

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 06.02.2017

Drucksache Nr. **2017/038**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Hochbau u.
Gebäudemanagement
Sachbearbeiter Jörg Weh
Stand 19.01.2017
Aktenzeichen 322.21, 771.21
Mitwirkung Amt für Kultur, Bildung und
Sport
Stadtbauamt Fachbereich
Liegenschaften
Stadtkämmerei

Unterbringung des Ortschaftsbauhofs Schomburg und des Museumsmagazins im ehemaligen Haus Titscher -Baubeschluss-

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Unterbringung des Ortschaftsbauhofs Schomburg und des Museumsmagazins in den Gebäuden Rhein 36 in Schomburg zu und fasst den Baubeschluss.

Sachdarstellung

In der Sitzung am 11.07.2016 (Vorlage 2016/144) fasste der Gemeinderat den Planungsbeschluss zur Unterbringung des Ortschaftsbauhofs Schomburg und des Museumsmagazins im ehemaligen Haus Titscher.

Die Ihnen vorliegende Planung wurde am 06.12.2016 im Ortschaftsrat Schomburg beraten.

Der Ortschaftsrat Schomburg fasste folgenden Empfehlungsbeschluss:

- Der Ortschaftsrat Schomburg stimmt der Umnutzung der beiden Gebäude Titscher zu Museumsmagazin und Ortschaftsbauhof zu.
- Der Ortschaftsrat empfiehlt die Umsetzung der vorgestellten Planung.
- Er empfiehlt außerdem eine Planänderung zur Unterbringung eines zusätzlichen Raumes im Gebäude Nord als Jugendraum.

Unterbringung eines Jugendraumes im Gebäude Nord

Entsprechend Beschluss im Ortschaftsrat haben wir den Wunsch für einen Jugendraum im Haus Titscher untersucht.

Bei der Beratung im Ortschaftsrat wurde die Unterbringung eines Jugendraums im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes favorisiert. Der Jugendraum sollte nach Ansicht des Ortschaftsrats direkt bei den Sozialräumen des Bauhofs vorgesehen werden. Zur Nutzung von Synergien sollten die Sanitäreinrichtungen des Bauhofs mitgenutzt werden.

Unter Reduzierung der geplanten Lagerfläche des Bauhofs wäre der Platz für den Jugendraum grundsätzlich vorhanden. Die für den Bauhof und das Museumsmagazin geplanten WC-Räume würden für die Jugendraumbesucher nicht ausreichen, d. h. die Sanitärräume müssten vergrößert und die WC-Ausstattungen an die erhöhten Anforderungen mit entsprechenden Mehrkosten angepasst werden. Für einen Jugendraum sind weitere Mehrkosten für die Raumtrennwände mit erhöhten brandschutz- und wärmedämmtechnischen Anforderungen, die Elektroinstallation und die Heizung in der Kostenberechnung nicht enthalten. Durch Nutzungsüberschneidungen im Bereich der gemeinsamen Erschließung und der Sanitärräume sind Spannungen zwischen den Nutzern des Bauhofs, des Museumsmagazins und der Jugend nicht völlig auszuschließen.

Zur Sicherung der Museumsgüter bestehen wesentliche Planungsvorgaben bei der Einrichtung eines Museumsmagazins bezüglich Brand- und Einbruchschutz. Neben dem baulichen Brandschutz sind potentielle Brandlasten zu vermeiden. Durch eine weitere Nutzung des Gebäudes im Sinne einer Versammlungsstätte werden jedoch die Brandlasten und die baurechtlichen Vorgaben erhöht. Die Anforderungen an den Einbruchschutz mit Überwachung des Gebäudes sind der erhöhten Nutzung anzupassen.

Der Jugendraum ist derzeit im Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde St. Clemens, Tettninger Straße 34 in Primisweiler, in zwei Räumen im Untergeschoss untergebracht. Somit ist die Jugend in der Dorfmitte zentral integriert. Eine Verlegung der Jugendarbeit in das dezentral gelegene Haus Titscher in Rhein würde eine Standortverschlechterung bedeuten.

Auf Grund unserer Planungsergebnisse wie z. B. Mehrkosten, kritische Nutzungsüberschneidungen, erhöhte bauliche Anforderungen und Standortverschlechterung raten wir von der Unterbringung eines Jugendraumes im Haus Titscher ab.

Wir empfehlen für die beiden Gebäude Titscher, neben dem bisherigen Nutzer HIVE künftig den Ortschaftsbauhof Schomburg und das Museumsmagazin unterzubringen.

Versandhandel Firma HIVE

Im vorderen Teil des südlichen Gebäudes verbleibt der bisherige Mieter, die Firma HIVE. Mit Ausnahme einer neuen Toranlage sind in den weiterhin als Versand und Lager genutzten Räumen keine wesentlichen Umbaumaßnahmen erforderlich.

