

Große Kreisstadt
Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **036-1/2023/60**
Status: **öffentlich**
Einreicher: **Bauamt/**
Datum: **12.05.2023**

Gegenstand: Konkretisierung zum Bauvorhaben "denkmalgerechte Sanierung sowie Umbau und Umnutzung des großen Saales des Kulturhauses Aktivist zum Museum" im Rahmen des Förderprogramms "Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus 2020"

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2023	nichtöffentlich
Abstimmung: dafür: 10	dagegen: 0	Enthaltungen: 0
Stadtrat	31.05.2023	öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

Beschlussvorschlag:

1. **Anerkennung und Umsetzung des Gesamtkonzeptes** sowie **Bereitstellung der notwendigen Mittel für den ersten Bauabschnitt zur denkmalgerechten Sanierung sowie Umbau und Umnutzung des großen Saales des Kulturhauses Aktivist zum Museum.**
2. **Errichtung der notwendigen Fluchttreppe an der Ostseite des „Mittelbaus“ des Gebäudekomplexes des Kulturhauses „Aktivist“ und Bereitstellung der notwendigen Mittel**

rechtliche Grundlagen:

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO);
Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Sachverhalt:

Mit der Beteiligung am Projektauftrag des Bundes wurden im Rahmen der Kampagne „Nationale Projekte des Städtebaus“ Fördermittel beantragt (siehe Stadtratsbeschluss vom 27.11.2019). Ziel ist es, das ehemalige Kulturhaus „Aktivist“ denkmalgerecht zu sanieren und das vorhandene Museum für Uranbergbau in eine „Erlebniswelt Uranbergbau“ im Kontext des jungen UNESCO-Welterbes Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří umzugestalten.

Eine Jury mit Experten unterschiedlicher Fachrichtungen und Mitgliedern des Deutschen Bundestages hat den Antrag bewertet und in einem zweistufigen Verfahren seine Förderempfehlung für den Bund erarbeitet. Leider wurden von den beantragten Kosten für das Gesamtprojekt von 5.390.000 € ein Anteil von 1.000.000 € Fördermittel bereitgestellt.

Mit der Zuteilung dieses Teilbetrages der beantragten Kosten bestand die Aufgabe nun darin ein Konzept zu entwickeln, welches es ermöglicht die gewährte Summe unter Beachtung der Fördermittelbestimmungen in einem baulich möglichst gut abzugrenzenden Teil des Gebäudekomplexes sinnvoll im Rahmen der Gesamtkonzeption einzusetzen.

Die daraufhin entwickelte Idee zielte darauf ab, den Umbau des großen Saales, als eigenständigen Bauabschnitt zu realisieren.

In diesem Bereich können sowohl bauliche, brandschutztechnische und thematische Teile der Gesamtkonzeption als eigenständiger Bauabschnitt umgesetzt werden.

Während der Bearbeitung des Bauantrages und der Bestandsaufnahme mussten verschiedenste Mängel im Bereich des Bestandsbaus außerhalb des „großen Saales“ festgestellt werden.

Am schwerwiegendsten stellte sich dabei heraus, dass das Museum ohne eine Baugenehmigung bzw. genehmigte Nutzungsänderung in das Gebäude des ehemaligen Kulturhauses integriert wurde.

In späterer Zeit wurden durch das Museum zusätzlich weitere Räume in anderen Gebäudeteilen vereinnahmt, um die die Ausstellungsfläche weiter zu vergrößern.

Diese Nutzung ist sowohl formell als auch materiell baurechtswidrig, da aus der Nutzung als Museum Anforderungen an Bauteile und Rettungswegführungen bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes und einer funktionierenden Personenrettung entstehen, welche im Bestand bei weitem nicht eingehalten sind.

Um eine Baugenehmigung für die Umbauarbeiten am „großen Saal“ zu erhalten zu können, wurde durch die Bauordnungsbehörde die Bedingung aufgestellt, dass ein brandschutztechnisches Konzept für das Gesamtgebäude erarbeitet wird. Soll das vorhandene Museum während des Umbaus geöffnet bleiben, sind zudem Kompensationsmaßnahmen für den bestehenden „Mittelbau“ vorzusehen.

