

Gemeinschaftshaus Langwasser

hier: Bericht zur Notwendigkeit der Generalrenovierung

Anmeldung

zur Tagesordnung der Sitzung

des Kulturausschusses

am 24. Februar 2006

- öffentlicher Teil -

I. Sachverhalt

Die im Bericht an den Kulturausschuss im Mai 2001 dargestellte Notwendigkeit zur Generalrenovierung des Gemeinschaftshauses Langwasser wird aufgrund konzeptioneller Überlegungen, einer Überarbeitung und Konkretisierung der Baumaßnahme sowie aktueller Abstimmungen mit H fortgeschrieben.

II. Beilagen

Bericht

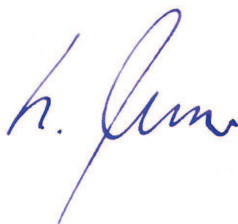
III. Beschlussvorschlag

siehe Beilage

IV. Herrn OBM

V. Referat VIII

Nürnberg, den
Referat VIII



Bericht über die Notwendigkeit einer Generalrenovierung des Gemeinschaftshauses Langwasser

1. Vorbemerkungen

Im Kulturausschuss am 02.05.2001 hat KUF einen ausführlichen Bericht zur Notwendigkeit einer Generalrenovierung und -sanierung des Gemeinschaftshauses vorgelegt. Grundlage des Berichts war eine Untersuchung des Gebäudes in 1999 durch das Büro Impuls in Abstimmung mit dem Hochbauamt.

Die erforderliche Maßnahmen beliefen sich auf eine Gesamtsumme von ca. 3,51 Mio. Euro.

Die Maßnahme wurde – inhaltlich und zeitlich auf drei Bauabschnitte verteilt - im Rahmen der Haushaltsberatungen 2001 in den MIP 2002 ff. aufgenommen, konnte jedoch bis auf einen kleineren Teilbereich noch nicht realisiert werden.

Grundsätzlich hat sich an der Situationsbeschreibung von 2001 nichts geändert. Die damalige Vorlage ist daher – in Teilen aktualisiert – auch Basis des nachfolgenden Berichts.

Mittlerweile haben sich aber mehrere Grundlagen der damaligen Planungen geändert, zudem liegen nun fast sechs Jahre Erfahrungen mit dem neuen Nutzungskonzept (vgl. Bericht im Kulturausschuss vom 02.07.1999) vor, die ebenfalls eine Überarbeitung der Renovierungsplanungen sinnvoll erscheinen lassen. KUF hat deshalb – in Abstimmung mit H – das Büro Impuls mit einer Überarbeitung des Konzepts beauftragt. Da sich mittlerweile erhebliche Verschärfungen im Brandschutz ergeben haben, musste parallel ein Brandschutzsachverständiger mit einer Untersuchung des Gebäudes betraut werden.

2. Konzeptionelle Entwicklungen

Die konzeptionelle Ausrichtung des Gemeinschaftshauses wurde seit 1999 im wesentlichen beibehalten, in Teilen jedoch neu akzentuiert und ergänzt:

Seit 2000 reagiert das Haus zunehmend auf die Integrationsanforderungen und hat mittlerweile einen deutlichen Angebotsschwerpunkt mit und für russischsprachige Migranten/innen aufgebaut. So erfreulich auch die Akzeptanz dieser Angebote durch die Zielgruppe ausgeprägt ist, umso unterschiedener müssen gleichzeitig qualitativ hochwertige Angebote für die einheimische Bevölkerung durchgeführt werden, um Konkurrenzängsten und dem Gefühl der Bevorzugung vorzubeugen. Gerade für die traditionell schon immer stark das Haus prägenden Kurse, Gruppen, Vereine und Clubs ist das Gefühl wichtig, dass auch für sie "etwas getan" wird.

