



Nutzung des Gebäudes Markt 2 – Konzeption und Maßnahmen für eine vorläufige Nutzung – Antrag der FWG-Fraktion vom 21.04.2021

Federführung: Fachbereich Innere Verwaltung

Beteiligungen: Fachbereich Bildung, Kultur und Freizeit
Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereich Umwelt und Bauen

Auskunft erteilt: Frau Urch-Sengen | 02521 29-110 | urch-sengen@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben
26.05.2021 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

ohne

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Über die Nutzung von Gebäuden wird im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung entschieden.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Ausgangslage

Das denkmalgeschützte Gebäude Markt 2 befindet sich seit Beginn des Jahres 2021 im Eigentum der Stadt Beckum. Das Gebäude in zentraler Lage im Stadtmittelpunkt ist baulich mit dem Gebäude Markt 1, in dem sich das Stadtmuseum befindet, verbunden. Für das Gebäude ist eine Generalsanierung erforderlich, um unter Beachtung der denkmalrechtlichen Vorgaben für eine langfristige Nutzung ein substanziell gutes und barrierefreies Gebäude herstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine gemeinsame Betrachtung der beiden Gebäude, um auch für das Stadtmuseum eine barrierefreie Nutzung zu ermöglichen.

Die Dauer für die Erstellung einer Nutzungskonzeption sowie die Planung und Umsetzung einer Generalsanierung des Gebäudes wird auf mindestens 3 Jahre geschätzt. Wann diese begonnen werden kann, ist derzeit noch nicht bekannt.

Die FWG-Fraktion hat die Beratung der zukünftigen Nutzung des Gebäudes Markt 2 im Fachausschuss beantragt (siehe Anlage 1 zur Vorlage).

Vorläufige Nutzung

Es ist vorgesehen, das Gebäude Markt 2 zunächst vorläufig zu nutzen. Gründe hierfür sind die geplanten Feierlichkeiten zum 800-jährigen Bestehen der Stadt Beckum in Verbindung mit der Ausrichtung des Hansetags im Jahr 2024 sowie der gewachsene Bedarf an Büroflächen für die Beschäftigten der Stadtverwaltung.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss (ehemalige Apotheke) und 1. Obergeschoss (ehemalige Arztpraxis) sollen bis zum Ende des Jahres 2021 für eine Büronutzung hergerichtet werden. Die Flächen im Kellergeschoss, im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss bleiben zunächst ungenutzt. Über die Nutzung dieser Flächen ist im Zuge einer dauerhaften Nutzungskonzeption zu befinden.

Für die vorläufige Nutzung ist vorgesehen, Arbeitsplätze für bis zu 9 Beschäftigte einzurichten. Der Eingangsbereich mit der vorhandenen Theke soll zunächst unverändert bleiben und im Rahmen der Jubiläumsfeierlichkeiten als Information genutzt werden können. Zudem werden ein Besprechungs- und ein Sozialraum eingerichtet.

Die Planung kann den als Anlage 2 zur Vorlage beigefügten Grundrissen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses entnommen werden.

Bauliche Maßnahmen

Bei einer Begehung mit der Bauordnung und der Brandschutzdienststelle wurde festgehalten, dass für die vorläufige Nutzung die Erstellung eines Brandschutzkonzepts erforderlich ist. Es ist geplant, als 2. baulichen Rettungsweg einen ehemaligen Durchgang in das Gebäude des Stadtmuseums im 1. Obergeschoss wieder aufzubrechen. Die Brandmeldeanlage im Stadtmuseum steht zur Erneuerung an. Die Überlegung geht diesbezüglich dahin, das Gebäude Markt 2 mit in die Anlage einzubinden. Beide Gebäude würden somit zu einer Einheit werden. Der Vorteil wäre, dass beide Gebäude bei dieser Lösung über einen 2. baulichen Rettungsweg verfügen und nur eine Überwachungsanlage erforderlich würde. Die tatsächliche Umsetzbarkeit wird aus dem Brandschutzkonzept hervorgehen. Dieses ist beauftragt und wird voraussichtlich Mitte Juni 2021 vorliegen.

Die Ermittlung der Kosten für die notwendigen baulichen Maßnahmen sowie die Renovierung kann abschließend erfolgen, wenn die Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept bekannt sind und die Freigaben des Landschaftsverbands Westfalen Lippe und der Unteren Denkmalbehörde vorliegen. Aktuell liegt der erwartete Kostenrahmen grob geschätzt zwischen 67.500 und 97.800 Euro. Für die Renovierung sind im Haushaltsplan 2021 10.000 Euro unter dem Produktkonto 011305.524100 – Zentrale Gebäudewirtschaft, Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen – eingeplant. Aufgrund der erforderlichen Hinzuziehung von Sachverständigen und der erwarteten Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept steigt der Finanzierungsbedarf für die vorläufige Nutzung. Die Deckung des Mehraufwandes erfolgt aus dem vorgenannten Produktkonto beziehungsweise aus dem Deckungskreis des Fachdienstes Gebäudemanagement, auch notwendige Investitionen betreffend.

Der Standard für die Renovierung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Das heißt, dass zum Beispiel dort, wo der Bodenbelag noch in Ordnung ist und sich entsprechende reinigen lässt, dieser nicht erneuert wird. Die Beleuchtungskörper werden übernommen, soweit sie den Erfordernissen entsprechen. Gegebenenfalls werden sie durch geeignete Maßnahmen ergänzt.