Erst mit der Umsetzung des Gesamtkonzeptes können der Gebäudekomplex als Ganzes und das Museum als Ganzes wieder funktionieren und sicher betrieben werden.

Durch Bauamt und Planer wurde in den vergangenen Monaten ein genehmigungsfähiges Gesamtkonzept erstellt und Maßnahmen zur Kompensation der Brandschutzmängel im Mittelbau aufgezeigt.

Neukonzeption Projekt „Großer Saal“:

Gegenstand der Förderung ist die denkmalgerechte Sanierung des „Großen Saals“ des Kulturhauses „Aktivist“ sowie dessen Umbau zu einer „Erlebniswelt Uranbergbau“. Gemäß Zuwendungsantrag sollte das derzeit im ersten Obergeschoss des Mittelbaus bzw. des Schulungsgebäudes des Kulturhauses untergebrachte Museum für Uranbergbau vollständig in die neue Ausstellungs- und Erlebnisfläche umziehen. Das Projekt sollte bis 31.12.2024 abgeschlossen werden.

Der verbleibende Zeitraum bis zur geforderten Fertigstellung des „großen Saals“ ist in der aktuellen (Markt)-Lage als problematisch kurz einzuschätzen. Darum wurde eine Verlängerung des Förderzeitraumes bis Ende 2026 beantragt.

Bei der Bearbeitung des Projektes ist es insbesondere folgenden Änderungen gekommen:

- Ein vollständiger Umzug des Museums für Uranbergbau in den „Großen Saal“ ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen soll der „Große Saal“ im Rahmen des Förderprogramms Nationale Projekte des Städtebaus als zukünftige Erweiterung des Museums für u.a. Wechsellausstellungen saniert werden.
- Die nach dem Umzug in den „Großen Saal“ frei werdenden Räume im Mittelbau können als Ergänzung zu diesem dienen, z.B. in Form von Büro-, Schulungs-, Projekt-, und Lagerräumen. Die Räumlichkeiten des derzeit bestehenden Museums sollen in nachfolgenden Bauabschnitten, außerhalb des derzeit laufenden Fördervorhabens weiterentwickelt werden.
- Das Fördervorhaben Nationale Projekte des Städtebaus würde somit den ersten Baustein einer Gesamtmaßnahme zur Sanierung des Museums bzw. des Gesamtkomplexes um das Kulturhaus bilden.
- Aufgrund der geschilderten Umstände konnte und durfte mit der Umsetzung des Projektes noch nicht begonnen werden. Um eine Umsetzung ermöglichen zu können soll der Umsetzungszeitraum bis 31.12.2026 verlängert werden.

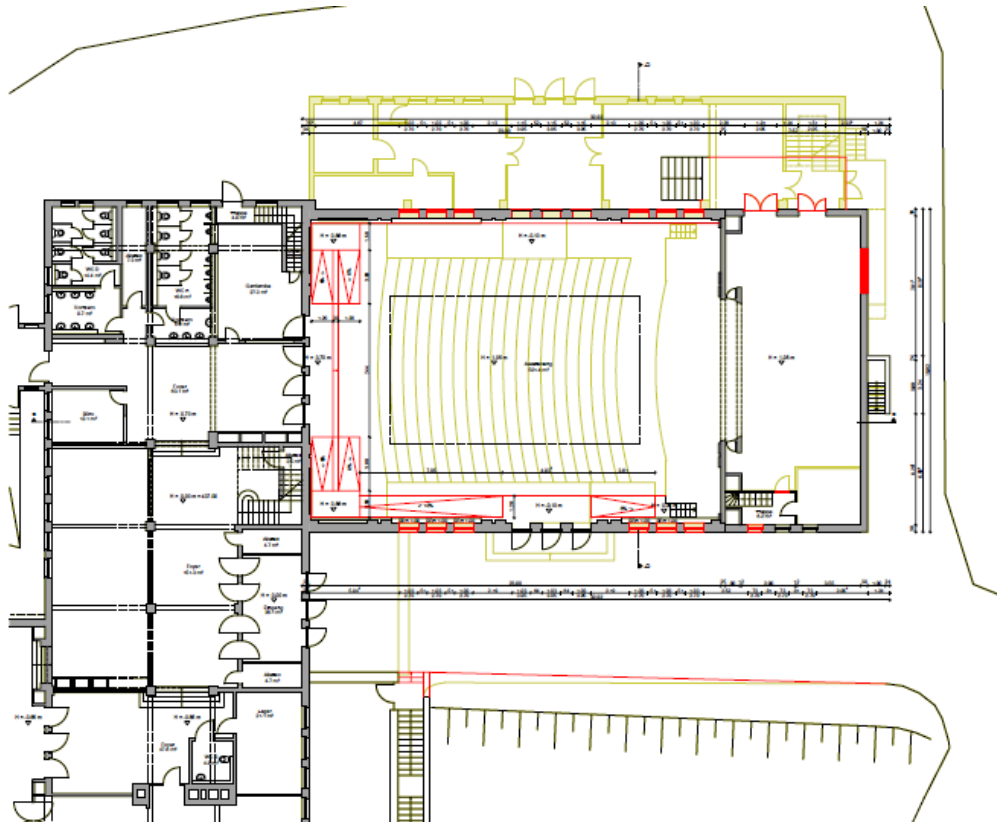
Zur notwendigen Abgrenzbarkeit des mit Fördermitteln zu errichtenden Bereiches bleibt der Förderumfang aus dem Fördermittelantrag bestehen. Es wird der „Große Saal“ umgebaut und saniert. (siehe folgende Abbildungen – Abgrenzung an der inneren Brandwand-)