Im Rahmen einer Stadtteilkonzeption und im Kontext des Integrationskonzeptes hat das Gemeinschaftshaus seit 2004 eine deutliche Positionierung im Hinblick auf kulturelle Stadtteilarbeit für Langwasser vollzogen. Sehr hilfreich war und ist in diesem Zusammenhang die gleichzeitige Implementierung des Projekts "Spielend Lernen", mit dem das Gemeinschaftshaus kooperiert und bereits zahlreiche erfolgreiche Veranstaltungen (u.a. zwei "Projektstage Langwasser") durchgeführt hat. Der 1. Weihnachtsmarkt Langwasser am 03.12.2005 ist u.a. aus diesem Prozess heraus entstanden und wurde vom Gemeinschaftshaus federführend organisiert.

Die wichtigsten Ziele des Stadtteilkonzepts sind:

- § Alle Angebote des GLw sollen zu einem positiven Image von Langwasser beitragen.
- § Das derzeit vermittelte Bild von Langwasser stimmt nicht immer mit der Realität überein und bedarf einer besonderen Pflege. Die Kommunikationsstrukturen innerhalb des Stadtteils und nach außen sind verbesserungswürdig. Die Funktion von Stadtteilkoordination wird für wichtig erachtet.

Die seit 2000 angestrebte Profilierung im Veranstaltungsbereich konnte bisher nur eingeschränkt realisiert werden. Problematisch sind dabei das Image des Stadtteils, das z.T. immer noch belastete Image des Hauses selbst, die bauliche Situation sowie die Multifunktionalität des Großen Saales. Das Gemeinschaftshaus ist – im Gegenteil z.B. zur Tafelhalle – keine "Marke" an sich.

Für eine Profilierung im Vermietungsbereich gelten die gleichen Faktoren und bedingen sich mit dem Veranstaltungsprofil gegenseitig. Durch die aus finanziellen Gründen steigende Notwendigkeit, die Vermietungstätigkeit zu forcieren, manifestiert sich auch das "Gemischtwaren-Image".

Der Finanzierungsbedarf aus Mieteinnahmen hat sich aufgrund der Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen 2004 noch einmal gravierend verschärft: Ab 2006 muss das Gemeinschaftshaus

dauerhaft jährlich mit einem um 30.000 € reduzierten Budget auskommen. Da andere Einnahmequellen (z.B. Kursgebühren, Eintrittseinnahmen) nicht noch weiter erhöht werden können, muss die Vermietung noch offensiver ausgebaut werden. Gerade dafür ist die Sanierung aber Grundvoraussetzung.

3. Bedarf einer Generalrenovierung und -modernisierung des Hauses

Eine nüchterne Bestandsaufnahme des baulichen und ausstattungsmäßigen Zustandes des Hauses ergibt den dringenden Bedarf einer Generalrenovierung und -modernisierung.

Das Haus ist mittlerweile fast 38 Jahre alt: ein Alter, in dem üblicherweise jedes Gebäude spätestens renoviert, modernisiert, instand gesetzt wird. Im Gemeinschaftshaus sind in den vergangenen Jahrzehnten keinerlei grundlegende derartige Maßnahmen in Angriff genommen worden.

Bei Besucherbefragungen 1997, 2000 und 2004, sowie in den jährlichen Besucherversammlungen haben sich zahlreiche Besucher/-innen sehr negativ über den baulichen Zustand und die Gestaltung der Räume/Säle/Toiletten im Gemeinschaftshaus geäußert.

Das Ambiente im Großen Saal, im gesamten Umfeld des Saales (Eingangsbereich, Garderobe, Foyer), der Zustand der Toiletten und die nicht vorhandene bzw. ungenügende gastronomische Versorgung sind insgesamt eher abschreckend für potentielle Künstler/Mieter sowie neue Besuchergruppen.

Wenn die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen nicht zeitnah angegangen werden, hat das für die Einrichtung und damit letztendlich für KUF insgesamt dramatische Konsequenzen: weniger Einnahmen aus Vermietungen und sinkenden Besucherzahlen stehen steigende Betriebskosten gegenüber.

