



Beratungsvorlage Nr.: BV/2023/146

Sitzung/Gremium

Bäderausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Am:

28.11.2023
06.12.2023
12.12.2023

Status:

öffentlich
nicht öffentlich
öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Beauftragung eines Tragwerkplaners/Tragwerkplanerin zur Klärung der Frage Modernisierung oder Neubau des Haus des Kurgastes

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt einen Tragwerkplaner/Tragwerkplanerin zur Klärung der Frage Modernisierung oder Neubau des Haus des Kurgastes zu beauftragen. Es sind Kosten in der Höhe von 5.000 – 7.000 € zu erwarten.

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

Im Entwicklungskonzept zur Transformation des Haus des Kurgastes stellt das beauftragte Architektenbüro TEAM ING2 deutlich fest, dass das Tragwerk des Gebäudes stabil ist. Durch die salzhaltige Seeluft sind einige Stellen des Betons schadhaft. Diese Stellen müssen saniert werden. Korrodierter Stahl ist je nach Exposition auszubessern bzw. auszutauschen. **Auf jeden Fall sollte für die Maßnahmen ein Tragwerksplaner hinzugezogen werden** (vgl. Seite 15 und 19 des Berichts).

Das Haus des Kurgastes befindet sich in einem Modernisierungstau. Viele technische Einbauten sind veraltet oder nicht mehr in Betrieb. Die Fassade weist Korrosionsschäden durch die Seeluft auf. Viele Bauteile haben ihre Lebensdauer erreicht. Eine Modernisierung des Gebäudes erfordert einen geplanten Teilabriss bis auf das Tragwerk. Es würden nur die statisch relevanten Bauteile, die weitestgehend aus Stahlbeton bestehen, erhalten bleiben. Ob diese Tragwerke entsprechend der heutigen Normung ausreichend dimensioniert sind und ob Schäden am Tragwerk, zum Beispiel durch die hohe Chlorid-Belastung aus der Seeluft, vorhanden sind, muss durch einen Tragwerksplaner/ Tragwerksplanerin endgültig beurteilt werden. Eine Modernisierung ist grundsätzlich nachhaltig, da Bauteile, die ihren Lebenszyklus noch nicht beendet haben, weiter genutzt werden. Beim Haus des Kurgastes würde das Traggerüst aus Stahlbeton und teilweise der Innenwände erhalten bleiben (vgl. Seite 24 des Berichts).

Ein Neubau fordert einen Abbruch des Haus des Kurgastes. Mit einem Neubau inkl. Planung würde ein Gebäude nach dem aktuellsten Stand der Technik entstehen

können. In Bezug auf die Gebäudehülle und Haustechnik können individuelle Entscheidungen getroffen, sowie das aktuelle Optimum hergestellt werden. Der Lebenszyklus des Gebäudes würde mit der Fertigstellung beginnen. Der Neubau des Gebäudes erfordert einen Gesamtabriss des Bestandsgebäudes, welcher mit hohem logistischem Aufwand einhergeht. Der Rückbau des Bestandsgebäudes kann nur bedingt nachhaltig ausgeführt werden. Die Baustoffe des Bestands werden zurzeit in der Regel der Verwertung zugeführt, eine Kreislaufwirtschaft von Materialien aus dem Rückbau hat sich noch nicht maßgeblich etabliert. Es ist also zu prüfen, inwiefern die zurückgebauten Materialien entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes verwendet werden können. Die Neuerrichtung kann unter den höchsten Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfolgen. Die Auswahl der Gebäudetechnik und der verwendeten Baustoffe bieten viele Möglichkeiten (vgl. Seite 27 des Berichts).

Um die Frage nach der Modernisierung oder dem Neubau des Haus des Kurgastes zu klären, wird es notwendig zu klären, ob das vorhandene Betontragwerk ausreichend tragfähig ist. Dies muss von einem Tragwerksplaner*In beurteilt werden. Wenn die Tragfähigkeit nicht mehr vorhanden sein sollte, müsste entweder das Tragwerk ertüchtigt oder zurückgebaut und erneuert werden, wobei eine Ertüchtigung zusätzliche Kosten verursachen würde. Müsste das gesamte Tragwerk zurückgebaut werden, würden die Maßnahmen einem Gesamtabbruch gleichkommen. Vermutlich stellen ein Gesamtabbruch und Neubau des Gebäudes eine kostensichere und ggf. kostengünstigere Variante dar (vgl. Seite 30 des Berichts).

Sowohl ein Neubau als auch eine Modernisierung sind in ihrer Außengestaltung und der Größe an dem gültigen Bebauungsplan gebunden.

TEAM ING2 hat zur Beurteilung dieser Frage auf der Seite 32 des Berichts eine Bewertungsmatrix Modernisierung vs. Neubau entwickelt und kommt zu dem folgendem Ergebnis:

Modernisierung: 28 Punkte

Neubau: 24 Punkte.

Die Frage Modernisierung oder Neubau des Haus des Kurgastes wird der Gemeinderat letztlich entscheiden müssen. Als Grundlage dieser Entscheidung dient der Bericht „Entwicklungskonzept zur Transformation des Haus des Kurgastes“ vom Architektenbüro TEAM ING2 sowie die zu beauftragende Studie zur Tragwerksfähigkeit durch einen Tragwerksplaner*In. Nach Angaben von TEAM ING2 sind hierfür Kosten in der Höhe von 5.000 – 7.000 € zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen:	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten):	Jährliche Folgekosten:
- 5.000 - Euro	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
7.000	_____ Euro
Finanzierung:	
Eigenanteil der Gemeinde (inkl. Kredite):	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge):

Euro	Euro
Veranschlagung:	
Gemeinde:	
<input type="checkbox"/> ErgebnisHH (Ifd. Kosten)	<input type="checkbox"/> FinanzHH (Investitionen)
<input checked="" type="checkbox"/> BAD	<input type="checkbox"/> Wirtschaftsbetriebe
<input type="checkbox"/> Erfolgsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Vermögensplan

Im Auftrage

(Vodde)

Im Auftrage

(Jansen)

Anlagen:

Anlage 1 TEAM ING2 Endbericht Haus des Kurgastes