

Beschlussvorlage	6905/2022	Fachbereich 3 Herr Seiler
Generalsanierung Genovevaburg : Nutzung Kellergeschoss der Oberburg		
Beratungsfolge	Bauausschuss Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt vorbehaltlich der zu beteiligenden Stellen (Zuschussgeber, Denkmalschutz; Schwerbehindertenbeauftragter, GAV etc.) auf den Ausbau des Kellergeschosses (Ebene 1) zur Gastronomie zu verzichten.

Der Stadtrat beschließt die zukünftige überwiegende Nutzung des Kellergeschosses (Ebene 1) als zusätzlichen musealen Ausstellungsraum. Zusätzlich werden Räume für eine Werkstatt für den Hausmeister der Burg und die Burgfestspiele sowie als Technikzentrale vorgesehen.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Bauausschuss</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Das bisher verfolgte Nutzungskonzept der Burg sieht für den Keller der Oberburg eine gastronomische Nutzung vor. Diese Nutzung ist im November 2020 genehmigten Bauantrag enthalten. Eine neuerliche Betrachtung und Erfahrungen aus z.B. dem Alten Rathaus stellen die Umsetzung in Frage. Ein Ausbau zur gastronomischen Nutzung bedeutet hohe Investitionen, da starke Eingriffe in die Statik mit einhergehen, die technische Ausstattung aufwändig ist und eine barrierefreie Verbindung ins Erdgeschoss (Ebene 2) mittels Aufzuganlage gefordert wird. Die dann möglich zu generierende Fläche für einen Gastraum beträgt ca. 100 m² und steht damit in einem Missverhältnis zur hohen Investition und Betriebskosten. Die zusätzlich notwendige Erschließung mit einem Plattformlift benötigt Flächen, die der Gastronomie verloren gehen. Einen Betreiber/Pächter zu finden erscheint fraglich. Eine Förderung der gastronomischen Nutzung durch das Land ist außerdem ausgeschlossen.

Die Verwaltung schlägt vor die Räume des Untergeschosses zu sanieren und den größeren Teil einer musealen Nutzung zuzuführen im Rahmen von Sondernutzungen (z.B. Sonderausstellungen, keine Dauerausstellung). Dabei sollen die Eingriffe in die Statik minimiert werden und die technische Ausstattung (v.a. Lüftungstechnik) auf ein notwendiges Maß minimiert werden. Auf den Einbau eines Plattformlifts, der die Kellerebene (Ebene 1) mit dem Erdgeschoss/Repräsentationsräume (Ebene 2) soll verzichtet werden. Eine barrierefreie Erschließung ist über einen bestehenden Kellerzugang vom Burgweg aus möglich. Dieser Aspekt muss noch abschließend mit dem Fördermittelgeber und Behindertenbeauftragten des Kreises besprochen und abschließend geklärt werden.

Ein kleinerer Teil des Kellers soll einer klassischen und notwendigen Kellernutzung als Lager/Werkstatt und Unterbringung von Technik vorbehalten bleiben. So kann dort die Heizungsverteilung aufgebaut werden. Eine Heizzentrale im Spitzboden mit allen Nachteilen und Investitionsaufwand entfällt. Durch einen Wegfall der gastronomischen Nutzung im Bereich der Ebene 1 ergeben sich weiterhin Auswirkungen auf die räumliche Zuordnung der Ebene 2. Zur Sicherstellung der behördlichen Auflagen mussten in diesem Bereich die zum Betrieb einer gastronomischen Einheit erforderlichen Personal- und Nebenräume angeordnet werden. Diese werden künftig ebenfalls frei für dem Museumsbetrieb zugeordnete Nutzungen.

Im Rahmen der internen Beratungen der Verwaltung wurden auch andere mögliche Nutzungen besprochen. Dies sind ein multifunktionaler Raum sowie Nebenräume für die Burgfestspiele. Der multifunktionale Raum hätte hinsichtlich der Statik (Wegfall einer tragenden Wand) sowie aufgrund einer benötigten Lüftungsanlage im Gegensatz zum Ausstellungsraum deutlich höhere Kosten zur Folge. Ein größerer Nutzen wäre darüber hinaus auch nicht gegeben, der die hohen Kosten rechtfertigt. Aus den genannten Gründen und da sowohl die Museumsdirektorin als auch der Museumsverband weitere Sonderausstellungsflächen befürworten (siehe Anlage 2), schlägt die Verwaltung die im Beschlussvorschlag genannte Nutzung vor.

Der Anschluss der Burg an die Fernwärme wird weiter projektiert. Der Fördermittelgeber Bund hat die Auflage gestellt, dass in die Sanierung Aspekte der Nachhaltigkeit mit einfließen. Der Anschluss an die Fernwärme ist daher Bestandteil des Förderantrages. Die Verwaltung geht davon aus, dass zukünftige und auch zeitnahe Investitionen seitens des Betreibers Fernwärme wieder einen weit überwiegenden CO₂-neutralen Betrieb der Fernwärme sicherstellen.

Für eine von der aktuellen Baugenehmigung abweichende Nutzung ist ein Nachtrag zum Bauantrag zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Gegenüber bisherigen Berechnungen werden Einsparungen erzielt, die noch nicht genau beziffert werden können, aber in einer Größenordnung von 800.000.-€ bis 1,0 Mio EURO liegen. Auch kann auf den Ausbau einer zusätzlichen Toilettenanlage und Umkleieräume (Personal Gastronomie) im Erdgeschoss (Ebene 2) verzichtet werden, was zusätzliches Einsparpotenzial bietet. Derzeit erfolgt eine grobe Kostenschätzung zu den Einsparungen durch die Fachplaner. Im Rahmen der weiteren Beratung wird dies zur Verfügung gestellt bzw. in den Gremien vorgetragen.

Diese Einsparungen können Mehrkosten aufgrund steigender Baukosten und weiteren Unwägbarkeiten ausgleichen.

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

Keine Auswirkungen

Demografische Entwicklung:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung

- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung) und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

Keine Auswirkungen

Barrierefreiheit:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Die Räume mit musealer Nutzung sind barrierefrei über den Burgaufgang zu erreichen.

Innovativer Holzbau:

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja: Nein: Entfällt:

Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO₂-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Keine Auswirkungen

Anlagen:

Anlage 1: Untergeschoss (Ebene 1)

Anlage 2: Stellungnahme Museumsdirektorin

