Stadt Mühlacker
Der Oberbürgermeister

Sitzungsvorlage Nummer 027/2012

(zu Vorgang Nr.)

Federführendes Amt	Grundstücks- und Gebäudemanagement

Beratungsfolge **Beschlussfassung**

		Termin	**Ja**	**Nein**	**Nichtteiln.**
Gemeinderat	öffentlich	**14.02.2012**			

Betreff:
Provisorische Unterbringung des Jugendhauses "Pro Zwo" in der Bahnhofstraße 109

Beschlussvorschlag:

1. Der provisorischen Nutzung des Gebäudes Bahnhofstraße 109 durch das Jugendhaus „Pro Zwo“ wird zugestimmt.

2. Für die erforderlichen Baumaßnahmen sind im HHPl 2012 Mittel in Höhe von 113.050 € gemäß Kostenschätzung vom 03.02.2012 (Anlage 1) eingestellt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Baumaßnahmen durchzuführen.

Sachdarstellung:

Momentane und künftige Unterbringung des JH:
Die bisherige, ebenfalls provisorische Unterkunft des Jugendhauses im Wertle, entfällt durch den Abbruch des Gebäudes im Rahmen des Grünprojekts im Frühjahr 2012.
Im westlichen Bereich des Grünprojektareals soll der Neubau des Jugendhauses errichtet werden.
Nach Durchführung der Gartenschau 2015 soll das Gebäude anschließend durch das Jugendhaus genutzt werden.
Somit sind für ca. 4 Jahre provisorische Räumlichkeiten für das Jugendhaus bereit zu stellen.

Provisorische Unterbringung des JH:
Hierfür soll ein Teilbereich des städtischen Gebäudes Bahnhofstraße 109 genutzt werden.
Das Gebäude, ehemaliger Badischer Bahnhof, steht im Eigentum der Stadt Mühlacker.
Der Bahnhof Mühlacker ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg.
Hierzu gehört auch das Gebäude Bahnhofstraße 109, das „ehemalige großherzoglich badische Empfangsgebäude“.
Das Gebäude wurde im Juli 2009 mit dem Enzkreis gegen die Waldschule in Enzberg vertauscht, der Wertausgleich mit 162.355 € wurde vom Enzkreis bezahlt.
Der Kaufpreis in Höhe von 532.291 € wurde im Rahmen der Sanierung Kernstadt 1 mit 319.375 € gefördert.
Die Förderung ist an eine öffentliche Nutzung über einen Zeitraum von 10 Jahren gebunden.

Sollte das Gebäude vor Ablauf dieser Frist an Dritte veräußert werden, ist die anteilige Förderung zurückzubezahlen.
Innerhalb der Verwaltung gibt es Überlegungen zu einer dauerhaften Unterbringung der Volkshochschule samt ihrer angegliederten Abteilungen in diesem Gebäude, auch weil damit eine Aufwertung des Bereichs in der Oberen Bahnhofstraße verbunden ist.

„Das ehemalige badische Empfangsgebäude ist ein dreigeschossiger Bau mit einachsigen niedrigeren Flügelbauten und flachen Walmdächern von 1863. Das Mauerwerk aus gelbem Sandstein mit Gliederungselement aus rotem Sandstein erhebt sich über einem Sockel aus Bossenmauerwerk aus rotem Sandstein. Die Eingänge zum ehemaligen Bahnsteig sind ablesbar“ (aus der Begründung der Denkmaleigenschaft des RP KA).
Bis November 2011 wurde das Gebäude im Erdgeschoss als Übergangswohnheim des Landkreises Pforzheim genutzt. Eine grundlegende Sanierung des Gebäudes ist erforderlich, die nach der provisorischen Nutzung durch das Jugendhaus, im Rahmen des Sanierungsgebiets Kernstadt II durchgeführt werden kann.

Raumprogramm:

Der Umfang des ursprünglichen Raumprogramms für die provisorische Unterbringung des Jugendhauses wurde wegen der erforderlichen Kosten vom Jugendhaus reduziert, sodass aktuell das EG vollständig und das 1.OG gut zur Hälfte genutzt werden sollen, insgesamt ca. 345 m², ohne Flur.
Im Folgenden die vorgesehenen Nutzungen, in m², gerundet:

EG: insgesamt **218 m²,** ohne Flure:

Mehrzweckraum	18
Büro	23
Getränkelager/ Kühlschränke	18
Offener Bereich incl. Bühne	61
Medien/Backstage	19
Billardraum	41
Küche	15
Putzraum/WC H	15
WC D	4
WC-Personal	4

1.OG: insgesamt **127 m²**, ohne Flure:

Serverraum	16
Holzwerkstatt	30
Bandprobe 1	15
Bandprobe 2	26
Bandprobe 3	17
Lager	15
WC D	4
WC H	4