Ortschaftsbauhof Schomburg

Unter zusätzlicher Nutzung der angebauten Garagen ist im hinteren Teil des südlichen Gebäudes die Unterbringung des Fuhrparks für den Ortschaftsbauhof von Schomburg geplant. In den beiden Garagen sind die Stellplätze für den Unimog und den Fendt-Traktor vorgesehen. Im Hauptgebäude finden der VW-Bus, der Rasentraktor, der Hänger und sonstige Kleingeräte Platz. Für die Feuerwehr besteht Platzbedarf für den als Autoanhänger genutzten Schlauchwagen. Für Wartungs- und Unterhaltsarbeiten wird eine zusätzlich beheizbare Werkstatt räumlich abgetrennt. Im Ober- und Dachgeschoss stehen ca. 410 m² Lagerflächen für den Bauhof bzw. für die Ortschaft zur Verfügung.

Das nördliche Gebäude ist auf Grund der geringen lichten Geschosshöhe im Erdgeschoss für die Unterbringung von Fahrzeugen nicht nutzbar. Jedoch ist das Gebäude als

ebenerdiges Lager für den Bauhof bestens geeignet. Die Sanitär-, Büro- und Sozialräume sind an der Schnittstelle zwischen Bauhof und Museumsdepot mit einer gemeinsamen Nutzung der WC-Anlagen geplant.

Das zweigeschossige südliche Gebäude und die beiden angebauten Garagen sind als Massivbau mit Wänden aus Mauerwerk, Stahlbetonstützen und Stahlbetondecken ausgeführt. Die Umbaumaßnahmen betreffen vor allem die durch den Bauhof genutzten Bereiche im Erdgeschoss. Die Nutzungseinheiten HIVE und Bauhof sind jeweils ein eigener Brandabschnitt, so dass Trennwände in allen Geschossen erforderlich sind. Der vorhandene, nicht mehr zugelassene Lastenaufzug soll zurückgebaut werden. Die Deckenaussparungen werden geschlossen. Zur Erstellung der Einfahrt für den Bauhoffuhrpark ins Gebäude sind in den Außenfassaden neue Öffnungen zum Einbau von Toranlagen geplant. Durch Abbruch von Trennwänden und Zwischendecken in den beiden Garagen werden die erforderlichen Raummaße für die großen Bauhoffahrzeuge wie Unimog und Traktor, im Winter einsatzbereit mit montiertem Schneepflug und Salzstreuer, gewährleistet.

Beim eingeschossigen nördlichen Gebäude handelt es sich um einen mit Stahlstützen und Stahlträgern verstärkten Holzbau. Zur neuen Raumaufteilung werden Trockenbauwände eingesetzt. Die Bauteile zwischen Bauhof und Museumsnutzung, d. h. die Decke zum Dachgeschoss und die Trennwände, sind mit Brandschutzverkleidungen auszuführen. Die Lagerräume sind frostfrei zu halten. Im Sanitär-, Büro- und Sozialbereich sind Raumtemperaturen von mind. 20° C gefordert. Somit bestehen erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung der trennenden Bauteile wie Innenwände und Decken. Die Sanitär-, Büro- und Sozialräume werden gemäß den Arbeitsstättenrichtlinien ausgestattet.

In der Planung und den Kosten für die Außenanlagen sind die Anschlüsse der Gebäudezufahrten und die Aufstellfläche für das Übergabesilo der Streumittel enthalten.

Die Umbaukosten für die Bauhofnutzung in den beiden Gebäuden betragen gemäß Kostenschätzung von Herrn Hausen ca. 702.800 €. Die gemeinsam mit dem Museumsdepot genutzte Betriebstechnik für Heizung, Elektro und Blitzschutz wurde anteilig angesetzt.

Museumsdepot

Im Zuge einer Beratung durch die Landesstelle für die Museumsbetreuung Baden-Württemberg wurde das nördliche Gebäude auf seine Eignung zur Einrichtung eines Museumsdepots untersucht. Neben der guten Erreichbarkeit und Zugänglichkeit wurde die solide und trockene Bausubstanz mit großzügigem und beheizbarem Stauraum für die Depotnutzung positiv bewertet. Entsprechend sind im Erdgeschoss ca. 205 m² und im Dachgeschoss ca. 408 m² Lagerfläche für das Museumsdepot vorgesehen. Zur Inventarisierung, Aufbereitung und Restaurierung der Museumsgüter haben wir einen abgetrennten Arbeitsraum geplant.

