

INFORMATIONSVORLAGE

IV-0018/2023
öffentlich

Amt:	Bereich Hochbau
Bearbeiter:	Katrin Röhrig

Datum:	07.11.2023
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Kenntnisnahme:
Ortschaftsrat Barleben	23.11.2023		
Bauausschuss	28.11.2023		
Sozialausschuss	29.11.2023		
Finanzausschuss	30.11.2023		
Hauptausschuss	05.12.2023		
Gemeinderat	12.12.2023		

Gegenstand der Vorlage:

Nutzungsänderung Villa Breiteweg 147

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur geplanten Nutzungsänderung der Villa Breiteweg 147 zu Praxisräumen im Erd- und Obergeschoss sowie der kommunalen Nutzung (Sitzungs- und Veranstaltungsraum mit Nebenraum) im Obergeschoss und Gewerbenutzung im Dachgeschoss zur Kenntnis.

Frank Nase
Bürgermeister

Sachverhalt

Die denkmalgeschützte Villa Breiteweg 147 war nach dem Auszug des Ecole-Gymnasiums ab 2011 als Gewerbeobjekt vermietet. Das Unternehmen hat zum 31.12.2023 gekündigt, da die Räumlichkeiten zu klein wurden.

Für das Erdgeschoss der Villa gibt es bereits eine konkrete Mietinteressentin. Die künftige Mieterin ist Zahnärztin und möchte aufgrund der erteilten Zulassung Ende des zweiten Quartals in die Räume einziehen. Um die denkmalgeschützte Villa als Ärztehaus zu nutzen, ist die barrierefreie Erreichbarkeit der Praxisräume Grundbedingung. Da das Erdgeschoss der Villa im Hochparterre liegt, war der erste Schritt die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz mit Unterstützung des Planungsbüros pbr Magdeburg.

Nach einem Termin am 24.10.2023 mit dem Denkmalschutz ist klar, dass ein Außenaufzug und Eingriffe in die Dachansicht nicht genehmigt werden. Mit dem Planungsbüro und den Denkmalschützern wurde eine Lösung für einen innenliegenden Aufzug bis in das 1. OG besprochen.

Diese Lösung wurde in zwei Varianten (Vorzugsvariante neben dem Wintergarten) visualisiert und an das Landesamt für Denkmalschutz gesendet (siehe Anlage 1).

Die Antwort des Landesamtes für Denkmalschutz erhielten wir am 06.11.2023:

Für die Übermittlung des grundsätzlich gelungenen Entwurfs bedanke ich mich. Aus denkmalfachlicher Sicht wäre Variante 1 (Seite 2f), also die Anordnung des Türdurchbruchs zwischen Treppenhaus und Wintergarten, zu bevorzugen, um die bislang ungestörte Fassadengliederung an der nordwestlichen Gebäudeecke zu erhalten.

Ergänzend möchte ich noch folgende Hinweise geben:

- *Die durch den Durchbruch entstehenden Ecken im Bereich des Kellergeschossgesimses sind analog zu den bestehenden Gesimssecken auszuführen.*
- *Da die Fassade bereits durch feinsinnig applizierte Gestaltungs- und Gliederungselemente (Fenster- und Türgewände, Ziegelbänder, Vordächer etc.) charakterisiert wird, würde der aus mutmaßlich Metall gefertigte Windfang ein zusätzliches Gestaltungselement darstellen, das an der wohl geordneten Fassade überladend und daher störend wirken würde. Alternativ könnte eine Akzentuierung dieses nachgeordneten Eingangs durch eine zurückhaltend gestaltete Leuchte, ein Schild o.ä. hergestellt werden.*
- *Die Veränderungen im Gebäudeinneren sind anhand eines Aufmaßes im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Schnitte etc.) sowie aussagekräftigen Bildmaterials darzustellen und den Denkmalbehörden zur Abstimmung vorzulegen.*

Für weitere Fragen steht Ihnen das LDA gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Schmidt-Brücken

Nach Besichtigungsterminen vor Ort und Gesprächen beim Bürgermeister mit der Mietinteressentin und dem dentalen Fachplaner wurde am 03.11.2023 die Aufgabenstellung an das Planungsbüro pbr Magdeburg übergeben (siehe Anlage 2)

Grundsätzlich ist für die Unterbringung von Ärzten eine Nutzungsänderung sowie bei Umbau des Gebäudes die denkmalrechtliche Änderung beim Landkreis Börde zu beantragen. Für den Einbau des Aufzuges sind statische Änderungen am Gebäude notwendig. Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister sollen auch im Obergeschoss Praxisräume geschaffen werden.

