

REVITALISIERUNG DES LORCHHAUSES - BERICHT

Projekt: LOR – Floßergasse 2, 87629 Füssen, LPh3

Datum: 05.12.2024

LPh3

Das Projekt hat auf Grund seiner Historie laut dem Gebietsreferenten des Landesamtes für Denkmalpflege Hr. Huber, das Potenzial zur Förderung durch den Entschädigungsfonds, als Träger für die Kosten einer denkmalgerechten Sanierung.

Aufgabenstellung der denkmalgerechte Sanierung:

- Öffentlich zugängliches Gebäude
- Planunterlagen
- vertiefte Kostenberechnung als Gewerkeschätzung

Das Gebäude soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Das bedeutet, dass die ursprünglich angedachte Variante Wohnen nicht weiterverfolgt wird, sondern die gewerbliche Nutzung im Fokus steht. Weiters wird die in vorangehenden Leistungsphasen geforderte Betreiberwohnung im Dachgeschoss nicht mehr Bestandteil der Planung. Hier wird der denkmalgerechten Sanierung folgend, ein Kaltraum ausgebildet. Aus statischen und Brandschutzgründen wird zudem eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen, um das Gebäude nachhaltig zu sichern und Ertüchtigungen im Dachgeschoss vereinfachen zu können.

Wesentliche Bestandteile der denkmalgerechten Sanierung am Lorchhaus stellen die Konstruktion mit Beseitigung der Schäden sowie der Erhalt der Oberflächen mit den identitätsstiftenden Wandmalereien dar.

Sowohl die Planung als auch die Kostenberechnung wurden inhaltlich mit Herrn Huber Anfang Dezember abgestimmt und für plausibel befunden und dienen nun als Grundlage für die weiteren Schritte zur Abstimmung und Antragsstellung von Fördermaßnahmen.

Das Gebäude wird in der Fassung des Kirchenmalers Lorch wieder hergestellt. Frühere Fassungen bleiben im Bestand erhalten.

LPh2

Es sind zwei Varianten zur späteren Nutzung des Gebäudes in skizzenhafter Form aufgezeichnet worden. Es ist sowohl eine reine Wohn- als auch Gewerbenutzung möglich.

Die spätere Nutzung ist unabhängig von Sanierungsmaßnahmen einer denkmalgerechten Sanierung. Diese ist dem Zustand des Gebäudes geschuldet.

Die Flächenberechnungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Die notwendigen statischen Maßnahmen gem. Anlage von Dr. Schütz Ingenieure wird in der Kostenberechnung aufgenommen.

Bei der Implementierung der Haustechnik ist auf bestehende vertikale Verbindungen der Räume zurückzugreifen. Daher ist die Anordnung von Bädern und Küchen nur an den gekennzeichneten Stellen sinnvoll. U.U. ist hier eine Abstimmung bei gewerblicher Nutzung mit den zuständigen Behörden erforderlich, da es zu Änderungen gegenüber den gesetzl. Vorgaben kommen kann¹.

Die Leitungsführung bei historischen Gebäuden erfolgt, soweit nicht anders möglich, größtenteils Aufputz in Fußbodenleisten.

Die Förderung wurde mit Fr. Steins – Städtebauförderung der Regierung von Schwaben vorab abgestimmt. Die Förderung der Städtebauförderung beinhaltet die Gebäudehülle. Die Oberflächen der Innenschale sind hier nicht beinhaltet und ggfs. über das BLFD in deren Förderschiene zu beantragen. Hierzu ist ein Termin mit dem Referenten des BLFD zu vereinbaren.

Die Höhe der Förderung berechnet sich zum Zeitpunkt der vorliegenden Kostenberechnung dem der Stadt Füssen vorliegenden Formular.

Die Anforderungen an den Brandschutz unterscheiden sich zwischen den Nutzungen nur marginal. Gefordert wird bei beiden ein durchgestecktes Treppenhaus mit Anforderungen an dessen Wände und Türen. Hierzu ist ein Abstimmungstermin mit dem BLFD notwendig, da charakteristische Merkmale im Innenraum betroffen sind.