Änderungen zum ursprünglichen Fördermittelantrag:

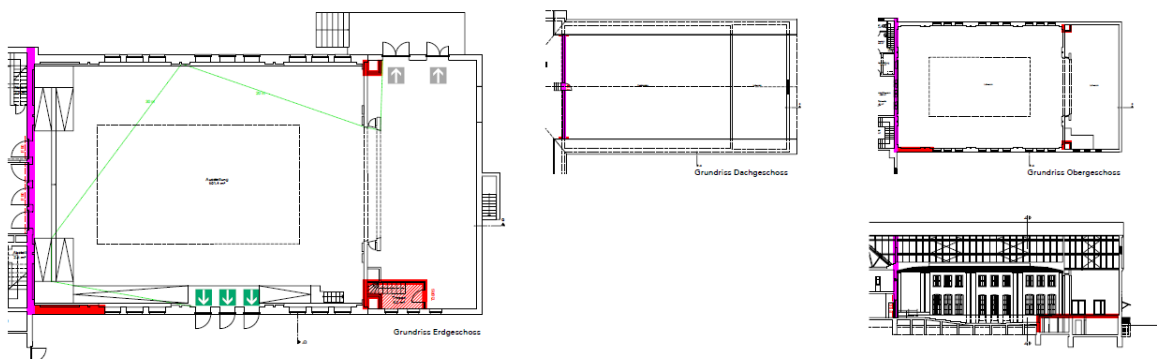
Der Einbau der zweiten Ebene wird aus Kostengründen und wegen der Änderung des Ansatzes des Grundkonzeptes nicht erfolgen. Die Räume im Teilunterkellerten Bereich werden ebenso keine Ausstellungsräume, sondern Funktionsräume.

Im Mittelbau werden die vorhandenen Sanitärräume genutzt und ein Garderobenbereich wird eingerichtet. In der Übergangszeit bis zur Sanierung der Räume im OG des Mittelbaus in einem späteren Bauabschnitt^(*) kann auch der vorhandene Büroeinbau mit genutzt werden.

() Der Zeitraum folgender Bauabschnitte steht noch nicht fest und deren Finanzierung ist noch nicht gesichert)*



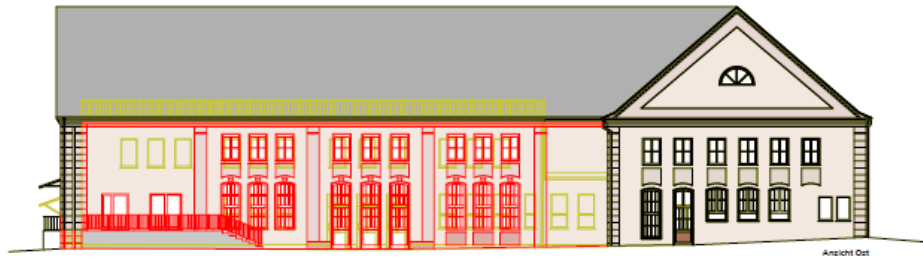
Grundrisse und Schnitt zur Darstellung der Abgrenzung



