*

ZUSTÄNDIGKEIT

Die Zuständigkeit des Stadtrates ergibt sich aus § 1 Abs. 1, § 4 Nr. 10.1 der GeschO.

SACHVERHALT

Dem Stadtrat wurde am 23.01.2025 mit Sitzungsvorlage Nr. 2024/480 ein übergeordnetes Immobilien-Konzept vorgelegt, welches auch das Objekt Tal 14 beinhaltet. Gleichzeitig wurde mit Sitzungsvorlage Nr. 2025/003 dem Stadtrat ein Sachstandsbericht der Hochbauabteilung zur baulichen Situation des Objektes vorgelegt.

Der Stadtrat beschloss daraufhin, das Objekt weiterhin für Wohnzwecke vorzusehen und bedarfsweise entsprechende Planungen einzuleiten. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Optionen eines Verkaufs oder einer Vergabe im Erbbaurecht zu prüfen.

A. SANIERUNG DES OBJEKTES

Gemäß der Beschlusslage aus der Stadtratssitzung vom 23.01.2025 wurde die Bearbeitung am Projekt weitergeführt. Es erfolgte verwaltungsseitig die Festlegung, zunächst niederschwellig und ausschließlich intern die weiteren Planungen anzugehen, denn der Einsatz von Haushaltsmitteln für externe Planungsleistungen wäre im Verkaufsfall ohne Nutzen (vgl. Beschlusslage „bedarfsweise“).

1. Vorplanung Grundrisse

Auf Basis der historischen Bauforschung wurden die neuzeitlichen Einbauten weitestgehend als rückzubauen betrachtet. Bei der Neuorganisation der Grundrisse wurden die historischen Bauteile und die historische Grundrissstruktur größtenteils in die Planung integriert.

Aus der genaueren Untersuchung einer Wohnnutzung für 7 Wohnungen resultieren folgende Zahlen für die Wohnungsgrößen. Die Aufenthaltsbereiche Küche und Wohnen sind in diesem Entwurf zusammengefasst.

WOHNEN			
Flächen			
Lage	Bezeichnung	Größe in m²	Nutzung
EG	Wohnung 1	46,6	1 ZWKB
	Wohnung 2	44,7	1 ZWKB
	Wohnung 3	54,3	2 ZWKB
	Flur Treppenraum Hauptzugang	26,2	
OG	Wohnung 4	46,4	1 ZWKB
	Wohnung 5	27,2	Appartment
	Wohnung 6	70,8	3 ZKB
	Flur Treppenraum Hauptzugang	26,2	
DG	Wohnung 7	31,5	1 ZWKB
	GESAMT	373,9	

Konkret in den Grundrissen finden sich in jeder Wohneinheit ein Wohnbereich mit den Funktionen Kochen, Essen und Wohnen als Konzept „Wohnküche“. Diese Entwurfshaltung ist der natürlichen Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume geschuldet und ermöglicht eine individuelle Möblierung.

1.1 Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wurde bei der Flächennutzung nicht betrachtet. Dieses wäre im Verlauf

der Sanierung zu bearbeiten. Das Kellergeschoss erfährt keine Nutzung, im Bedarfsfall die Verortung der Technik. Eine oberflächliche Sanierung ist derzeit in den Kosten mit eingerechnet.