Der Einbau einer Aufzugsanlage im Bestand ist nicht möglich. Dazu müsste in die historische Deckenkonstruktion massiv eingegriffen werden und in der bestehenden Raumstruktur neue Wände errichtet werden. Dies würde zu einer starken Veränderung des historischen Bestands führen und ist nicht zu empfehlen. Auch ein Aussenaufzug ist auf Grund der Einsehbarkeit der Fassaden vom öffentlichen Raum nicht möglich.

- Variante Gewerbe
Gatro/Gewerbefläche - 228,60 m²
Betriebsleiterwohnung - 107,30 m²
- Variante Wohnungen
Erdgeschoss: Wohnung 1 (3-Zimmer mit Bad/WC) – 75,20 m²
Obergeschoss: Wohnung 2 (2-Zimmer mit Bad/WC) – 49,10 m²
und Wohnung 3 (4-Zimmer mit Bad/WC) – 76,50 m²
Dachgeschoss: Wohnung 4 (4-Zimmer mit Bad/WC) – 90,40 m²

Detaillierte Kostenberechnung

Die Kostenberechnung wurde als Gewerkeschätzung erstellt. Die Gesamtkosten belaufen sich unabhängig der späteren Nutzung für die Kostengruppen 300, 400, 500 und 600 (ohne Innenraumplanung und Lichtplanung auf Brutto 2.524.924,04 €.

Die detaillierte Berechnung ist der Anlage Kostenberechnung zu entnehmen.

¹ Dies ist stark abhängig von der späteren Nutzung und daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu eruieren

LPh1

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Durch nachfolgende Eingriffe in die Gebäudestruktur sind Schwachstellen entstanden, die es zu reparieren und durch zusätzliche Maßnahmen zu kompensieren gilt.

Die gesamte Bausubstanz ist daher in Betracht zu ziehen. Dies betrifft sowohl die Tragstruktur als auch die Oberflächen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht sind die Instandsetzungsmaßnahmen als für die üblich einzustufen, da es sich laut Bauforschung um das Wohnhaus eines Baders², sprich ein Wohngebäude und in der weiteren Entwicklung ein Handwerksgebäude handelt.

Eine neue Nutzung oder Wiedernutzbarmachung in Funktionen als Kleingastronomie sowie Kultureinrichtung und/oder Wohnen ist auf Grund der Anforderungen speziell im Brandschutz an Gebäudeklasse 3 als gut umsetzbar zu bezeichnen.

Eine Verbindung zur Spitalgasse 8 würde das Thema des Brandschutzes sogar noch erleichtern, ist jedoch auf Grund der stark unterschiedlichen Geschosshöhen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da in die Tragstruktur eingegriffen werden müsste.

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist die Herangehensweise an die Sanierung in Leistungsphase 3 und 5 noch im Detail abzustimmen.

Die Förderungen sind mit der Regierung von Schwaben – Städtebauförderung abzustimmen.

Auf Grund der belebten Geschichte des Gebäudes ist eine Instandsetzung unumgänglich. Eine Nutzung mit öffentlicher Zugänglichkeit eine Bereicherung für die Allgemeinheit, jedoch nicht zwingend notwendig, da eine reine Wohnnutzung ebenfalls möglich ist.

gez. Dr. Pfanzelt

ANLAGEN

- Entwurfsplanung
- Kostenberechnung
- Raumbuch
- Flächenberechnung
- Tragwerk – Schadenskartierung
- Brandschutzkonzept

