

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: VI/474/2022

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum: 08.12.2022
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:
Weitere Beteiligte:	Bildungs- und Kulturreferat Finanzreferat	

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	15.12.2022	öffentlich

Gemeindebücherei Wendelstein – Raumoptimierung und künftige Nutzung Marktstraße 1 – Vorstellung des Raum- und Nutzungskonzeptes; Beschluss über das weitere Vorgehen

Sachverhalt:

Wie in der MGR-Sitzung am 24.06.2021 berichtet, stellt das alte Schulhaus in der Marktstraße in Wendelstein immer noch einen idealen Ort für eine öffentliche Bücherei dar. Einzige Einschränkungen hierbei sind der (nicht vorhandene) barrierefreie Zugang zum Gebäude und den einzelnen Stockwerken und die fehlenden Arbeits- und Lagerflächen.

Da durch den Anbau eines Aufzugs im Außenbereich die Flächen des Kindergartens reduziert worden wären, konnte bei der Regierung keine Zustimmung erreicht werden, weshalb das Vorhaben zurückgestellt wurde. Mittlerweile hat der bilinguale Kindergarten erfolgreich den Standort gewechselt und die Räumlichkeiten im alten Schulhaus geräumt.

Wie in der Sitzung vom 24.06.2021 vorgetragen, wurden für die Fortführung der Machbarkeitsstudie aus 2017 (Graf Architekten) drei Architekturbüros für die Untersuchung der barrierefreien Erschließung und der Optimierung der Arbeits- und Lagerflächen angefragt.

Das Architekturbüro Christian Schalk begann schließlich im August 2021 mit den Untersuchungen des Standortes und der baulichen Gegebenheiten. Dabei wurden besonderes Augenmerk auf die denkmalgeschützte Substanz des Gebäudes und die historischen Zusammenhänge der Umgebung gelegt. Da durch verschiedene An- und Umbaumaßnahmen der Bestand mit keinen vorhandenen Planunterlagen vollständig übereinstimmte, wurde im Februar 2022 ein sog. „verformungsgerechtes Aufmaß“ via 3D-Laser-Scan durchgeführt, wodurch ein exaktes Aufmaß sowohl der Grundrisse, als auch der Fassaden im Außenbereich erstellt werden konnte. Dieses Aufmaß bildet neben den aktuell vorhandenen Grundrissen auch alle Gewölbe und gebogenen Bauteile, sowie Verformungen im Tragwerk ab. Dies ermöglicht eine aussagekräftige Untersuchung der Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung.

Neben der Aufstellung eines Aufzuges im Außenbereich wurde auch die Möglichkeit zur Unterbringung eines Aufzuges im Innenbereich untersucht. Dazu die verschiedenen Möglichkeiten der barrierefreien Erschließung der unterschiedlichen Geschosse und Gebäudeflügel sowie die barrierefreie Erschließung des Gebäudes selber. Das Nutzungskonzept der Bücherei wurde in

verschiedenen Varianten geprüft und Vorschläge zur Optimierung unterbreitet. Auch die nutzungsspezifische Tragfähigkeit einzelner Bauteile wurde bewertet.

Im Verlaufe des Jahres 2022 wurden die Voruntersuchungen in mehreren Gesprächsrunden mit der Verwaltung beraten. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein Aufzug (aus rein technischer Sicht) sowohl im Innen- als auch im Außenbereich machbar wäre. Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes selber ist theoretisch möglich, in der Praxis aber nur sehr aufwendig umsetzbar. Die Raumnutzung der Bücherei und des freigewordenen Kindergartenbereichs lässt eine Vielzahl an Möglichkeiten zu. Die vorhandenen Räume können in begrenztem Umfang als Lagerfläche genutzt werden, müssten aber für die Lagerung von Druckerzeugnissen in kompakter Form definitiv umfangreich ertüchtigt werden.