Überlegungen zu einer Generalrenovierung des Hauses

Die Renovierung orientiert sich an folgenden Kriterien:

- § Umsetzung objektiver Notwendigkeiten und langjähriger Nutzerwünsche um das Haus den aktuellen Serviceanforderungen anzupassen und die Vermietbarkeit wieder zu erhöhen.
- § Maßnahmen zum Brandschutz
- § Maßnahmen zur Erhaltung und Erneuerung der Gebäudesubstanz und damit zur Vermeidung von höheren Folgekosten (Dach, Außenfassade, Sanitärinstallationen, Fenster)
- § Maßnahmen zur Energieeinsparung (insbesondere Wärmedämmung)
- § Maßnahmen zur (besseren) Nutzung des Hauses für Behinderte und Senioren (u.a. Aufzug in die Stadtteilbibliothek im 1. OG, neue Eingangstüren)
- § Erneuerung der technischen Anlagen, insbesondere im großen und kleinen Saal
- § Einbau eines Leitsystems, um das Haus nach außen besser erkennbar zu machen und Besucher leichter in das Haus zu führen
- § Steigerung der Attraktivität, um neue Besucher/-innen anzusprechen

Die baulichen Problem-Bereiche des Hauses

Im einzelnen treten folgende baulichen Missestände auf:

§ Dach

Das Hauptgebäude mit den angrenzenden Anbauten weist eine Dachfläche von ca. 4.300 m² auf. Mittlerweile treten verstärkt Dichtungsprobleme, insbesondere an Anschlüssen zu den Lichtkuppeln, auf. Der Bedarf einer kompletten Erneuerung der Dachabdichtung ist absehbar.

§ Toiletten:

Sanitärgegenstände erneuerungsbedürftig, angebrochene Fliesen, defekte Lüftung (dadurch Geruchsbelästigung und Heizenergieverschwendung wegen ständig geöffneter Fenster),

§ Dämmung:

Die Fenster, Außentüren und die Verglasung des Lichthofes sind hochgradig undicht. Der Nebenraum der Gaststätte lässt sich nur unzulänglich heizen. In einem Modellprojekt mit dem kommunalen Energiemanagement (KEM) und der TU Dresden wurde in mehreren Gruppenräumen eine Innendämmung angebracht. Die Projektergebnisse sind positiv; auch in den übrigen Gruppenräumen wären Dämmungsmaßnahmen dringend angezeigt.

§ **Installationen**

Die Wasserleitungen liefern oft braunes Wasser, weil die Innenwände stark korrodiert sind.

Laut Aussagen der technischen Fachabteilungen von H ist eine komplette Erneuerung der Wasser-/Abwasserinstallationen dringend angezeigt.

Die Heizungs- und Lüftungsanlage lässt sich nur ungenügend steuern, was zu Energieverlusten und problematischem Raumklima führt.

Die vorhandene Elektroinstallation konnte im Rahmen der Beleuchtungserneuerung im Großen Saal sowie bei der Renovierung des Kleinen Saales teilweise erneuert werden. Die Kapazitäten sind allerdings grundsätzlich nach wie vor zu gering.

§ **Brandschutz**

Neu aufgenommen wurden in das Konzept zahlreiche Einbauten und Vorrichtungen, um den aktuellen Forderungen des Brandschutzes zu genügen.

Das vorliegende Brandschutzgutachten sieht insbesondere folgende Maßnahmen für dringend erforderlich:

- Nachrüsten von vier Brandschutzabschnitten
- Nachrüsten der Brandmeldeanlagen
- Nachrüsten der Fluchtwege

§ **Großer Saal**

Die Heizung und Lüftung lassen sich nur unzureichend den verschiedenen Veranstaltungsarten anpassen. Zur weiteren Energieeinsparung und zur Einhaltung der Brandschutzauflagen (s.o.) sind die Fensterfronten auszutauschen und mit breiteren Türen zu versehen.

