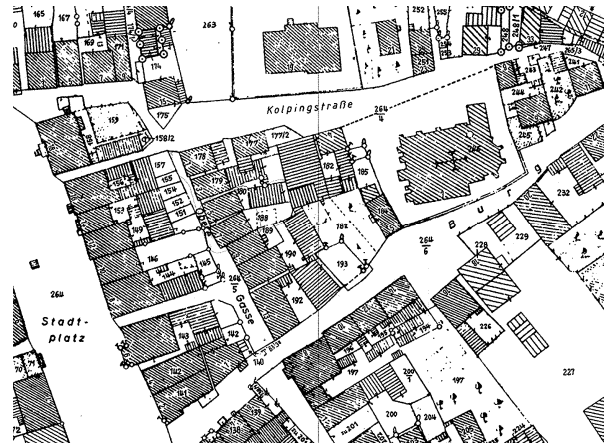


## KULTURSTADEL FÜR DIE STADT VELBURG MIT NEUBAU KOLPINGSTRASSE 4

Lage der Gebäude: Kolpingstrasse 4  
92355 Velburg  
Fl.-Nr. 182 u. 182/1 u. 264/4,  
Gem. Velburg

Eigentümer: Stadt Velburg  
vertr. durch 1. Bürgermeister  
Bernhard Kraus  
Hinterer Markt 1  
92355 Velburg

Planung: KÜHNLEIN Architektur  
Sollngriesbacher Str. 4  
92334 Berching

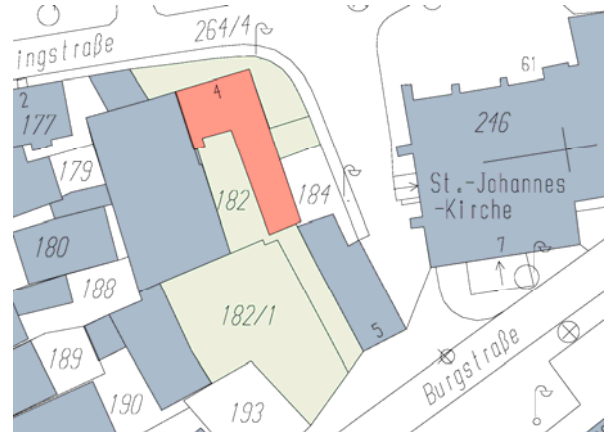


Ausschnitt aus dem Urkataster der Stadt Velburg

### 1.0 BAUBESCHREIBUNG

Der sogenannte Wieserstadl liegt in der historischen Ortsmitte von Velburg, in unmittelbarer Nachbarschaft der barocken Pfarrkirche. Das Grundstück hat eine relativ große Nord-Süd Ausdehnung und liegt sowohl an der Kolpingstraße als auch an der Burgstraße. In westlicher Richtung steht der Stadl an der Grenze, nach Osten hin schließt sich das miterworbene Grundstück Kolpingstrasse 4 an, das nach Osten wieder an eine öffentliche Straße (Verbindungsweg von Kolping- zur Burgstraße) anschließt. Der Wieserstadl ist als Einzeldenkmal in der Liste eingetragen (Eintrag: „Ehemaliger Zehentstadel, hoher Giebelbau, 17. Jahrhundert.“).

Der ehem. Zehentstadel ist ein mächtiger zur Kolpingstraße giebelständiger Bau mit einem hohen gemauerten Erdgeschoss, gemauerten Giebeln und einer Balkendecke über dem Erdgeschoss. Darüber liegen mehrere Speicherböden, die aus einer Kehlbalkendachkonstruktion bestehen. Nach der dendrochronologischen Dachstuhluntersuchung kann von der Errichtung im Jahr 1601 ausgegangen werden. Vermutlich um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jh. wurde eine Teilunterkellerung im südlichen Bereich des Stadls vorgenommen. Der Bau verfügt ansonsten noch weitestgehend über seine originale Bausubstanz, dies betrifft sowohl die Umfassungswände, als auch das hölzerne Tragwerk, das beeindruckende Dimensionierungen und gute handwerkliche Qualität zeigt. Durch die noch bauzeitliche Lochfassade und die imposante Höhe prägt der Bau wesentlich das Stadtbild.