² Siehe Bauhistorische Untersuchung, S. 2ff sowie Tragwerksgutachten, S. 2



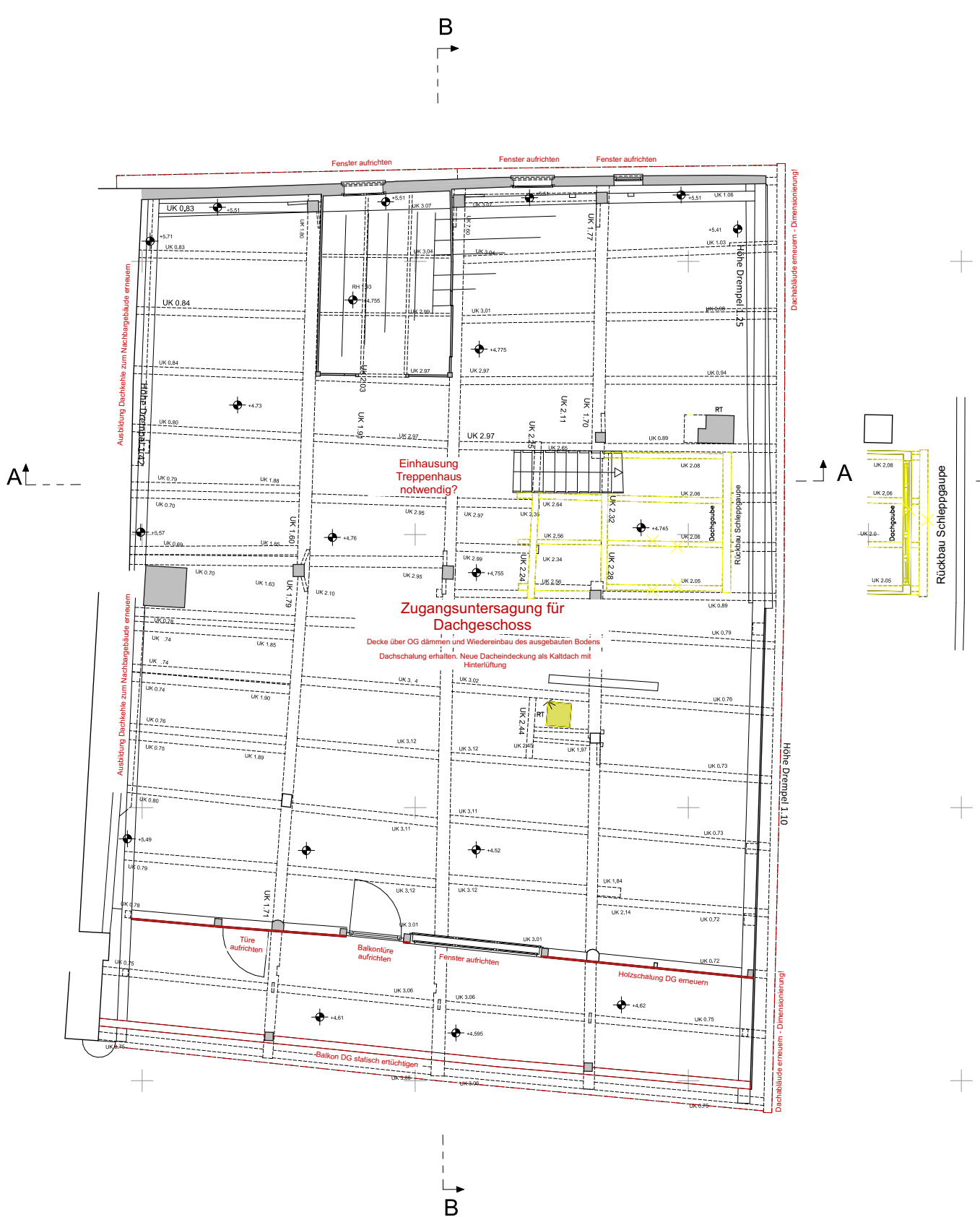
Erdgeschoss

Phase:	Planinhalt:	Plannummer:	Variante:	Maßstab:	Datum:	Verfasser:	Format:
Entwurf	Erdgeschoss	LOR-03-02-EG-GR_KA-100-11	V1	1:100	04.12.2024	ra	DIN A4

Projekt:	Bauvorhaben:	Bauherr/in:	Architekt:
LOR	denkmalgerechte Sanierung Lorch-Haus	Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	pfnanzelt architekten GmbH

Diese Zeichnung ist das geistige Eigentum von pfnanzelt architekten und unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung und Aushändigung an dritte Personen oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist untersagt. Naturmaße nehmen und Koten überprüfen. Die Planzeichnung entspricht der Planungstiefe dem Maßstab 1/200. Dies entspricht den Vorgaben der Vorplanung.

