

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1012/2013

Abteilung: Gebäudewirtschaft

Bearbeiter/in: Frau Ilona Bast

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt: 114410

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	27.02.2013	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Generalsanierung des Verwaltungsgebäudes Ludwigstr. 13

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Planung zu und beauftragt die Verwaltung, die Maßnahme auszuführen.

Begründung:

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen spätbarocken Putzbau aus dem Jahr 1709, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem (wohl älteren) tonnengewölbten, hakenförmig angelegten Keller.

Die Lage des Gebäudes ist sehr zentral in der direkten Nähe des Königsplatzes gelegen. Durch ein sehr nahe gelegenes Parkhaus ist die Parksituation als gut einzustufen.

Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand und steht seit einigen Jahren leer. Es wurde in den letzten 30 Jahren für Verwaltungszwecke genutzt. Entsprechend dieser Nutzung wurde auch bereits vor langer Zeit der Grundriss angepasst.

Die Heizungsanlage ist defekt. Brenner und Kessel wurden bereits ausgebaut. Auch gab es, vor allem im EG, einige Leckagen in der Leitungsführung. Die komplette Anlage, sowohl Wärmeerzeugung als Verteilung, muss demontiert und erneuert werden.

Die elektrotechnische Ausrüstung entspricht nicht mehr den Anforderungen und Richtlinien, sie ist mehr als veraltet. Es ist eine komplett neue Installation notwendig, incl. Beleuchtungsanlage.

Im südöstlichen Teil des Gebäudes gibt es einen Anbau neueren Datums. Ein eingeschossiges Flachdachgebäude. Dieses soll abgebrochen werden. Die Dachabdichtung ist defekt, der Gebäudeteil ist bereits durchfeuchtet und auch konstruktiv in einem schlechten Zustand. Hier soll ein Außenaufzug angebaut werden, der einen behindertengerechten Zugang ermöglicht.

Konstruktiv ist das Gebäude, abgesehen des Anbaus im EG, in einem guten Zustand. Die Dachkonstruktion hat wohl im Laufe der Zeit viele Veränderungen erlebt und es gibt viele zusätzliche konstruktive Einbauten, die darauf hinweisen, dass der Dachstuhl großen Bewegungen unterlag. Diese wurden durch den Einbau zusätzlicher Holzzangen zum Stoppen gebracht. Die Zangen wurden im Bodenbereich eingebaut und haben zum Teil eine Höhe von 40 cm. Ein Ausbau ist aus diesem Grund nur unter großen finanziellen und konstruktiven Aufwand möglich. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist jedoch nicht vorgesehen. Lediglich soll die oberste Geschossdecke gedämmt werden, um den Anforderungen der EnEV gerecht zu werden. Es sind kleinere Sicherungsmaßnahmen notwendig. Die Dachdeckung und die Dachentwässerung müssen erneuert werden.

b.w.

Die Bodenbeläge aus Linoleum wechseln mehrfach und sind stark abgenutzt. Diese müssen erneuert werden. Für eine Nutzung als Bürgerbüro wird ein großer Raum im EG benötigt. Dafür müssen jedoch keine umfangreichen Veränderungen im Grundriss erfolgen. Das Schmuckstück des Hauses ist die bauzeitliche Treppe, die mit aufwendigen Schnitzereien versehen ist. Leider wurden die Stufen mit Linoleum belegt. Dieses sollte entfernt und die Stufen überarbeitet werden.

Das Eingangselement muss erneuert werden und ein Windfang errichtet werden. Die vorhandene Betontreppe zur Haupteinschließung sollte entfernt und durch eine neue Treppe ersetzt werden.

Das komplette Gebäude ist mit einfachverglasten Fenstern ausgestattet. Diese müssen erneuert werden. Die Sandsteinelemente der Fassade (Fenstergehäuse und Sockel) müssen überarbeitet werden. Am kompletten Gebäude muss die Fassade überarbeitet werden, Mängel am Außenputz ausgebessert, mit Gips überzogen und auch neu gestrichen werden. Der Keller mit Tonnengewölbe und gepflastertem Boden soll nicht verändert werden, da eine Veränderung im Putz oder Bodenbelag oder ein Verschließen der Fenster die Funktionsfähigkeit solcher alter Keller stört und meist zu nachhaltigen Schäden führt. Lediglich die Unterbringung der Hausanschlüsse und die Unterbringung der Wärmeerzeugung sollen, wie bisher, im UG untergebracht werden.

Für die Nutzung als Verwaltung muss die entsprechende Logistik vorgesehen werden. Dazu zählen Server und EDV-Verkabelung.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den seitlichen Eingang bzw. über den rückwärtigen Aufzug, hier dann behindertengerecht. Im ersten Raum auf der rechten Seite befindet sich die „Anmeldung“ hier ist eine zweiflügelige Tür mit einem Tresen vorgesehen, hier kann sich der Bürger direkt informieren. In diesem Bereich können dann, die Sondermülltüten und die zur Abholung vorbereiteten Unterlagen abgeholt werden. Die Ausgabe der „Wartenummer“ sollte auch hier erfolgen.

Im nördlichen Bereich des EG werden alle Wände entfernt, statisch notwendig bleibt eine Stütze 12/12 cm. So entsteht ein Raum von 103 m². Hier sollen die 6 Terminals für die Bürgerdienste entstehen. Der Wartebereich soll im Flur vorgesehen werden. Im EG wird außerdem das Büro des Bürgerbüros der SWS untergebracht. Die WC-Anlagen, die sich im EG befinden, sind als Besucher-WC gedacht. Hier ist auch ein behindertengerechtes WC geplant. Die städtischen Mitarbeiter sollen die WC-Anlagen im 1. OG nutzen.

Im 1. OG ist der BackOffice-Bereich des Bürgerbüros vorgesehen. Für alle nutzbar sind ein Aufenthaltsraum mit Teeküche und ein Besprechungsraum.

Es wurde eine Begehung mit dem Brandschutz vorgenommen, die abgestimmten Punkte wurden in die Planung und die Kostenkalkulation eingearbeitet. Ebenso wurde ein Bauantrag gestellt. Außerdem erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Auch diese Auflagen wurden in die Kostenkalkulation und die Planung eingearbeitet.

Die Kostenkalkulation beläuft sich auf 1.149.189,00 €. Durch das Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur wurde eine Zuwendung aus dem Investitionsstock 2012 in Höhe von 690.000 € bewilligt. Laut Bewilligungsbescheid ist mit der Maßnahme bis zum 31.07.2013 zu beginnen.

Anlagen:

Plan Erd- u. Obergeschoss Möbelierung
Plan Grundrisse Erdgeschoss
Plan Grundrisse Obergeschoss