



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.:	VO/0985/2010	TOP
	Status:	nichtöffentlich	
	Datum:	11.02.2010	
Magistrat			
<u>Dezernat:</u>	I u. II		
<u>Fachdienst:</u>	65 - Hochbau		
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Pache, Manfred		
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Haupt- und Finanzausschuss		

Verlagerung Hochbau-Service (Werkstatt), Richtsbergkolonne und Teilen des Stadtarchivs in die Frauenbergstraße 24

Der Magistrat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat stimmt der Verlagerung der Hochbauwerkstatt und der Arbeiterkolonne des Richtsberges sowie der zu diesem Zweck erforderlichen Anmietung der ehemaligen DFG-Halle 1 in der Frauenbergstraße 24 zu und beschließt die Freigabe der Mittel, mit dem Hinweis der Kenntnisnahme durch den HFA am 23. März 2010.

Die Vorlage soll dem Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnisnahme zugeleitet werden.

Begründung:

1) Ausgangslage

Hochbau-Service

Die Hochbauwerkstatt ist derzeit in den Remisen auf dem rückwärtigen Gelände des Grundstückes Universitätsstraße 4 untergebracht. Diese Gebäude wurden im späten 18. Jahrhundert errichtet und sind Kulturdenkmal entsprechend § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), innerhalb der nach § 2 Abs.2 HDSchG geschützten Gesamtanlage. Es handelt sich bei dem östlich stehenden Gebäude um einen zweistöckigen Rähmbau auf niedrigem Sandsteinsockel mit einseitigem Krüppelwalmdach.

Die Scheune stellt ein inzwischen im Kernstadtbereich selten gewordenes geschichtliches Zeugnis für die früher zur Selbstversorgung notwendigen Nebengebäude dar.

Das Stallgebäude liegt innerhalb der nach § 2 Abs.2 HDSchG geschützten Gesamtanlage und ist kein Einzelkulturdenkmal. Es handelt sich ebenfalls um ein zweigeschossiges Fachwerkgebäude auf massivem Erdgeschoss unter einem Satteldach mit Dachgaube.

An den Rückseiten der Gebäude wurden nachträglich Brandwände vorgemauert.

Begleitet werden die Gebäude durch später hinzugefügte eingeschossige Garagenanbauten mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern.

Die denkmalgeschützten Remisen liegen derzeit in einem Mischgebiet und werden zukünftig entsprechend den Zielsetzungen planungsrechtlich auch weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden. Wohnnutzung, insbesondere studentisches Wohnen, wäre damit zulässig.

Aus Sicht der UDSchB ist bei beiden Gebäuden wegen des Alters und der damit verbundenen Standsicherheitsprobleme dringender Sanierungsbedarf angezeigt,.

Seit 1971 ist hier die Hochbauwerkstatt untergebracht. Vorher wurde das Gebäude als Scheune bzw. gewerblicher Lagerraum (in jetziger Scheune) genutzt. Der Hochbau-Service besteht aus 13 Beschäftigten. Die Nutzfläche der verschiedenen Gebäude beträgt insgesamt 588 qm. Die Gebäude befinden sich baulich in einem sehr schlechten Zustand und die vorhandenen Werkstattbereiche entsprechen schon seit längerem nicht mehr den geltenden sicherheitstechnischen Bestimmungen (siehe Anlage). Eine Verlagerung des Bereiches scheiterte bisher an geeigneten alternativen Unterbringungsmöglichkeiten. Die kürzlich zur Vermietung angebotene ehemalige DFG-Halle 1 in der Frauenbergstraße 24 ist für diese Verlagerung sehr gut geeignet und bietet darüber hinaus die Chance, die Richtsbergkolonne noch zusätzlich aufzunehmen.

Hauptaufgabe der Schreiner, Schlosser, Maurer und Anstreicher ist die Erledigung von Kleinaufträgen in städtischen Gebäuden einschließlich Wartungsarbeiten.

Richtsbergkolonne

Die Kolonne besteht aus 9 Beschäftigten, die überwiegend Garten- und Landschaftsbau im Stadtteil Richtsberg ausüben. Z. Zt. nutzen die Beschäftigten einen Raum im städtischen Gebäude Sudetenstraße 26 b. Das Gebäude steht seit August 2009 leer und soll deshalb veräußert werden.

Teile des Stadtarchivs

Die Kapazitäten der verschiedenen Räumlichkeiten des Stadtarchivs zur Lagerung von Dokumenten sind ausgeschöpft. Es werden deshalb dringend Räume benötigt. Der ehemalige Kantinenraum in der DFG-Halle mit einer Größe von 227 qm bietet hierfür eine gute Möglichkeit.