Die Möblierung erzeugt einen tristen Gesamteindruck, die Möbelteile sind nur mit großen körperlichen Anstrengungen auf- und abzubauen. Die Sichtbetonelemente müssen dringend gereinigt und farblich aufgefrischt werden.

Die Beleuchtung (Decken- und Bühnenlicht) sowie die Tonanlage konnten aus Mitteln des MIP und der Baupauschale mittlerweile komplett erneuert werden. Der Austausch der Deckenbeleuchtung hat zu einer deutlich wahrnehmbaren Reduzierung der Energiekosten geführt.

§ **Kleiner Saal**

Aus MIP-Mitteln konnte 2003 der kleine Saal zu einem großen Teil erneuert werden: Austausch des Bodens, Erneuerung der Beleuchtung (mit Galeriebeleuchtung sowie einer einfachen Bühnenbeleuchtung) und Tonanlage, Anschaffung einer mobilen Projektionsleinwand und von Verdunkelungsvorhängen an der Fensterfront.

Es fehlen noch dringend die Möglichkeit zur Lüftung und Verdunkelung, um hier auch mittelgroße Kulturveranstaltungen durchführen zu können. Zur Energieeinsparung und zur Einhaltung der Brandschutzauflagen (s.o.) sind die Fensterfronten auszutauschen und mit breiteren Türen zu versehen.

§ **Gruppen- und Werkräume im Hauptgebäude und im "Kultur-Treff"**

Bis auf die Werkräume sind mittlerweile alle Gruppenräume renoviert und neu möbliert, z.T. mit Medienausstattung für Seminare sowie in einem Raum mit kindgerechten Möbel ausgestattet.

Die vorhandenen Teeküchen wurden ebenfalls komplett erneuert. Noch nicht erfolgt ist der Austausch der Böden sowie in einigen Räumen der Beleuchtung und von Heizkörpern.

Auf die Erneuerung des Fotolabors wird verzichtet, da angesichts der Veränderung hin zur digitalen Fotografie kein Bedarf mehr besteht. Bei einigen Spezial-Workshops kann auf das Labor des K4 ausgewichen werden.

§ **Eingangstüren und Aufzug**

Die Türenanlagen sind sowohl undicht als auch sehr schwer gängig und lassen sich von älteren Menschen, Behinderten und Eltern mit Kinderwägen nur mit größter Mühe oder z.T. auch gar nicht öffnen. Für diese Personengruppen bleibt auch die Treppe zur Stadtteilbibliothek Langwasser im 1. OG ein unüberwindbares Hindernis.

Der bisher geplante Einbau eines Aufzugs in die Bibliothek ist nach wie vor wünschenswert, würde aber zu einem massiven Eingriff in die Gebäudearchitektur führen und deshalb verhältnismäßig

hohe Kosten verursachen. Daher wird diese Maßnahme separat ausgewiesen und optional zur Entscheidung gestellt.

§ **Außenfassade, Sichtbeton**

Die Außenfassade wurde vor ca. 15 Jahren im Rahmen einer Betonsanierung neu gestrichen. Die Farbwahl (Olivgrün, Dunkelbraun) trägt erheblich zum tristen Gesamteindruck des Hauses bei und steht im krassen Widerspruch zur ursprünglichen architektonischen Wirkung. Die Fenster konnten mittlerweile im Rahmen von AB-Maßnahmen zum größten Teil in ihrer Ursprungsfarbe dunkelgrau gestrichen werden.

An der Attika platzt mittlerweile an vielen Stellen der Beton ab, da an diesen Stellen der Armierungsstahl rostet.

Die Sichtbetonteile im Inneren sind mittlerweile sehr verschmutzt und wirken schmutzlig.

