

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0324/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	15.06.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Baudenkmal „Maschinenhaus“ (Museum-Gebäude) - Infrastruktur

Beschlussvorschlag:

Der Anschaffung eines mobilen Sanitäranhängers (WC) und einer mobilen Heizungszentrale am „Museum-Gebäude“ (Komplex B, Gebäude-Nr. 27) auf dem Zanders-Areal wird zugestimmt. Ziel ist die Bereitstellung einer ortsnahen gebäudeungebundenen Sanitäreinrichtung sowie die Möglichkeit zur Beheizung des Museums zur Nutzung als Projektbüro mit einem überschaubaren Mitteleinsatz. Die dafür erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 125.000,- € werden hiermit freigegeben. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-004 wird dafür aufgehoben.

Sachdarstellung/Begründung:

I. Einleitung

Das ca. 37 ha große Industrieareal befindet sich in der industriellen Nachnutzung. Die hier ehemals ansässige Firma Zanders GmbH wird zurzeit durch die Insolvenzverwaltung abgewickelt und das Betriebsinventar zurückgebaut. Das Gelände ist dadurch eine Baustelle. Da der Rückbau durch den Insolvenzverwalter sowie die schrittweise Umnutzung des ehem. Industrieareals seitens der Stadt Bergisch Gladbach parallel verlaufen, befindet sich das Gelände kontinuierlich im Wandel. In naher Zukunft sollen Teile des Geländes der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Das denkmalgeschützte Gebäude „Maschinenhaus“ („Museum“) auf dem Zanders-Areal, Komplex B, Gebäudenummer 27 befindet sich direkt angrenzend an den Office- Bereich in der Keimzelle des Industriegeländes (s. Anlage 1: Lageplan und Anlage 2 Fotos).

II. Bewertung des Gebäudes

Die langfristige Erhaltenswürdigkeit des Gebäudes ergibt sich aus der Tatsache, dass dieses unter Denkmalschutz steht. Aus diesem Grund wurde keine Untersuchung hinsichtlich der städtebaulichen Wertigkeit, des baulichen Zustands und der Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit vorgenommen.

III. Ziel

Ziel der Maßnahme ist die zeitnahe provisorische Schaffung einer öffentlichen Anlaufstelle für das Projekt. Die Maßnahme beinhaltet nur die Bereitstellung sanitärer Anlagen und einer Heizungszentrale. Die bestehenden Schäden an der Gebäudesubstanz (Dach, Fassade, Innenputz, Boden, Fenster, Türen) sowie die Raumstruktur werden nicht instandgesetzt bzw. verändert. Dies bleibt einer zukünftigen Konzeptionierung für das Denkmalensemble „Museum, Bleicherei, Holländersaal“ (Umbaumaßnahme) vorbehalten.

Das Gebäude wird sich auch nach Umsetzung der Maßnahme nicht in einem bauordnungsrechtlich genehmigten oder vermietbaren Zustand befinden.

Das Projektbüro wird der zentrale Ort, an dem die Projektfortschritte und der aktuelle Arbeitsstand ausgestellt und erläutert und das Projekt öffentlichkeitswirksam repräsentiert wird. Bürgerinnen und Bürger sollen sich hier laufend über das Projekt informieren können.

Bei städtebaulichen Projekten in der Größenordnung des Zanders-Geländes, welche außerdem Fördermittel in nicht unwesentlicher Höhe erhalten, ist die Einrichtung eines solchen Projektbüros üblich und notwendig, nicht zuletzt, um den Ansprüchen des Fördermittelgebers nach Transparenz und Akzeptanz städtebaulicher Projekte gerecht zu werden. Bekannte Beispiele für Projektbüros sind u.a. die „Humboldt-Box“, die den Wiederaufbau des Berliner Stadtschlusses begleitete oder die rote „Info-Box“, welche die Bebauung des Potsdamer Platzes vorbereitete.

Derzeit ist das Zanders-Areal nicht öffentlich zugänglich. Das „Museum“ befindet sich unweit des zentralen Eingangsbereiches (Pforte). Es bietet sich an, das Museum als erstes Gebäude „hinter der Schranke“ dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Nutzbarmachung des Museums wäre ein erster Baustein im Öffnungsprozess des Geländes,

der nach und nach fortgesetzt wird.

Es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Ertüchtigung um eine flexible Lösung handelt, die zunächst der Bereitstellung des Projektbüros im Museum dient und später an anderen Gebäuden eingesetzt werden kann. Mittelfristig soll das Projektbüro in der sog. „Alten Zentralwerkstatt“ („Altstadt“) entstehen und etabliert werden. Für dieses Vorhaben wird allerdings Zeit für die Planungs- und Umbauarbeiten benötigt, die durch die Nutzbarmachung des Museum-Gebäudes überbrückt werden soll.

Nach dem Umzug in die „Alte Zentralwerkstatt“ steht das Museum als Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „Museum, Füllstoffzentrale, Holländersaal“ für eine dauerhafte Ertüchtigung sowie einen nutzungsspezifischen Umbau zur Verfügung.

IV. Beschreibung der Maßnahme

Das Gebäude wurde im vergangenen Jahr während der „warmen“ Monate provisorisch und punktuell als Projektbüro und für interne Besprechungen (bspw. auch für die Sitzungen des projektbegleitenden interfraktionellen Arbeitskreises) genutzt. Da in diesem Bereich keine sanitären Anlagen und keine Heizungsanlage zur Verfügung stehen, soll ein mobiler Sanitäranhänger angeschafft werden. Dieser soll zwei Toiletten für Damen und Herren umfassen. Auf eine barrierefreie Ausführung wird verzichtet, da in unmittelbarer Nähe zwei barrierefreie Toiletten beim Pförtner zur Verfügung stehen. Außerdem wird eine mobile Heizungszentrale am „Museum“ bereitgestellt, um das Gebäude auch im Herbst und Winter nutzen zu können.

Bei der Heizungszentrale handelt es sich ebenfalls um eine mobile Lösung, bis das Gelände infrastrukturell erschlossen ist.

Beide Anlagen sollen in der Regel zur Versorgung des Museums eingesetzt werden. Sie können aber bei Bedarf durch ihre mobile Ausführung auch an anderen Gebäuden flexibel zum Einsatz kommen. Der Toilettenwagen soll über einen eigenen Brauch- und Abwassertank verfügen, der auf dem Gelände gefüllt bzw. entleert werden kann.

Die Stromversorgung erfolgt bereits heute über das nahegelegene Gebäude VEWA 1, wo ein separater Zähler installiert werden kann.

Nach technischer Prüfung werden folgende Kosten prognostiziert:

Sanitäranhänger	ca. 35.000,- €
Mobile Heizzentrale	ca. 90.000,- €

Gesamtsumme: ca. 125.000,- €

Die Maßnahme ist mit den aktuell prognostizierten Kosten über den Haushalt 2022 vollständig finanziert. Dafür ist die Aufhebung des Sperrvermerks aus dem Haushaltsbeschluss vom 14.12.2021 erforderlich. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-004 wird dafür aufgehoben.

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Fotos