



Nutzung des Gebäudes Markt 2

Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen

Beteiligungen: Fachbereich Bildung, Kultur und Freizeit
Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Innere Verwaltung
Fachbereich Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Schenkel | 02521 29-310 | schenkel@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben
17.11.2021 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß der Vorlage die weiteren Maßnahmen für die Entwicklung des Gebäudes Markt 2 zu veranlassen.

Kosten/Folgekosten

Die für den Betrieb der Einrichtung entstehenden Personal- und Sachkosten sind dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen.

Finanzierung

Im Finanzplan stehen bei der Investitionsmaßnahme 00050034 – Nachnutzung Markt 2 – im Haushaltsplan 2021 unter dem Produktkonto 011305.785100 – Auszahlung für Hochbaumaßnahmen FD 65 – 60.000,00 Euro zur Verfügung. Durch Auftragsvergaben und bereits geleistete Zahlungen sind derzeit 32.147,17 Euro gebunden.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Vergabe von Aufträgen durch die Stadt Beckum erfolgt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben am 26.05.2021 wurde in der Vorlage 2021/0177 – Nutzung des Gebäudes Markt 2 – die Konzeption und Maßnahmen für eine vorläufige Nutzung nach Antrag der FWG-Fraktion vom 21.04.2021 vorgestellt.

Nach einem Ortstermin mit dem Fachdienst Bauordnung und der Brandschutzdienststelle der Stadt Beckum wurden alle erforderlichen Maßnahmen für die geplante Nutzungsänderung festgelegt. Dies beinhaltete unter anderem die Erstellung eines Brandschutzkonzepts. Im Zuge der Erstellung des Brandschutzkonzepts wurde am 07.06.2021 die Mense-Korte GbR beauftragt, die Decken des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses zu öffnen und die vorhandene Brandschutzklasse zu bestimmen. Ebenso soll berichtet werden, wie die Decken zu ertüchtigen sind, wenn die Brandschutzklasse nicht dem Brandschutzkonzept entspricht.

Das Ergebnis der Prüfung der Decken ergab, dass die Brandschutzklasse nicht ausreichend ist. Nach einer überschlägigen Berechnung mit der Zusatzkonstruktion für den Brandschutz wurde eine Auslastung von 195 Prozent der Tragkraft der Decke im Erdgeschoss und eine Auslastung von 92 Prozent der Decke im 1. Obergeschoss festgestellt. Diese Berechnung basiert auf der Annahme der geplanten Nutzung und dass der Deckenaufbau im gesamten Geschoss der Probenöffnung gleicht. Um das tatsächliche Tragsystem zu bestimmen, muss eine differenziertere Untersuchung stattfinden. Es konnte bereits vor der Untersuchung festgestellt werden, dass sich die lichten Höhen im Erdgeschoss in jedem Raum unterscheiden. Dies ließ darauf schließen, dass sich auch die Tragkonstruktionen in den einzelnen Räumen unterscheiden.

Am 14.09.2021 wurde die Mense-Korte GbR beauftragt, den Bestand der Deckenkonstruktionen und der Dachkonstruktion aufzunehmen und ein entsprechendes Konzept von Ertüchtigungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Errichtung eines Aufzuges zu erstellen.

Nach weiteren Öffnungen der Decken im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss hat die Mense-Korte GbR eine vorläufige Stellungnahme verfasst. Unter Rücksichtnahme der geplanten Nutzung weisen die Decken teilweise eine Ausnutzung von weit über 150 Prozent auf. Mit einer Entfernung der Füllung und der unteren Verkleidung sowie durch das Anbringen einer Brandschutzverkleidung könnte die Ausnutzung auf 112 Prozent reduziert werden.

Folglich ist die Tragkraft der Deckenkonstruktion auch nach minimaler Brandschutzerhöhung noch überlastet.