Folgende Maßnahmen soll die Förderung nach der beantragten Anpassung umfassen:

- Der „Große Saal“ wird denkmalgerecht saniert. Es werden Fenster erneuert, Innen- und Außenwandputz erneuert und neu gestrichen.
- Das Dach wird neu gedeckt und die oberste Geschoßdecke gedämmt.

- Die Schräge bzw. die abgestufte Bodenfläche der Bestuhlung wird überbaut, sodass eine neue Ebene als Ausstellungsfläche entsteht. Diese Ebene wird dann als eine nahezu frei beispielbare Ausstellungsfläche dienen.
Im Boden sollen „Elektro- und EDV-Tanks“ in einem Raster (beispielsweise 2mx2m) eingelassen werden. Somit ist eine äußerst flexible Nutzung des Raumes möglich und es kann eine Vielzahl an Ausstellungskonzepten realisiert werden.
- In den Fußbodenaufbau der Ebene soll eine Fußbodenheizung integriert werden, um eine Grundtemperierung des Saales erreichen zu können.



Ansichten „Großer Saal“



Visualisierung „Großer Saal“ Innen, Ausstellungsfläche

Die Kosten stellen nach der aktuellen Kostenberechnung wie folgt dar:

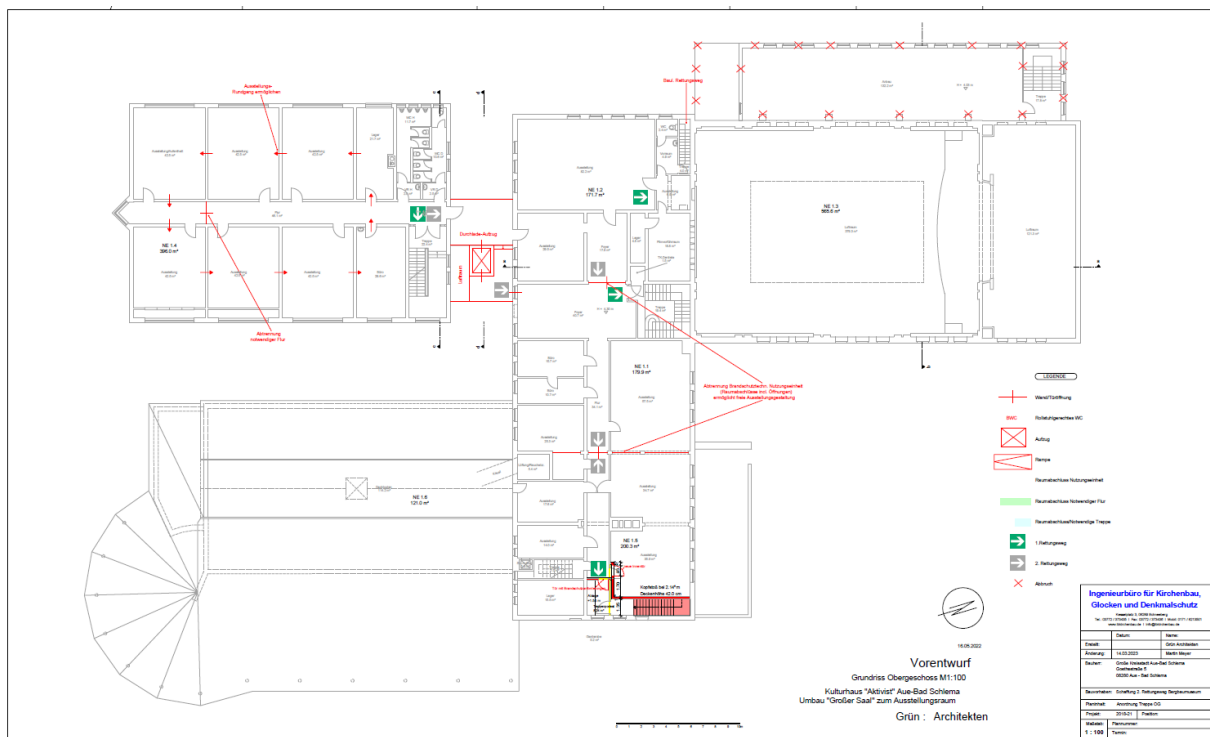
Durch die Baupreissteigerungen in den vergangenen Jahren ist bei den Baukosten nach dem Baupreisindex ein Anstieg von rund 33% zu verzeichnen.
(Ausgehend vom Zeitraum der ersten Kostenschätzung bis heute).
Diese Kostensteigerung spiegelt auch die aktuelle Kostenermittlung wieder und wird in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Kostenermittlung/Gliederung		Kostenberechnung		
Baumaßnahme / Bauwerk:		denkmalgerechte Sanierung Kulturhaus Aktivist		
Kosten nach DIN 276 - Zusammenstellung		Stand: 31.03.2023		
KG	Kostengruppen	€	v.H.	€/m ²
200	Herrichten und Erschließen	68.532,35	3,7%	
300	Bauwerk-Baukonstruktionen ohne besonders nachzuweisende Kosten (312 u. a.)	867.109,62	46,3%	
312	Besonders nachzuweisende Kosten ff. 312, 313, 321, 323, 326, und 327			
400	Bauwerk - Technische Anlagen	390.688,09	20,9%	
500	Außenanlagen	153.584,38	8,2%	
600	Ausstattung und Kunstgewerke ohne 611, 612	7.199,50	0,4%	
700	Baunebenkosten	385.024,50	20,6%	
	zur Aufrundung	-138,43	0,0%	
	Summe	1.872.000,00	100,0%	
620	Kunstwerke			

