

## Stadt Vetschau/Spreewald

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	<b>BV-StVV-441-12</b> <b>4.3-gu</b> <b>21.02.2012</b> <b>Fachbereich Bau</b> Lutz Gubbatz				
<b>Beratungsfolge</b>			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
<b>12.03.2012 Wirtschaftsausschuss</b>						
<b>19.03.2012 Tourismusausschuss</b>						
<b>29.03.2012 Hauptausschuss</b>						
<b>19.04.2012 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald</b>						
<b>Betreff</b> <b>Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude Stadthaus III</b>						

### Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Entwurfsplanung des Planungsbüros Angelis & Partner zur Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Stadthaus III als Grundlage für die Nutzung als Weißstorchinformationszentrum, Tourismusinformation und Heimatstube zu.

### Beschlussbegründung:

Das Stadthaus III ist eines der letzten unsanierten Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt. Das denkmalgeschützte Gebäude soll gemäß Sanierungsplan sowie gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept mit hoher Priorität einer Sanierung zugeführt werden. Auf Grundlage dieser kommunalpolitischen Beschlüsse hat die Stadtverwaltung Städtebauförderungsmittel für die Sanierung des Objekts beantragt und bewilligt bekommen. Der Einsatz der Fördermittel für das Vorhaben (einschließlich ergänzender Maßnahmen im Umfeld) wurde im Integrierten Umsetzungsplan 2012-14 durch das Landesamt für Bauen und Verkehr bestätigt. Durch die Ordnungsverfügung der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 18.04.2011 wurde die Stadt unter Androhung eines Zwangsgelds aufgefordert, umfangreiche Sicherungsmaßnahmen zu realisieren. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit einer Entscheidung zum weiteren Umgang mit dem Baudenkmal.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.2011 (BV-StVV-377-11) wurde das Büro Angelis & Partner beauftragt, die Entwurfsplanung (gemäß der Leistungsphase 3 HOAI) zur Sanierung des Stadthauses III zu erstellen. Grundlage bildeten u. a. der Grobcheck des Architektenbüros Berger & Fiedler, die Studie des Büros IBS, die Aufgabenstellung sowie eine Bestandserfassung des vorhandenen Mobiliars des NABU im gegenwärtig genutzten Weißstorchzentrum in der Drebkauer Straße 2 A. Im Zuge der Bearbeitung wurden mehrere Grundrissvarianten untersucht und in Projektbesprechungen am 02.02.2012 und am 15.02.2012 in der Verwaltung vorgestellt. Neben der Verwaltung nahmen an der Projektbesprechung der NABU und die B.B.S.M. in einer Funktion als Gebietsbeauftragte für das Stadtumbauprogramm teil. Unter konstruktiver Mitwirkung aller Beteiligten wurde eine der vorgestellten Varianten (siehe Anlage) favorisiert, da diese den geforderten Nutzungen unter Berücksichtigung der funktionalen Zusammenhänge und der Forderung nach einer wirtschaftlichen Verwendung der Finanzmittel am Besten gerecht wird. Dem Planungsbüro wurde vorgegeben, die zukünftige Heimatstube im „Kreuzgewölberaum“ unterzubringen und dem NABU ausreichend Ausstellungsräume und Multifunktionsräume (ca. 135 m<sup>2</sup>) zur Verfügung zu stellen. Ebenfalls sollte in diesem Gebäude eine öffentliche Toilette (Zugang von außen) untergebracht werden. Um den notwendigen Forderungen des NABU gerecht zu werden, welcher am gegenwärtigen Standort an der Drebkauer Straße eine Werkstatt zur Herstellung von Nistmöglichkeiten beinhaltet, soll ein Teilstück (eine Garage) des ehemaligen Heizhauses ohne größeren Umbauaufwand einbezogen werden. Die sich gegenwärtig im

Außenbereich des Weißstorchzentrums befindliche Ausstellung und Objekte (Ausstellung zum Vogelschutz an Freileitungen, Feuchtbiotop, Bauerngarten, Nistkästen, Insektenhotel, etc.) sollen im südlichen Außenbereich bzw. im Bereich der Orangerie/Gewächshaus untergebracht werden. Der für die Kinder- und Jugendarbeit durch die Naturwacht benötigte Raum (für bis zu 25 Kinder) ist ebenfalls in dem vorliegenden Entwurfskonzept enthalten. Der Eingangsbereich (ehemaliger Stallteil) dient gleichzeitig als Multifunktionsraum und lässt eine Reihenbestuhlung für bis ca. 40 Personen zu. Ebenfalls beinhaltet dieser Eingangsbereich einen Treppenaufgang zum Obergeschoss des Gebäudes mit einer kleinen Galerie, welcher diesem Raum ein besonderes Ambiente verleiht.

Dementsprechend ist es dem Architektenbüro Angelis & Partner gelungen, Grundrissvarianten zu erarbeiten, die dem Bedarf der künftigen Nutzer entsprechen. Für den NABU bedeutet das, alle Ausstellungsräume befinden sich auch zukünftig auf einer Ebene und sind dann auch für ältere und gehbehinderte Gäste gut zugänglich, was am gegenwärtigen Standort nicht möglich ist. Die untere Denkmalbehörde wurde in die Vorplanung mit einbezogen und es sind die notwendigen Vorabstimmungen erfolgt.