Für Räume zur Lagerung von Museumsgütern bestehen erhöhte Anforderungen. Neben der Vermeidung von Temperaturschwankungen innerhalb kurzer Zeitspannen beträgt die gewünschte Raumtemperatur für ein Museumsdepot mindestens 10°C im Winter und höchstens 25°C im Sommer. Deshalb sind zur Reduzierung von Wärmeverlusten im Winter und zum sommerlichen Temperatúrausgleich umfassende Wärmedämmmaßnahmen im Dachgeschoss beim Dachaufbau und bei den Außenwänden erforderlich. Zur Erhöhung des Einbruchschutzes sollen sowohl mechanische Einbruchsicherungen mittels Innenläden und Alarmüberwachungen an den Türen und Fenstern angebracht werden. Bei den vorhandenen und den neuen Baumaterialien ist auf Resistenz gegenüber biologischem Befall zu achten.

Die Umbaukosten für die Einrichtung des Museumsdepots werden gemäß Kostenschätzung mit ca. 317.200 € veranschlagt. Die gemeinsam mit dem Bauhof genutzte Betriebstechnik für Heizung, Elektro und Blitzschutz wurde anteilig angesetzt.

Haustechnik

Die vorhandene Heizzentrale ist technisch überaltert. Verursacht durch längeren Gebäudeleerstand während Frostperioden ist das vorhandene Heizleitungsnetz auf Grund von Frostschäden nicht mehr brauchbar.

Mit der erforderlichen neuen Heizzentrale wird von Öl auf Flüssiggas umgestellt. Auf dem Satteldach des südlichen Gebäudes sind zwei Photovoltaikanlagen montiert. Mit Ablauf der 20-jährigen gesicherten Einspeisevergütung wäre frühestens ab 2022 eine solare Heizungsunterstützung über die Photovoltaik sinnvoll. Der Bauhof und das Museumsdepot erhalten eine neue Zentralheizung.

Die Elektroinstallation aus der Erstellung des südlichen Gebäude 1965 bzw. der Erstellung des nördlichen Gebäude 1981 müssen wir komplett erneuern.

Bei der neuen Beleuchtung werden energetisch wirtschaftliche LED-Leuchten vorgesehen. Aus der Bauhofnutzung sind im Bereich der Elektroinstallationen nach den Arbeitsstättenrichtlinien sicherheitstechnische Anforderungen, wie z. B. Not- und Sicherheitsbeleuchtung und Fluchtwegebeschilderung zu erfüllen. Zur vorbeugenden Brandverhütung und zum Einbruchschutz stehen für das Museumsdepot zusätzliche Elektroinstallationen, wie z. B. Brandmeldeanlagen, Gefahren- und Alarmanlagen zur Entscheidung an. Auf Grund der Museumsnutzung sollte eine Blitzschutzanlage vorgesehen werden.

Termine

In Abstimmung mit den vorgesehenen Haushaltsmitteln ist die Durchführung der Maßnahme von August 2017 bis April 2018 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt/Wirtschaftsplan:

Stadt **EigB Städt. Abwasserwerk** **EigB Stadtwerke**

<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von	vgl. Druck 2017/003	1.020.000 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von		1.020.000 €
	davon - Sachausgaben	1.020.000 €	
	- Personalausgaben	€	
	Gesamtausgaben ./.		€

Im **Verwaltungshaushalt/Erfolgsplan** Haushaltsstelle

Einmalig

Laufend pro Jahr

Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

<input checked="" type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt/Vermögensplan	Haushaltsstelle	02.3210001.940000 02.7700001.940200
<input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung		
<input checked="" type="checkbox"/> Lfd. Haushaltsjahr 450.000 €/ HHJ. 2018 - 450.000 €		
<input type="checkbox"/> Haushaltsausgaberest		
<input type="checkbox"/> Mittel im Rahmen des Deckungskreises		
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung		
<input type="checkbox"/> Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm		<input type="checkbox"/> Enthalten <input type="checkbox"/> Nicht enthalten
Folgeeinnahmen in Höhe von		_____ €
Folgeausgaben in Höhe von		_____ €
Davon	-Sachausgaben	_____ €
	-Personalausgaben	_____ €
Im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstellen	
<input type="checkbox"/> Einmalig	<input type="checkbox"/> Laufend pro Jahr	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen bei den betreffenden Haushaltsstellen zur Verfügung		
<input type="checkbox"/> Mittel im Rahmen des Deckungskreises		
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung		

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln	
<input type="checkbox"/>	muss erfolgen durch den Deckungsvorschlag (Mehr-Einnahme oder Weniger-Ausgabe)
Haushaltsstelle:	
<input type="checkbox"/>	ergibt einen Fehlbetrag / ggf. Nachtragshaushalt

Anlagen

Grundriss Erdgeschoss
 Grundriss Ober-/ Dachgeschoss
 Grundriss Obergeschoss/ Dachaufsicht
 Ansichten/ Schnitte Gebäude Süd
 Ansichten/ Schnitt Gebäude Nord
 Zusammenstellung der Kostenberechnungen
 Kostenberechnung Bauhof
 Kostenberechnung Museumsmagazin