Gemeinde Denzlingen

Beschlussvorlage

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache-Nr.
Bauamt/Monauni	17.01.2012	10/2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat	24.01.2012

Gaus – Areal, Gebäude Hauptstraße 80 (Gaus-Haus)
- Machbarkeitsstudie-Umnutzung Gaus-Haus für eine museale Nutzung-
- Sanierungsmaßnahmen
- Kosten
- Konzeption museale Nutzung

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat beschließt:

1.Der Sanierung des Gebäudes Hauptstraße 80 (Gaus-Haus) wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Das Gebäude Hauptstraße 80 (Gaus-Haus) wird dem Heimat- und Geschichtsverein Denzlingen, Abteilung Geschichte, zum Zwecke einer musealen Nutzung, überlassen. Die Verwaltung wird beauftragt, dazu einen Vertrag mit dem Heimat- und Geschichtsverein Denzlingen, Abteilung Geschichte, zu schließen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt ein umfassendes Sanierungsgutachten, unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaften des Gebäudes und unter Einbeziehung der zukünftigen musealen Nutzung, in Auftrag zu geben.

4.Für die Erstellung des Sanierungsgutachtens werden Mittel in Höhe von brutto 20.000 € im Jahre 2012 unter HHSt. 2.3400.940000-800 bereitgestellt.

5. Mit Vorlage des vertiefenden Gutachtens kann der Sanierungsumfang und –ablauf, einschließlich der notwendigen Kosten festgelegt werden. Vorab werden ein Teil der erforderlichen Sanierungsmittel haushaltstechnisch im Rahmen der Haushaltsberatung eingestellt.

Beratungsergebnis

Gremium		Sitzung am			Top	
Gemeinderat		13.12.2011				
Einstimmig	**Mit Stimmenmehrheit**	**Ja**	**Nein**	**Enthaltung**	**Laut Beschlussvorlage**	**Abweichender Beschluss**

Problembeschreibung/Begründung
Die letzte Besitzerin des ehemaligen Gaus-Geländes, das auch das Gebäude Hauptstraße 80 umfasste, war Frau Irma Gaus. Nach ihrem Tod im Jahre 2001, fiel das Gaus-Gelände als Erbe dem Evangelischen Stift Freiburg zu, das wiederum das Gelände an einen Investor veräußerte.
Im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Überplanung des Bereiches, der Bebauung des Glotterparks und Konzeption des Festplatzes am Heimethues, erfolgte eine Umlegung, aus der heraus die Gemeinde Denzlingen das Gebäude Hauptstraße 80, das so genannte Gaus-Haus, erhielt.

Das Gebäude Hauptstraße 80 wurde im Jahre 1728 erbaut und stellt ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes dar. Zusammen mit dem „Heimethues" und dem neugestalteten „Festplatz am Heimethues" bildet es ein bauliches Ensemble, an dem ein Teil der Geschichte, hier: die historischen Arbeits- und Lebensumstände Denzlingens erkundbar sind. Darüber hinaus entwickelt sich der „Festplatz am Heimethues" zu einem attraktiven Ort der mannigfaltigsten Festivitäten und Vereinsnutzungen.

Nutzung Gebäude Hauptstraße 80, eh. Gaus-Haus / Grunduntersuchung Bausubstanz
Seit längerer Zeit, trägt sich der Heimat- und Geschichtsverein Denzlingen, Abteilung Geschichte, mit dem Gedanken und der Absicht, das Gebäude Hauptstraße 80, das ehemalige Gaus-Haus, mit einer musealen Nutzung zu belegen. Erste Überlegungen zu Inhalten und Umsetzung eines Konzeptes liegen dazu vor.

Hauptthemen: 1. Wasser und Wasserräder, Mühlen
2. Nutzung der Wasserkraft
3. Multimedia-Station Ortsentwicklung
4. Wechselausstellungen zum Thema Ortsgeschichte

Diese Nutzungsüberlegungen werden von Vorstandsmitgliedern des Heimat- und Geschichtsvereins, Herrn Dieter Ohmberger und Herrn Joachim Müller-Bremberger in der Sitzung vorgestellt.

Beauftragung Gebäude-Grundanalyse / Machbarkeitsstudie

Parallel zu den Nutzungsüberlegungen, wurde vom Heimat- und Geschichtsverein im März 2011 bei der Verwaltung Denzlingen beantragt, den Architekten Friedrich Panknin mit einer Grunduntersuchung des Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf, einschließlich einer Kostenermittlung, zu beauftragen. In dieser nun vorliegenden Machbarkeitsstudie sind die Raumanforderungen des Heimat- und Geschichtsvereins für eine zukünftige museale Nutzung ebenfalls grob umrissen.

Inhalt Machbarkeitsstudie / Sanierungskonzept:

- Erfassung des Ist-Zustandes des Gebäudes
- Sanierungsumfang und Kostenschätzung, basierend auf den Anforderungen des Heimat- und Geschichtsvereins hinsichtlich der zukünftigen musealen Nutzung
- Aufteilung der Sanierung und der Kosten in Bauabschnitte

Kosten

Die Machbarkeitsstudie von Architekt Friedrich Panknin weist für die Sanierung Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. 194.300 € aus. In dieser Summe sind notwendige weitergehende Planungs- und Bauüberwachungskosten nicht enthalten.

Laut Machbarkeitsstudie kann die Sanierung in drei Bauabschnitten erfolgen:

Bauabschnitt 1: Sanierung des Daches
Ausführung eventuell 2012
Baukosten brutto ca. 65.000 €.
Enthaltene Maßnahmen:
- Baustelleneinrichtung mit Gerüst und Kran
- Rückbau der vorhandenen Dachkonstruktion, Dachziegel und Entwässerung
- Dachkonstruktion mit Kehlbalken neu, Zwischenboden mit Einschubtreppe
- Wärmedämmung aus Hartschaum 14 cm als Aufdachdämmung, Konterlattung und Dachlattung
- Biberschwanz-Doppeldeckung aus antikisierenden Dachziegeln
- Dachentwässerung und Anschlussbleche neu

Bauabschnitt 2: Sanierung des EG
Ausführung eventuell 2013
Baukosten brutto ca. 70.000 €.
Enthaltene Maßnahmen:
- Baustelleneinrichtung, Abriss Schornstein, Wand im EG Bad/WC
- Abriss und Neubau Treppe EG/OG, Ausbesserungen am Fassadenholz
- Behandlung und Ausbesserungen an Fachwerkwänden, Stellen einer Ständerwerkswand
- Elektroinstallationen
- Sanitärinstallationen
- Fliesenarbeiten
- Bodenbelag- und Dielenbelag
- Malerarbeiten

Bauabschnitt 3: BA Sanierung KG und OG,
Ausführung eventuell 2014
Baukosten brutto ca. 60.000 €.
Enthaltene Maßnahmen
- Lehmboden und Plattenbelag
- Ausbesserung und verfestigen der KG-Decke
- Aufbringen von GK-Platten mit Vorsatzschale im OG
- el. Speicherheizungen im OG einbauen
- Bearbeitung vorhandener Dielenböden, Schaffung neuer Dielenböden im OG
- Malerarbeiten

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, Ist-Zustand des Gebäudes, Instandsetzungsaufwand sowie die Grobkostenschätzung, werden in der Sitzung von Herrn Friedrich Panknin / Architekt, vorgestellt und erläutert.

Haushaltsmittel/ Finanzierung:
Für das Jahr 2012 werden Mittel für die Erstellung eines Sanierungsgutachtens bereitgestellt.
Haushaltstelle 2.3400.940000-800
Mittelansatz 20.000 €

Fazit:
Mehrere Mitglieder des Gemeinderates und Fraktionen sprechen sich für den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes Hauptstraße 80 aus, was sich auch in den diversen Haushaltsanträgen zeigt.
Auch die Verwaltung sieht das denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 80 als erhaltenswert. Diesem Teil der Ortsgeschichte kommt im städtebaulichen Kontext mit dem „Heimethues", dem „Festplatz am Heimethues" und dem nahe liegenden „Storchenturm" eine Ortsbild prägende Bedeutung zu.
Eine öffentliche Nutzung des Gebäudes, wie z.B. die vom Heimat- und Geschichtsverein vorgeschlagene und beantragte museale Nutzung, unterstreicht die Bedeutung des Gebäudeensembles.

Weiteres Vorgehen:
Die vorliegende Machbarkeitsstudie bildet den Ausgangspunkt für die erforderlichen vertiefenden baulichen Untersuchungen und die Nutzungskonzeption für museale Zwecke, die in Zusammenarbeit mit dem bestehenden Arbeitskreis „Museum Gaus-Haus" des Heimat- und Geschichtsverein Denzlingen, Abteilung Geschichte erarbeitet werden soll.

Teilweise müssen die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Inhalte, wie z.B. Beheizung des Gebäudes mittels elektrischer Energie, überarbeitet werden.
Ebenfalls müssen die vorgeschlagenen und geplanten baulichen Maßnahmen mit den baurechtlichen Vorschriften hinsichtlich erforderlicher Flucht- und Rettungswege sowie barrierefreier Erschließung in Einklang gebracht werden. Des Weiteren bedürfen alle baulichen Maßnahmen einer Abstimmung mit dem Denkmalamt und einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
Diese Abstimmungen sind bei Erstellung der Machbarkeitsstudie nicht erfolgt.

Daher sind auch die in der Machbarkeitsstudie ermittelten Baukosten in Höhe von brutto ca.194.300 € (ohne Planungskosten) nicht als abschließend zu betrachten. Hinzugerechnet werden müssen die Planungskosten, Kosten für einen eventuell erforderlichen zweiten Rettungsweg sowie den Einbau einer Heizung.

Grundsätzlich herbei zu führen sind:

- Beschluss des Gemeinderats für eine Generalsanierung des Gebäudes
- Beschluss des Gemeinderates, das Gebäude Hauptstraße 80 (eh. Gaus-Haus) dem Heimat- und Geschichtsverein Denzlingen, Abteilung Geschichte, zum Zwecke einer musealen Nutzung, zu überlassen
- Beschluss ein umfassendes Sanierungsgutachten, unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaften des Gebäudes und unter Einbeziehung der zukünftigen musealen Nutzung, in Auftrag zu geben.
- Abstimmungen der Sanierungsmassnahmen, des Sanierungskonzepts und aller baulichen Eingriffe und baulichen Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde. Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung
- Abstimmungen des dargestellten Nutzungskonzeptes mit sonstigen baurechtlichen und sicherheitsrelevanten Vorschriften, wie z.B. Flucht- und Rettungswege und Brandschutz
- Einstellung von Haushaltsmitteln

Weiterer Klärungsbedarf :

- Wie werden nach der Sanierung die Bewirtschaftungskosten (Reinigung, Heizung, el. Energie, Wasser, Abwasser, Versicherungen, ev. Wartungsverträge, usw..) aufgeteilt bzw. in welcher Höhe kann/will die Gemeinde ggfs. einen Zuschuss an den Heimat- und Geschichtsverein Denzlingen, Abteilung Geschichte, für laufende Kosten zusagen?
- Für welchen Zeitraum ist das Nutzungskonzept ausgelegt und wie wird die personelle Betreuung durch den Heimat- und Geschichtsverein gewährleistet?
- Welche konkreten Eigenleistungen erbringt der Heimat- und Geschichtsverein bei der Baumaßnahme?
- Welche Landes- oder Bundes-Fördermittel können vom Heimat- und Geschichtsverein mit Unterstützung der Gemeinde Denzlingen beantragt werden?
- Wer sind die entscheidungsberechtigten und zugleich (für die museale Nutzung) kompetenten Ansprechpartner des Heimat- und Geschichtsvereins Denzlingen, Abteilung Geschichte, für die Gemeinde?

Anlage
Machbarkeitsstudie Gaus-Haus

Markus Hollemann, Bürgermeister

Helga Monauni, Leiterin Ortsbauamt