Brandach 39d
86783 Lechbruck am See
t +49 (0)8862 987398
f +49 (0)8862 987399
mail@pfnanzelt-architekten.com

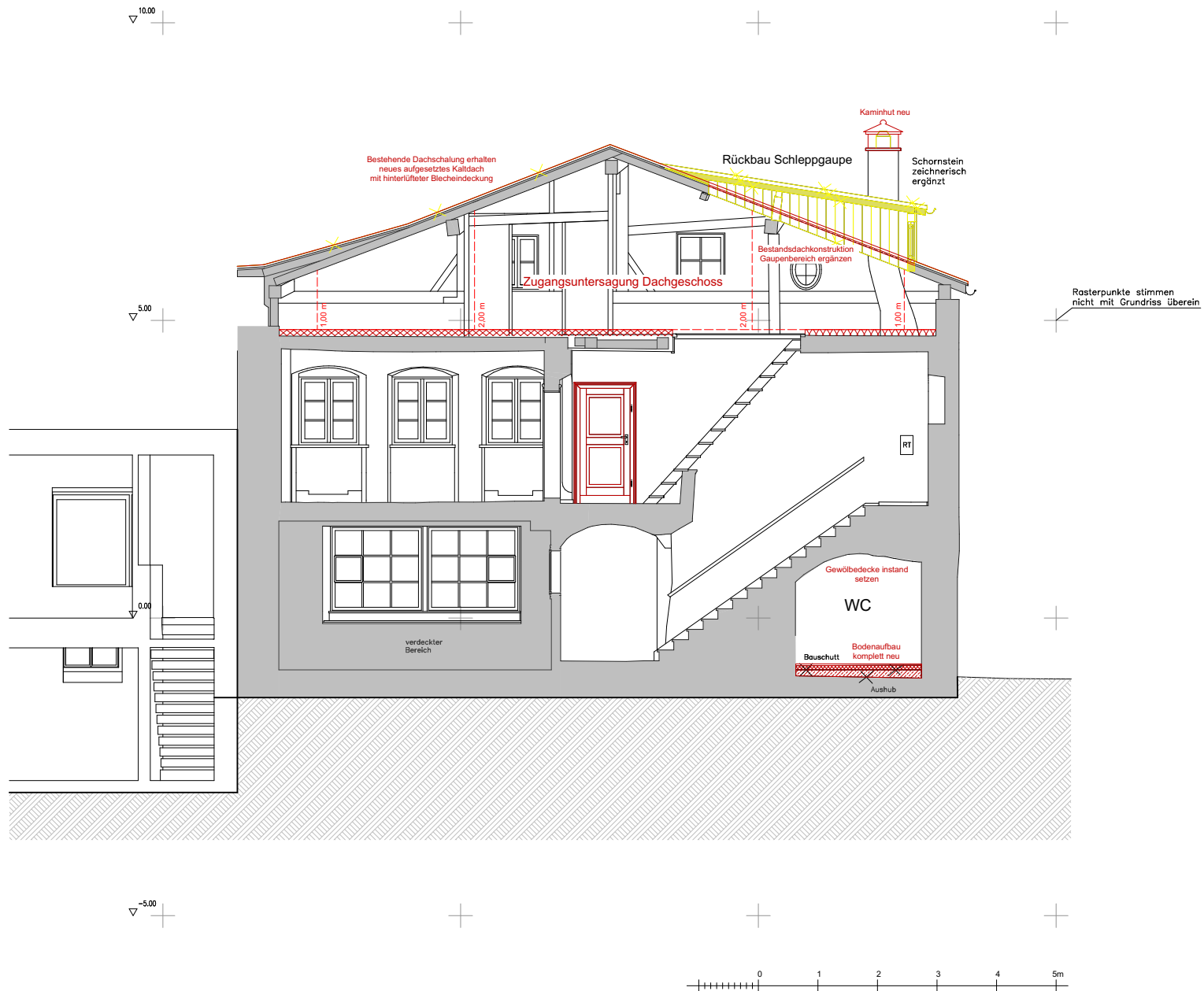


Dachgeschoss

Phase:	Planinhalt:	Plannummer:	Variante:	Maßstab:	Datum:	Verfasser:	Format:
Entwurf	Dachgeschoss	LOR-03-04-DG-GR_KA-100-13	V1	1:100	04.12.2024	ra	DIN A4

Projekt:	Bauvorhaben:	Bauherr/in:	Architekt:
LOR	denkmalgerechte Sanierung Lorch-Haus	Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	pfnanzelt architekten GmbH Brandach 39d 86783 Lechbruck am See t +49 (0)8862 987398 f +49 (0)8862 987399 mail@pfnanzelt-architekten.com

Diese Zeichnung ist das geistige Eigentum von pfnanzelt architekten und unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung und Aushändigung an dritte Personen oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist untersagt. Naturmaße nehmen und Koten überprüfen. Die Planzeichnung entspricht der Planungstiefe dem Maßstab 1/200. Dies entspricht den Vorgaben der Vorplanung.



