

BEGLAUBIGTER AUSZUG

aus der Niederschrift über die
46. Sitzung des Stadtrates
vom 11.07.2019
öffentlich

Zur heutigen Sitzung wurden sämtliche stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß geladen.

Der Stadtrat war beschlussfähig.

Nr. 1.1 Tanzhaus - Sachstand zur Übergangsnutzung, Abklärung der Grobkosten und Machbarkeitsstudie

1. Übergangsnutzung

Am 03.04.2019 wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses letztmals das Thema „Tanzhaus, aktueller Planungsstand, Brandschutzmaßnahmen mit Kostenermittlung“ behandelt. Es ging darum, einen Bauantrag zu erstellen, damit übergangsweise weitere Veranstaltungen im Stadtsaal stattfinden können. Dies gilt bis zum Beginn von Baumaßnahmen unabhängig von Abbruch oder Sanierung.

In der Sitzung wurde in Kurzform das zu diesem Zeitpunkt vorliegende Brandschutzkonzept erörtert, mit damals geschätzten ungefähren Kosten in Höhe von ca. 180.000,-- €.

Nach der Sitzung wurde das Brandschutzkonzept dem Prüfsachverständigen für Brandschutz zur Freigabe vorgelegt. Dieser schloss sich dem Ergebnis des Brandschutznachweiserstellers nicht an. Er bemängelte das Fehlen eines Lüftungskonzeptes mit Bestandsplänen und das Fehlen einer Brandmeldeanlage für die im gesamten Gebäude zu nutzenden Bereiche. Dies verursacht laut Schätzung des Fachingenieurbüros und des Bearbeiter des Bauantrages weitere Kosten von über 100.000,-- €.

Im Zuge einer für diese Nachforderungen notwendigen Begehung (= Erläuterung der Aufgabe vor Ort) mit einem Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung wurde vergangenen Monat festgestellt, dass verschiedene Rohrdurchführungen nicht mit Brandabschottungen versehen sind. Es zeigt sich auch hier die Problematik der Errichtung des Tanzhauses bei seinem Bau. Es wäre also allein für die Übergangsnutzung auch hier baulich nachzurüsten (Einbau Brandabschottungen; Kosten mindestens 50.000-60.000,- EUR; bislang nur Augenschein, eine Prüfung und Aufnahme durch den Fachplaner, mit Ermittlung genauerer Kosten hätte noch zu erfolgen). Weitere Maßnahmen kämen aufgrund des Ergebnisses der Brandschutzkonzept-Prüfung noch hinzu (z.B.: verschiedene Wand- und Deckenbereiche erreichen laut Tragwerksplaner nicht den erforderlichen Brandwiderstand; bestehende Lüftungsanlage funktioniert nicht ordnungsgemäß und müsste umgerüstet werden).

Fazit:

Wie sich nun im Zuge der Gebäudeuntersuchungen herausgestellt hat, ist das Konzept für die Übergangsnutzung komplizierter und kostenintensiver, als zuerst angenommen. Vor allem aber ist auch der zeitliche Aspekt zu sehen: Der Abschluss der Umsetzung aller Maßnahmen ist gewiss nicht mehr in diesem Jahr zu leisten.

Sollte am bisherigen Fahrplan festgehalten werden, wäre als nächstes die Erstellung der Lüftungsbestandspläne erforderlich. Diese Beauftragung wurde aufgrund der hier geschilderten Situation vor zwei Wochen bewusst nicht erteilt: Es sollte seitens des Gremiums entschieden werden, ob ein Verzicht auf die aufwändige Ertüchtigung des Gebäudes für lediglich eine Übergangsnutzung gewünscht ist, bei gleichzeitiger Konzentration auf eine möglichst zügige Neuausrichtung (ob in Bestand oder Neubau, siehe unten): Parallel wird derzeit an dem Bauantrag Neudegger Turnhalle gearbeitet für eine Nutzungsänderung zu einer Veranstaltungshalle.

2. Abklärung der Grobkosten einer Sanierung des Bestandsgebäudes

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 28.01.2019 wurde der Beschluss gefasst, eine Voruntersuchung zur Ermittlung der Grobkosten für eine Generalsanierung zu veranlassen.