Von geringerer gestalterischer und bautechnischer Qualität ist das benachbarte Wieserhaus, wenngleich es städtebaulich durch die Bildung einer Raumkante zum Weg zwischen Kolping- und Burgstraße von Bedeutung ist. Besonderen Wert hat der südliche Bereich vor dem Wieserstadt, sie stellt neben den Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr auch eine wichtige innerstädtische Freifläche dar. Der Hof ist durch eine verputzte Mauer mit Falzziegelabdeckung zu den westl. Nachbargrundstücken und zur Burgstraße hin abgeschlossen, das ursprüngliche Hoftor fehlt.



## 2.0 ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ

Der ehem. Zehentstadel weist ein umfangreiches Schadensbild auf, bedingt durch langen Leerstand und vernachlässigten Bauunterhalt. Durch Feuchtigkeitseinwirkung ist das statisch-konstruktive Gefüge geschädigt, größere Risse weisen auf entsprechende Verformungen hin. Auch ist ein Befall zerstörender Pilze und Insekten entstanden, was mittlerweile untersucht wurde. Es liegt ein Befall von versch. Schädlingen und versch. Pilzen vor, ebenso ein Befall des sogenannten „echte Hauschwamms“. In der Dachdeckung sind Undichtigkeiten vorhanden. Die Fassaden sind durch erodierte Farb- und Putzflächen, die teilweise ganz fehlen nicht mehr wetterfest und nehmen Feuchtigkeit infolge von Schlagregen auf. Alle Dachentwässerungen sind unzureichend, die Dachdeckung ist schadhaft.



Das benachbarte Gebäude, es diente zuletzt zu Wohnzwecken, Kolpingstraße 4 ist infolge langem Leerstand und fehlendem Bauunterhalt in einem Zustand, der eine Sanierung nur mit großem Aufwand ermöglicht. Viele Bauteile sind abgenutzt. Sämtliche haustechnischen Einrichtungen sind erneuerungsbedürftig.



## 3.0 PROJEKTBE SCHREIBUNG UND NUTZUNGSKONZEPT

### 3.1 BAUDENKMAL WIESERSTADL

Die Stadt Velburg hat den ehem. Zehentstadel erworben, um ihn vor dem weiteren Verfall zu retten und mit neuer Nutzung Substanzverträglich zu revitalisieren.

Das Baudenkmal soll in seinem historischen authentischen Erscheinungsbild und in seiner baulichen Struktur erhalten bleiben.

Der Stadel wird fachgerecht instandgesetzt und saniert. Alle konstruktiv/ statischen Schäden werden behoben. Im Erdgeschoss entsteht ein multifunktionaler Raum für vielfältige kulturelle Nutzungen, auch im Winter. Die Möglichkeiten reichen von Vorträgen, Seminaren, Festveranstaltungen, Ausstellungen bis hin zu Theater, Lesungen und Musikveranstaltungen unter Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft. Aufgrund des großzügigen Raumeindrucks wird auf Unterteilungen und Zwischenwände verzichtet.



Die Einbauten aus dem 19. Jh. werden zurück gebaut und die fehl. Holzstützen ergänzt. Die zur Verfügung stehende Raumhöhe liegt bei 3,26 – 3,50 m. Eine barrierefreie Erschließung ist geplant. Die Gründung muss zum Teil frosttief unterfangen werden. Von einer Nutzung im Dachgeschoss wird abgesehen aufgrund von bauphysikalischen und technischen Problemen, sowie des Brandschutzes. Auch beträgt die zur Verfügung stehende Raumhöhe nur ca. 2 m unter den Druckriegeln der Kehlbalken. Die unbeheizten Dachräume sollen jedoch natürlich belichtet werden und belüftbar sein.