Schnitt A-A

Projekt:	Bauvorhaben:	Bauherr/in:	Datum:	Maßstab:	Verfasser:	Phase:	Planinhalt:	Plannummer:	Variante:	Architekt:
LOR	denkmalgerechte Sanierung Lorch-Haus	Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	04.12.2024	1:100	ra	Entwurf	Schnitt A-A	LOR-03-05-- V1 SN_KA-100-14		pfanzelt architekten GmbH Brandach 39d 86983 Lechbruck am See t +49 (0)8862 987398 f +49 (0)8862 987399 mail@pfanzelt-architekten.com

Diese Zeichnung ist das geistige Eigentum von pfanzelt architekten und unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung und Aushändigung an dritte Personen oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist untersagt. Naturmaße nehmen und Koten überprüfen.
Die Planzeichnung entspricht der Planungstiefe dem Maßstab 1/200. Dies entspricht den Vorgaben der Vorplanung.



Schnitt B-B

Projekt:	Bauvorhaben:	Bauherr/in:	Datum:	Maßstab:	Verfasser:	Phase:	Planinhalt:	Plannummer:	Variante:	Architekt:
LOR	denkmalgerechte Sanierung Lorch-Haus	Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	04.12.2024	1:100	ra	Entwurf	Schnitt B-B	LOR-03-06-- V1 SN_KA-100-15		pfanzelt architekten GmbH Brandach 39d 86983 Lechbruck am See t +49 (0)8862 987398 f +49 (0)8862 987399 mail@pfanzelt-architekten.com

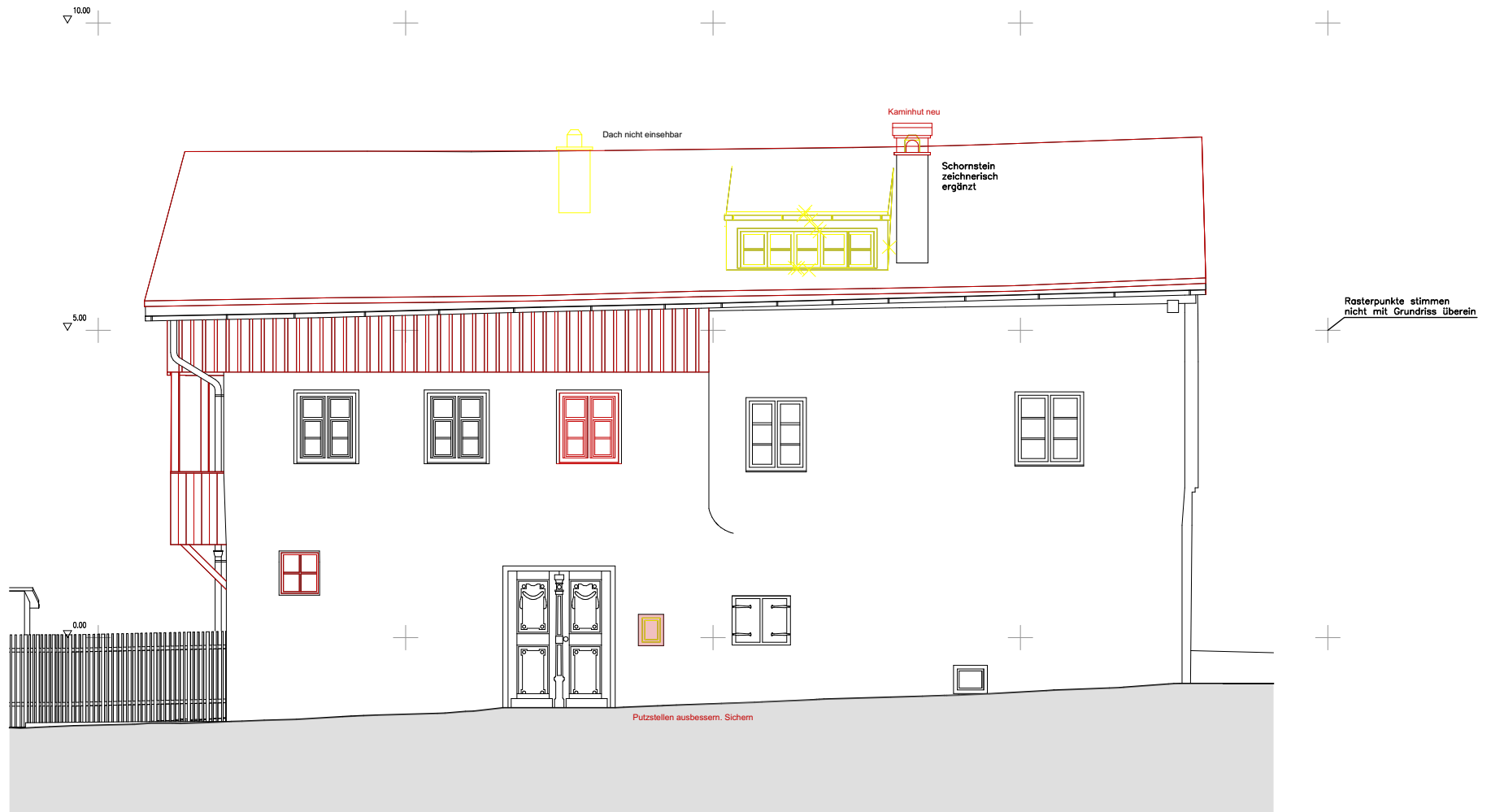
Diese Zeichnung ist das geistige Eigentum von pfanzelt architekten und unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung und Aushändigung an dritte Personen oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist untersagt. Naturmaße nehmen und Koten überprüfen.
Die Planzeichnung entspricht der Planungstiefe dem Maßstab 1/200. Dies entspricht den Vorgaben der Vorplanung.



