

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 20.07.2015

Drucksache Nr. **2015/190**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Stefan Lontzek
Stand 14.07.2015
Aktenzeichen 333.21
Mitwirkung

Jugendmusikschule, Umnutzung und Teilsanierung des Gebäudes Bahnhofsplatz 2 (GEG-Gebäude)

Beschlussvorschlag

- 1) Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Sanierungskonzept für das ehemalige GEG-Gebäude im Grundsatz zu. Hierbei sollen der Westflügel und der Mittelbau bis Achse 3 für eine dauerhafte Nutzung durch Teile der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle umgenutzt und saniert werden.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt die Planung fortzusetzen. Zur Vorbereitung des Baubeschlusses sollen die Themen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie Varianten der Wärmeversorgung näher betrachtet werden.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt das Denkmalschutzkonzept zu optimieren und weitere Abstimmungsgespräche mit den Denkmalschutzbehörden zu führen.

Sachdarstellung

Seit Januar 2011 sind die Übungsräume der Jugendmusikschule und der Probenraum der Stadtkapelle im GEG-Gebäude untergebracht. Durch diesen Umzug wurden Klassenräume im Gebäude Lindauer Straße 2 und in der Martinstorschule frei, die vom Rupert-Neß-Gymnasium zur Überbrückung während der Bauzeit des Fachklassentraktes genutzt werden konnten. Die Anmietung von Schulcontainern mit Klassenräumen für das Rupert-Neß-Gymnasium und die damit verbundenen vergleichsweise hohen Kosten von jährlich ca. 250.000 € - 300.000 € konnten durch diese Rochade vermieden werden. Für die übergangsweise Unterbringung im GEG-Gebäude wurden rund 350.000 € in die Gebäudesubstanz des Westflügels investiert.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, die dauerhafte Unterbringung der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle im GEG-Gebäude zu untersuchen. Hierfür wurde in einem ersten Schritt ein Nutzungskonzept in Abstimmung mit der Jugendmusikschule und den Denkmalschutzbehörden entwickelt, welches den Gesamtraumbedarf der Jugendmusikschule im GEG-Gebäude decken würde.

Für die Nutzungsänderung vom Verwaltungs-, Fabrikations- und Lagergebäude hin zu einer schulischen Nutzung ist eine Baugenehmigung erforderlich. Teil der Bauantragsunterlagen

ist ein objektbezogenes Brandschutzkonzept, welches die brandschutztechnischen Eigenschaften, Defizite und Kompensationsmaßnahmen aufzeigt. Das Brandschutzkonzept basiert auf den Brandwiderstandsklassen der einzelnen Bauteile. Diese mussten im Falle des hundert Jahre alten GEG-Gebäudes durch Vor-Ort-Beprobungen mit anschließender Auswertung im Labor ermittelt werden. Im Zuge dieser Beprobungen wurde deutlich, dass einige konstruktive Bauteile tragfähigkeitsbeeinträchtigende Schädigungen wie abplatzenden Beton und freiliegende korrodierte Bewehrungseisen aufweisen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.11.2012 die Verwaltung beauftragt, die Sanierbarkeit des Tragwerks des GEG-Gebäudes zu prüfen und Planungsvarianten zu erarbeiten. Daraufhin wurden zur Klärung der Standsicherheit des GEG-Gebäudes ab August 2012 weitere flächendeckende Beprobungen durchgeführt und im Labor ausgewertet. Im Bereich des Untergeschosses konnten erst nach dem Ausbau der schadstoffhaltigen Wand- und Deckendämmung ab September 2013 Beprobungen durchgeführt werden.