In verschiedenen Abstimmungsgesprächen wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekten nachfolgendes Konzept erarbeitet, das die Nutzungsmöglichkeiten erweitert, aber gleichzeitig die baulichen Maßnahmen – und damit die Kosten – in überschaubarem Umfang hält:

- Der Aufzug für die barrierefreie Erschließung soll, wie ursprünglich auch vom Architekturbüro Graf vorgeschlagen, im Außenbereich am rückwärtigen Eingang aufgestellt werden. So werden Veranstaltungen durch Durchgangsverkehr nicht gestört und Anlieferungen sind leichter verteilbar. Durch die Außenanbringung des Aufzuges ist in allen Geschossen die barrierefreie Erschließung möglich
- Der ehemalige Gruppenraum im Erdgeschoss soll als Mehrzweckraum für Vorträge, Ausstellungen und andere Angebote der Bücherei genutzt werden können. Eine kleine Küche ist in der ehemaligen Garderobe angedacht
- Die ehemalige Außenspielfläche des Kindergartens soll zu einem Lesegarten umgestaltet werden
- Im Obergeschoss des ehemaligen Kindergartens kann die Ausleihfläche vergrößert werden
- Sanitärräume werden zusammengefasst und gesammelt im Anbau untergebracht.
- Sozial- und Büroflächen für das Bücherei-Personal werden den Anforderungen entsprechend optimiert und ausgestattet.
- Die verschachtelten Lagerräume werden zusammengefasst und so gestaltet, dass eine Lagerung, den aktuellen Bedürfnissen entsprechend, möglich ist.
- Die barrierefreie äußere Erschließung soll im Zuge der Außenanlagenplanung bearbeitet werden. Für einen stufenlosen, rollstuhlgerechten Zugang aus Richtung Marktstraße werden momentan die Möglichkeiten erkundet.

In einem nächsten Schritt ist die bauliche Umsetzbarkeit des zuvor aufgeführten Konzeptes zu prüfen (Leistungsphase 1+2 nach HOAI) und detaillierter auszuarbeiten (Leistungsphase 3 nach HOAI). Sobald die Umsetzbarkeit geprüft und bestätigt ist, gilt es die entsprechenden Genehmigungen für Fördermittel und Umsetzung zu beantragen (Leistungsphase 4 nach HOAI).

Den Vorgaben zur Förderung im Rahmen des Städtebau-Förderprogramms folgend, soll für die weitere Architektenleistung eine Angebotseinholung bei mindestens drei Architekturbüros erfolgen. Hierfür werden folgende Büros angefragt:

1. Architekturbüro Christian Schalk (Nürnberg)
2. Gömmel Wieland Architekten (Wendelstein)
3. Team Jürgens (Schwarzenbruck)

Beschlussvorschlag:

1. Der Marktgemeinderat stimmt dem von der Verwaltung ausgearbeiteten Nutzungskonzept zu. Das Nutzungskonzept und die im Rahmen der Machbarkeitsstudie geschätzten Kosten bilden die Basis für die Einholung der Honorarangebote.
2. Bei den zuvor genannten Architekturbüros wird ein Honorar-Angebot eingeholt. Der geeignetste Bewerber soll mit der Durchführung der Objektplanung stufenweise beauftragt werden.

Finanzierung:

Die Maßnahme ist im Haushalt 2022 und FP 2023 (HHSt. 1.3521.9450) bereits veranschlagt. Im Jahr 2022 sind Mittel in Höhe von 150.000 € bereitgestellt. Im FP für 2023 1.000.000 €. Das Projekt ist bereits auch im Rahmen der Jahresanträge bei der Regierung von Mittelfranken für Städtebaufördermittel angemeldet. Im Rahmen der Haushaltsplanung 2023 erfolgt eine Fortschreibung der erforderlichen Mittel. Die nichtverfügbaren Mittel bei dieser HHSt. werden mittels HAR ins Folgejahr übertragen.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Vorzugsvarianten Machbarkeitsstudie

Werner Langhans
Erster Bürgermeister