Ansicht Süden

Projekt:	Bauvorhaben:	Bauherr/in:	Datum:	Maßstab:	Verfasser:	Phase:	Planinhalt:	Plannummer:	Variante:	Architekt:
LOR	denkmalgerechte Sanierung Lorch-Haus	Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	04.12.2024	1:100	ra	Entwurf	Ansicht Süden	LOR-03-07-- V1 AN_KA-100-16		pfanzelt architekten GmbH Brandach 39d 86983 Lechbruck am See t +49 (0)8862 987398 f +49 (0)8862 987399 mail@pfanzelt-architekten.com

Diese Zeichnung ist das geistige Eigentum von pfanzelt architekten und unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung und Aushändigung an dritte Personen oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist untersagt. Naturmaße nehmen und Koten überprüfen.
Die Planzeichnung entspricht der Planungstiefe dem Maßstab 1/200. Dies entspricht den Vorgaben der Vorplanung.



Ansicht Osten

Projekt:	Bauvorhaben:	Bauherr/in:	Datum:	Maßstab:	Verfasser:	Phase:	Planinhalt:	Plannummer:	Variante:	Architekt:
LOR	denkmalgerechte Sanierung Lorch-Haus	Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	04.12.2024	1:100	ra	Entwurf	Ansicht Osten	LOR-03-08-- AN_KA-100- 17	V1	pfanzelt architekten GmbH Brandach 39d 86983 Lechbruck am See t +49 (0)8862 987398 f +49 (0)8862 987399 mail@pfanzelt-architekten.com

Diese Zeichnung ist das geistige Eigentum von pfanzelt architekten und unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung und Aushändigung an dritte Personen oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist untersagt. Naturmaße nehmen und Koten überprüfen. Die Planzeichnung entspricht der Planungstiefe dem Maßstab 1/200. Dies entspricht den Vorgaben der Vorplanung.



