Gemeinde Barleben
Der Bürgermeister

B E S C H L U S S V O R L A G E

TO-Freigabe am: 11.09.2012
BV-0169/2012
öffentlich

Amt:	Eigenbetriebe
Bearbeiter:	Schulz

Datum:	11.09.2012
Aktenzeichen:	

			Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
Gremien:	**Datum:**	**TOP:**	**angen.**	**abgel.**	**geänd.**	**angen.**	**abgel**	**enthal.**
Bauausschuss	24.09.2012							
Sozialausschuss	24.09.2012							
Ortschaftsrat Barleben	01.11.2012							
Hauptausschuss	08.11.2012							
Gemeinderat	15.11.2012							

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

1. Die Objektplanung zur Sanierung der alten Bäckerei im Erdgeschoss des Gebäudes Breiteweg 154 in Barleben zur Veranschaulichung des alten Bäckerhandwerks und für museale Zwecke sowie der Schaffung von Räumen für Vereine im Ober- und Dachgeschoss.
2. Die Durchführung der Dachsanierung in Höhe von 93.575,00 € als 1. Bauabschnitt im Jahr 2012, vorbehaltlich der Förderung in Höhe von 15.500,00 € durch den Landkreis Börde.
3. Die Finanzmittel für die Durchführung des 2. BA ist im Haushaltsplan 2013 in die mittelfristige Finanzplanung der Folgejahre einzustellen.

K e i n d o r f f Siegel

Sachverhalt

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. Mit der Vorbereitung und Entwurfsplanung liegt folgender Planungsstand vor:

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 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 Werkszeugen 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. Die ergänzende vereinsmäßige Nutzung der Räume im Ober- und Dachgeschoss fächert diese Möglichkeiten auf andere Interessengebiete auf. In Zusammenarbeit des Begegnungszentrums mit verschiedenen Vereinen (Heimatverein, IDOL e. V., Kreisbäckerverein, etc) können diese Interessen zusammengeführt werden.
Vorrangiges Ziel ist dabei die nicht gewerbsmäßige Nutzung der Backstube und des Backofens. Das eingeschränkte Angebot von Backwaren soll 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.
Bäckerei und Laden befinden sich mit ihren Nebenräumen im Erdgeschoss.
Im Obergeschoss und im Dachgeschoss sind die Vereinsräume unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher Nutzung angeordnet.

Das Nebengebäude auf dem Hof soll später ebenfalls saniert werden. Dort können historische Geräte und Hilfsmittel rund um das Bäckerhandwerk ausgestellt werden. Gleichzeitig könnten Nebenräume in Ergänzung zur Nutzung des Vorderhauses notwendigen Platz finden.

Die Erschließung und Nutzung des Hofgeländes ist für die Funktion der Schaubäckerei erforderlich. Damit wird der Einblick von außen in die Backstube gewährt. Außerdem wird zusätzliche Aufenthalts- und Sitzfläche für den Verzehr der hergestellten Backwaren im Freien geschaffen. 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 zugängig. 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 zugängig, 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 Vereinsräume 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, begehbar vom Treppenhaus, bzw. von einem Stichflur, der sich dem Treppenhaus anschließt.
Von diesem Stichflur ist auch ein kleines Büro erschlossen, welches der Vereinsorganisation dienen soll.
Vom Treppenhaus ist auch die restliche Geschossfläche erreichbar. Dort werden die hofseitigen Räume zu einer offenen Fläche zusammengefasst. In dieser Fläche befindet sich ein Podest. Beide sollen der Bäckereiausstellung dienen.
Das Podest ist der Deckenhöhe der Backstube geschuldet, was die Wirkung der Ausstellungsfläche jedoch fördert.
Zur Straßenseite befinden sich im Obergeschoss 2 kleine Vereinsräume, unabhängig voneinander nutzbar.
Im Dachgeschoss wird ein großer Vereinsraum realisiert. Dieser 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 einem Atelier für die Malerei- und Grafik AG gleichkommen.

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 perspektivisch die Nutzung und der Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen sind, 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.
In den Dachflächen werden die Dachfenster berücksichtigt.
Auch die Anhebung der Dachfläche über dem neuen Treppenhaus wird bereits mit der Dachsanierung realisiert. Dazu wird die hofseitige Außenwand um ca. 60 cm aufgemauert und die Dachsparren ab Mittelpfette in geringerer Neigung neu verlegt.
Der Ausbau des Dachgeschossfußbodens erfolgt erst im Zusammenhang mit den sonstigen Baumaßnahmen.

Für die Dachsanierung wurden Fördermittel im Rahmen der LEADER-Projektförderung beim Landkreis Börde angemeldet. Die Gesamtkosten für diesen 1. Bauabschnitt werden auf 93.575,00 € eingeschätzt. Bei positiver Zustimmung durch den Kreisausschuss kann die Förderung in Höhe von 15.500,00 € noch in diesem Jahr ausgereicht und umgesetzt werden.

Zur Sanierung und zur Um- bzw. Wiederherstellung der Nutzung des Hauptgebäudes sind in einem 2. Bauabschnitt 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/ Sanitärräume / 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 Sanitärräume;
• Malerarbeiten für sämtliche Decken und Wände;
• Erneuerung Außenputz und Sockel;
• Wiederherstellung des Backofens inklusive des dazugehörigen Schornsteinzuges;
Die Errichtung einer Wärmedämmfassade zur Einhaltung der EnEV wurde bisher nicht diskutiert und nicht berücksichtigt.

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 Sanitärräume;
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.

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 hauptsächlich Backstubenausstattung mit ihren historischen Geräten und Werkzeugen erfolgt über Bestände der Bäckerinnung und private Dauerleihgaben, Schenkungen oder auch Ankäufe.
Die Aufarbeitung der vorhandenen Werkzeuge ist noch zu organisieren. Kosten wurden dafür nicht berücksichtigt.

Kosten
Die Kosten für die gesamte Maßnahme einschließlich Nebenleistungen und der im Sachverhalt beschriebenen Ausstattung wurden mit 770.175,00 € eingeschätzt. Für den 1. Bauabschnitt, die Dachsanierung sind 93.575,00 € ermittelt (davon ca. 15.500,00 € beantragte Förderung). Demnach werden für den 2. Bauabschnitt, der Sanierung zur Nutzung noch 676.600,00 € veranschlagt.

Rechtsgrundlage

§ 44 Abs. 3 GO LSA

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	**«140,00 € »**

Kosten der Maßnahme

☒ JA ☐ NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluß/Kapitaldienst/Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil (i.d.R.= Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge)	
2012 1. BA 93.575,00 € 2013 2. BA 676.600,00 €	13.500,00 für Wartungen, Reinigungen Backofen und Abschreibung €	€	€	€

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende Buchungsstelle
☐ JA ☐ NEIN	☒ JA ☐ NEIN	

Anlagen

Kostenzusammenstellung Dachsanierung
Kostenzusammenstellung für gesamte Maßnahme
Umbau Grundriss Erdgeschoss
Umbau Grundriss Obergeschoss
Umbau Grundriss Dachgeschoss
Gebäudeansicht Straße
Gebäudeansicht Hof