

Az:
Datum **Drucksache Nr.**
 29.11.2010 2010/284

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmung				
		Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	Behandelt
Stadtplanungs- und Umweltausschuss	20.01.2011					
Verwaltungsausschuss						
Rat der Stadt Langenhagen						

Betreff: Städtisches Gebäude Stadtparkallee 33 (Siechenhaus)
 Beschluss über die Planung und die Nutzung

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Nutzung des Gebäudes Stadtparkallee 33 (Siechenhaus) als Stadtarchiv und den damit zusammenhängenden Umbau und die Veränderungen in den Freianlagen nach Maßgabe der vorliegenden Planung. Die Durchführung der Maßnahme wird unter den Vorbehalt der Bereitstellung der Haushaltsmittel gestellt. Mit der Planung und Durchführung wird das Architekturbüro Planerwerkstatt1, Hannover, beauftragt.

Erläuterung:
1. Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme Gebäudehülle

Die Stadt Langenhagen führt im Rahmen des Konjunkturpaketes II – Pauschalförderung - Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle des städtischen Gebäudes „Siechenhaus“ durch (Kostenrahmen 240.000 Euro). Über diese Maßnahme wurde seinerzeit bereits im Stadtplanungs- und Umweltausschuss (Sitzung am 11.06.2009 TOP 12) sowie im Verwaltungsausschuss (Sitzung am 13.07.2009 TOP 8) berichtet. Ziel der Sanierung ist es, das Gebäude für eine neue Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Die Fördervoraussetzungen des Konjunkturpaketes II – Pauschalförderung – sind im Niedersächsischen Zukunftsinvestitionsgesetz (NZuInvG) vom 6. März 2009 geregelt. Hier heißt es in § 3:

„... Die Investitionspauschale ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden. Sie darf nur für zusätzliche Investitionen, deren längerfristige Nutzung gesichert ist, verwendet werden ...“

Bisher sieht die Planung nur die Sanierung der Gebäudehülle vor, während über die spätere Nutzung des leer stehenden Gebäudes nicht entschieden wurde. Insofern ist davon auszugehen, dass z.Z. das Kriterium, dass die längerfristige Nutzung gesichert sein muss, (noch) nicht erfüllt ist.

Die Verwaltung schlägt vor, über die spätere Nutzung zu entscheiden und den damit zusammenhängenden Umbau und die Veränderungen in den Freianlagen durchzuführen.

2. Nutzungsüberlegungen

Vorbemerkung: Die Sanierung der Gebäudehülle war Bestandteil des Sanierungsgutachtens des Architekturbüros Planerwerkstatt1, Hannover, als „nutzungsneutrale Maßnahmen“. Sie wird hier nicht noch einmal behandelt.

Das „Siechenhaus“ gehört zu den Gebäuden des ehem. Alten- und Pflegeheimes „Feierabend“ und steht mit anderen Gebäuden gemeinsam unter Denkmalschutz im Sinne eines Ensembles. Während das „Siechenhaus“ in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht verändert werden darf (Außenwände, Fenster, Dach), bestehen im Inneren keine Beschränkungen, es zu modernisieren und durch Umbau an eine neue Nutzung anzupassen. Ursprünglich wurde es als Kranken- und Pflegestation mit den entsprechenden Räumlichkeiten für Patienten und Pflegepersonal genutzt. Die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in den Nachbargebäuden der Volkshochschule (1997/1998) ließen das „Siechenhaus“ unberührt, da es für den Betrieb und die Verwaltung der VHS nicht benötigt wurde. Das Gebäude ist ungenutzt und steht leer. Bisher hatten die Überlegungen, für das Gebäude eine Nutzung zu finden, zu keiner befriedigenden Lösung geführt.