Ansicht Norden

Projekt:	Bauvorhaben:	Bauherr/in:	Datum:	Maßstab:	Verfasser:	Phase:	Planinhalt:	Plannummer:	Variante:	Architekt:
LOR	denkmalgerechte Sanierung Lorch-Haus	Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	04.12.2024	1:100	ra	Entwurf	Ansicht Norden	LOR-03-09-- AN_KA-100- 18	V1	pfanzelt architekten GmbH Brandach 39d 86983 Lechbruck am See t +49 (0)8862 987398 f +49 (0)8862 987399 mail@pfanzelt-architekten.com

Diese Zeichnung ist das geistige Eigentum von pfanzelt architekten und unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung und Aushändigung an dritte Personen oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist untersagt. Naturmaße nehmen und Koten überprüfen.
Die Planzeichnung entspricht der Planungstiefe dem Maßstab 1/200. Dies entspricht den Vorgaben der Vorplanung.

Wiederbelebung Lorch -Haus in Füssen

Kostenberechnung basierend auf Gewerkeschätzung vom 30.11.24 (Anlage 3)

KG	Bezeichnung	Netto	Brutto
100	Grundstück	ggfs. von der Stadt Füssen zu ergänzen	
200	Herrichten und Erschließen (Stellplatzablöse)	80.000,00 €	80.000,00 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen	1.173.332,36 €	1.396.265,51 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	110.000,00 €	130.900,00 €
500	Außenanlagen	- €	- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €	- €
700	Baunebenkosten	372.500,00 €	443.275,00 €
	GESAMTKOSTEN	1.735.832,36 €	2.050.440,51 €

LOR

öffentliche Nutzung ohne Dachgeschoss

	Keller	UG	NNF	10,4 m ²
E02	Lager EG	EG	NNF	11,0 m ²
E03	Küche/Produktion	EG	HNF	24,1 m ²
E04	WC	EG	HNF	6,4 m ²
E01	Flur	EG	HNF	13,4 m ²
E05a	Gaststube	EG	HNF	27,4 m ²
E05b	Schankbereich	EG	HNF	10,3 m ²
E06	Gaststube	EG	HNF	37,0 m ²
011	Flur	OG	HNF	11,1 m ²
012	Zimmer	OG	HNF	23,5 m ²
014	Zimmer	OG	HNF	26,4 m ²
017	Personal Bad/WC	OG	HNF	7,3 m ²
021	Aufenthalt, Personal	OG	HNF	13,8 m ²
016+018	Flur	OG	HNF	10,4 m ²
015	Zimmer	OG	HNF	1,9 m ²
019	Zimmer	OG	HNF	19,3 m ²
020	Zimmer	OG	HNF	10,2 m ²
	Dachgeschoss	DG		119,9 m ²
			HNF	218,4 m²
			NNF	21,4 m² (ohne DG)
			NNF	141,3 m² (mit DG)
	Gastro/Gewerbe (1 NE)	EG, OG	HNF	263,9 m ²
				263,9 m²
	davon Verkehrsflächen	EG,OG	HNF	34,9 m²
	Kellergeschoss			10,4 m ²
	Erdgeschoss			129,5 m ²
	Obergeschoss			123,9 m ²
	Gasträume	EG		74,7 m ²
	Produktion, Lager, WC	EG		41,4 m ²
	Verkehrsflächen	EG		13,4 m ²
	Aufenthalt, Personal	OG		95,1 m ²
	Verkehrsflächen	OG		21,5 m ²

LOR - denkmalgerechte Sanierung Lorchhaus

Zeitplan

PLANUNGSPHASE

	Zeitdauer von	bis
IST-Stand	LPH 1 -3 sind abgeschlossen	
Leistungsphase 4 - Genehmigung	Bearbeitung + Bauausschuss	1 3 Monate
Leistungsphase 4 - Genehmigung	Genehmigungsphase	3 3 Monate
Leistungsphase 5		5 7 Monate
Abstimmung BLFD		2 4 Monate
Leistungsphase 6		2 4 Monate
Leistungsphase 7		1 2 Monate
Vorlauf zw. Lph 7 und Baubeginn		3 5 Monate
Leistungsphase 8	= Bauphase	Monate
Rohbau		12 16 Monate
Ausbau		6 10 Monate
Innenausbau	durch Nutzer	Monate
		35 54 Monate

Evtl. Einsprüche mit juristischen Folgen sind nicht berücksichtigt.
Der Zeitplan beginnt mit Projektstart