Die Nutzung des Gebäudes durch das Jugendhaus und die Anforderungen an den Brandschutz ist mit dem Baurechtsamt/FFW vorbesprochen. Die Bahnhofstraße 109 ist bisher als Übergangswohnheim genehmigt, für die beabsichtigte Nutzungsänderung ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Im Vorfeld durchgeführte Untersuchung:

E-Check:
Untersuchung der Elektroinstallation für die Neunutzung durch das Jugendhaus(E-Check). Neben Mängeln überwiegend bei Steckdosen (ca. 1.500 € Reparaturbedarf) ist vor allem die Verlegung bzw. der Neuanschluss der Unterverteilung in den beiden genutzten Geschossen, sowie die Errichtung/Anschluss eines neues Zählerplatzes, aus dem (Flucht)-Treppenhaus heraus ein Kostenfaktor. Diese Maßnahme kann als Vorleistung für eine spätere Nutzung bewertet werden.

Erforderliche Arbeiten mit geschätzten Kosten:

Standard für die provisorischen Räume unter dem Gesichtspunkt der Kostenreduzierung: Alle Oberflächen (Boden, Wände, Decken, Türen, Fenster) sollen mit geringem Aufwand für die provisorische Unterbringung ertüchtigt, teilweise ausgebessert/erneuert bzw. belassen werden.

Somit werden folgende Arbeiten erforderlich:

-Zwei Zwischenwände (für Billard und Offenen Bereich) abfangen, entfernen, leichte Trennwände werden in Eigenleistung vom Jugendhaus entfernt.
-Sanitärgegenstände in WC`s und defekte Sanitärleitungen erneuern, Stilllegung/Demontage der Waschbecken, Gasleitungen in den Räumen, Anschluss vorh. Kücheneinrichtung
-Elektroinstallation gemäß E-Check ertüchtigen, Verlegung Zählerplatz und Unterverteiler aus (Flucht)-Treppenhaus in Flure, Ergänzung Beleuchtung und Steckdosen, Einbau Brandmeldeanlage mit örtlicher Alarmierung
-Putz-/Trockenbauarbeiten: Abtrennung Flure/Treppenhaus mit T-30-Elementen, Öffnungen in Wänden und Decken schließen/nacharbeiten
-Es ist vorgesehen, dass alle Räume vom Jugendhaus in Eigenleistung gestrichen werden.
-Bodenbeläge werden in den Fluren und acht Räumen belassen, bzw. teilweise ausgebessert, in den übrigen Räumen werden sie erneuert.
-Flurtüren und Fenster werden belassen, ggf. nachgearbeitet.
-Gebäudereinigung
-Umzug Jugendhaus mit Unterstützung durch Bauhof

Um eine bessere Kostensicherheit für die geforderte Kostenminimierung zu erhalten, wurden für größere Gewerke Richtwertangebote eingeholt.
Auf dieser Grundlage ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. 113.050 € (s. Anlage 1).

Es bleibt jedoch festzustellen, dass dieser Betrag aufgrund der Arbeiten im Gebäudebestand, des Sanierungsstaus des Gebäudes, der Berechnung nur der aller dringendsten Arbeiten, sowie der Größe von ca. 400 m² Gesamtfläche incl. der Flure, Unwägbarkeiten enthält.

Bei einer Ortsbesichtigung kann sich der Gemeinderat ein Bild vom Zustand des Gebäudes Bahnhofstraße 109 und den erforderlichen Maßnahmen für die provisorische Unterbringung des Jugendhauses für die Dauer von ca. vier Jahren machen.

Alternative Unterbringung des Jugendhauses im EG des Mühlehofs:

Alternativ wurde eine Unterbringung des Jugendhauses im EG des Mühlehofes geprüft. Dort wird in den ehemaligen Räumen des Bürgerbüros des Finanzamtes die Familienbildung untergebracht. Dies ist relativ kostengünstig zu bewerkstelligen, weil dieses Büro über eine eigene, von der übrigen Versorgung des Mühlehofes getrennte Lüftungsanlage verfügt.
Da es sich im Wesentlichen um einen Raum handelt, wäre dieser für das Jugendhaus nicht ausreichend gewesen.

Eine Erweiterung in angrenzende Ladenflächen, oder gar die Unterbringung in übrige Flächen löst Investitionen in der Größenordnung von mehr als 200.000 € aus, weil damit u.a. die Ertüchtigung und Sanierung der gewerblichen Lüftungsanlage samt der Sanierung der Heizregister erforderlich wird.
Für diese Maßnahmen sind – weil es sich um große Eingriffe in die Haustechnik handelt – auch Fachingenieure einzuschalten.
Außerdem besteht die Gefahr, dass es durch die Nutzung Kultur und die Nutzung Jugend zu gegenseitigen Störungen / Einschränkungen kommt. Bei gleichen Nutzungszeiten ist eine akustische Trennung der Bereiche baulich nicht möglich.

K a u t t e r

Finanzielle Auswirkungen			
Personalkosten:		Haushaltstelle:	
Sachkosten:		Haushaltstelle:	
Kalk. Kosten:		Haushaltstelle:	