

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 13.05.2013
BV-0169/2012/2
öffentlich

Amt:	Eigenbetriebe
Bearbeiter:	Schulz

Datum:	13.05.2013
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Gemeinderat	30.05.2013							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Grundsatzbeschluss für die Sanierung des Grundstückes Breiteweg 154 zu einer "Schaubäckerei"

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die Objektplanung zur Sanierung der alten Bäckerei im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes Breiteweg 154 in Barleben zur Veranschaulichung des alten Bäckerhandwerks und für museale Zwecke sowie der Schaffung von Räumen für ein Atelier im Dachgeschoss und beauftragt den Bürgermeister für die im Sachverhalt aufgeführten Nutzungskonzepte Verträge mit den Nutzern zur Beschlußfassung vorzulegen.

Keindorff

Siegel

Sachverhalt / Stand 08.11.12:

Zur Planung der Maßnahme für die Errichtung einer Schaubäckerei in Barleben, Breiteweg 154 wurde das Büro MASTERPLAN Architekten Heine + Pietsch PartG, Adelheidring 15 in 39108 Magdeburg beauftragt. Die Vorbereitung und Entwurfsplanung ist abgeschlossen, es wird nunmehr die Genehmigungsplanung erarbeitet. Der Planungsstand wird nachfolgend zusammengefasst:

Standort:

Das Gebäude der alten Bäckerei, Breiteweg 154 befindet sich im Sanierungsgebiet der Ortschaft Barleben. Das Gebäude bildet den Abschluss einer straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung. Dadurch hat es am Nordgiebel eine Hofzufahrt. Das Grundstück ist mit Vorder- und Hinterhaus (Nebengebäude) intensiv bebaut. Das Nebengebäude befindet sich mit seiner rückwärtigen Längswand und beiden Giebeln auf der Grundstücksgrenze. Das Hauptgebäude (Vorderhaus) steht mit seinem südlichen Giebel auf der Grundstücksgrenze und hat mit dem Nachbargebäude eine gemeinsame Trennwand. Der Hof zwischen Haupt- und Nebengebäude ist sehr klein. Eine Grünfläche gibt es nicht.

Bestand

Das genaue Errichtungsdatum des Gebäudes am Breiteweg 154 in Barleben ist nicht bekannt. 1927 erfolgte im Gebäude entweder die Errichtung oder der Umbau einer Backstube, und 1936 die Aufstockung zu einem 2-geschossigen Gebäude. Die Bäckerei wurde bis in die 60iger Jahre betrieben. Die Backstube und der Laden wurden in dem damaligen Zustand belassen.

Das restliche Gebäude wurde für 2 Wohnungen genutzt.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert und hat ein Satteldach mit Ziegeleindeckung. Es ist im KG und EG als Mauerwerksbau errichtet, im OG werden Fachwerkwände vermutet. Sämtliche Außenwände sind verputzt. Das Gebäude hat kein separates Treppenhaus. Ein Holzverschlag trennt die einläufigen Treppenläufe des Keller- und Erdgeschosses vom Flur. Das Dachgeschoss war für Wohnzwecke nicht genutzt. Der Zugang erfolgte über eine gewendelte steile Stiege.

Die Backstube befindet sich zur Hälfte im ursprünglichen Gebäude, zur Hälfte in einem eingeschossigen, unterkellerten Anbau auf der Hofseite des Gebäudes. Die Geschossdecke des alten Hauses wurde in diesem Bereich für die Backstube angehoben. Dadurch gibt es im Obergeschoss 2 unterschiedliche Fußbodenhöhen. Unterschiedliche Fußbodenhöhen gibt es auch im EG. Der Gebäudezugang, Laden, Flur und Backstube liegen tiefer als die restlichen Räume (Wohnung.) Vermutlich ist auch das ein Ergebnis des Backstubenein- oder -umbaus im Jahr 1927.

Der Zustand des Gebäudes ist grundsätzlich sanierungsbedürftig. Der Ausbaustandard ist völlig überholt. Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlage sind mit Ausnahme der Hausanschlüsse komplett zu erneuern.

Die Bausubstanz zeigt die typischen Mängel einer fehlenden oder einer versagenden horizontalen und vertikalen Abdichtung.

Die Grundsubstanz erscheint jedoch erhaltenswert, besonders der Dachstuhl scheint vorbehaltlich holzschutztechnischer Untersuchung sehr solide.

Die Geschosstreppe ist konstruktiv und brandschutztechnisch nicht genehmigungsfähig und muss erneuert werden.