Das Architekturbüro Planerwerkstatt1, Hannover, war beauftragt, den Bestand und den Sanierungsbedarf des Gebäudes und seiner technischen Anlagen aufzunehmen und einen Planungsvorschlag zu unterbreiten. Eine mögliche Alternative wäre es, Büroarbeitsplätze für Verwaltungsmitarbeiter zu schaffen, um das dicht belegte Rathaus zu entlasten. Andererseits bietet es sich an, zukünftig das Stadtarchiv aus dem Rohdehaus (Rohdehof 20) hierher auszulagern, um das ebenfalls sanierungsbedürftige Rohdehaus freizubekommen und sanieren zu können. Die besondere Qualität der Lage im Eichenpark hat außerdem dazu geführt, das Gebäude für eine Nutzung durch das Standesamt vorzuschlagen.

Planerwerkstatt1 wurde beauftragt, für das Gutachten die drei Nutzungsalternativen

- Verwaltung/Büro
- Stadtarchiv
- Standesamt

zu Grunde zu legen.

3. Planungs- und denkmalrechtliche Kriterien zum Standort

Wegen der besonderen rechtlichen Problematik, die bei der zukünftigen Nutzung zu beachten ist, wurde der Fachdienst Stadtplanung um eine eigene Stellungnahme gebeten (Zitat nachfolgend):

Das Siechenhaus liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 und ist, wie auch die benachbarten städtischen Gebäude, als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die festgesetzten Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ lassen planungsrechtlich jede der drei aufgeführten Nutzungsänderungen des Siechenhauses zu.

Planungsrechtliche Probleme könnten sich allenfalls dann ergeben, wenn noch Anlagen im Umfeld des Baudenkmales durch die neue Nutzung erforderlich werden. Hier sind insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten zu nennen, die bauordnungsrechtlich ggf. nachzuweisen wären.

Die direkt zum Gebäude angrenzenden Freiflächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Historische Gartenanlage“ festgesetzt. Hintergrund dieser Regelungen ist es, diese unter Denkmalschutz stehenden Gartenanlagen vor erheblichen baulichen Eingriffen zu bewahren und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Zudem wurde im Rahmen der Bauleitplanung bereits folgenden Fragen nachgegangen, die auch in Hinblick auf die anstehenden Planungen nochmals zu stellen bzw. planungs- und denkmalrechtlich zu überprüfen wären:

In welchem Umfang wären Ziel- und Quellverkehre im rückwärtigen, ruhigen Teil des Eichenparks noch zu vertreten bzw. in welcher Größe und an welcher Stelle können Flächen für den ruhenden Verkehr noch als verträglich zugelassen werden.

4. Planung

Das Gutachten des Architekturbüros Planerwerkstatt1 kann bei Bedarf beim Fachbereich Hochbau angefordert bzw. eingesehen werden. Für alle Vorschläge gilt, dass die Nutzungen barrierefrei geplant sind (Zugänglichkeit, WC). Für jede der 3 Nutzungsalternativen sind jeweils zusätzliche Stellplätze nachzuweisen (maximal ca 10 Stpl).

4.1 Sanierung

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Vor über 10 Jahren wurde das Dach mit einer Lage Dachpappe gesichert und die Regenentwässerung instand gesetzt, um den weiteren baulichen Verfall im Gebäudeinneren aufzuhalten. Im Inneren sind zahlreiche Schäden vorhanden. Es gibt keine nutzbaren Installationen mehr. Wände wurden eingerissen, Sanitär- und Elektroanlagen zerstört. Wandputz, Türen, Bodenbelag fehlen teilweise bzw. sind schwer beschädigt. Das Ergebnis der Schadensaufnahme und die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden nach Bauteilen gemäß DIN 276 aufgeführt (Gutachten S. 22 bis 32).

4.2 Verwaltung/Büro

Zur Nutzung als Verwaltung/Büro (S. 10 des Gutachtens Punkt 5.3.1) sind zwei Varianten vorgeschlagen, die sich in der Planung der Sanitäranlagen sowie einer Galerie über dem großen mittleren Raum unterscheiden.

Für den mittleren Raum wird das Raumvolumen bis zum Dach geöffnet und so eine Halle von fünf bis sechs Metern Höhe geschaffen. In diese Halle werden zwei Arbeitsräume mit einer transparenten Trennwand zum Raum hineingestellt. Diese Räume sollen als Einbauten erkennbar und auch rückbaubar sein, wenn dies erforderlich ist. Die Decke über den eingestellten Räumen trägt eine Galerie, auf der alternativ zwei weitere Arbeitsräume oder eine zum übrigen Raum offene Galerie angeordnet sind. Die Belichtung erfolgt von oben über Dachverglasungen. Der große Raum bietet Platz für Besprechungen.