Die Anforderungen des Brandschutzes sollen so umgesetzt werden, dass diese für eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes, gegebenenfalls auch für weitergehende Maßnahmen, eine gute Grundlage bilden.

Des Weiteren wird geprüft, ob ein barrierefreier Zugang in den geplanten Informationsbereich mittels eines Hublifts ermöglicht werden kann. Die genaue Umsetzung muss noch mit dem Denkmalschutz abgeklärt werden. Die Kosten belaufen sich auf circa 20.000 Euro, die in dem erwarteten Kostenrahmen berücksichtigt sind.

Je nach Anforderungen des Brandschutzes ist mit dem Abschluss der Renovierungsarbeiten frühestens Ende 2021 zu rechnen.

Zur Information wird darauf hingewiesen, dass im Haushaltsplan 2021 für die Konzepterstellung einer dauerhaften Nutzung des Gebäudes Markt 2 bei der Investitionsmaßnahme 00050034 – Nachnutzung Markt 2 – unter dem Produktkonto 011305.785100 – Museum und Ausstellungen, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen (FD 65) – 50.000 Euro eingeplant sind.

Einbindung in die städtische IT-Infrastruktur

Für die Nutzung der Arbeitsplätze im Gebäude Markt 2 ist eine Einbindung in die städtische IT-Infrastruktur erforderlich. Hierdurch wird eine vollständige Nutzung aller Funktionen sowie die Einbindung in die städtische Telefonanlage ermöglicht. Zu diesem Zweck ist eine Anbindung über Richtfunk oder ein eigenes Glasfaserkabel erforderlich. Beide Varianten werden derzeit für verschiedene städtische Gebäude im Stadtgebiet genutzt.

Eine Anbindung über Richtfunk ist in dieser Konstellation unpraktikabel, da eine Erreichbarkeit zwischen den Gebäudedächern des Rathauses Beckum oder des Ständehauses zum Gebäude Markt 2 offensichtlich nicht gegeben ist. Diese grundsätzliche Möglichkeit scheidet in diesem Fall aus, da die Anbringung einer Richtfunkantenne auf einem denkmalgeschützten Gebäude laut der Unteren Denkmalbehörde nicht zulässig ist.

Aufgrund dessen soll die Anbindung des Gebäudes Markt 2 über ein Glasfaserkabel erfolgen. Die Durchführbarkeit einer Verlegung eines Glasfaserkabels vom Ständehaus zum Gebäude Markt 2 wurde geprüft und bewertet. Dabei wurden 4 mögliche Trassenrouten ermittelt (siehe Lageplan gemäß Anlage 3 zur Vorlage) und die voraussichtlichen Baukosten kalkuliert:

1. Ständehaus – Weststraße – Markt 2 (400 Meter Länge), 52.000 Euro,
2. Ständehaus – Südstraße – Kleine Südstraße – Weststraße – Markt 2 (450 Meter Länge), 58.000 Euro,
3. Ständehaus – Südstraße – Kirchplatz – Markt 2 (650 Meter Länge), 80.000 Euro,
4. Ständehaus – Südwall – Elisabethstraße – Kirchplatz – Markt 2 (600 Meter Länge), 50.000 Euro.

Die Trasse 4 mit dem Verlauf entlang des Geh- und Radweges Südwall und einer Gesamtlänge von rund 600 Metern, welche je zu rund der Hälfte in befestigter und unbefestigter Oberfläche liegt, wird favorisiert. Der Trassenverlauf zeichnet sich durch einen großen Anteil unbefestigter Flächen und die geringsten Baukosten gegenüber den anderen Varianten aus. Die Einschränkungen für die Verkehrsteilnehmenden und Geschäftstreibenden ist geringer als bei den anderen Trassenverläufen. Darüber hinaus sind Berührungspunkte mit verlegten Versorgungsleitungen auf ein Minimum reduziert.

Als Verlegungsmethode ist der konventionelle Tiefbau mit einer Verlegetiefe von 60 Zentimetern vorgesehen. Im Bereich von Hindernissen, wie Straßen oder Gehölzen, soll auf Bohrpressungen oder Erdraketen zurückgegriffen werden. Bei der favorisierten Methode wird für diese Trasse von einem Einheitspreis von kalkuliert 83 Euro pro Meter ausgegangen. Folglich werden für die Trasse 4 Baukosten in Höhe von rund 50.000 Euro kalkuliert. Die Arbeiten können innerhalb eines Monats abgeschlossen werden.

Haushaltsmittel für die Verlegung des Glasfaserkabels stehen als Haushaltsrest bei der Investitionsmaßnahme 0003 – Betriebs- und Geschäftsausstattung Hardware Verwaltung – unter dem Produktkonto 011001.783101 – Auszahlungen für den Erwerb von Hardware > 60 EUR – in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Die Arbeitsplätze im Stadtmuseum sollen zukünftig auch über das Glasfaserkabel in die städtische IT-Infrastruktur eingebunden werden.

Anlage(n):

- 1 Antrag der FWG-Fraktion
- 2 Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- 3 Lageplan mögliche Trassenverläufe der Glasfaserverbindung