§ **Fenster und Türen**

Alle vorhandenen Fenster schließen nicht mehr vollständig, was mit Zugproblemen und hohen Wärmeverlusten verbunden ist. Teilweise blinde Scheiben tragen zu einem äußerst unansehnlichen Gesamteindruck bei. Die Türen sind ebenfalls teilweise verzogen, an vielen Stellen abgeschlagen, z.T. funktioniert der Schließmechanismus nicht mehr richtig.

§ **Leitsystem**

Die Kennzeichnung des Hauses und ein System mit Hinweisschildern für Autofahrer an den Zufahrtsstraßen sowie von der U-Bahn-Station und dem Parkplatz sind mittlerweile aus Betriebsmitteln von KUF/3 erfolgt. Es fehlen noch eine deutliche Kennzeichnung der Eingangsbereiche mit gegenseitigen Verweisen auf die Funktion sowie ein übersichtliches Leitsystem im Innenbereich.

§ **Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind z.T. bereits erneuert worden (neue Gartenzäune, Verlegung des Steinbildhauergartens in einen anderen Bereich). Dringender Sanierungsbedarf besteht bei den Gartenwegen, da sich durch die Wurzelbildung die Pflasterung gehoben hat und somit Unfallgefahr besteht. Auf den Einbau von Spielgeräten kann verzichtet werden. Die bisher vorgesehene Anlage von stationären Außenbühnen ist nicht sinnvoll, da sie eine flexible Nutzung des Geländes erschweren würde.

§ **Gastronomie**

In vielen Besucherwünschen wird immer wieder eine (bessere) gastronomische Versorgung angemahnt. Die ursprünglich geplante Offene Theke im Großen Saal wird nicht mehr für sinnvoll erachtet, da sie zu einer Störung von Veranstaltungen sowie zu einem Verlust von Besucherplätzen führen würde. Bauliche Erweiterungen zur gastronomischen Versorgung der Terrasse und des Biergartens sollten – mit Kostenbeteiligung des Pächters - möglichst flexibel angebracht werden.

Die wichtigste und vordringlichste Maßnahme wäre eine offene Theke im Bereich der Saalgarde-robe sowie eine kleinere Versorgungseinheit für das Hauptfoyer und den kleinen Saal.

Kostenrahmen und Teilschritte

Die geschätzten Renovierungskosten belaufen sich insgesamt auf **ca. 3.290.000 €** (Block 1 und 2).

Die im Konzept von 2000 geschätzten Kosten konnten durch die genannten Maßnahmen bereits um ca. 550.000 € reduziert werden. Weitere Verringerungen konnten durch Reduzierung von Standards (z.B. Mobiliar, gastronomische Einrichtungen, Außengelände), Durchführung in Eigenleistung bzw. durch Bauunterhalt sowie komplette Streichung erreicht werden.

In der jetzt vorliegenden Kostenschätzung wird diese Reduzierung durch die Aktualisierung der Baupreise (6,25 % Erhöhung gegenüber 2000), die geforderten Brandschutzmaßnahmen, eine aktualisierte Überprüfung der Gebäudetechnik durch die Fachabteilungen von H (insbesondere für Heizung und Lüftung sowie Wasser- und Abwasserinstallation), die neu aufgenommene Dach- und Attikasanierung sowie Erfahrungen von H bei der Sanierung der Meistersingerhalle wieder teilweise aufgefangen. Bei der Meistersingerhalle wurde deutlich, dass nur eine umfassende Erneuerung von logisch zusammen hängenden Gebäudeteilen auch kostenmäßig der sinnvollste

Weg ist, da sonst eventuell zu einem späteren Zeitpunkt an der gleichen Stelle wieder renoviert werden muss bzw. Einzelgewerke nicht sinnvoll aufeinander abgestimmt werden können. Diese Erfahrungen decken sich auch mit Erkenntnissen, die im Gemeinschaftshaus bei den bisherigen Maßnahmen gewonnen wurden.