Die Varianten bieten Platz für 9 – 13 Arbeitsplätze. Da die vorgesehenen Räume auf durchschnittlichem Standard hergestellt und ausgestattet werden (keine technischen Arbeitsplätze), wären sie für jede Verwaltungseinheit in passender Größe geeignet, die aus dem Rathaus ausgelagert werden soll (Grundrisse sh. Anlage).

4.3 Stadtarchiv

Die Grundrissgestaltung ist der v.g. Variante sehr ähnlich. In der Mitte ist die Präsenzbibliothek des Archivs in einem hohen und hellen Raum vorgesehen. Hier können die Besucher des Archivs unter Hilfestellung und sozialer Kontrolle des daneben liegenden Mitarbeiterbüros arbeiten. Es werden 7 Mitarbeiterplätze angeboten, zusätzlich 6 – 8 Besucherarbeitsplätze.

Die Planung wurde mit der Archivleiterin abgestimmt (Grundriss sh. Anlage). Eine thematische und organisatorische Zusammenarbeit mit der unmittelbar benachbarten VHS findet bereits jetzt statt. Angestrebt wird die Mitnutzung von Seminarräumen für das Arbeiten mit Schulklassen oder größeren Gruppen sowie die Nutzung des Zuganges für Behinderte über den vorhandenen Aufzug der VHS. Der ungenutzte Dachboden des VHS-Gebäudes wurde baufachlich geprüft mit dem Ergebnis, dass aus brandschutztechnischer und statischer Sicht nicht zu empfehlen ist, ihn für Archivzwecke (Lagerflächen) umzubauen bzw. herzurichten. Der erforderliche Aufwand stünde in unverhältnismäßigem Aufwand zum angestrebten Nutzen. Derzeit befindet sich das Archiv mit einem ähnlichen Raumangebot im Rohdehaus, das Magazin ist im Keller des Schulzentrums untergebracht.

4.4 Standesamt

Der Grundriss ist untergliedert in die Verwaltungsräume (hier auch der Hauptzugang) sowie den Bereich Trauzimmer/Saal/Nebenräume (separat von der Nordseite erschlossen). Die notwendigen 6 Arbeitsplätze lassen sich knapp unterbringen. Der mittlere Raum bietet den festlichen Rahmen für einen Empfang nach

der Trauung, der mit den Gästen hier stattfinden kann. Auch eine Nutzung für andere Festlichkeiten ist hier denkbar (Grundriss sh. Anlage).

Allerdings nimmt der Planungsvorschlag in Kauf, dass der Platzbedarf für das Archiv der Standesamtakten nicht im Siechenhaus selbst abgedeckt werden kann, sondern ein solcher Raum (ca 32 qm mit Stahl-Rollschränken, mit erhöhtem Einbruch- und Brandschutz) in unmittelbarer Nähe nutzbar gemacht werden müsste. Es gibt keinen realistischen Vorschlag, wie dieser Bedarf erfüllt werden könnte. Außerdem entsteht durch die Standesamtsnutzung im Vergleich zu den anderen Nutzungsvorschlägen der größte Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen im Eichenpark.

5. Kostenermittlung DIN 276

KG		Verwaltung Variante 1	Stadtarchiv Variante 2	Standesamt Variante 3	Nutzungsneutrale Maßnahmen (zur Information)
1	Grundstück	0	0	0	0
2	Herrichten, Erschließen*	9.100	9.100	9.100	
3	Bauwerk - Baukonstruktionen	297.900	300.900	307.400	175.000
4	Bauwerk – technische Anlagen	126.650	123.700	137.850	
5	Außenanlagen	21.750	21.750	21.750	
6	Ausstattung (ohne EDV)	75.000	70.000	55.000	
7	Baunebenkosten	132.280	131.490	133.720	27.000
	Summe	662.680	656.940	664.820	202.000
	inkl Unvorhergesehenes	680.000	670.000	680.000	
	inkl Baupreisindex ca 3%	700.000	690.000	700.000	

