



# Sanierung

## Oberburg 19, Regensburg

Bericht der Kirchenpflege



## Das Projekt

Die Liegenschaft Oberburg 19 umfasst heute eine Pfarrwohnung sowie Kirchengemeinderäume im Erdgeschoss. Betriebliche Gründe in der Wohnung haben die Kirchenpflege im Sommer 2021 erwogen, Abklärungen zur Optimierung und Instandhaltung der Liegenschaft zu prüfen. In einem ersten Schritt wurde das Architekturbüro L3P Architekten in Regensburg beauftragt, eine Zustandsanalyse zu erstellen und ein Vorprojekt zu erarbeiten. In einem zweiten Schritt wurde eine projektbezogene Baukommission eingesetzt, um zusammen mit dem Architekturbüro und der Kirchenpflege konkrete Massnahmen zu entwickeln. Hinzu kam auch die Schutzabklärung durch die Gemeinde und der Einbezug der Landeskirche.

Diese Arbeiten und Recherchen ergaben folgende primären Erkenntnisse:

- Das Konzept der voneinander nicht klar abgetrennten Wohnung und den für die Kirchengemeinde nutzbaren Räumlichkeiten entsprechen nicht den heutigen und kommenden Anforderungen. Nachdem die in der landeskirchlichen Kirchenordnung festgeschriebene Wohnsitz- und Residenzpflicht durch die Kirchensynode in der bisherigen Kirchenordnung relativiert wurden, ist damit zu rechnen, dass die bestehende Pfarrwohnung nicht mehr als solche genutzt wird und im freien Markt angeboten werden muss. Das bedingt auch, dass die Nebenkosten der Wohnung und der Kirchengemeinderäumlichkeiten separat erfasst werden können.
- Normalerweise wird alle 50 Jahre ein Ersatz infolge Alterung der eingesetzten Baumaterialien und gesetzlichen Auflagen der Installationen erforderlich. Dies betrifft Installationen, Wärmedämmungen und Anforderungen an Brandschutzmassnahmen und auch der Behindertengerechtigkeit. Auch wenn in all den Jahren immer wieder bauliche Anpassungen, Erneuerungen, Unterhaltarbeiten und sanfte Renovationen vorgenommen wurden, besteht im Gesamtgebäude ein erheblicher Sanierungsbedarf.
- Die Idee, in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss neu zwei Wohnungen einzurichten musste relativ schnell aus baulichen Unmöglichkeiten und denkmalpflegerischen Vorgaben verworfen werden. Hinzu kommt, dass das Gebäude in der Kernzone liegt und als Schutzprojekt von kommunaler Bedeutung erfasst ist.

## Die Bauchronik

Das Pfarrhaus wurde nach dem Brand von 1540/41 als Einzelbau und als Teil des Kirchenensembles gebaut, 1726 vollständig erneuert. Die Bedeutung als Baudenkmal in der Oberburg wurde bis heute gewahrt. Schwerpunkte in der neueren Geschichte des Pfarrhauses sind:

- 1947/48: Innenrenovation, Abbruch Anbau Abort Nordseite, neues Treppenhaus, Einbau von WC im 1. + 3. OG, Bad im 2. OG.
- 1963/64: Abbruch Waschküche und Schopfanbau auf der Nordseite zu Gunsten eines neuen Unterrichtszimmers. Erneuerung Riegelwände 3. OG und Sparrenlage ganze Dachfläche. Einbau einer Garage auf der Südseite.
- 1984: Umbau und Erweiterung des Unterrichtszimmers mit verglastem Anbau. Aus Platzgründen wurde der Zugang zum Kirchgemeinderaum mit dem Eingang zur Pfarrwohnung geführt. Die alte Wärmeversorgung mit Holz/Kohle wurde durch eine Ölheizung ersetzt. Anstelle der Garage wurde eine Toilette und ein Abstellraum mit integrierter Öltankwanne realisiert.
- Im Lauf der jüngeren Baugeschichte ist zu erwähnen: Anschluss an die Fernwärme Gemeinde und Vergrößerung Abstellraum dank Eliminierung der Öltankwanne.
- Renovationen Aussen und Innen im üblichen Turnus.

## Geplante Massnahmen

### *Konzeptänderung der Erschliessung Kirchengemeinderäume*

- Das 1963 eingebaute Garagentor wird in seiner Abmessung wieder hergestellt und als heller und einladender Eingang zu den Kirchengemeinderäumlichkeiten auf den Kirchplatz orientiert. Damit wird der Charakter des Kirchenensembles aufgewertet und die Belegung der Wohnung privatisiert.
- Diese konsequenten betrieblichen Anpassungen erfordert aber die Kompensation des zu kleinen Abstellraumes, welcher die künftigen Anforderungen an die Raumgrösse berücksichtigt, sowie eine Eingangszone mit Garderobe und behindertengerechter Toilette.

**Voranschlag Aufwand total Fr. 350'500.**

### *Bauliche Anpassungen Gesamtgebäude (Ersatz von Bauteilen aus dem Jahr 1963/64)*

- Erneuerung, soweit erforderlich, der Hausinstallationen (Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen) mit getrennten Energiemessungen für Kirchengemeinderäume und Wohnung. Isolation Schrägdach Hauptgebäude mit Ersatz der drei bestehenden Dachfenster mit Regenwächter. Brandtechnische Abschottung zwischen EG und Obergeschossen und Einbau Brandmeldeanlage Pfarrräume.
- Voranschlag Aufwand total Fr. 200'000 (Gebundene Ausgaben)**

### *Investitionen Wohnung*

- Der Wohnungskeller im EG entfällt infolge Optimierung der Raumgrösse als Tisch- und Stuhlmagazin.
- In Anpassung an den aktuellen Standard ist ein Wirtschaftsraum im Zimmer Nord im 3. OG geplant: Wasch-/Tröckne-Raum, Vorrat, Getränke, Arbeitsraum sowie ein neuer Zugang zum Estrich. Ersatz der vorhandenen Dusche im separaten WC/DU im 3. OG.
- Die Küche wird umgestaltet und mit dem Wohn- /Esszimmer besser erschlossen. Aufgerechnet im Mehrwert: Arbeitsflächen + Einbauschränke
- Der Garten EG Süd wird für die ausschliessliche Nutzung der Wohnungsmieter umgestaltet und mit einem Abstellraum (Velos, Kinderwagen) ergänzt.

**Voranschlag: Wertvermehrender Aufwand: Fr. 193'500**