

Glogauer Straße 50, Generalsanierung Gemeinschaftshaus Langwasser 2. BA

hier: Objektplan

Entscheidungsvorlage:**1. Begründung und Umfang der Maßnahme**

Das „Gemeinschaftshaus Langwasser“ (kurz „GLW“) wurde 1968 – als eines der ersten großen Gemeinschaftshäuser Deutschlands – am Heinrich-Böll-Platz, im Herzen von Langwasser eröffnet. Mit seinen vielfältigen Veranstaltungs- und Freizeitangeboten für alle Altersgruppen ist es das kulturelle Zentrum des Stadtteils und bietet ein breites Spektrum von Kulturveranstaltungen. Träger der Einrichtung ist das Amt für Kultur und Freizeit. Hierzu werden zwei unterschiedlich große Säle (Versammlungsstätte), eine Reihe von Gruppenräumen und Gang- und Foyerbereiche bespielt. Ein weiterer Nutzer in dem Gebäude ist die Stadtbibliothek mit ihrer Stadtteilbibliothek Langwasser im Obergeschoss. Der dritte Bestandteil des Gemeinschaftshauses ist eine verpachtete Gaststätte. Hinzu kommen Kellerräume für Lager, Haustechnik und eine derzeit ungenutzte Kegelbahn. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück in freistehenden und direkt angrenzenden Bauteilen das sog. Nebengebäude, eine Hausmeisterwohnung, eine Pächterwohnung mit Wasch- und Bügelraum sowie eine Trafоеinrichtung der N-Ergie und die Außen-WCs im benachbarten Jugendhaus „Geiza“ situiert.

Das Angebot des Gemeinschaftshauses Langwasser hat an Wichtigkeit und seinem Bedarf dafür seit seiner Eröffnung nichts verloren. Um für die Zukunft weiterhin das Angebot in seiner Attraktivität zu erhalten und auszubauen sowie den heutigen Anforderungen entsprechend seinen Nutzern und Besuchern eine zeitgemäße Ausstattung zu bieten, ist diese Generalsanierung ein wichtiger Schritt als (inter-) kulturelle Begegnungsstätte zu bestehen und zu funktionieren.

Die Planungen zur Generalsanierung des Gemeinschaftshauses begannen 2008. Hierbei zeigte sich schnell, dass die Maßnahme nicht innerhalb des damals angesetzten Kostenrahmens umgesetzt werden konnte. Es erfolgte daher die Trennung in zwei Bauabschnitte, um mit den vorhandenen Mitteln zunächst die dringendsten Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz umzusetzen. Im ersten Bauabschnitt (Bauzeit 2011-2013) wurden die Flachdachabdichtung und die Fassaden einschließlich Wärmedämmverbundsystem und Fenster erneuert, sowie ein zweiter baulicher Rettungsweg aus dem Obergeschoß geschaffen. Die Pächterwohnung war im Umfang nicht beinhaltet.

Zweiter Bauabschnitt

Die ursprünglichen Planungen zum 2. BA wurden zusammen mit dem 1. BA durchgeführt und endeten 2011 im Vorentwurfsstadium. Später wurden zur Kosteneinsparung Teile des Gemeinschaftshauses aus dem Umfang herausgenommen und in einen fiktiven 3. BA verschoben.

2016 wurde beschlossen, Langwasser zu einem Stadterneuerungsgebiet zu erheben. Dies ermöglichte, Fördergelder für die Generalsanierung zu erhalten. Jedoch ist dafür die Umsetzung der Sanierung des gesamten Gemeinschaftshauses Voraussetzung.

Aus diesem Grunde musste der Planungsumfang auf den gesamten Gebäudekomplex und die Außenanlagen erweitert und die dafür erforderlichen Gesamtkosten ermittelt werden. Diese Erweiterung war nicht Gegenstand der ursprünglichen Kostenermittlung und des Beschlusses im Ältestenrat 2011.

2. Bauwerk

Das Gemeinschaftshaus wurde in Ortbeton, teilweise in Sichtausführung erstellt. Raumbildende Ausfachungen sind in Mauerwerk und Trockenbau ausgeführt. Die orthogonale Architektur ist geprägt

von einer klaren Formensprache, welche die besonderen Funktionsbereiche wie die beiden Säle und die Bibliothek nach außen ablesbar macht. Die Innengestaltung der Erschließungsflächen und der beiden Säle ist geprägt von massiven Sichtbetonbauteilen, die durch gestaltprägende und funktionale Einbauten aufgelockert wird. Der zentrale Kern der Wegeführung ist um einen Innenhof gruppiert, welcher neben der Orientierung auch für eine Belichtung der großen Gebäudetiefe sorgt.

Auch die Außenanlagen des Gemeinschaftshauses repräsentieren konsequent – wie das Gebäude selbst – den Stil ihrer Bauzeit.

Das Gemeinschaftshaus steht nicht unter Denkmalschutz, ist aber hinsichtlich seiner Architektursprache ein markantes Zeugnis seiner Zeit.

