

öffentlich

Produkt	1.01.13.01	Technisches Gebäudemanagement
Produktgruppe	1.01.13	Technisches Immobilienmanagement
Produktbereich	1.01	Innere Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
23 / 23.1	12.03.2019	BV/19/2097

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Ausschuss für Bauen und Verkehr	02.04.2019

Tagesordnungspunkt/Betreff

Fassaden Sanierung an der Villa Therese

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauen und Verkehr beschließt die Sanierung der Außenfassade der Villa Therese.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung1. Sachverhalt

Die Villa Therese ist ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss werden als Stadtbücherei genutzt. Im ersten Obergeschoss befinden sich neben den Sanitäranlagen der ca. 65 m² große Sternensaal. Der Sternensaal wird gerne von Bürgern, Vereinen und Firmen für Veranstaltungen genutzt, aber auch Kurse der Volkshochschule finden hier statt. Die Räumlichkeiten im zweiten Obergeschoss werden von der Kunst-, und Musikschule genutzt. In den Räumen der Kunstschule befindet sich ein Tonbrennofen.

Sanierung der Altbaufassade gemäß Haushaltsplan:

Es wurden für die Sanierung der Fassade 85.000 € für 2019 angemeldet. Der Betrag ist aufgliedert in 35.000 € für die Sanierung der Pfosten Riegelkonstruktion, 35.000 € für die Sanierung der Altbaufassade und 15.000 € für die Sanierung der Steinfensterbänke.

Neben großen Rissen in der Attika sind alle Steinfensterbänke stark beschädigt. Eine Gefahr für Personen entsteht durch herunterfallende Putzstücke im Bereich des Innenhofes. Mittlerweile haben sich ca. 1,5 m² Putz von der Fassade gelöst. Um eine Gefährdung von Personen zu vermeiden, wurde der Bereich bereits abgesperrt. Eine Gerüststellung zwecks Schadenanalyse und Notsicherung erfolgt in der 13. KW.

Da Feuchtigkeit und Frost die Situation erheblich verschlechtern und eine Gefährdung von Personen vorliegt, ist die erste Stufe der Sanierung, die Instandsetzung der Fassade.

Neben der denkmalgeschützten Stein Fassade der Villa Therese, sind auch an einer Pfosten Riegelkonstruktion aus Holz die Spuren des Witterungseinflusses deutlich zu erkennen. Hier ist der untere Riegel sowie Teile des aufrechten Pfostens so faul, dass die Tragfähigkeit nicht mehr lange gewährleistet werden kann. Die Kosten für die Instandsetzung der Pfosten Riegelkonstruktion und der Stein Fassade werden auf 85.000 € geschätzt.

Brandschutzmaßnahmen gemäß Haushaltsplan:

Das Gebäude wird intensiv genutzt und auch vermietet. Die öffentliche Nutzung der Stadtbücherei durch einen ständig wechselnden Personenkreis sowie der Schutz von Personen und Sachwerten waren Anlass ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes zu beauftragen.

Nach Prüfung des Brandschutzkonzeptes durch den Rhein Sieg Kreis wurde ein zweiter baulicher Rettungsweg und die Erneuerung der Brandmeldeanlage gefordert.

Das Brandschutzkonzept sah ursprünglich vor, die maximal zulässige Anzahl von 70 Personen aus dem Sternensaal über die Fenster zu retten. Dies wurde jedoch auf Grund des zeitlich hohen Aufwandes und der Tatsache, dass der erste bauliche Rettungsweg über eine Holzterasse führt, von der Brandschutz-Dienststelle des Rhein-Sieg-Kreises verworfen. Sollte die Nutzung des Sternensaales weiterhin für 70 Personen vorgesehen sein, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg bis in das zweite Obergeschoss geschaffen werden. Nach einer ersten Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband besteht die Möglichkeit eine verzinkte Stahlkonstruktion, an der rechten Gebäuseite vor dem Innenhof, an das historische Gebäude anzubinden. Eine Planung zwecks Lösung der Fluchtsituation ist in Arbeit und wird zu gegebener Zeit dem Ausschuss vorgelegt. Das Benehmen mit dem Landschaftsverband ist noch herzustellen.