Das Gebäude hat Holzeinfachfenster sowie Innen- und Außentüren aus Holz. Die Wände sind verputzt, z.T. gestrichen, tapeziert oder gefliest.

Die Fußböden sind gefliest oder mit Dielen belegt, teilweise mit Bodenbelag oder Teppichbelag überdeckt.

Der Backofen wurde seit den 60iger Jahren nicht mehr betrieben.

Lt. Einschätzung des hinzugezogenen Ofensetzers und Bäckermeisters, muss der Backofen bei Gewerbeaufgabe noch in sehr gutem Zustand gewesen sein. Zwischenzeitlich ist er nicht mehr betriebsfähig und muss komplett saniert werden.

Nutzungskonzept

Die Backstube und der Backofen sind die Ausgangsbasis für die Idee und das Ziel dieses Gebäudeensemble zu erhalten, zu sanieren und zu nutzen. Der Backofen und die Backstube sind ein nahezu vollständig erhaltenes Relikt des Bäckerhandwerkes der 30iger Jahre. Der Backofen ist lt. fachmännischem Urteil wieder vollständig und nutzungsfähig herstellbar. Die Backstube hat mit den damaligen Geräten und den Werkzeuge die Zeit überdauert. Mit der Sanierung kann die damalige Technologie des Bäckerhandwerkes wieder aufgenommen und vorgestellt werden. Durch Anordnung von Fenstern in den Innenwänden und Errichtung eines Podestes vor der hofseitigen Außenwand werden die Abläufe und Arbeiten in der Backstube für Zuschauer erlebbar. Damit wird eine in dieser Form nicht mehr ausgeübte handwerkliche Tätigkeit erhalten und kann der heutigen Generation vermittelt werden. Eine alte Dorfbäckerei, die gewerblich keinen Bestand mehr haben könnte, wird über diese vereinsmäßige Nutzung zum Vermittler und Bewahrer handwerklicher Kultur. Gleichzeitig bietet sie eine Identifikationsmöglichkeit mit der alten dörflichen Struktur. Fachspezifische Ergänzung findet die Schaubäckerei im Obergeschoss mit der Ausstellung von Handwerkszeug der Bäckerinnung. Über Jahrzehnte gesammelte Unikate aus verschiedenen Backstuben und längst vergangenen Zeiten finden dort Bewahrung und Anschauungsmöglichkeit. Auch Relikte der Bäckerinnung sollen dort ihren Platz finden. Ein Raum wird 20 Personen Platz bieten, um über Vorträge und Gespräche das Bäckerhandwerk interessierten Besuchern vorzustellen und dabei Erläuterungen an den Ausstellungsstücken vornehmen zu können.

Vorrangiges Ziel ist die nicht gewerbsmäßige Nutzung der Backstube und des Backofens. Die bei Schauvorführungen hergestellten Backwaren sollen im ehemaligen Laden der Bäckerei zum Kauf bzw. zum Verzehr angeboten werden. Dazu wird dieser um einen kleinen Sitzbereich erweitert. Ergänzend sollen im Laden typische Produkte der Partnergemeinden Barlebens ausgestellt und angeboten werden. Im Dachgeschoss wird ein großer Raum (Atelier) für den Verein „Barleber Malerfreunde e.V.“ ausgebaut. Hiermit erhält der Verein eine Bleibe für seine künstlerische Tätigkeit. Der geplante Einbau von Sanitärräumen und Teeküche ermöglicht ein von Museum und Schaubäckerei unabhängiges Wirken der Laienkünstler im Dachgeschoss des Gebäudes.

Das Nebengebäude auf dem Hof könnte später ebenfalls saniert werden. Dort können weitere historische Geräte und Hilfsmittel rund um das Bäckerhandwerk ausgestellt werden. Gleichzeitig könnten Nebenräume in Ergänzung zur Nutzung des Vorderhauses notwendigen Platz finden. Es würde die Möglichkeit bestehen ein Behinderten-WC einzubauen, was im Hauptgebäude aufgrund des Platzbedarfes nicht möglich ist.

Die Erschließung und Nutzung des Hofgeländes ist für die Funktion der Schaubäckerei erforderlich. Damit wird der Einblick von außen in die Backstube gewährt. Außerdem kann eine zusätzliche Aufenthalts- und Sitzfläche für den Verzehr der hergestellten Backwaren im Freien geschaffen werden. Zusätzlich wird für später die öffentliche Erschließung des Hintergebäudes gesichert. Zur Erweiterung und Entspannung der funktionellen Überschneidungen (z.B. Parkplätze) plant die Gemeinde den Erwerb des nördlich angrenzenden Grundstückes.