Hier befindet sich jedoch auch der Saal mit der Stuckdecke und den

Deckenmalereien. Eine Teilung des Raums ist nicht genehmigungsfähig. Die Nutzung für eine Arztpraxis dürfte aufgrund der Raumgröße schwierig werden. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, im 1. OG den linken Gebäudeteil als Arztpraxis umzubauen und den Saal mit seinem Nebenraum als Tagungs- und Veranstaltungsraum für die Kommune zu nutzen. Durch den Aufzug wäre der Saal barrierefrei erreichbar. Toiletten und das Behinderten-WC könnten von der Arztpraxis mit genutzt werden.

Da im Dachgeschoss die Barrierefreiheit nicht erreicht wird, sollen Büroeinheiten mit WC-Bereich geplant werden, die einzeln oder gesamt vermietet werden können (ggf. auch an die Arztpraxen z.B. als Büro, Sozial- oder Lagerräume).

Mit der BV 0009/2020 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung und Förderung von Ärzten gefasst. Als eine der Maßnahmen, erhielt die Verwaltung den Auftrag, Räumlichkeiten für Arztpraxen vorzuhalten oder zu schaffen. Aufgrund der knappen Fristen bezogen auf Einzugswunsch der Kinderzahnärztin in Verbindung mit der erteilten Zulassung, musste die Verwaltung sofort tätig werden und kann die Gremien nun erst in der begonnenen Planungsphase informieren.

Mietvertrag:

Der Mietvertragsentwurf ist kurz vor Ausfertigung. Die Mieterin wünschte bei einigen Passagen noch die textliche Präzisierung und will dies zuarbeiten. Zur Genehmigung der Finanzierung für die Praxisausstattung ist der Abschluss des Vertrages kurzfristig notwendig.

Das Gebäudemanagement wird die Beschlussvorlage über den Vertrag für den Hauptausschuss und Gemeinderat vorbereiten. Die Verlagslaufzeit wird für 10 Jahre + jeweils 2 x 5 Jahre Verlängerung vereinbart, Danach geht das Vertragsverhältnis in einen unbefristeten Vertrag über. Der Mietbeginn ist für den 01.06.2024 geplant, spätestens jedoch zum 01.09.2024.

Finanzierung:

Für die ersten Planungsleistungen wurde ein Antrag im Rahmen der Haushaltssperre gestellt sowie ein Antrag auf außenplanmäßige Ausgaben in Höhe von 30 T€. Gedeckt werden die Ausgaben aus zurückgestellten Maßnahmen im Gebäudemanagement. Für die weitere Planung und Einordnung der benötigten Haushaltsmittel ist durch das Planungsbüro eine Kostenschätzung zu erstellen. Die Mittel werden dann für den Haushalt 2024 angemeldet.

Weiterhin müssen die Terminkette für die Erstellung der Planungsunterlagen und Einreichung des Bauantrages sowie der Bauablaufplan erstellt werden. Nach Vorlage dieser Informationen und der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für das Projekt wird es erneut eine Gremienbeteiligung geben.

Vergaben/Umsetzung der Baumaßnahme:

Durch die Kündigung der Zweckvereinbarung Zentrale Vergabestelle durch die Stadt Wolmirstedt, werden Vergaben ab dem 01.01.2024 durch die eigene Vergabestelle umgesetzt (ggf. auch durch einen externen Anbieter wie die SALEG, wenn es hier zu einer Vereinbarung kommt).
Durch die extrem kurzen Termine für die Umsetzung der Baumaßnahme, ist die

schnelle Beauftragung der wirtschaftlich günstigsten Bieter nach Vorlage der Vergabeempfehlung wichtig. Bis zur Änderung der Hauptsatzung ist eine Übergangsregelung wünschenswert, dass die Vergaben dieses Projektes auch über 50 T€ durch den Bürgermeister bestätigt werden können.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: Trifft nicht zu!

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«50,00 €»
-------------------------------	------------------

Anlagen

- A1- Visualisierung Aufzug
- A2- Aufgabenstellung Planungsleistungen
- A2.1-Aufteilungsvorschlag OG/DG
- A2.2-Hinweise Barrierefreiheit für Arztpraxen
- A2.3-Hinweise des dentalen Fachplaners
- A3- Grundriss-Aufteilung der Zahnarztpraxis