* inkl. Herstellung von Stellplätzen

Baunutzungskosten DIN 18690 (für Variante 2)

Kalkulatorische Zinsen (für 690.000)	29.118 Euro / Jahr
Betriebskosten	21.100 Euro / Jahr
Energiekosten	2.000 Euro / Jahr
Instandhaltung 1,2% von 690.000	8.280 Euro / Jahr

Abschreibung 2% von 690.000	13.800 Euro / Jahr
-----------------------------	--------------------

Ein Beschluss über den Kostenrahmen ist gegebenenfalls noch erforderlich.

4. Zeitplan

Die Konjunkturpaket-II-Baumaßnahme (nutzungsneutrale Maßnahmen) wird ab Sommer 2010 durchgeführt. Der übrige Umbau zugunsten der Nutzung als Stadtarchiv wird zum Haushalt 2011 angemeldet und kann beginnend mit Frühjahr 2011 stattfinden.

Nach Beschlussfassung durch VA/RAT wird mit der Ausführung beauftragt: über: Zweitschrift an:

Langenhagen, den

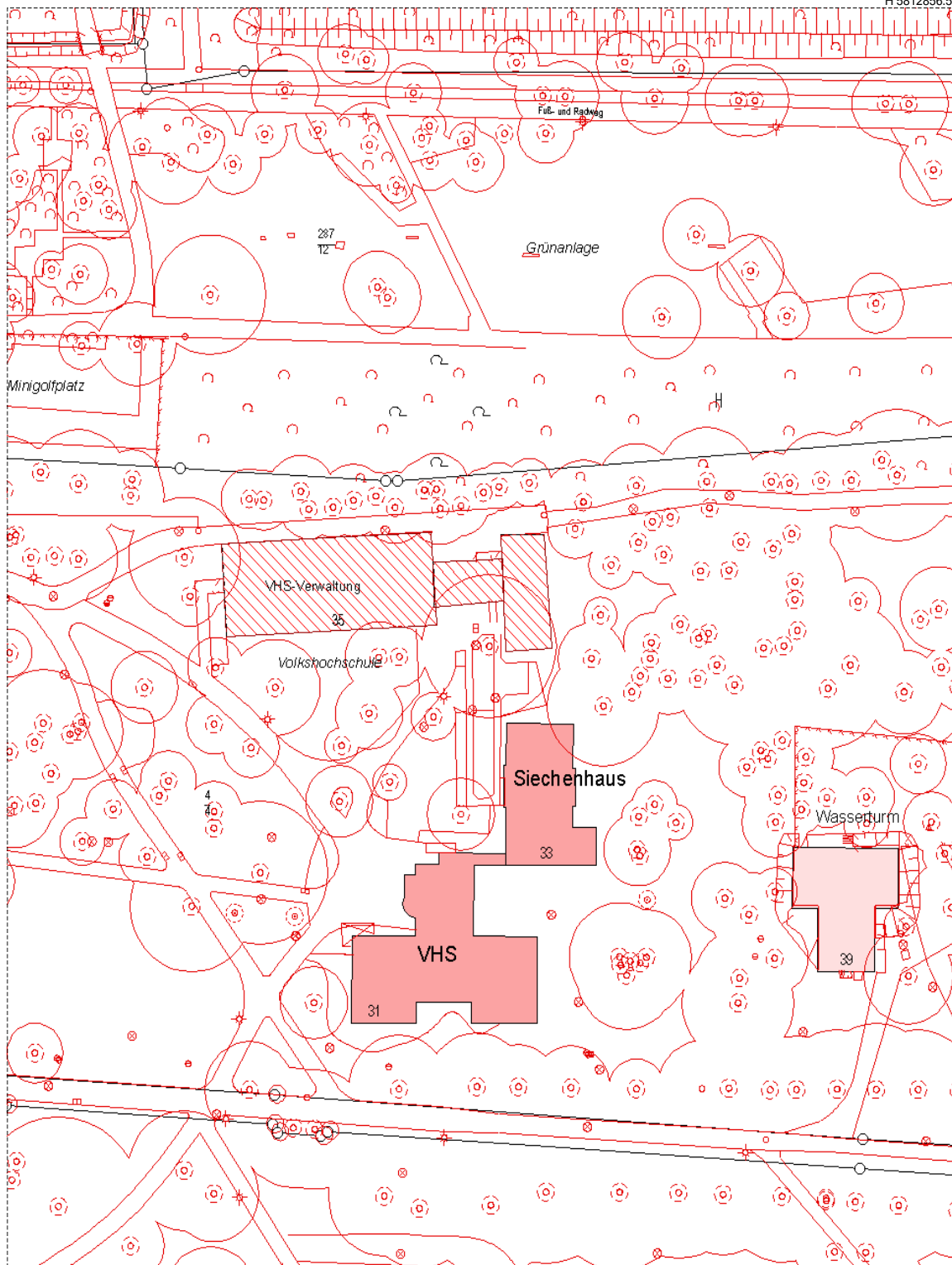
Der Bürgermeister

Mitzeichnung

Org.Einh.	Namens- kürzel	Datum

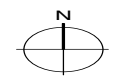
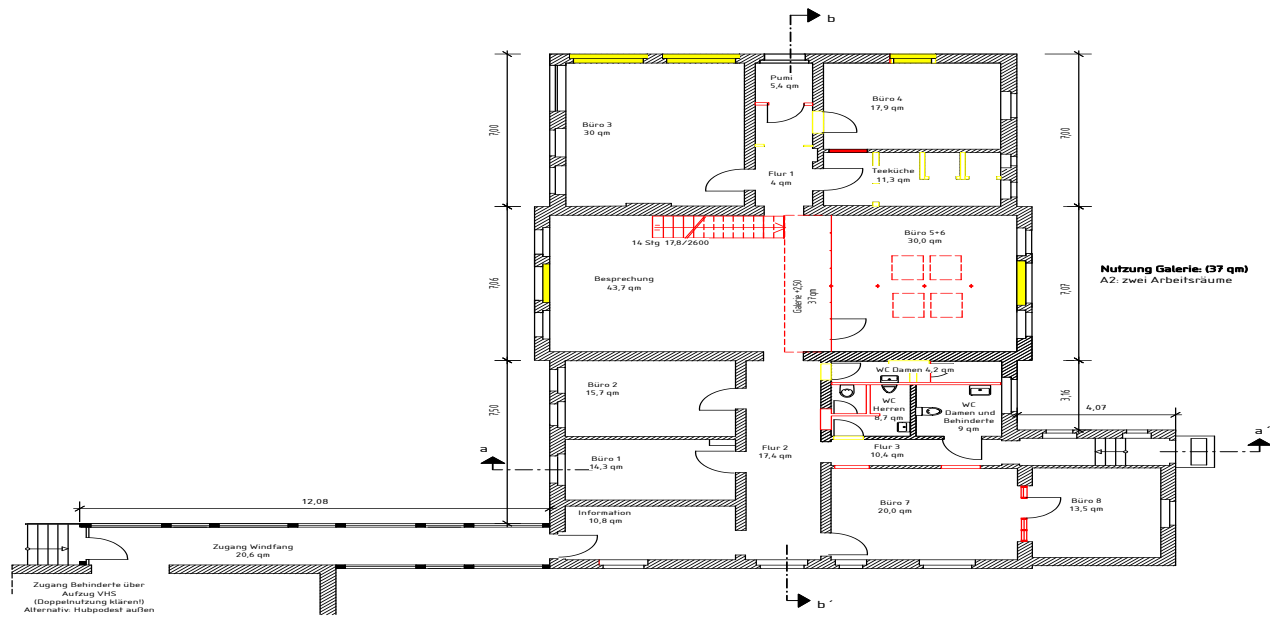
Abstimmungsergebnis

Gremium				Sitzung am		Top
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enth.	Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

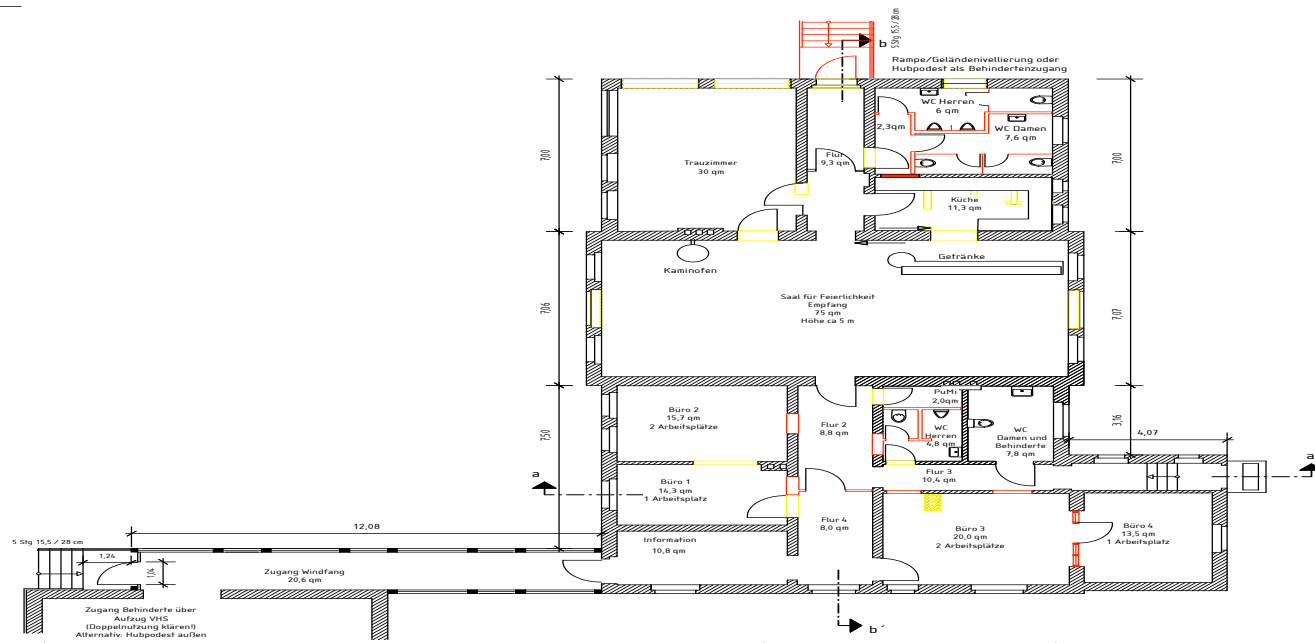


Titel	Stadtparkallee 33 Siechenhaus		
Inhalt	Lageplan 1:1000		
ausführende Stelle	Stadt Langenhagen Fachdienst 5-4 Hochbau		
Bearbeiter	5-4-bed	Datum	28.01.2010
		Maßstab	1 : 1000





Plannummer	2. Vorentwurf Verwaltung und Stadtarchiv	
Baueinführung	Umnutzung und Sanierung des ehemaligen "Siechenhauses"	
Projektadresse	Stadtparkallee 33 30853 Langenhagen	DATUM 19.08.2010 ZEICHNUNG R100
Auftraggeber	Stadt Langenhagen	STADIUM 1:100 FLURPLANBLATT
Planverfasser	PLANERWERKSTATT 1 Stephanustr. 23, 30449 Hannover Tel 0511 - 123 13 89-0	



Planname	Vorentwurf Stadesamt	
Mauvorhaben	Umnutzung und Sanierung des ehemaligen "Siechenhauses"	
Projektadresse	Stadtparkallee 33 30853 Langenhagen	DA/UN 25.8.2009 B. ALBRECHT ENG
Auftraggeber	Stadt Langenhagen	STADT LANGENHAGEN
Planverfasser	PLANERWERKSTATT 1 Stephanusstr. 23, 30449 Hannover Tel. 0511 - 123 13 894-0	MASSSTAB 1:100 PLANNUMMER