1.2 Erdgeschoss

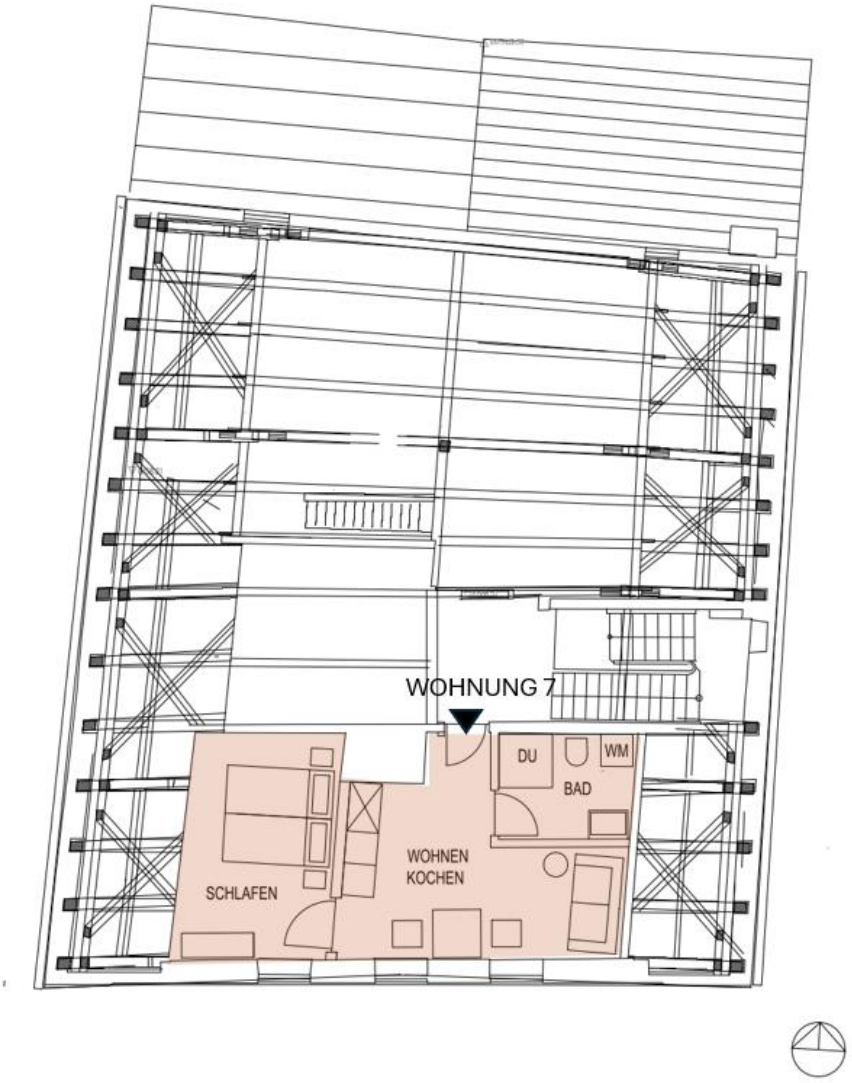
Die Wohnungen im Erdgeschoss weisen Besonderheiten in der Erschließung auf. Zwei Wohnungen erhalten separate, direkt straßenseitig liegende Eingänge. Wohnung 1 ist über den Hauptflur des Mehrfamilienhauses zu erreichen.

1.3 Obergeschoss

Wohnung 5 wurde als Apartment entworfen. Zwei der ehemaligen Gefängniszellen aus dem 18. Jahrhundert ergeben diese kleinste Einheit. Wohnung 4 zeigt einen klassischen zweihüftigen Wohnungsgrundriss, wohingegen Wohnung 6 als Zwei-Zimmer-Wohnküche-Bad mit einem internem Höhenversprung (kleine Treppenanlage zu den Schlafräumen) die Gegebenheiten aus dem historischen Kontext „Wohnhaus-Stallanlage“ aufnimmt.

1.4 Dachgeschoss

Die 1-Zimmer-Wohnküche-Bad-Wohnung im südlichen Bereich des Dachgeschosses zeigt analog zu den Wohnungen 4 und 1 einen typischen Wohnungsgrundriss. Das nördliche Dachgeschoss wird aufgrund der schwierigen Umsetzung der Belichtung von Wohnraum nicht ausgebaut.



2. Kosten

Die dem Gremium im Januar 2025 mitgeteilten **Gesamtbaukosten** waren **mit rund 2 Mio. Euro** angegeben. Diese Summe konnte im Rahmen der konkreten Grundrissplanung nochmals bestätigt werden.

3. Vergabeart der Planung

Zur Ermittlung der Honorarkosten und deren Vergabe bei der Sanierung sind bei einer Nutz- und Verkehrsfläche von rd. 426 m² anrechenbare Kosten in Höhe von 1,35 Mio. € erhoben worden. Hierin enthalten sind auch die vom Statiker vorläufig geschätzten Kosten für die Sanierung des Tragwerkes in Höhe von 500.000 €. Nicht enthalten sind 10 % Puffer für Unvorhergesehenes.
Die Prüfung der Vergabeverordnung (VgV) zu den kumulierten Honorarkosten auf Basis dieser anrechenbaren Kosten ergibt 215.422 € (netto) und liegt demnach **unterhalb des Schwellenwertes von 221.000 € (netto). Demzufolge ist die Vergabeart niederschwellig zu wählen, je nach Auftragswert als freihändige Vergabe oder beschränkte Ausschreibung.** Dies brächte Vorteile in der schnelleren terminlichen Abwicklung der Vergabe aller Planungsleistungen.

