

Amt/Geschäftszeichen: Bürgermeister	Datum: 30.07.2015
Bearbeiter: Claudia Wittke	Wahlperiode 2014 - 2019

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja Nein Enthaltung
Hauptausschuss	26.08.2015	abweichender Beschluss	8 0 1
Stadtrat	16.09.2015	abweichender Beschluss	15 5 0

Betreff: Variantenvorschläge zur Sanierung des Kulturhauses der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt im Hinblick auf die erarbeitete Studie zur Sanierung und Modernisierung des Kulturhauses der Stadt Tangerhütte (die verschiedene Varianten und Raumprogramme zur Erhaltung des Kulturhauses betrachtet), folgende Variante als Grundlage für eine weitere Planung zu verwenden:

- Variante 1 (Erhalt des gesamten Komplexes mit Bruttogeschossfläche 3.572m² und geschätzten Gesamtkosten von 3.708.030,72 €)
- Variante 2 (Rückbau der oberen Etage des Vorderhauses, des Bühnenhauses und der sich daran anschließenden Bauteile mit einer Bruttogeschossfläche 1.555m² und geschätzten Gesamtkosten von 2.800.764,01 €)
- Variante 3 (Abbruch und Neubau eines Saales mit vorgelagerten Funktionsräumen und 200 Saalplätze und geschätzten Gesamtkosten von 803.650 €)
- Variante 4 (Abbruch und Neubau eines Saales mit vorgelagerten Funktionsräumen 500 Saalplätze und eine Bruttogeschossfläche von 402m² bzw. 670 m² und geschätzten Gesamtkosten von 1.330.250 €)

Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Variante

- die Auftragsvergabe für Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen,
- die Beantragung von Fördermittel im Rahmen der Programme „Stadtumbau Ost“ und „Kleinere Städte und Gemeinden“ für dieses Vorhaben vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten des Vorhabens	Mittel bereits veranschlagt		Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)
	Ja	Nein	
	Jahr 20		
EUR	HH-Stelle:		
ggf. Stellungnahme			

Anlagen: Studie zur Sanierung und Modernisierung des Kulturhauses der Stadt Tangerhütte

Andreas Brohm
Bürgermeister

Siegel

Begründung:

Bisher liegt der Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom November/ Dezember 2012 zur Erhaltung des Kulturhauses vor.

Daraufhin wurde eine Studie erarbeitet, die verschiedene Varianten betrachtet:

- 1 Erhalt des gesamten Komplexes (Bruttogeschossfläche - BGF: ~ 3.572 m²)
- 2 Rückbau der oberen Etage des Vorderhauses, des Bühnenhauses und der sich daran anschließenden Bauteile (BGF: ~ 1555 m²)
- 3 Abbruch und Neubau eines Saales mit vorgelagerten Funktionsräumen (200 Saalplätze)
- 4 Abbruch und Neubau eines Saales mit vorgelagerten Funktionsräumen (500 Saalplätze, BGF: 402m² bzw. 670m²)

In der Studie sind für die Varianten Kosten ausgewiesen, ermittelt als Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene nach DIN 276, BKI 2010.

Der Betrieb des Kulturhauses ist eine freiwillige Aufgabe der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Daher ist es eine politische Entscheidung, auch für die im Kulturhaus vorgesehenen Nutzungen festzulegen. Davon leiten sich die erforderlichen Flächen ab und dementsprechend ergeben sich die Umbau-/ Modernisierungskosten. Die politische Entscheidung über die vorzusehenden Nutzungen liegt bisher nicht vor.

Seitens der Verwaltung wird vorbehaltlich einer anderweitigen Alternative folgendes Raumprogramm vorgeschlagen:

- ein Saal mit bis zu 500 Plätzen, der in kleinere Einheiten unterteilbar sein muss;
- Funktionsräume (wie z.B. WC-Anlagen, Garderobe, Foyer, Teeküche, Aufenthalts- und Vorbereitungsräume, Stuhllager, sonstige Lager und bedarfsgerechte Nebenräume).
- Alle Räume befinden sich im Erdgeschoss und sind barrierefrei zu erreichen.
- Eine gastronomische Einrichtung wird als Option zur Stärkung des Objektes angesehen. (Synergien). Allerdings muss die gastronomische Einrichtung nicht zwingend mit dem Kulturhaus verbunden sein.

Ausgehend von diesem Vorschlag wären aus der o.g. Studie die Varianten 2 oder 4 als Grundlage für die weitere Planung geeignet.

Die Variante 2 würde weitgehend die Sanierung der nach erfolgtem Abbruch verbleibenden Gebäudeteile beinhalten.

Es ist davon auszugehen, dass der Umbau des 1929 als Schützenhaus errichteten Saales nach heutigen Anforderungen (z.B. Brandschutz, EnEV) gravierende Veränderungen des Erscheinungsbildes ergeben bzw. der Erhalt des Erscheinungsbildes sehr aufwändig wäre. Des Weiteren würde sich das Gebäude zur Straße der Jugend auf Grund der Abbruchmaßnahmen als eingeschossiger Baukörper mit angegliedertem Saal darstellen.

Bei der Variante 4 könnte sich nach der vollständigen Beräumung ein Neubau mit weitgehend ähnlichem Erscheinungsbild zur Straße der Jugend ergeben wie bei Variante 2. Allerdings wäre auch ein völlig anderes Erscheinungsbild möglich.

Die Fördermöglichkeiten eines Neubaus sind mit dem Fördermittelgeber zu erörtern.

Das Kostenverhältnis von erhaltender Sanierung und Neubau würde bezogen auf die Studie bei ca. 2:1 liegen, das heißt die erhaltende Sanierung würde mehr als doppelt so teuer sein, wie ein Neubau. Allerdings würde auch mehr als die ca. 2,5fache Bruttogeschossfläche zur Verfügung stehen. Insofern ist der Flächenbedarf festzulegen (politische Entscheidung).