In seiner Sitzung vom 23.06.2014 hat der Gemeinderat der Vorgehensweise zugestimmt, das GEG-Gebäude im Gesamten zu erhalten, derzeit aber nur den Westflügel für eine dauerhafte Nutzung durch Teile der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle zu ertüchtigen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Sanierung des Westflügels und die Sicherung des Mittelbaus und des Ostflügels zu planen und dem Gemeinderat zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

Nutzung

Ursprünglich wurde an der Gesamtsanierung des GEG-Gebäudes gearbeitet. Hierbei wäre es möglich gewesen, den Gesamttraumbedarf der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle zu decken. Bei der nun geplanten, auf den Westflügel und den Mittelbau bis Achse 3 reduzierten Sanierungsvariante ist es nicht möglich, die gesamte Jugendmusikschule im GEG-Gebäude unterzubringen. Dies bedeutet, dass an einem zweiten Standort die fehlenden Räumlichkeiten für die Verwaltung, Vorspielräume etc. vorgehalten werden müssen.

Die Verwaltung der Jugendmusikschule ist derzeit im Erdgeschoss des Gebäudes Lindauer Straße 2 untergebracht, Unterrichtsräume in den Obergeschossen werden ebenfalls bei Bedarf genutzt. Hier finden aktuell Integrationskurse der Volkshochschule statt. Außerdem soll es als Ausweichgebäude während der Altbausanierung am Rupert-Neß-Gymnasium ab Mitte 2016 dienen.

Sanierungskonzept

Der Westflügel und der Mittelbau bis Achse 3 sollen für eine dauerhafte Nutzung durch Teile der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle saniert werden. Statische, energetische und brandschutztechnische Ertüchtigungen werden nur in diesen genutzten Bereichen durchgeführt. An den restlichen Gebäudeteilen werden nur Sicherungsmaßnahmen zur Schadensvermeidung durchgeführt. Die Fassade wird als Gesamtes neu gestrichen.

Denkmalschutz

Aus Sicht der Denkmalschutzbehörden soll das GEG-Gebäude in seiner äußeren Erscheinung und in seiner Binnenstruktur bewahrt werden. Dies betrifft insbesondere die Fassade, das Dach und die Raumfolgen des Mittelbaus.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt bei der Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Planung ist die Sicherstellung von Rettungswegen. Das bestehende Treppenhaus im Westflügel ist hierfür allein nicht ausreichend, ein zweiter baulicher Rettungsweg ist notwendig.

Zunächst wurde versucht, dieses zweite notwendige Treppenhaus möglichst nah am Westflügel in den Achsen 1 und 2 des Mittelbaus unterzubringen. Hierdurch sollten die Sanierungskosten im Mittelbau möglichst gering gehalten werden. Die höhere Denkmalbehörde hat allerdings hierzu Ablehnung signalisiert. Die unwiederbringliche Veränderung des inneren Erschließungssystems sowie die Veränderung besonders erhaltungswürdiger Räume (z. B. Erdgeschoss Notenraum) waren aus Sicht der Denkmalbehörde nicht akzeptabel.

Eine denkmalgerechte Möglichkeit zur Gewährleistung eines zweiten baulichen Rettungsweges ist die Ertüchtigung des Bestandstreppenhauses in Achse 2 bis 3 des Mittelbaus. Hieraus ergeben sich mehrere Vorteile. Durch die Nutzung des vorhandenen Treppenhauses und des bestehenden Aufzugsschachtes muss weniger in die Substanz eingegriffen werden. Außerdem ergibt sich durch die Erweiterung der Sanierung des Mittelbaus bis zur Achse 3 mehr nutzbare Fläche für die Jugendmusikschule. Allerdings steigen hierdurch auch die Baukosten linear mit der zusätzlich nutzbaren Fläche. Im zu sanierenden Bereich des Mittelbaus müssen die Decken über dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss auf Grund der statischen Mängel abgebrochen und wiederhergestellt werden. Hierbei sollen allerdings laut Aussage der höheren Denkmalbehörde verschiedene Wände und das innere Erschließungssystem erhalten bleiben. Die betroffenen Wände werden während der Erneuerung der Decken durch Bandagen gesichert werden. Die hierfür anfallenden denkmalbedingten Mehrkosten sind förderfähig.