Eine Generalrenovierung muss perspektivisch im Gegenzug zu Einsparungen bei den Betriebsmitteln bzw. zu Einnahmesteigerungen führen, da dies im Rahmen von Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen schon antizipiert wurde:

- § Die Planungen sehen vielseitige Maßnahmen zur Wärmedämmung und damit zur Senkung der Energiekosten vor.
- § Nach einer Renovierung sinken die regelmäßigen Ausgaben zum Bauunterhalt.
- § Mit einer Renovierung ist auch eine erhebliche Attraktivitätssteigerung verbunden; die Räume können daher häufiger und zu besseren Konditionen vermietet werden.

Um die Finanzierung dieses Projekts auf einen längeren Zeitraum zu verteilen, aber auch um das Haus während der Bauarbeiten nicht für längere Zeit komplett schließen zu müssen, sind diese in 2 Phasen jeweils während einer verlängerten Sommerschließung geplant.

Block 1 (geplant für 2007), Gesamtkosten ca. 2.340.000 €

Restarbeiten Gruppenräume (Bodenbeläge, z.T. Beleuchtung)
 Erneuerung der Fenster und Türen im Gesamtgebäude
 Behandlung der Außenfassade
 Brandschutzmaßnahmen
 Erneuerung der Toiletten im Hauptfoyer
 Faltschiebewände zwischen Saal- und Hauptfoyer
 Streichen der restlichen Decken im Innenbereich
 Wasser- und Abwasserinstallation
 Erneuerung der Lüftungsanlage
 Erneuerung von Elektroinstallationen
 Austausch von Heizkörpern
 Austausch der Leuchten im Foyer
 Ergänzung der Bühnentechnik (Kulissenzüge)
 Überarbeitung des Parkettbodens und der Bühnenbeplankung im Großen Saal
 Neubestuhlung Großer und Kleiner Saal
 Thekenanlage im Garderobenbereich, mobile Thekenanlage
 Wegweisungs- und Orientierungssystem

Block 2 (geplant für 2008): Gesamtkosten ca. 950.000 €.

Erneuerung der Saaltoiletten sowie Erneuerung der Kellerduschen incl. Sanitärinstallation
 Dach- und Attikasanierung
 Streichen der Decken im Außenbereich
 Erneuerung der Heizungsanlage
 Neupflasterung der Gartenwege
 Erneuerung der Bodenbeläge und Streichen der Decke in der Bibliothek

Block 3 (optional): Aufzug zur Bibliothek, Gesamtkosten ca. 170.000 €

Die Kosten für die Generalrenovierung wurden 2000 erstmals zum MIP angemeldet. Nachdem sie im Haushalt bisher nicht berücksichtigt werden konnten, hat die Verwaltung sie jährlich erneut gemeldet. Alternativen zur Finanzierung aus MIP-Mitteln bestehen nicht: KUF kann aus eigener Kraft keine zusätzlichen Mittel mehr aufbringen.

Verfahrensvorschlag

Mit Berichterstattung im Kulturausschuss wird vorgeschlagen, den im Bericht skizzierten Absichten und Planungen zuzustimmen und bei den Haushaltsberatungen darauf hin zu wirken, dass die geplanten Maßnahmen zeitnah (für 2007 und 2008) im MIP verankert werden, um die konzeptionelle und finanzielle Absicherung des Gemeinschaftshauses nicht weiter zu gefährden.

Gemeinschaftshaus Langwasser

hier: Notwendigkeit der Generalrenovierung

Beschluss

des Kulturausschusses

vom 24. Februar 2006

- öffentlicher Teil -

- einstimmig -

- I. Der Kulturausschuss nimmt den vorgelegten Bericht zur Generalrenovierung des Gemeinschaftshauses Langwasser zustimmend zur Kenntnis.

Der Kulturausschuss empfiehlt dem Stadtrat, eine dem Vorschlag entsprechende Dotierung der Maßnahme in den MIP aufzunehmen.

II. Referat VIII

Der Vorsitzende
i. V.

Die Referentin

Die Schriftführerin

Prof. Dr. Lehner

Lotter