### 3.2 GEBÄUDE KOLPINGSTRASSE 4

Aufgrund der schlechten Bausubstanz und des direkten Anbaus an den Stadl mit dem problematischen schadensträchtigen „Graben“ wird ein Neubau geplant. Der städtebaulich notwendige Baukörper an dieser Stelle wird zweigeschossig erstellt, die stadträumliche Giebelkante des bisherigen Gebäudes an der Kolpingstraße wird wieder aufgenommen. Im Neubau befindet sich die für die Stadlnutzung erforderliche Infrastruktur (Verteilerküche, Lager, WC-Anlagen, Technik) Hier soll in einer Teilerkerkerung eine Heizzentrale eingebaut werden. Im Ober- und Dachgeschoss sind Räume für eine öffentliche Nutzung geplant.

### 3.3 EINGANGSBAU

Zwischen Stadl und Neubau wird als städtebauliches erdgeschossiges Bindeglied ein kleines Foyer errichtet. Dieses erschließt beide Gebäude und schafft durch seine Ausformung den Abstand des Neubaus zum Stadl. Aussenwände des Stadls und des Neubaus werden mit ihren Fassaden bis Terrain geführt.

### 3.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nördliche Freifläche an der Kolpingstraße wird für Zugang und Fluchtwege genutzt. Im östlichen Bereich sollte eine vorgelagerte Grünfläche entstehen mit barrierefreiem Zugang zum Obergeschoss. Der große südliche Hof kann für verschiedene Aktivitäten im Freien genutzt werden, auch für die Anlieferung. Auch eine Nutzung für den ruhenden Verkehr ist möglich. Die Flächen werden einfach gestaltet. Befestigungen beschränken sich auf den nutzungsbedingt erforderlichen Umfang. Die Fläche dient u. a. auch der Erschließung, sowie der Ver- und Entsorgung. Die vorhand. Einfriedungsmauer wird saniert und das fehlende Hoftor ergänzt.

Aufgestellt:  
Berching, den 11.01.2018  
Kühnlein sen. / Rohmann

## 4.0 KOSTENERMITTLUNG

4.1	Sanierung Stadl KGr. 300+400 Brutto	1.258.500,00 €
4.2	Außenanlagen Stadl KGr. 500 Brutto	26.000,00 €
4.3	Neubau EG mit Verbindungsbau KGr. 300+400 Brutto	385.000,00 €
		<hr/> 1.669.500,00 €
4.4	Neubau ohne EG KGr. 300+400 Brutto	560.500,00 €
4.5	Aussenanlagen Neubau KGr. 500 Brutto	193.000,00 €
		<hr/> 2.423.000,00 €
4.6	Öffentl. Erschließung ges. KGr. 200 Brutto	27.500,00 €
4.7	Abbruch Wieserhaus KGr. 200 Brutto	89.000,00 €
4.8	Baunebenkosten gesamt KGr. 700 Brutto	560.500,00 €
4.9	Gesamtkosten KGr. 200+300+400+500+700 Brutto	<hr/> 3.100.000,00€
	Nicht enthalten:	Kosten für Erwerb, Einrichtung, Parkplatz Fl.-Nr. 197

## 5.0 ZEITPLANUNG

- Planung Leistungsphasen 1+2+3 (Grundlagenermittlung, Vor-, Entwurfsplanung) in 2017
- Abbruchantrag Wieserhaus bis Ende 2017
- Eingabeplanung/ Förderanträge Januar 2018
- Abbruch Wieserhaus Frühjahr 2018
- Neubau Keller Heizzentrale bis Ende Juni 2018
- Hausanschlüsse Heizzentrale bis Ende Juli 18
- Übergabestation Heizzentrale bis Ende September 2018
- Wärmelieferung ab September/ Oktober 2018
- Unterfangung Stadl ab Juli 2018
- Neubau und Sanierung Stadl ab Juli 2018 bis Anfang 2020 (statische Instandsetzung, Dach, Fassaden), sowie Innenausbau nach Abstimmung mit der Stadt Velburg