Brandschutz

Im Vorfeld wurden Abstimmungsgespräche mit der unteren Baurechtsbehörde und dem Kreisbrandmeister, Herrn Surbeck, geführt. Das GEG-Gebäude ist derzeit ein Gebäude der Gebäudeklasse 5. In Gebäudeklasse 5 müssen die tragenden und aussteifenden Wände und Stützen grundsätzlich feuerbeständig sein, also eine Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten aufweisen. Insbesondere die Stützen und Decken im Westflügel lassen sich durch brandschutztechnische Maßnahmen nur auf eine Feuerwiderstandsdauer von 30 Minuten (F 30) ertüchtigen. Bei einer Begrenzung der Nutzungseinheiten auf maximal 400 m² mittels eines zusätzlichen Brandabschnittes in der Achse 3 des Mittelbaus ist das Gebäude in Gebäudeklasse 4 einzustufen. In der Gebäudeklasse 4 müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen grundsätzlich hochfeuerhemmend sein, also eine Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten (F 60) haben. Die Abweichung, F 30 statt F 60 vorzusehen, ist durch eine Brandmeldeanlage der Kategorie 1 in den genutzten Bereichen möglich. Hierdurch kann eine frühzeitige Branderkennung gewährleistet werden.

Statik

Westflügel: Alle tragenden Teile sind weiterhin für die vorgesehene Nutzung ausreichend und damit standsicher. Zur Realisierung des Brandwiderstandes müssen jedoch sämtliche Unterdecken ausgebaut und mit einer nicht brennbaren neuen Unterdecke in feuerhemmender Qualität (F 30A) versehen werden. Die Unterzüge und Stützen werden in gleicher Weise in F 30-Qualität verplattet.

Mittelbau: Alle tragenden Teile bis auf den Holzdachstuhl müssen ertüchtigt oder erneuert werden. Der Brandschutz muss dann ggfs. zusätzlich aufgebracht werden. Folgende Maßnahmen sind notwendig: Abbruch und Ersatz der Decken (Ziegeldecken) über dem Untergeschoss und dem Erdgeschoss, Ertüchtigung bzw. Ersatz der Stützen und Unterzüge, Unterbauung der Querunterzüge im Untergeschoss mit durchgehenden Betonwänden.

Energieeinsparung

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- 1) Die Fenster in den genutzten Bereichen sollen denkmalgerecht und energetisch ertüchtigt werden.
- 2) Die alte Öl-Heizung soll erneuert werden. Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg wurde novelliert und ist am 01.07.2015 in Kraft getreten. Derzeit wird geprüft, ob die Verwendung einer Gas-Heizung mit Biogasanteil noch möglich ist. Alternativ könnte eine Pellet-Heizanlage zum Einsatz kommen. Investive Mehrkosten hierfür ca. 80.000 € brutto. Die Möglichkeit des Anschlusses an die Nahwärmeversorgung Wangen soll ebenfalls noch geprüft werden.
- 3) Dämmung oberste Geschossdecke

Kosten/Finanzierung

Die Kostenberechnung, siehe Anlage, des Architekturbüros Seyfried weist Baukosten in Höhen von 3.851.123 € für die Umnutzung und Sanierung des Westflügels und des Mittelbaus bis zur Achse 3 aus. Für die Haushaltsjahre 2015/2016 sind jeweils 165.000 €, insgesamt also 330.000 € im Vermögenshaushalt bereitgestellt. Im Sanierungsunterabschnitt sind für das Jahr 2015 269.000 € veranschlagt.

Folgende Zuschüsse sind denkbar (siehe Anlage)

- Sanierungsgebiet Bel Adler; das Sanierungsgebiet läuft 2017 aus, es stehen nur noch ca. 0,9 Mio. € zur Verfügung.
- Denkmalförderung; denkmalbedingte Mehrkosten sind zu 1/3 förderfähig.
- Klimaschutz Plus

Anlagen

- mögliche Zuschüsse
- Kostenberechnung vom 23.06.2015
- Pläne