Auch nach dem Abschluss einer Maßnahme solcher Maßnahme ist der finanzielle Bedarf des Gebäudes nicht gedeckt. Auch für den dann sanierten Bereich müssen jährliche Instandhaltungskosten zugewiesen werden. (Nach einer überschlägigen Ermittlung sollte diesbezüglich ein Rahmen von ca. 30.000 Euro, jährlich angesetzt werden)

Machbarkeit - folgende Voraussetzungen für die Umsetzung des (angepassten) Projektes liegen vor:

- Die Änderung der Gesamtkonzeption ergibt sich zu einem großen Teil aus den Forderungen der zuständigen Ämter. Die Zustimmungen werden erst mit der Ausstellung der Baugenehmigung offiziell. Die Abstimmungen während der Bearbeitung der Baugenehmigung führen zu funktionierenden Lösungen.
Die Zustimmung des Denkmalschutzes wurde eingeholt.
- Die Zustimmung der Bauordnungsbehörde (Brandschutz) wird u.a. mit der Errichtung von einer notwendigen Treppe als Kompensationsmaßnahme im Bestandsbau (Mittelbau) erreicht.
- Das Brandschutzkonzept des „Großen Saals“ ist bereits genehmigungsfähig erstellt.
- Mit der Forstbehörde wird sich zur Verfahrensweise zur angrenzenden Waldfläche abgestimmt, da hier eine Unterschreitung des Waldabstandes im Bestand vorliegt.



OG-Grundriss zum brandschutztechnischen Gesamtkonzept

Grundlage für die Erstellung des Gesamtkonzeptes ist der Ansatz, dass das Museum die bisher genutzten Teile des Gesamtkomplexes nach einer Sanierung weiter benutzt und leerstehende Gebäudeteile einer Nutzung für das Museum zugeführt werden.

Grundlage für alle weiteren Sanierungsabschnitte bildet jedoch der „Große Saal“, da nur mit Nutzung dieser Fläche der Fortbestand des Museums auch während späterer Bauabschnitte abgesichert werden kann.

Das Gesamtprojekt bezieht sich gleichermaßen auf die Sanierung der Ausstellungsflächen des Museums und auf die Sanierung des gesamten Gebäudekomplexes:

Sanierung und Brandschutzmäßige Ertüchtigung „Mittelbau“

Festlegung im Zuge des Projektverlaufes: Während der Zeit bis zur bautechnischen Ertüchtigung des ehemaligen großen Saals wird das Museum Uranbergbau unter Einhaltung von Brandschutzaufgaben weiterbetrieben und bleibt für den Gäste- und Besucherverkehr geöffnet.