Die Baugenehmigung wird in Kürze vorliegen, die darin beinhalteten Anforderungen erzeugen keine zusätzlichen Baukosten.

3. Baubeschreibung

Die wesentlichen Bausteine der Maßnahme sind:

- Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes
- Vollumfängliche Erneuerung der Haustechnik
- Erneuerung der Veranstaltungs- und Medientechnik
- Barrierefreie Erschließung, u.a. neuer Aufzug für das OG (Bibliothek), EG und das UG und neuer Aufzug im Bereich Küche für EG und UG Kegelbahn
- Sanierung aller Sanitärbereiche
- Überarbeitung von Wandoberflächen
- Erneuerung aller abgehängten Decken
- Umsetzung raumakustischer Vorgaben
- Ausbau und Entsorgung von Schadstoffen
- Reaktivierung und Sanierung der Außenanlagen
- Energetische Sanierung der Außenhülle Pächterwohnung

Der geplante Umfang besteht in der kompletten Überarbeitung des Gebäudeinneren inklusive Schadstoffsanierung. In die Tragstruktur wird nur im Bereich der Aufzüge und der Durchdringungen der Technischen Gebäudeausrüstung eingegriffen. Werkstein- und Holzböden bleiben ebenso erhalten.

Die statisch relevante Bausubstanz (Betontragwerk) ist nach derzeitigem Kenntnisstand schadensfrei, jedoch sind Einbauten und Oberflächen zu erneuern.

Im Gebäude sind, der Bauzeit entsprechend, Schadstoffe (z.B. Asbest, Mineralfaser, PAK, PCB) vorhanden. Sie stellen für den laufenden Betrieb keine Gesundheitsgefährdung dar, jedoch sind bei Sanierungsmaßnahmen auch aus Gründen des Arbeitsschutzes der fachgerechte Ausbau und die Entsorgung im Vorfeld der Baumaßnahme erforderlich.

Der bauliche Brandschutz (Fluchtwege, Brandmeldeeinrichtungen, Brand- und Rauchschutzeinrichtungen) ist zu überarbeiten. Insbesondere die Versammlungsräume genügen nicht mehr den Anforderungen des geltenden Baurechts.

Die Technische Ausrüstung ist weitestgehend abgewirtschaftet, die Elektroverkabelung ist zweiadrig ausgeführt. Ebenso entspricht die Veranstaltungs- und Medientechnik in keinster Weise mehr den Erfordernissen, die sich aus einer zeitgemäßen Bespielung ergeben.

4. Termine

Durch die Erweiterung der Maßnahme haben sich die vorgesehenen Planungs- und Bauzeiten verschoben. In Abstimmung mit dem Nutzer wurde festgelegt Ende 2017 zu schließen und möglichst zeitnah mit dem Bau zu beginnen.

Daraus resultiert folgender weiterer Terminablauf:

- Referentenrunde am 26.09.2017
- Beginn Werkplanung September 2017
- Genehmigung Objektplan 07.11.2017
- Erwartete Erteilung Baugenehmigung bis November 2017
- Schadstoffentsorgung ab Mai 2018
- Baubeginn August 2018
- Baufertigstellung Anfang 2020
- Inbetriebnahmen Februar, März 2020

5. Übersicht Kosten und Finanzierung

Gemäß Kostenberechnungen der Planer vom 07.06.2017 ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in EUR	
100	Grundstück	1.000,00	EUR
200	Herrichten und Erschließen	342.770,00	EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.910.473,93	EUR
400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.466.927,01	EUR
500	Außenanlagen	631.356,21	EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	692.672,59	EUR
700	Baunebenkosten ohne BVK	2.578.702,53	EUR
	Zwischensumme	10.623.902,27	EUR
	Mehrwertsteuer 12,73%	1.352.422,76	EUR
	Gesamtkosten brutto ohne BVK	11.971.080,87	EUR
	Bauverwaltungskosten, BVK (7,2% von gesamt netto)	764.769,77	EUR
	Gesamtkosten brutto mit BVK	12.735.850,64	EUR

Der Mischsteuersatz in Höhe von 12,73% ergibt sich aus der Vorgabe von Ref I/II-KaSt wie folgt:
 $19\% \text{ MwSt} - 33\% (6,27\%) = 12,73\%$

Finanzierung

Diese Maßnahme ist im MIP unter der Nr. 12 finanziert, vorbehaltlich des Beschlusses aus den Haushaltberatungen im November 2017.

6. Zuschüsse

Gesamtkosten Kostenberechnung 2017:		12.735.850,64 €
<i>förderfähige Kosten gesamt:</i>	8.585.820,00 €	
davon vss. Förderung „Soziale Stadt“	3.951.400,00 €	
davon vss. Förderung „Soziale Integration im Quartier“	1.800.000,00 €	
Vss. Förderung/Zuwendungen gesamt		5.751.400,00 €
Vss. Städtischer Eigenanteil		6.984.358,64 €

Der Bewilligungsbescheid der Regierung v. Mittelfranken wird kurzfristig erwartet.