2) Konzeption

Die ehemalige Produktionshalle mit entsprechenden Sanitär- und Nebenräumen ist in 1965 errichtet worden und baulich in einem guten Zustand. Gerade weil die Halle als Produktionshalle diente, ist sie besonders gut geeignet für die Unterbringung von Hochbau-Service und Richtsbergkolonne. Es müssen deshalb nur kleinere Umbaumaßnahmen durchgeführt werden (Bau von Trennwänden und Anstricharbeiten). Mit dem Mietobjekt können auch 30 Parkplätze in Richtung Frauenbergstraße angemietet werden, die einer Bewirtschaftung zugeführt werden können.

Der Eigentümer des Gebäudes, die Temmler Werke Holding GmbH, ist mit einer Aufteilung und den weiteren Umbaumaßnahmen des Mietobjektes wie im beiliegenden Plan dargestellt einverstanden.

In einem Gespräch mit dem Vermieter wurde weiterhin folgendes vereinbart:

- Die Zufahrtsmöglichkeit zur westlichen Rampe bleibt erhalten.
- Die Zugangsmöglichkeit zum ehemaligen Kantinenraum wird auch über die allgemeine Verkehrsfläche und das Treppenhaus von der westlichen Gebäudeseite bestehen bleiben.
- Bereitstellung des ehemaligen Kantinenraumes ab dem 15. Februar 2010 zur Lagerung von Archivalien aus dem Gebäude Friedrichstraße 36.

Die Nutzung des vorgesehenen Archivraumes für den Fachdienst 10.5 kann erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme Neubau Seitenflügel und Sanierung Hauptgebäude Friedrichstraße 36 Ende 2011 erfolgen.

Raum- und Funktionsprogramm entsprechend dem Planungskonzept:

Hochbau-Service

Büro Vorarbeiter	20,40 qm	
Lager Kleinteile/Lüftung/Maurer/Werkzeuge	76,00 qm	
Sozialraum	38,70 qm	
Bereich Schlosser	140,00 qm	
Bereich Schreiner	287,00 qm	
Bereich Anstreicher	52,00 qm	
Lagerraum	9,80 qm	
Lagerraum	10,00 qm	
Spritzkabine	24,00 qm	
Lagerraum	<u>126,00 qm</u>	783,90 qm

Richtsbergkolonne

Büro Vorarbeiter	13,30 qm	
Sozialraum	<u>23,00 qm</u>	36,30 qm

Gemeinschaftliche Flächen

Lagerraum	9,80 qm	
Umkleide-Damen	14,00 qm	
WC-Damen	9,50 qm	
WC-Herren	9,50 qm	
Umkleide-Herren	40,40 qm	
Flure	<u>51,50 qm</u>	134,70 qm

Fachdienst Stadtarchiv

Archivraum		<u>227,00 qm</u>
------------	--	------------------

Insgesamt 1.181,90 qm

3) Miet- und Nebenkosten

Mietkosten

Für alle anzumietenden Flächen wurde eine Miete von 2,00 € je qm vereinbart. Bei einer Nutzfläche von 1.181,90 qm sind dies jährlich 28.365,60 €.

Die Parkplatzflächen und freien Garagen sollen mit 5 € je Stellplatz/Garage angemietet werden.

Nebenkosten

Bei einer Nutzfläche von 1.181,90 qm betragen die jährlichen Nebenkosten 42.548,40 € (Fläche x 3 € x 12). Die Nebenkosten für den Hochbau-Service am Standort Universitätsstraße 4 betragen für 2008 insgesamt 16.382 €. Die Nebenkosten im Gebäude Sudetenstraße 26b betragen im Jahr 2008 1.116 €

4) Umsetzung der Maßnahme

Die Umzüge der Bereiche „Hochbau-Service und Richtsbergkolonne,“ sollen bis Juni 2010 durchgeführt sein.

5) Haushaltssituation

Im Entwurf Ergebnishaushalt 2010 (Stand 2. Lesung Magistrat) ist unter dem Produkt 665010, Planen, Bauen und Unterhaltung von stadt-eigenen Bauten einschließlich Haustechnik und Energie, folgendes veranschlagt:

Sachkonto 6701110 Mieten für Räume (Gebäudewirtschaft) 30.000 € (1218 qm x 3 € x 12)
Sachkonto 6701160 Mietnebenkosten (Gebäudewirtschaft) 44.000 € (1218 qm x 3 € x 12)

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Übersichtsplan
Grundrissplan
Fotos ehemaliger Standort Hochbau-Service
Fotos Mietobjekt Frauenbergstraße 24
Stellungnahme Sicherheitsbeauftragter

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 60	FD 65		
B	B	B		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme

Beschlussfolgeabschätzung

1. Einmalkosten

Bereitstellung der Haushaltsmittel in 2010

2. Folgekosten

Siehe Ziffer 3

3. Weitere Auswirkungen

Durch die Verlagerung der verschiedenen Bereiche erhalten die Beschäftigten Arbeitsplätze die den geforderten Standards für Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit entsprechen.