Erst nachdem in der Projektbesprechung am 15.02.2012 die Zustimmung zum als Anlage enthaltenen Vorplanungsentwurf durch alle Beteiligten erteilt wurde, konnte mit Ermittlung der Baukosten nach DIN 276 begonnen werden. Ebenso werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten analysiert und den derzeit gegebenen Kosten des NABU gegenübergestellt. Im Wirtschaftsausschuss selbst wird das Architekturbüro Angelis & Partner die Grundrissvarianten, den Sanierungsumfang mit zeitlichem Ablauf einschließlich der Kostenberechnung zur Ertüchtigung des Stadthauses III vorstellen.

Das Fachamt sieht in der Abwägung der städtebaulichen und finanziellen Interessen der Stadt die werthaltige Sanierung als beste Lösung für den Umgang mit dem Stadthaus III. Dem hohen Aufwand, der jedoch zu großen Teilen durch Städtebauförderungsmittel abgedeckt werden kann, stehen eine erhebliche Aufwertung des Schlossensembles und eine nachhaltige Verbesserung der touristischen Infrastruktur sowie der Rahmenbedingungen des Weißstorchinformationszentrums gegenüber. Seitens des NABU wird mit der Ansiedlung an diesem Standort ein entscheidender zukunftssträchtiger Schritt für den weiteren Verbleib des Weißstorchinformationzentrums in der Stadt Vetschau gelegt. Durch die räumliche Bündelung aufeinander abgestimmter touristischer Angebote mit gemeinsamem Personaleinsatz sollen Synergieeffekte genutzt werden.

Alternativ zur umfassenden Sanierung und nachhaltigen Nutzung (Vorzugsvariante Stadtverwaltung) kommen folgende Varianten zum Umgang mit dem Gebäude in Betracht:

1. Sanierung des Gebäudes als "kalte Hülle" für einfache Nutzungen wie z.B. Lagerzwecke:
  - Kostenaufwand entsprechend Studie ibs ca. 650 T€,
  - Einsatz von Fördermitteln nach aktuellem Abstimmungsstand mit dem LBV nicht möglich - dadurch sehr hoher finanzieller Aufwand für die Stadt bei geringem Nutzen
2. Notmaßnahme: Sicherung des Gebäudes mit Minimalaufwand (Notdach, Maßnahmen im Inneren gegen weitere Zerstörungen durch Holzschädlinge etc.):
  - geschätzter Kostenaufwand bis ca. 100,000,00 €,
  - Einsatz von Fördermitteln nach aktuellem Abstimmungsstand mit dem LBV nicht möglich,
  - Gebäude bleibt nicht nutzbar,
  - fortbestehende optische Beeinträchtigung des Schlossensembles,
  - Anordnung weiterer das Gebäude instand setzender Maßnahmen
3. Verzicht auf sämtliche Maßnahmen:
  - Zahlung des Zwangsgelds i. H. v. über 45 T€,
  - Durchführung kostenpflichtiger Ersatzvornahmen durch die Untere Denkmalschutzbehörde mit Kostenaufwand analog 2. ist wahrscheinlich,

- Gefahr eines erheblichen Imageschadens bei Landesinstitutionen und Besuchern der Stadt aufgrund fahrlässiger Vernachlässigung eines Baudenkmals

Bei den Varianten 1.-3. muss ferner davon ausgegangen werden, dass die Stadt Vetschau/Spreewald die bewilligten Fördermittel an das Land zurückgeben muss, da die Mittel nicht für andere aus Landessicht förderwürdige Vorhaben im Stadtumbaugebiet eingesetzt werden können.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist dem hier vorgelegten Entwurf die Zustimmung zu erteilen, sodass in weiteren Schritten die Planung und letztendlich die Sanierung des Objektes für hier beschriebene Aufgaben in Angriff genommen werden kann.

## Anlagen

Entwurfsplanung, Stand: 20.02.2012

### Finanzielle Auswirkungen:

JA: X

NEIN:

Betrag:

Aufwand / Auszahlung aus dem Produkt:	57303
Ertrag / Einzahlung in Produkt	
Konto / Maßnahme:	785100 / 397

Mittel stehen zur Verfügung

JA:

NEIN:

gem. Haushaltsplan (Produkt / Konto / Maßnahme) Planentwurf	57303 / 785100 / 307
im Rahmen des Budgets	
<b>Über / Außerplanmäßig</b> - gemäß Beschluss der StVV (Beschlussnummer und Beschlussdatum angeben)	
oder	
- gemäß Verwaltungsverfügung gemäß § 5 Abs. 3 der Haushaltssatzung (Datum der Verfügung angeben)	

Stellungnahme Finanzverwaltungsamt:

--

Mitarbeiter

Sachbearbeiter

Amtsleiter

Bürgermeister