Funktionelle Lösung

Der Besucher betritt die Schaubäckerei durch die straßenseitige Ladentür. Der Laden steht im offenen Verbund mit dem Flur zur Schaubäckerei und ist für den Besucher direkt zugänglich. Die gemeinsame Trennwand zwischen Flur und Backstube wird mit Schaufenstern ausgestattet.

Die Ladenfläche gliedert sich in 3 Bereiche:

- Fläche für Verkauf,

- Fläche für Verzehr,
- Fläche für Ausstellung von typischen Produkten der Partnergemeinden.

Die Backstube ist mit einem Spülraum verbunden. Unter der Backstube befindet sich der Kohlenkeller. In der Backstube befindet sich abgetrennt, unter dem Fußboden und von der tiefergelegten Backofenbedienungsfläche direkt zugänglich, der Kohlentagesbedarf. Der übrige Keller ist davon getrennt. Er wird über den Flur und die Kellertreppe erschlossen. Zur Realisierung einer genehmigungsfähigen Treppenhaussituation wird ein ehemaliger hofseitiger Aufenthaltsraum genutzt. Vom neuen Treppenhaus aus ist im EG der kleine Sozialbereich mit Umkleide und WC - / Waschraum zu erreichen. Außerdem befindet sich unter dem zweiten Treppenlauf ein kleiner Lagerraum. Die Schaubäckerei ist auch von außen erlebbar. Dazu wird im Hof ein Podest angelegt und eines der hofseitigen Fenster bodenbündig ausgeführt. Die hofseitige Eingangstür ist vorrangig für die Nutzer der Obergeschosse gedacht. Von dort erreicht man die oberen Räume ohne den Laden betreten zu müssen. Beobachter auf der Podestfläche im Hof haben jedoch durch diese hofseitige Tür und den anschließenden Flur die unmittelbare Verbindung zum Laden.

Im Obergeschoss befinden sich jeweils ein Damen- und ein Herren-WC, erreichbar vom Treppenhaus bzw. von einem Stichflur, der sich dem Treppenhaus anschließt. .

Von diesem Flur wird auch ein kleines Büro erschlossen.

Vom Treppenhaus ist auch der Museumsbereich erreichbar. Dort werden die hofseitigen Räume zu einer offenen Fläche zusammengefasst. In dieser Fläche befindet sich ein Podest. Das Podest ist der Deckenhöhe der Backstube geschuldet, was die Wirkung der Ausstellungsfläche jedoch fördert.

Zur Straßenseite befindet sich im Obergeschoss ein Raum, der für Vorträge und Ausstellungen nutzbar ist.

Im Dachgeschoss wird ein Atelier eingerichtet. Dies wird ergänzt durch eine Teeküche, eine Garderobe und je ein Herren- und ein Damen-WC.

Durch den hofseitigen Einbau von großen Dachflächenfenstern in die Dachschräge soll der Lichteinfall dem Atelier für den Verein „Barleber Malerfreunde e.V.“ gerecht werden.

Der Umbau und die Sanierung des Hintergebäudes sind nicht Gegenstand der Planung. Deshalb sind das Raumkonzept, die funktionelle Lösung und die dafür erforderlichen Maßnahmen und Kosten hier nicht berücksichtigt.

Konstruktive Lösung

Zur Sicherung des Gebäudes soll als erste Baumaßnahme die Sanierung der Dacheindeckung erfolgen. Da anschließend die Nutzung und der Ausbau des Dachgeschosses erfolgt, wird die Baumaßnahme unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen Bauleistungen stattfinden.

Zur Nutzung des Dachraumes ist die Dämmung der Dachflächen erforderlich. Um dies in der notwendigen Stärke realisieren zu können, müssen die Dachsparren aufgedoppelt werden. Das Dach erhält eine Vollsparrendämmung, Dachziegel auf Unterspannbahn und eine Dampfsperre oberhalb der raumseitigen Gipskartonverkleidung. Für die erhöhten Ausbaulasten sind die Mittelpfetten mit Stahlträgern zu verstärken, die Kehlbalken unter dem doppelten Stuhl sind durch weitere Kehlbalken zu ergänzen, die Fußpfette ist mit den Deckenbalken zu verbinden. Die Tragfähigkeit der Deckenbalken wird im Rahmen der statischen Berechnungen (Tragwerksplanung) geprüft. Aus der Museumsnutzung im Obergeschoss werden sich Maßnahmen zur Gewährleistung vor erhöhten Lastabtragungen ergeben.

In den Dachflächen werden große Dachfenster berücksichtigt.