4. Termin- und Finanzplanung

Unterstellt, eine Veräußerung des Gebäudes würde über die Dezembersitzung hinaus nicht weiterverfolgt, könnten die folgenden Projektschritte zeitlich wie folgt aussehen:

LPH 1-3 Abwicklung im **I. Quartal 2026 – II. Quartal 2026** mit den Restmitteln

Die beschlussfähigen Vorlagen zur Vergabe der Planungsleistungen würden dem Bauausschuss / Stadtrat in der **Sitzung im März 2026** vorgelegt.

LPH 5-7 Abwicklung ab **II. bis IV. Quartal 2026 nach Freigabe neuer Haushaltsmittel**

LPH 8 Umsetzung ab dem **I. Quartal 2027**

Fertigstellung geplant: **2028**

Für den Haushaltsentwurf für das Jahr 2026 sind für den Fall der Umsetzung der Sanierung folgende Ansätze angemeldet worden:

2026	400.000.- €
2027	1.000.000.- €
2028	600.000.- €

Mit der Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms können leerstehende Gebäude im Ortskern saniert werden, um anschließend wieder als Wohnraum für die Bevölkerung zu dienen. Der Freistaat fördert die Kommunen bei diesen Maßnahmen mit einem Fördersatz in Höhe von bis zu 80 Prozent der förderfähigen Ausgaben.
Die Entscheidung hierüber liegt bei der Bewilligungsstelle. Eine konkrete Abstimmung mit dem Fördergeber erfolgt, sofern das Gebäude nicht veräußert wird. Die Bewilligungsstelle führt dann eine Günstigerprüfung durch. Es entscheidet sich anhand der Besonderheiten des Einzelfalls, welche Variante für die Umsetzung des Projektes

günstiger ist. Die Regierung von Schwaben war bereits proaktiv auf die Stadt Friedberg zugegangen und hatte eine Förderung über dieses Förderprogramm vorgeschlagen.
Bei einer Annahme von 575.000.- € förderfähigen Kosten wäre dies im Falle einer Bewilligung eine Fördersumme von 460.000.- €.

Beim bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kann zudem ein Förderantrag für bestimmte Bau- und Planungsleistungen im Denkmalbereich gestellt werden.

B. VERKAUF DES OBJEKTES

Infolge der öffentlichen Berichterstattung durch die Friedberger Allgemeine zum Immobilienkonzept im Januar erfolgten bereits erste Anfragen bei der Verwaltung zum Kauf des Objektes.

Aufgrund der zu erwartenden Denkmalschutzauflagen und der erheblichen Sanierungserfordernisse ist von vergleichsweise hohen Investitionen bei einer Sanierung durch die Stadt auszugehen. Demgegenüber könnte ein Verkauf schneller Finanzmittel und durch weniger Auflagen auch schneller Wohnraum schaffen.

Das Grundstück Flst.Nr. 265 mit einer Grundstücksgröße von 498 m² liegt in einer guten Innenstadtlage. Der Bodenrichtwert beträgt hierfür derzeit 1.000 € (Stand 01.01.2024).
Die auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäude (Holzhütte bzw. Gerätehaus) sind in schlechtem Zustand. Auch das Hauptgebäude ist erheblich sanierungsbedürftig.

Durch die entsprechende Einschätzung der Hochbauabteilung liegt eine klare Grundlage über den Zustand des Gebäudes vor, die Kaufinteressenten eine solide Einschätzung ermöglicht.

Gerade auch die Überlegungen seitens der Verwaltung, wieviel Wohnraum in dem Gebäude geschaffen werden kann (7 Wohnungen mit durchschnittlich 50-60 qm), bietet eine gute Ausgangssituation für einen Verkauf.