Arbeiten im Innenraum gemäß Haushaltsplan:

Es wurden für Arbeiten im Innenraum 145.000 € für das Jahr 2020 angemeldet. Dieser Betrag gliedert sich auf in 46.000 € für die Erneuerung der Abhangdecke, 69.000 € für die Erneuerung des Bodenbelages und Malerarbeiten sowie 30.000 € für eine Sonnenschutzanlage.

Die Fußböden der Bibliothek weisen deutliche Spuren von Abnutzung auf und auch die Innenwände des Gebäudes benötigen eine Renovierung. Da es sich hierbei um überwiegend optische Mängel handelt und die Substanzerhaltung des Gebäudes vorrangig behandelt werden muss, werden die Arbeiten im Innenraum auf die Jahre 2020 und 2021 verschoben.

Neugestaltung des Nebenhofes gemäß Haushaltsplan:

Es wurden für die Neugestaltung des Nebenhofes 89.000 € für das Jahr 2021 angemeldet. Dieser Betrag gliedert sich auf in 47.500 € für die Neugestaltung der Ausgänge und Rettungswege, Plattenflächen und Geländer. Für die Renovierung der Umfassungswände, Mauern und der Überdachung werden 41.500 € veranschlagt.

Instandsetzung der technischen Anlagen gemäß Haushaltsplan:

Es wurden für die Instandsetzung der technischen Anlagen 140.000 € für das Jahr 2020 angemeldet. Diese Betrag gliedert sich auf in 40.000 € für die Erneuerung der Elektroinstallationen wie die Unterverteilung, Zuleitungen für neue LED-Leuchten und Schalter. 95.000 € werden für die Umrüstung auf LED-Leuchten veranschlagt und 5.000 € für den Austausch einzelner Heizkörper.

Im Innenraum benötigt die Villa Therese eine umfangreiche Sanierung. Die Beleuchtung der Stadtbücherei ist auf Grund einer räumlichen Umnutzung weder ausreichend noch zeitgemäß. Sie besteht aus einer Mischung der verschiedensten Leuchtmittel von LED bis Neonröhre und Halogen ist alles vertreten. Diese veralteten Leuchten bringen einen hohen Reparaturaufwand mit sich. Eine umfassende Umrüstung auf LED-Leuchten ergeben ein einheitliches Bild und liefert ein angenehmes Licht zum Lesen und Arbeiten.

Montage einer Videoüberwachung gemäß Haushaltsplan:

Es wurden für die Montage einer Videoüberwachung 10.000 € für das Jahr 2020 und 25.000 € für das Jahr 2021 angemeldet.

Eine konkrete Planung über die Durchführung der Maßnahmen wird dem Ausschuss zu gegebener Zeit vorgelegt.

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Das denkmalgeschützte Gebäude soll vor größeren Schäden, aufgrund von Sanierungsstau bewahrt werden.

Um die Vermietung des Sternensaals für maximal 70 Personen weiterhin zu ermöglichen, ist die Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges erforderlich.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Sanierung:	Sanierung der Steinfassade inklusive Fensterbänke und Ortsgang - 2019
	Erneuerung der Pfosten Riegelkonstruktion in der Bücherei - 2019
	Einheitliche Umrüstung auf LED-Leuchten - 2020
	Erneuerung des Fußbodenbelages in der Bücherei.- 2020

Malerarbeiten im Innenraum – 2020
 Überarbeitung der technischen Anlagen – 2020
 Neugestaltung des Nebenhofes mit Neugestaltung der Aus
 Plattenflächen, Geländer, etc. – 2020
 Montage einer Videoüberwachung – 2020 bis 2021

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Die Kostenschätzung für die Sanierung der Außenfassade inklusive der Pfosten Riegel-
 konstruktion liegt bei ca. 85.000 € brutto.

Eine Renovierung inklusive Bodenbelag und Umrüstung auf LED-Leuchten wird auf ca.
 145.000 € brutto geschätzt.

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja
 nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung: _____

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen
 durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

In Vertretung

 Peter Madel

Anlagen:

Haushaltsplan Villa Therese bis 2021