

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 19/3561**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	30.01.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	12.03.2019	Ö

Beteiligte Ämter	einverstanden	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur Fachbereich 2 - Finanzen Stabsstelle Rechnungsprüfung	ja / nein	

Historische Altes Rathaus; hier: Aktuelle Planung Anbau Neubau Brunnenstraße

Sachverhalt:

1. Arbeitsstätte:

In der Fachbereichsausschusssitzung am 22.11.2018 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob auch eine Nutzung mit einer Arbeitsstätte mit einer geringen Anzahl von Arbeitsplätzen im Alten Rathaus bzw. dem noch zu errichtenden Anbau eingerichtet werden kann. Der vorgegebene Kostenrahmen von 2,0 Mio. € soll hierbei eingehalten werden.

Daraufhin wurde die Planung nochmals abgeändert (siehe Anlage 1). Das Resultat hieraus ist, dass eine Arbeitsstätte für bis zu 5 Personen problemfrei eingerichtet werden kann. Die Forderungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) können demnach erfüllt werden. Insbesondere sind keine weiteren als die geplanten Toiletten-, Wasch- und Umkleieräume notwendig.

Der vorgegebene Kostenrahmen in Höhe von max. 2,0 Mio. € kann nach derzeitigem Stand hierbei eingehalten werden, da sowohl die Kostenkennwerte laut BKI (Baukostenindex) Neubau für Büro- und Verwaltungsgebäude mit mittlerem

Standard, als auch für Geschäftshäuser ohne Wohnungen, noch deutlich unterhalb der Kostenkennwerte für Bibliotheken, Museen und Ausstellungen liegen. D. h. es wurde bei der bisherigen Kostenermittlung schon mit einem höheren Wert gerechnet (siehe Anlage 2).

Mittlerweile hat eine Vermessung des Geländes stattgefunden und es wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist auch möglicherweise drückendes Grundwasser im Hochwasserfall.

Die Planungstechnischen Überlegungen gehen dahin, einen Teil des noch bestehenden Kellers zur Brunnenstraße wieder auszugraben und die notwendige Haustechnik für das Alte Rathaus und den Anbau sowie die Hauseinführungen aller Versorgungsleitungen in diesem Bereich vorzusehen.

Aufgrund der statischen Gegebenheiten wird für den Anbau zum jetzigen Zeitpunkt der Planung eine tragende Bodenplatte präferiert, vor allem auch wegen der umliegenden Grenzbebauung mit Teilunterkellerungen.

Der Gebäudeneubau muss aufgrund der vorhanden Höhen im Altbau und der Erschließung zur Brunnenstraße in Split-Level-Bauweise ausgeführt werden. Die Barrierefreiheit wird mittels eines Durchlader-Aufzuges gewährleistet.

Neben der bisher vorgelegten Grundrissgestaltung des EG hat die Verwaltung auf Anregung noch die nachfolgende weitere Variante erarbeitet und bewertet.

2. Variante Grundriss Erdgeschoss:

Das öffentliche WC rückt in den hinteren Gebäudeteil des Neubaus, sodass sich die Arbeitsstätte mit einer raumhohen Glasfassade zur Brunnenstraße hin öffnet.

- Die Nutzfläche der Arbeitsstätte verringert sich um ca. 14 m² von bislang ca. 62 m² auf jetzt ca. 48 m².
- Wegen der Barrierefreiheit des öffentlichen WC müsste aufgrund des stark abfallenden Geländes, im ohnehin schon sehr schmalen Innenhof eine zusätzliche Rampe eingebaut werden. Diese darf, um rollstuhlgerecht zu sein, max. 6 % Steigung haben und muss alle 6 m ein 1,50 langes Podest vorweisen. Dies ist aufgrund des Höhenunterschiedes von mehr als 80 cm auf weniger wie 10 m nicht umsetzbar. Die Steigung der Rampe würde mit Podest bei mehr als 9 % Gefälle liegen und ohne Podest, was eigentlich nicht zulässig ist, bei mehr wie 8 %.
- Um einen Zugang der Toiletten zusätzlich im Gebäudeinnern für unterschiedlichste Nutzungseinheiten / Veranstaltungen zu gewährleisten, muss neben dem Zugang von außen, auch eine Verbindung zum Treppenraum, zur internen Erschließung des Alt- und Neubaus, eingeplant werden. Dieses nimmt jedoch erheblichen Platz ein und mindert daher die Nutzfläche. Gleichzeitig nehmen die allgemeinen Verkehrsflächen unnötigerweise zu.

- Aufgrund der geschlossenen Fassade zwischen Arbeitsstätte und öffentlichen WC ist dieser Bereich nicht mehr einsehbar und somit nur schwer zu überwachen. Man bekommt nicht mit, wer sich dort gerade aufhält.
- Die zur Straße hin offen gestaltete Glasfassade wird vermutlich (siehe z.B. Service-Center oder Stadthallenverwaltung) nachträglich mit Raffstores oder Lammellenvorhängen geschlossen werden, um sich vor Blicken von außen zu schützen. Die transluzente Fassade würde somit blickdicht abgeschottet und hätte ihren eigentlichen Sinn verfehlt.

Die ursprüngliche Grundrissplanung weist somit mehr Vorteile auf, wie z. B. die uneingeschränkte Barrierefreiheit, die größere Nutzfläche mit kleineren Verkehrswegen, die bessere Übersichtlichkeit mit der Möglichkeit zur Überwachung des öffentlichen Bereichs und die einfache Erschließung an nur einer Stelle.

Finanzierung:

Im Haushaltsplan 2019 sind unter Denkmalschutz und –pflege für die Maßnahme Generalsanierung des Alten Rathauses 100.000 € eingestellt, davon sollen 90.000 € aus der Förderung des Bundes aus Stadtumbaumitteln (90 %) finanziert werden. Für 2020 sind 1,0 Mio. € vorgesehen, wovon wiederum 90 % über den Stadtumbau West finanziert werden sollen.

Unter dem Vorbehalt einer Bereitstellung der erforderlichen Mittel könnte die Umsetzung der baulichen Maßnahme Ende 2019 / Anfang 2020 beginnen. Zuvor sind die Fördermöglichkeiten verbindlich abzuklären.

Beschlussvorschlag:

1. Die aktuelle Planung soll weiter verfolgt und ausgearbeitet werden.
2. Nach Vorlage der Kostenberechnung nach DIN 276 sind die entsprechenden Förderanträge zu stellen.

Anlagen:

Aktuelle Planung, Stand 28.01.2019 (Anlage 1)

Kostenzusammenstellung, Stand 29.01.2019 (Anlage 2)

Variante Grundriss Erdgeschoss, Stand 28.01.2019 (Anlage 3)

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister