

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/020/2011

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Sachvortragende/r         | Amt / Geschäftszeichen      |
| Stadtbaurat Volker Arnold | Bauordnungs- und Hochbauamt |

|                                     |
|-------------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Ullrich Wittmann |
|-------------------------------------|

**Generalsanierung des Jugendzentrums  
(Beschlussvorlage wurde bereits mit den Sitzungsunterlagen für die März-Sitzung verteilt!)**

Anlagen  
Entwurfspläne Architekturbüro Lemke

| Beratungsfolge             | Termin     | Status     | Beschlussart |
|----------------------------|------------|------------|--------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 12.04.2011 | öffentlich | Beschluss    |

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss stimmt der Umsetzung der Generalsanierung des Jugendzentrums im Jahr 2012 zu. Für 2011 werden für die Planungsleistungen ca. 70.000 € beauftragt.

oder

2. Der Ausschuss stellt die weiteren Planungen zur Generalsanierung ein. Es werden umgehend Brandschutzmaßnahmen in Höhe von ca. 95.000 € beauftragt.

| Finanzielle Auswirkungen                      | X | Ja | Nein |
|---|---|----|------|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag                 |   |    |      |
| Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt |   |    |      |
| Haushaltsmittel                               |   |    |      |
| Folgekosten                                   |   |    |      |

## **I. Zusammenfassung**

Im Jahr 2009 wurde wegen mehrerer Mängel des Gebäudes eine Generalsanierung des Jugendzentrums geplant. Auf Grund der finanziellen Lage der Stadt und der Unsicherheit der Mittel der Förderung wurde diese Sanierung verschoben.

Da erhebliche Brandschutzmängel umgehend behoben werden müssen und dies auf zwei Arten geschehen kann, ist eine Entscheidung über die Vorgehensweise notwendig.

1. Umsetzung der Generalsanierung
2. Ausschließliche Behebung der Brandschutzmängel

## **II. Sachvortrag**

Das Gebäude Königstraße 20a wurde 1984 zum Jugendzentrum umgebaut. Dabei wurden Sanitär- und Heizungsanlage nur sporadisch saniert. Eine Spindeltreppe als zweiten Fluchtweg der Räume im DG wurde 2003 errichtet. Weitere nennenswerte Sanierungen wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude wurde 2009 zum Konjunkturpaket II angemeldet, da neben den Brandschutzproblemen das schlechte energetische Niveau des Gebäudes, veraltete Ver- und Entsorgungsanlagen, die Mängel der Statik sowie die fehlende Barrierefreiheit zu nennen sind.

### **Zu Beschlussvorschlag 1**

Im Jahr 2009 wurde im Zuge des KP II vom Architekturbüro Lemke eine Planung (Leistungsphase 1 und 2) für den Umbau und die Sanierung in Zusammenarbeit mit den Nutzern erstellt.

Diese sieht vor, den Saal, welcher die größten Probleme bezüglich des Brandschutzes und bei Konzerten (dynamische Lasten) auch statische Probleme aufweist, ins Erdgeschoss zu verlegen. Die Erschließung des Saals erfolgt dann über das neue Foyer. Durch die bodentiefen Fenster im Foyer und im Saal ist der Freibereich ebenerdig zuschaltbar.

Der neue barrierefreie Haupteingang wird zum Innenhof auf die Ostseite gelegt. Die barrierefreie Erschließung des gesamten Jugendzentrums ist technisch und wirtschaftlich aber nicht vertretbar, weil topographische Verhältnisse sowie vorhandene Raumstrukturen dies behindern.

Die vorhandenen Gebäudestrukturen verbieten zudem den wirtschaftlichen Einbau eines Aufzuges bzw. wäre dies mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden.

Die Umsetzung der Barrierefreiheit innerhalb der Geschosse ist zudem technisch nicht möglich, da alle vier Geschosse (vom UG zum DG) jeweils zwei verschiedene Höhen aufweisen. Dies erklärt sich zum einen aus der Topographie und zum anderen aus unterschiedlichen Bauzeiten und Nutzungen.

In letzter Konsequenz würde dies zu zwei Aufzügen oder zu einer Teilentkernung des Gebäudes führen, um unterschiedliche Deckenhöhen anpassen zu können.

Das Foyer, welches für den offenen Türbereich zur Verfügung steht, erstreckt sich im EG durch das ganze Gebäude. Hier integriert ist das Cafe mit angrenzender Küche. Ein Deckendurchbruch mit interner Treppe verbindet das EG mit dem offenen Türbereich im OG.

An den großen offenen Bereich gliedern sich die Büros, Gruppenräume und Sanitärräume an.

Im Obergeschoss sind außerdem ein Seminarraum und ein Gruppenraum geplant, welche unabhängig von der sonstigen Nutzung des Gebäudes betrieben werden können. Die Erschließung dieser Räume erfolgt über das bestehende Treppenhaus, wodurch parallele Veranstaltungen möglich werden.

Aufgrund der unverhältnismäßig hohen Sanierungskosten für das stark gegliederte Dachgeschoss und den Auflagen der Arbeitsstättenrichtlinie wird von einer Sanierung abgesehen. Der Stadt-Jugend-Ring (SJR), welcher seine Räume momentan im DG hat, müsste in andere Räumlichkeiten umziehen.

In den Maßnahmen ist die Sanierung der Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen vorgesehen. Die energetischen Maßnahmen betreffen den Austausch der Fenster, das Anbringen einer Außendämmung und Dämmmaßnahmen der obersten Geschossdecke.

Die Kosten für den Umbau und die Sanierung des Jugendzentrums wurden auf 1.164.700 € geschätzt.

Die Genehmigungs- und Werkplanung mit Fachplanungen sowie die Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 3-6) könnten dieses Jahr beauftragt werden. Hierbei ist eine Umsetzung des Projekts in den Jahren 2012/13 sicherzustellen da die Brandschutzmängel umgehend behoben werden müssen und sich damit die Planungsgrundlagen ändern würden.

In einem weiteren Schritt ist die Neugestaltung der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, den erforderlichen Stellplätzen und dem momentan nur rudimentär vorhandenen Innenstadt-Spielplatz geplant.

#### Zu Beschlussvorschlag 2

Das Gebäude weist gravierende Brandschutzmängel im Bereich des Veranstaltungssaales im 1. OG auf, welche ohne Behebung eine Nutzung in der jetzigen Form untersagen.

Um das Gebäude in dieser Form weiter betreiben zu können, müssen die Mängel am Brandschutz umgehend behoben werden. Hierbei wären unter anderem der Anbau einer außen liegenden Fluchttreppe für den Saal, der Einbau von Brandschutztüren im Treppenhaus, neue Fluchtwegbeschilderung und -beleuchtung, eine Rauchabzugsanlage und die Umnutzung des Dachgeschosses als reinen Nutzraum (nicht Aufenthaltsraum) notwendig. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 95.000 €

### **III. Kosten**

#### Zu Beschlussvorschlag 1

Die Kosten wurden vom Architekturbüro Lemke in einer Kostenberechnung von 2009 auf 1.164.700 € geschätzt. Die Fördermöglichkeiten wurden geprüft. Als Ergebnis ist die Förderung mit dem Programm „Soziale Stadt“ möglich und mit der Regierung von Mittelfranken abgeklärt. Dies bedeutet eine 60%ige Förderung der Kosten.

|                            |     |            |
|----------------------------|-----|------------|
| Anteil der Stadt Schwabach | 40% | 465.880 €  |
| Anteil der Förderung       | 60% | 978.348 €  |
| Gesamtkosten               |     | 1.164.700€ |

Auf dem Produktsachkonto 366103.0961001-0250 Generalsanierung Jugendzentrum stehen aus dem Jahr 2010 80.000 € für Planungskosten zur Verfügung.

Die restlichen 1.084.700 € sollten in 2012 bereitgestellt werden.

#### Zu Beschlussvorschlag 2

Die Kosten der Brandschutzmaßnahmen bestehen im Wesentlichen aus der für den zweiten Rettungsweg des Obergeschosses erforderlichen Außentreppe.

|                  |          |
|------------------|----------|
| Außentreppe      | 80.000 € |
| Brandschutztüren | 12.000 € |
| Sonstiges        | 3.000 €  |
| Gesamtkosten     | 95.000 € |

Eine Förderung ist hier nicht möglich. Auf dem Produktsachkonto 366103.0961001-0250 Generalsanierung Jugendzentrum stehen aus dem Jahr 2010 80.000 € für Planungskosten zur Verfügung. Amt 42 würde eine Deckung der Mittel für die Brandschutzmaßnahmen von diesem Konto beantragen.