Als erste Maßnahme zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Museums muss die Rettungswegführung verbessert werden, damit diese eine Kompensation der vielfältigen, vorhandenen Mängel darstellen kann.

Dazu wurden in den vergangenen Wochen Absprachen mit dem Nutzer durchgeführt, um für die erarbeitete, genehmigungsfähige Lösung Verständnis und Akzeptanz zu erreichen. Diese sieht vor, dass eine Treppe an der Ost-Seite errichtet wird.

Nach Diskussion über die Varianten einigten sich die Beteiligten, dass die vom Bauamt ursprünglich angedachte Variante C (Einbau des Treppenhauses an der Innenseite der Ostseite des Mittelbaus) für einen weiteren Betrieb die wirtschaftlicher Variante ist, auch im Hinblick auf eine künftige Nutzung.

Kostenermittlung/Gliederung

Kostenberechnung

Baumaßnahme / Bauwerk:

Kulturhaus Aktivist
Schaffung 2. Rettungsweg
Bergbaumuseum

Kosten nach DIN 276 - Zusammenstellung

Stand: 15.03.2023

KG	Kostengruppen	€	v.H.	€/m ²
200	Herrichten und Erschließen	0,00	0,0%	
300	Bauwerk-Baukonstruktionen ohne besonders nachzuweisende Kosten (312 u. a.)	72.004,25	72,0%	
312	Besonders nachzuweisende Kosten ff. 312, 313, 321, 323, 326, und 327			
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.383,02	6,4%	
500	Außenanlagen	0,00	0,0%	
600	Ausstattung und Kunstgewerke ohne 611, 612			
700	Baunebenkosten	20.825,00	20,8%	
	zur Aufrundung	787,73	0,8%	
	Summe	100.000,00	100,0%	
620	Kunstwerke			

Die Kosten für die Arbeiten im „Mittelbau“ des Gesamtgebäudekomplexes werden nicht vom Fördermittelprojekt Nationale Projekte des Städtebaus“ abgedeckt. Für diese Maßnahme kann unter Umständen eine Förderung aus anderen Programmen erfolgen. Dies wird geprüft und falls möglich beantragt.

Informativ wurden für den Bauabschnitt 3, welcher nicht Gegenstand dieser Vorlage ist wurde zum derzeitigen Stand ein Kostenrahmen von rund 250.000 Euro ermittelt.

finanzwirtsch. Stellungnahme:

In der aktuellen Haushaltsplanung sind in den Jahresscheiben bis 2025 finanzielle Mittel von 1,3 Mio. EUR berücksichtigt. Wie in der Vorlage ausgewiesen, ist nach vorliegender Kostenermittlung für die denkmalgerechte Sanierung (1. Bauabschnitt) von einer Summe in Höhe von 1,9 Mio. EUR auszugehen. Sofern einer Verlängerung des Förderzeitraums bis Ende 2026 zugestimmt wird, würde dies bei einem Förderrahmen von 1,0 Mio. EUR einem Fördersatz von 52,6 % entsprechen. Weitere Baupreissteigerungen bis zur voraussichtlichen Beendigung der beabsichtigten Maßnahme ziehen eine weitere Reduzierung des Fördersatzes nach sich. Für die folgenden Bauabschnitte können hinsichtlich der Finanzierung noch keine Aussagen getroffen werden.

Nach Abschluss der Maßnahme ist nach einer überschlägigen Ermittlung (siehe Ausführungen im Sachverhalt) zudem mit Instandhaltungskosten von 30 TEUR jährlich zu rechnen.

Im Ergebnis festgestellter Brandschutzmängel ist die Schaffung eines zweiten Rettungsweges im Mittelbau erforderlich. Gemäß Kostenberechnung sind ca. 100 TEUR aufzuwenden. Diese werden im Haushalt 2023 (Folgejahr 2024) berücksichtigt. Eine mögliche Unterersetzung dieser Maßnahme mit Fördermitteln wird im Laufe dieses Jahres geprüft.

Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:
