



Vorlage Nr.: V2473/18
Datum: 21. August 2018

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	14.08.2018	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	20.08.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	10.09.2018	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Neustadt	17.09.2018	öffentlich	beratend
Ausschuss für Kultur und Tourismus (Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium)	25.09.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	26.09.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	22.10.2018	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	01.11.2018	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Umbau und Modernisierung Kulturzentrum Scheune

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Umbau und die Modernisierung des Kulturzentrums Scheune auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes des scheune e. V. vom Dezember 2016 und bauaufsichtlicher Forderungen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes sowie zur Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Planung und Baudurchführung der Baumaßnahme auf der Grundlage der Variante 3 zu veranlassen. Die vorläufigen Gesamtkosten in Höhe von 6.243.000 Euro werden bestätigt. Die noch nicht geplanten Finanzmittel in Höhe von 5.943.000 Euro sind in den jeweiligen Haushaltsjahren im Projekt HI.2720027 gemäß Anlage 6 vorzusehen. Der vorliegende Bauablauf- und Finanzierungsplan wird bestätigt.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Investitionshaushalt
Projekt/PSP-Element:	HI.2720027.AK.30
Kostenart:	78510000 - Hochbaumaßnahmen
Investitionszeitraum/-jahr:	2019 bis 2022
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen):	

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:
Produkt:
Kostenart:
Einmaliger Ertrag/Jahr:
Einmaliger Aufwand/Jahr:
Laufender Ertrag/jährlich:
Laufender Aufwand/jährlich:
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:	in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen
Kostenart:	

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:
Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**1. Eigentumsverhältnisse/Verwalter/Nutzer/Lage**

Das 1951 errichtete Gebäude befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden und wird vom Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung verwaltet. Es steht nicht unter Denkmalschutz. Das Gelände des Kulturzentrums umfasst die Grundstücke 555/1, 556, 558, 559a, 559b und 561 der Gemarkung Neustadt. Die Nutzung des Gebäudes umfasst kulturelle Veranstaltungen aller Art, Ausstellungen, Gastronomie, Weiterbildungsveranstaltungen, Unterbringung von Künstlern und Referenten sowie die Verwaltung des scheune e. V. Das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude sind an den scheune e. V. vermietet, der alleiniger Nutzer der Liegenschaft ist. Das Kulturzentrum bildet bezüglich seiner Lage in der Alaunstraße 40 sowie seiner Nutzung ein zentrales Element des Stadtteils Äußere Neustadt und wirkt aufgrund seiner Bekanntheit auf die gesamte Stadt hinaus. Der scheune e. V. leistet damit einen entscheidenden Beitrag zur Erhaltung und Belebung der Stadtteilkultur, zum Freizeitangebot für alle Bevölkerungsschichten sowie zur Eindämmung negativer Entwicklungen im Stadtteil. Die Stadtverwaltung Dresden plant die Weiterführung des Betriebes unter Trägerschaft des scheune e. V.

2. Begründung der Notwendigkeit zur Durchführung der Baumaßnahmen

Das Bauaufsichtsamt stellte Mängel beim Brandschutz im Gebäude fest und untersagte für Teile des Gebäudes die Nutzung. Gleichzeitig wurde durch den scheune e.V. angezeigt, dass das Gebäude für eine zeitgemäße Nutzung qualitative und räumliche Einschränkungen aufweist. Ausgehend davon wurde der scheune e. V. aufgefordert, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, welches im Dezember 2016 vorgelegt wurde (siehe Anlage 1).

Bis April 2017 wurde eine Bauzustandserfassung und eine umfassende Bedarfsplanung erstellt. Zusammen mit den Ergebnissen der Bedarfsplanung, einer vertieften Bauteilerkundung und den Auflagen des Bauaufsichtsamtes diente dieses Nutzungskonzept als Grundlage für die Erarbeitung der hier vorliegenden drei Varianten der Vorplanung in unterschiedlichen Ausbauvarianten. Die Varianten wurden so ausgearbeitet, dass die bauaufsichtlichen Mindestanforderungen immer erfüllt und das Nutzungskonzept von nicht (Variante 1) bis fast vollständig (Variante 3) umgesetzt wurde.

Das Bauaufsichtsamt duldet den jetzigen Betriebszustand unter Einhaltung der bestehenden Auflagen bis Ende 2019.

3. Beschreibung der Baumaßnahmen

Im Rahmen einer Vorplanung wurden drei Varianten untersucht. Bei allen Varianten wurden mindestens die Forderungen nach Verbesserung des Brandschutzes und der Herstellung der Barrierefreiheit beachtet. Der Nutzerbedarf des scheune e. V. wurde je nach Variante unterschiedlich umgesetzt. Die untersuchten Varianten zielen darauf ab, den städtebaulich und soziologisch identitätsstiftenden Charakter der Scheune zu bewahren und gleichzeitig Investitionen der jüngeren Vergangenheit zu erhalten (Ausführliche Darstellungen der Varianten siehe Anlagen). Im Einzelnen beinhalten die Varianten folgende Maßnahmen:

Variante 1 (kleine Variante)

- Beseitigung brandschutztechnischer und statischer Mängel
- Herstellung der Barrierefreiheit in öffentlich zugängigen Bereichen mit Einschränkungen durch Anbau Aufzug
- Erhaltung der Gebäudekubatur und Dachkonstruktion
- Ausbau zum Warmdach, Einbau Dachflächenfenster zur besseren Belichtung der Büroräume
- Multifunktionsraum und Vergrößerung der Büros im Dachgeschoss mit Verlegung des Flures in seine ursprüngliche Lage
- Ersatz der Holzbalkendecke über 1. Obergeschoss
- Umgestaltung und Erneuerung Saal und Bühne bei gleichbleibender Größe
- Einrichtung eines kleinen Saales im ehemaligen Foyer und Garderobe (ca. 70 qm)
- verkleinerte Garderobe im bestehenden Anbau (Nordseite)
- kleineres Foyer im bestehenden Anbau (Nordseite)
- Instandsetzung Fußboden Gastronomie

Variante 2 (mittlere Variante)

- Beseitigung brandschutztechnischer und statischer Mängel
- Herstellung der Barrierefreiheit in öffentlich zugängigen Bereichen durch Einbau Aufzug
- Erweiterung des Bestandsgebäudes nach Norden um 9 m, Abriss vorhandener Anbau
- Neubau Vordach im EG und Umgestaltung der Eingangssituation
- Erhaltung der Dachkonstruktion, Ausbau zum Warmdach, Einbau Dachflächenfenster
- Ersatz Einzelgaupen durch Schleppgaupe (Westseite)
- Multifunktionsraum und Vergrößerung der Büros im Dachgeschoss mit Verlegung des Flures in seine ursprüngliche Lage
- Ersatz der Holzbalkendecke über 1. Obergeschoss
- flächenmäßige Erweiterung großer Saal mit 216 Sitzplätzen nach Süden (ungünstige Geometrie)
- Anbau eines kleinen Saales mit 70 Sitzplätzen (ca. 100 qm)
- Neugestaltung Foyer inkl. Garderobe (ca. 90 qm schlauchartig und zu klein)
- Schaffung zusätzlicher Nebenflächen im Anbau (Werkstatt, Lager, Backstage, WC)
- zusätzlicher Treppenraum im Anbau
- Instandsetzung Fußboden Gastronomie

Variante 3 (große Variante)

- Beseitigung brandschutztechnischer und statischer Mängel
- Herstellung der Barrierefreiheit in öffentlich zugängigen Bereichen durch Einbau Aufzug
- Umbau und Erweiterung im für die Nutzung erforderlichen Umfang unter Beibehaltung der Gebäudeform („Scheune“) nach Norden um 9 m, nach Osten und Westen um 3 m
- Abriss vorhandener Anbau und Fluchttreppe an Ostseite (neue Treppe im Gebäude)
- Verlegung Haupttreppenhaus in westliche Gebäudeerweiterung
- mehrere Eingänge ermöglichen Entflechtung der Nutzungen
- Dachkonstruktion neu, durchgehende Gaupen auf beiden Seiten, neue Dachflächenfenster
- Multifunktionsraum und Vergrößerung der Büros im Dachgeschoss mit Verlegung des Flures in seine ursprüngliche Lage
- Ersatz der Decke über 1. Obergeschoss und EG

- Erweiterung Saal mit 333 Sitzplätzen nach Süden und Osten
- Anbau eines kleinen Saales mit 70 Sitzplätzen (ca. 100 qm)
- Neugestaltung Foyer und Garderobe (ca. 130 qm)
- Schaffung umfangreicher Nebenflächen (Werkstatt, Lager, Backstage, WC)
- zusätzlicher Treppenraum und sanitäre Anlagen im EG des Anbaus auch für Außennutzung
- Instandsetzung Fußboden Gastronomie

Neben den oben genannten Varianten der Gebäudemodernisierung sollen auch die Außenanlagen (Zufahrt Louisenstr. 32 und die Flächen um das Gebäude) umgestaltet werden. Hierzu liegt noch keine Planung vor. Die Kosten wurden als Pauschale in die Kostenschätzung aufgenommen.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, die Planung und Baudurchführung der Baumaßnahme auf der Grundlage der Variante 3 zu veranlassen. Diese erfüllt die Anforderungen an eine zukunftsfähige Nutzung des Gebäudes für den schein e.V. am besten und versetzt diesen in die Lage, dank der erweiterten Rahmenbedingungen wirtschaftlicher zu agieren und damit auch eine höhere Miete zu zahlen.

4. Ermittlung der Gesamtkosten/Stand der Planung

Die abgeschlossene Vorplanung (Leistungsphase 2 der HOAI) für das Gebäude beinhaltet eine Kostenschätzung, die für die drei Varianten mit folgenden Gesamtkosten (brutto) abschließt:

- Variante 1 = 2.920.000 Euro
- Variante 2 = 4.672.000 Euro
- Variante 3 = 6.243.000 Euro

Die Kosten für die Außenanlagen wurden ohne vorliegende Planung pauschal anhand von Erfahrungswerten abgeschätzt. Die Details zur Kostenschätzung und zum weiteren Ablauf der Baumaßnahme sind in den Anlagen ersichtlich.

Aufgrund der Höhe der Kosten für die priorisierte Variante 3 wurde auch die Variante eines Abrisses und Neubaus kostenseitig untersucht und dieser gegenübergestellt. Da dafür 9,5 Mio. Euro ermittelt wurden, wird die Variante Abriss/Neubau nicht weiterverfolgt.

5. Darstellung im Haushalt

Die Finanzmittel sind entsprechend der Anlage 6 in den Haushaltsjahren 2019 bis 2022 auf dem PSP-Element HI.2720027.AK.30 mit dem Sachkonto 7851 0000 (Hochbaumaßnahmen) zur Verfügung zu stellen. Weiterhin sind Verpflichtungsermächtigungen in den entsprechenden Haushaltsjahren gemäß der Anlage 6 zu berücksichtigen.

Im Haushaltsplan 2017/2018 waren in Summe 300.000 Euro veranschlagt. Dementsprechend verringert sich das noch zur Verfügung zu stellende Budget auf 5.943.000 Euro.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Nutzungskonzept scheune e. V.
Anlage 2	Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten (nach Varianten)
Anlage 3	Kostenschätzung nach DIN 276 (in Varianten)
Anlage 4	Variantenvergleich
Anlage 5	Ablauf- und Finanzierungsplan (Variante 3)
Anlage 6	Finanzielle Auswirkungen (Variante 3)

Dirk Hilbert