Auch die Anhebung der Dachfläche über dem neuen Treppenhaus ist Bestandteil der Maßnahmen. Dazu wird die hofseitige Außenwand um ca. 60 cm aufgemauert und die Dachsparren ab Mittelpfette in geringerer Neigung neu verlegt.

Für die Dachsanierung sind Fördermittel im Rahmen der LEADER-Projektförderung beim Landkreis Börde bewilligt. Die Gesamtkosten für diesen Bauabschnitt werden

auf 93.575,00 € eingeschätzt. Die Förderung, die durch den Kreisausschuss in Höhe von 15.500,00 € bewilligt wurde, wird im Jahr 2013 ausgereicht.

Zur Sanierung und zur Um- bzw. Wiederherstellung der Nutzung des Hauptgebäudes sind weitere folgende Baumaßnahmen erforderlich:

Hochbau

- Errichtung eines genehmigungsfähigen durchgehenden Treppenhauses vom Erd- bis zum Dachgeschoss innerhalb der vorhandenen Gebäudeabmessungen;
- Absenkung des Kellerfußbodens in den Teilbereichen für Hausanschlussraum und Heizungskeller;
- Abbruch und Neubau der Decke über KG im Bereich Café/Imbiss;
- Abbruch und Neubau Bodenplatte im nicht unterkellerten Bereich für Laden/Sanitarräume / neues Treppenhaus;
- Abstützung und Sanierung der im Bestand verbleibenden Stahlsteindecken KG;
- Errichtung der horizontalen und vertikalen Abdichtungen für Außen- und Innenwände sowie auf der z.T. neu errichteten Bodenplatte;
- Statische Abfangungen in und unter der Geschossdecke über EG;
- Teilabbruch und Neubau von Innenwänden aus Mauerwerk;
- Errichtung von neuen Öffnungen für Innenfenster und Innentüren;
- Schließen von vorhandenen Wandöffnungen;
- Errichtung von Trockenbauwänden als Installations- und Vorwände bzw. zur Realisierung der neuen Raumaufteilung;
- Sanierung und brandschutztechnische Abtrennung der Kellertreppe vom Erdgeschoss;
- Errichtung der Geschosstreppe vom EG bis zum DG als Stahlkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen sowie Podestbelag aus Holz;
- Ausbau des Dachgeschosses im Trockenbauverfahren;
- Abbruch und Neubau der Fenster und Außentüren;
- Aufarbeitung bzw. Abbruch und Erneuerung der Innentüren (je nach Zustand und Lage);
- Abbruch und Neubau der Fußböden, mittels Fliesen, Dielen und Linoleum;
- Ausbesserung von Wand- und Deckenputz in EG und OG;
- Erneuerung bzw. Neubau der Wandfliesen für Backstube, Spüle und Sanitarräume;
- Malerarbeiten für sämtliche Decken und Wände;
- Erneuerung Außenputz mit WDVS an den 3 zugänglichen Außenwänden und Anbau,
- Wiederherstellung des Backofens inklusive des dazugehörigen Schornsteinzuges;

HLS-Technik:

- Erschließung des Grundstückes mit Hausanschluss Gas;
- Errichtung Heizungsanlage als Warmwasserzentralheizung mit Brennwert-Kombigerät mit integrierter Trinkwassererwärmung im Durchflusssystem;
- Errichtung Abgasanlage für Heizkessel;
- Installation der Gäste- und Personal-WC-Anlagen;
- Errichtung der Sanitärausstattung für Spüle, Backstube und Teeküche;
- Installation einer kompletten Abwasseranlage für Schmutzwasser;
- Errichtung und Anschluss der Regenwasserleitungen;
- Entlüftung nach DIN 18017 für fensterlose Sanitarräume;

Elektrotechnik:

- Anschluss an das öffentliche Netz des Energieversorgers ist vorhanden;
- Anschluss an das Telefonnetz ist vorhanden;
- Aufbau einer neuen Zählerverteilung;
- Errichtung einer neuen Haupt- und zwei neuer Unterverteilungen;
- Abbruch und Neubau der kompletten Elektroinstallation inklusive Innen- und Außenbeleuchtung, Steckdosenstromkreise, Potentialausgleich;

- Errichtung eines kombinierten Telefon- und Datenanschlusses;
- weitere Telekommunikationsanlagen werden nicht berücksichtigt;
- Errichtung einer Brandmelde- und einer Alarmanlage.
- Errichtung einer akustischen Anlage zur Verstärkung zwischen Backstube und Zuschauerfläche

Freianlagen:

- Erneuerung Abwasser- und Regenwasserleitungen sowie –anschlüsse;
- Abbruch und Neubau Hofbefestigung;
- Ausschachtung und Entsorgung vorhandener Baumstümpfe;
- Abbruch Außen-WC-Anlage;
- Abbruch Hochbeet;
- Abbruch Mauerabtrennung;
- Sanierung Hofbegrenzung;

Ausstattung:

- Teeküche für Dachgeschoss;
- Tagungsmöbel (Tische, Stühle, Garderobe) für Vereinsräume Dachgeschoss und 1.OG;
- Ladenausstattung EG;
- Möblierung Café/Imbiss
- Möblierung Spülenraum;

Ergänzende Ausstattung Backstube :

- kleine Knetmaschine (gebraucht, historisch)
- Brotformen,
- Kuchenbleche,
- Lagerregale,
- Umkleideschränke.

Die Backstubenausstattung mit ihren historischen Geräten und Werkzeugen erfolgt über Bestände der Bäckerinnung.

Kosten

Die Kosten für die gesamte Maßnahme einschließlich Nebenleistungen und der im Sachverhalt beschriebenen Ausstattung wurden mit 770.175,00 € eingeschätzt. Davon wurden für die Dachsanierung 93.575,00 € ermittelt (davon ca. 15.500,00 € Förderung). Demnach werden für die Sanierung zur geplanten Nutzung noch 676.600,00 € veranschlagt.

Sachverhalt / Stand 13.05.2013

Mit den zukünftigen Betreibern der Nutzungseinheiten im Gebäude der Schaubäckerei wurden Gespräche geführt. Grundsätzlich wurde in diesen Gesprächen die Bereitschaft für die Übernahme einer Nutzung für den Bäckereibereich von der Bäckerei Düsedau aus Lindhorst (Mühlenbäckerei) sowie für den Bereich des Ateliers im Dachgeschoss von den „Malfreunde Barleben e.V.“ geäußert. Das Museum soll mit dem Inventar des „Haldensleber Bäckereimuseumsvereins e.V.“ ausgestattet werden. Ein entsprechender Vertrag soll zwischen der Gemeinde und dem Museumsverein abgeschlossen werden. Die Entwürfe der Nutzungsverträge wurden mit den Parteien bereits besprochen und werden nach Bestätigung des Gemeinderates über die Umsetzung der Baumaßnahme den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Übersicht zur inhaltlichen Darstellung der Nutzungskonzepte:

Der Nutzungsvertrag für das Atelier im Dachgeschoss umfasst alle Aspekte für eine Vermietung der ausgebauten Räume an den Verein „Malfreunde Barleben e.V.“. Die beiderseitigen

Bedingungen werden im Vertragsentwurf ausführlich beschrieben und verständlich dargestellt.

Die vertraglichen Grundlagen für das Inventar sowie für die Nutzung der Räume der Schaubäckerei wurden durch den Justitiar Herrn Fricke ausgearbeitet.

Der „Haldensleber Bäckermuseumsverein e.V.“ wird das Inventar für das Bäckereimuseum der Gemeinde zur Verfügung stellen. Das Inventar selbst und die Rahmenbedingungen werden in einem Mietvertrag vereinbart.

Für die Nutzung der Schaubäckerei erklärt sich die Bäckerei Düsedau aus Lindhorst bereit. Sie verpflichtet sich Backtage durchzuführen an denen nach alter traditioneller Form unter den Augen der Zuschauer Backwaren hergestellt werden. Die Backwaren sollen im Laden der Schaubäckerei verkauft werden. Weiterhin übernimmt die Bäckerei Düsedau die Führungen durch das Museum. Die Bäckerei Düsedau erwirbt in der Schaubäckerei kein Besitzrecht. Die Eigentums- und Besitzrechte obliegen der Gemeinde.

Rechtsgrundlage

§ 44 Abs. 3 GO LSA

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«225,00 € »
-------------------------------	--------------------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluß/Kapitaldienst/Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
Dachsanierung 93.575,00 € Gebäudesanierung 676.600,00 €	13.500,00 für Wartungen, Reinigungen Backofen und Abschreibung €	Eigenanteil zogene (i.d.R.= se/ Kreditbedarf) €	Objektbe- Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) €

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	--	-------------------------------

Anlagen

Kostenzusammenstellung für gesamte Maßnahme
Umbau Grundriss Kellergeschoss

Umbau Grundriss Erdgeschoss
Umbau Grundriss Obergeschoss
Umbau Grundriss Dachgeschoss
Gebäudeansicht Straße
Gebäudeansicht Hof