Die Verwaltung schlägt vor, dass als Verkaufsgrundlage grundsätzlich alle Interessenten ein Sanierungs- und Nutzungskonzept vorzulegen haben, welches u.a. auch die Schaffung von Wohnraum beinhaltet. Unter diesen Gesichtspunkten kann die Verwaltung die Konzepte bewerten. Eine Bewertung aus städtebaulich und stadtentwicklerischer Sicht ist sinnvoll, da diese über die ohnehin einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben zum Baurecht und Denkmalschutz hinausgeht und spezifisch berücksichtigen kann, was welches Konzept für die Stadtgemeinschaft an Vorteilen bringt. Diese Einschätzung wird anschließend dem Gremium zusammen mit den Bewerbungsunterlagen vorgelegt, so dass der Stadtrat entscheiden kann, ob und welcher Bewerber den Zuschlag erhält.

Die Verwaltung wird neben dem Verkauf anbieten, dass Interessenten das Objekt auch im Wege eines Erbbaurechtes sichern können.

Trotz der aktuell schwierigen Marktlage sieht die Finanzverwaltung die Chance geeignete Investoren zu finden, welche einerseits für das Objekt einen angemessenen Preis zahlen und andererseits alternative Nutzungskonzepte aufzeigen.

Die Finanzverwaltung weist darauf hin, dass für das Hauptgebäude sowie auch für die Nebengebäude nach Sichtung kein Wert angesetzt werden kann. Demnach ist bei einem Verkauf davon auszugehen, dass maximal ein Preis in Höhe des Grundstückwertes erzielbar ist.

Es wurden u.a. zwei externe Makler gebeten, ebenfalls eine Bewertung zu diesem Objekt vorzunehmen.

Diese haben hierzu folgendes mitgeteilt:

Makler I
„Im Hinblick auf den Zustand des Objektes und unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen ist ein Marktpreis von ca. 500.000 € als am Markt erzielbar anzusehen. Das Haus ist nach Einschätzung eine Kernsanierung. Deswegen bezieht sich der Wert ausschließlich auf den Bodenwert, der nach der aktuellen Bodenrichtwertkarte bei 1.000 €/m² liegt.“

Makler II
„Unter Berücksichtigung auf Lage, Umfeld und Zustand des Objektes, sowie der örtlichen Marktverhältnisse und im Hinblick auf die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt wird das Vertragsobjekt heute mit 415.000 € als angemessen begutachtet. Bei dieser Berechnung ist der Grundstückswert mit 498.000,00 € angesetzt, von dem wiederrum Abbruchkosten von 83.000,00 abgezogen wurden, da das Gebäude wirtschaftlich nicht erhaltenswert ist. Eine Sanierung würde je nach Ausführung und Ausstattung zwischen 2,1 Mio € und 2,5 Mio € an Gesamtkosten verursachen. Nach einer Sanierung könnte ein Mietertrag von jährlich 75.000 € erzielt werden. “

<u>Vorschlag weitere Vorgehensweise im Verkaufsfall</u>

Eine Ausschreibung sollte folgende Vorgaben für die Abgabe eines Angebots enthalten:

- Angebote dürfen nur schriftlich erfolgen.
- Jedes Angebot muss einen konkreten Kaufpreis enthalten.
- Alternativ kann ein Angebot ausschließlich für die Gebäude im Wege der Vergabe eines Erbbaurechtes abgegeben werden; in diesem Fall ist ein jährlicher Erbbauzins in € anzugeben.
- Jedem Angebot ist ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Objekt beizufügen
- Zusätzlich ist ein erster grober Zeitplan für die Umsetzung vorzulegen.

Nach Eingang der Angebote erfolgt eine Beurteilung durch die Verwaltung. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:

- Höhe des Kaufpreises bzw. Erbbauzinses
- Qualität und Realisierbarkeit des Sanierungs- und Nutzungskonzeptes
- Städtebauliche und stadtentwicklerische Aspekte

In der Beurteilung wird neben dem Kaufpreis vor allem die künftige Ausnutzung der Räumlichkeiten eine große Rolle spielen.

Nach Beurteilung werden alle Angebote dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung über den Verkauf bzw. die Vergabe im Erbbaurecht vorgelegt.

C. Finanzielle Auswirkungen

Alternative A:
Für die Sanierung des Gebäudes Tal 14 werden Mittel in Höhe von voraussichtlich 2 Millionen Euro benötigt, welche in den künftigen Haushaltsplanungen zu berücksichtigen wären. Aller Voraussicht nach können Fördermittel generiert werden.

Alternative B:
Bei einem Verkauf könnte aus Sicht der Verwaltung ein Verkaufserlös zwischen 400.000 € und 500.000 € erzielt werden.