



2019/082

09.05.2019

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Ausbau Dachgeschoss Außenstelle Rühmkorffstraße

Beschlussvorschlag

Das Gremium stimmt dem sofortigen Umbau des Dachgeschosses zu Büros und dem Einbau eines Aufzuges im Verwaltungsgebäude in der Rühmkorffstraße zu. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 850.000 € werden im Haushalt 2020 bereitgestellt. Vorübergehend erfolgt die Deckung über den bereits vorhandenen Ansatz für die Maßnahme „BBS Nienburg – Neubau A-Trakt“.

Beratungsfolge

Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften
- Kreisausschuss

Datum:

04.06.2019
24.06.2019

Sachverhalt

Im Rahmen der energetischen Sanierung des Verwaltungsgebäudes in der Rühmkorffstraße werden Teile des Daches erneuert (u. a. Reparatur Dachstuhl, Dämmung, Dacheindeckung, Entwässerung). Dies eröffnet die Möglichkeit, den bisher nicht genutzten Teil des Dachgeschosses zu Büros umzubauen. Dieser befindet sich im höheren, zur Buermende gelegenen Gebäudeteil. Es handelte sich dabei ursprünglich um Wohnräume für Schülerinnen und Schüler der früheren Landwirtschaftlichen Schule. Die Räume befinden sich derzeit in einem schlechten Zustand und werden nicht genutzt. Die vorhandene bauliche Grundstruktur kann jedoch für einen möglichen Umbau zu Büros genutzt werden. In diesem Zuge könnte auch eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes durch den Einbau eines Aufzuges erfolgen. Um bei der Planung der energetischen Sanierung die Schnittstellen zu einem möglichen Ausbau und der barrierefreien Erschließung berücksichtigen zu können, wurde hierfür parallel ein Entwurf erarbeitet und eine Kostenschätzung erstellt.

Grundsätzlich würde das Dachgeschoss auf einer Nutzfläche von ca. 280 m² Platz für dringend benötigte Büro- und Besprechungsräume und die zugehörigen Sanitär- und Sozialräume bieten (7 Doppelbüros, 1 Besprechungsraum für 16 Personen, WC-Anlage, barrierefreies WC, Teeküche). Durch den Wegfall eines Besprechungsraums im Obergeschoss könnte ein weiteres Büro geschaffen werden. Für den erforderlichen zweiten baulichen Rettungsweg würde das vorhandene zentrale Treppenhaus, welches bisher im Obergeschoss endet, bis in das Dachgeschoss fortgeführt werden.

Durch den Einbau eines Aufzuges im Bereich des zentralen Treppenhauses könnten ein Großteil des Verwaltungsgebäudes und das Forum der Volkshochschule von einem gemeinsamen Eingangsbereich aus barrierefrei erschlossen werden. Durch den Wegfall der dann nicht mehr benötigten Außenrampe könnte ein weiteres Doppelbüro im Erdgeschoss geschaffen werden.

Die Gesamtkosten für die Maßnahme werden auf 850.000 € geschätzt. 550.000 € hiervon entfallen auf den Ausbau des Dachgeschosses. Die Kosten für die barrierefreie Erschließung belaufen sich auf 300.000 €. Da es sich bei der vorliegenden Berechnung um eine Kostenschätzung im Rahmen der Vorplanung handelt, wurde bei den benannten Kosten einen Sicherheitszuschlag in Höhe von 30 Prozent berücksichtigt. Hiermit wird auch den beim Bauen im Bestand immer vorhandenen Unwägbarkeiten Rechnung getragen. Ohne diesen Zuschlag liegen die Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses bei 1.500 €/m² inkl. MwSt. und somit deutlich unter den Kosten für einen Neubau.

Ursprünglich sollte die parallele Erarbeitung der Entwurfsplanung dazu dienen, bereits bei der Dachsanierung mögliche Schnittstellen zum Ausbau des Dachgeschosses und zum Einbau eines Aufzuges zu berücksichtigen. Die Umsetzung dieser beiden Maßnahmen sollte zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Hierfür war in der mit-

telfristigen Investitionsplanung ein Ansatz von 1,2 Mio. Euro im Jahr 2021 berücksichtigt worden.

Zwischenzeitig hat sich der Entscheidungsdruck bzgl. der Bereitstellung angemessener Räumlichkeiten in ausreichender Anzahl weiter erhöht. Die vorhandenen Kapazitäten sind vollständig ausgeschöpft.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung die sofortige Umsetzung der beschriebenen Maßnahme in der Rühmkorffstraße 12 vor. Die Bauarbeiten können parallel zur energetischen Sanierung durchgeführt werden. Die Fertigstellung ist für Sommer 2020 vorgesehen.