Zu der großen Ausnutzung der Decken kommt zusätzlich ein unklarer vertikaler Lastabtrag, der durch die Stellung der Wände entsteht. Sämtliche Decken im Gebäude liegen nicht oder nur zu einem geringen Teil auf den darunterliegenden tragenden Wänden.

Die Aufnahme des gesamten Tragsystems ist noch nicht abgeschlossen. Erst mit dem Abschluss lassen sich die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung einer ausreichenden Standsicherheit bestimmen. Es ist davon auszugehen, dass sowohl für die Decken als auch für die Abfangung der Wandlasten in den Geschossen und im Keller erhebliche Verstärkungsmaßnahmen erforderlich sein werden.

Der vorläufige Untersuchungsbericht schließt wie folgt ab: „Obwohl die jahrelange Nutzung eine gegenteilige Aussage vermuten lässt, kann die ausreichende Tragfähigkeit der Decken und Wände im vorhandenen Zustand nicht attestiert werden.“

Eine Nutzung des gesamten Gebäudes ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht ohne umfangreiche statische Ertüchtigungsmaßnahmen möglich.

In einem Ortstermin mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe und der Stadt Beckum, Untere Denkmalbehörde, am 26.10.2021 wurden die Probleme vorgestellt und Lösungsansätze besprochen. In dem Gespräch stellte der Landschaftsverband Westfalen-Lippe klar, dass eine Entkernung nicht verträglich mit dem Denkmalschutz sei. Das statische Konzept muss demnach auf möglichst viel Erhaltung der Bausubstanz abzielen.

Bei dem Ortstermin wurde ebenfalls der vorgesehene Einbau eines Aufzuges im Bereich des ehemaligen Ladenlokals der Apotheke vorgestellt.

Nach der Ortsbesichtigung sind sich der Landschaftsverband Westfalen-Lippe und die Stadt Beckum, Untere Denkmalbehörde, einig, dass die geplante Position des Aufzugs den minimalsten Eingriff in die Bausubstanz bedeutet.

Nach Erarbeitung des Konzepts für die Ertüchtigungsmaßnahmen der Statik und nach Absprache mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe und der Stadt Beckum, Untere Denkmalbehörde, soll im Jahr 2022 der Aufzug im Gebäude Markt 2 errichtet werden. Dieser soll das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss im Gebäude Markt 2 sowie das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss im Stadtmuseum barrierefrei erreichbar machen. Mit Errichtung des Aufzugs sollen alle statischen Ertüchtigungsmaßnahmen, die zur Nutzung des Erdgeschosses notwendig sind, durchgeführt werden. Haushaltsmittel von 190.000 Euro bei einer Förderung von 76.000 Euro sollen im Haushalt 2022 für den Einbau des Aufzugs und damit verbundenen Maßnahmen vorgesehen werden.

Die barrierefreie Nutzung des Erdgeschosses im Gebäude Markt 2 kann im Anschluss gewährleistet werden.

Weitere Arbeiten an dem Gebäude hängen von dem erarbeiteten Konzept der Mense-Korte GbR ab. Diese können erst nach vollständiger Aufnahme der bestehenden Statik abgesehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass das Konzept mit den geplanten Ertüchtigungsmaßnahmen, die vorher für den Aufzug und die Nutzung des Erdgeschosses geplant sind, abgestimmt ist.

Für die zukünftige Nutzung des Gebäudes Markt 2 ist die Einbindung in die städtische IT-Infrastruktur erforderlich. Der Glasfaseranschluss soll durch die westliche Kellerwand errichtet werden, um für die Gebäude Markt 2 und Stadtmuseum eine vollständige Nutzung aller Funktionen sowie die Einbindung in die städtische Telefonanlage zu ermöglichen. Um den Aufwand und die Kosten gering zu halten, soll der Glasfaseranschluss im Jahr 2023 im Zuge der Arbeiten am Kirchplatz hergestellt werden.

Anlage(n):

Grundrisspläne Markt 2 und Stadtmuseum