Den Umfang dieser Voruntersuchung hat der Ausschuss in seiner darauffolgenden Sitzung noch dahingehend konkretisiert, dass zu untersuchen sind die Gebäudehülle beginnend bei der Tiefgarage bis zum Dach inklusive Fassade ohne Haustechnik inklusive aller statischen Bauteile unter Berücksichtigung bestehender Untersuchungen (letztendlich Zustandsermittlung des Ganzen) plus falls Schäden vorhanden sind, die Sanierungskosten zum Status Quo.

In den Pfingstferien dieses Jahres wurden die letzten Untersuchungen durchgeführt. (Hubbühne).

Die Ergebnisse werden Anfang August durch die Büros Bettina Kandler und Kandler Ingenieure vorgelegt.

3. Machbarkeitsstudie

Am 06.04.2019 hat ein Stadtrats-Workshop stattgefunden unter der Moderation von empirica AG zur Ausarbeitung von Nutzungsvarianten im Tanzhaus. Auf Grundlage der Ergebnisse des Workshops hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.05.2019 beschlossen, Angebote zur Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie für die in der Sitzung geschilderten Nutzungsvarianten 1a, 1b, 2a, 2b, jeweils incl. Tiefgarage, jeweils Sanierung und Neubau, einzuholen.

Die Leistungsbeschreibung für die Angebotseinholung der Machbarkeitsstudie ist vorbereitet, liegt bei der Regierung von Schwaben zur Prüfung und soll voraussichtlich in der KW 29/30 nach Freigabe an eine weit gestreute und größere Anzahl an Planungsbüros verschickt werden.

Der weitere Zeitablauf:

- für den Angebotsrücklauf ist der 05.08.2019 festgesetzt
- am 08.08.2019 soll im Ferienausschuss die Vergabe an das Planungsbüro beschlossen werden.
- für die Ausarbeitung hat das ausgewählte Büro bis Ende September Zeit (so die Leistungsbeschreibung der Ausschreibung)
- im Oktober kann der Stadtrat anhand des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie über Sanierung oder Abriss und Neubau entscheiden.

Die Machbarkeitsstudie liefert die gewünschte Entscheidungsgrundlage für die Frage Abriss oder Sanierung, indem für die Nutzungsvarianten entsprechenden Kostenschätzungen vorgelegt. Sie wird auch zeigen, ob und wie welche der Varianten realisierbar sind. Der darauf folgende Schritt (Planung der dann beschlossenen Neuausrichtung / der ausgewählten Variante) wird von der Grundlage der Machbarkeitsstudie profitieren.

Herr Wild von der Städtebau wird die Ausschreibung der Machbarkeitsstudie in der heutigen Sitzung in Grundzügen vorstellen.

Er hebt die Zeitersparnis für die Projektentwicklung durch die Machbarkeitsstudie als besonderen Vorteil hervor. Die frühzeitige Abklärung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Fragen bringt durch klare Vorgaben für den späteren Wettbewerb einen Zeitgewinn und vor allem einen wesentlich detaillierteren Erkenntnisstand.

Die Option einer Förderung der Studie und die spätere Möglichkeit einer Förderung der baulichen Maßnahmen sollen für die Stadt offen gehalten werden. Deshalb wurde die Regierung von Schwaben mit eingebunden. Ihr liegt die Leistungsbeschreibung schon vor. Nach Prüfung der Leistungsbeschreibung soll diese durch das Stadtbauamt an möglichst viele Büros verschickt werden.

Neben dem Qualitätsanspruch, der sowohl von der Stadt als auch von der Regierung von Schwaben gesetzt wird, ist es wichtig, dass die Aussagen, die dann auf dem Tisch liegen, für

den Stadtrat eine ausreichende Grundlage bilden, um in einem Abwägungsbeschluss eine der Aufgabenstellung gerecht werdende Entscheidung fällen zu können.

Er fügt auf Hinweis vom Herrn Oberbürgermeister noch an, dass die Aufgabenstellung so formuliert ist, dass sie vollkommen ergebnisoffen und unvoreingenommen ist. Dadurch soll eine Entscheidung aufgrund der Fakten ermöglicht werden.

Beglaubigung:

Vorstehender Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.



Donauwörth, den 27. April 2021
Stadt Donauwörth
I.A.

Fitzel

46. Sitzung des Stadtrates 11.07.2019 des Stadtrates Stadtrat