

<b>Dezernat II - Bauamt</b>		
<b>Vorlagen Nr.:</b>	<b>297/25/22</b>	
<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>	
<b>Datum:</b>	<b>19.10.2022</b>	
Beratungsfolge	<b>14.11.2022</b>	<b>Sozial-, Jugend-, Schul-, Kultur- und Sportausschuss</b>
	<b>15.11.2022</b>	<b>Ausschuss für Bau- und Ordnungsangelegenheiten</b>
	<b>16.11.2022</b>	<b>Finanz- und Wirtschaftsausschuss</b>
	<b>29.11.2022</b>	<b>Hauptausschuss</b>
	<b>05.12.2022</b>	<b>Stadtrat der Hansestadt Gardelegen</b>
Betreff		
<b>"Haus des Gastes" - Ersatzneubau Hinterhaus, Rathausplatz 10, 39638 Gardelegen</b>		

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt:

- den vorliegenden Entwurf für das Vorhaben „Haus des Gastes“, Ersatzneubau Hinterhaus, Rathausplatz 10, Gardelegen
- fortführende Maßnahmen zur Erlangung des Baurechts und zur Erlangung finanzieller Unterstützung des Vorhabens durch öffentliche Fördermittel

Gesetzliche Grundlagen:

- Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von wirtschaftsnahen Infrastrukturen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ Erl. des MWL vom 12. April 2022 – 21-3231002

**Beratungsergebnis**

Gremium Stadtrat		Sitzung am 05.12.2022			TOP	
Ein- stimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltung</b>	Laut Beschluss- Vorschlag	Ab- weichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## **Sachverhalt:**

Bereits im Jahre 2018 ist durch die Mitteilungsvorlage 19/32/18 informiert worden, dass der gegenwärtig bestehende Gebäudekomplex des Hauses des Gastes am Rathausplatz 10 nicht den Anforderungen entspricht, die an den ersten Touristen-Anlaufpunkt der Stadt Gardelegen, in dem der Bereich Veranstaltungsmanagement, Tourismus und Tourist-Information sowie Öffentlichkeitsarbeit und Social Media untergebracht sind, gestellt wird. Es ist über den erforderlichen Ersatzneubau informiert worden. Im Ergebnis mehrerer Vor-Ort-Besichtigungen durch Ausschüsse ist der beschriebene Zustand bestätigt worden; die Fachausschüsse haben die Mitteilungsvorlage „zur Kenntnis genommen mit positivem Feedback“, Hauptausschuss und Stadtrat haben die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.01.2020 die Fortsetzung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes "Haus des Gastes - Altbau" beschlossen. Inzwischen sind die geplanten Maßnahmen zur Instandsetzung der Giebel und der Längsseite, zur Sanierung des Dachstuhls und der Obergeschossdecke sowie zur Neueindeckung des Daches ausgeführt worden.

Das Gebäude dient gegenwärtig als Sitz der Tourist-Information der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. Räume im Obergeschoss werden zu Ausstellungszwecken genutzt.

Die Räumlichkeiten im jetzigen Zustand können den gegenwärtigen Ansprüchen hinsichtlich eines qualitativ guten und modernen Angebots für Touristen nicht gerecht werden.

Die Tourist-Information als Hauptfunktion im Gebäude befindet sich in zwei dunklen Räumen des Erdgeschosses. Der hofseitige Anbau dient zur Unterbringung sämtlicher Nebenräume, wie Lagerräume, WC-Räume und Teeküche. WC-Räume für Besucher, einschließlich eines Behinderten-WC-Raumes fehlen. Die Nutzung eines Kellerraumes für kleine Veranstaltungen ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich und auf Grund unterschiedlicher Fußbodenhöhen auch nicht barrierefrei nutzbar.

Wie es sich in der Vergangenheit zeigte, besteht Bedarf an zusätzlichen Flächen. Gegenwärtig existieren keine räumlichen Voraussetzungen, Reise- oder Besuchergruppen zu empfangen. Speziell für diese Zielgruppe ist eine Ausdehnung und Erweiterung des Angebots notwendig. Über verschiedene Medien könnten Informationen über die Hansestadt selbst sowie über spezielle Themen, wie z. B. die Stadtgeschichte, die Feldscheune, Persönlichkeiten der Stadt usw. vermittelt werden - als Start für die regelmäßig stattfindenden Stadtführungen.

Das Haus soll sich zu einem "Haus des Gastes" entwickeln, ein Haus, welches Anlaufpunkt für die Gäste der Hansestadt ist und ihnen erste Eindrücke sowie Informationen über die Stadt, die Altmark und den Drömling vermittelt.

Im vorhandenen Gebäude ist die Schaffung der notwendigen Räumlichkeiten nicht realisierbar. Die Raumstruktur im historischen Vorderhaus ist auf Grund des Denkmalcharakters des Gebäudes nicht veränderbar.

Im Anbau befinden sich kleine, verschachtelt angeordnete Räume. Der mittig im Gebäude angeordnete Treppenraum trennt das Vorderhaus von den Räumen des Anbaus, so dass eine zusammenhängende Nutzung der gesamten Geschossfläche unmöglich ist. Es fehlt ein 2. Rettungsweg, welcher u. a. auch Voraussetzung für die Nutzung des Kellergeschosses für Veranstaltungen ist.

Auf Grund der dargelegten Mängel am Gebäude soll der hofseitige Anbau aus den 1980er Jahren abgebrochen und durch einen Neubau auf Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzeptes zu ersetzt werden.

Vorgesehen ist, die Tourist-Information aus den beengten, dunklen Räumen des Vorderhauses in einen großzügigen, hellen Raum des Neubaus zu verlagern. Der Raum selbst sollte durch eine mobile Trennwand unterteilt werden können, so dass auch ein Bereich für zwei Büroarbeitsplätze nutzbar ist. Im Vorderhaus bleibt die Alte Apotheke zur Anschauung, hinzu kommt die Ausstattung eines weiteren Raumes als "Reutter-Zimmer".

Im Obergeschoss des Neubaus soll ein Mehrzweckraum eingerichtet werden, welcher mit entsprechender Technik ausgestattet, vorwiegend der Informationsvermittlung für Touristen dienen soll. Auf gleicher Etage sind WC-Räume für Besucher und für Personal geplant.

An der nördlichen Seite des Anbaus ist ein Treppenraum einschließlich eines rollstuhlgerechten Personenaufzugs vorgesehen. Treppenraum und Aufzug verbinden alle Etagen, vom Keller- bis zum Obergeschoss, so dass jede Etage barrierefrei erreichbar ist. Ein zweiter, kleinerer Treppenraum, welcher den 2. Rettungsweg darstellt, wird an der West-Seite des Neubaus vorgesehen. Dieser führt

ebenfalls über alle Etagen und ermöglicht somit auch eine Wiedernutzung des Kellergeschosses für kleine Veranstaltungen.

Eine barrierefreie Nutzung innerhalb des Gebäudes wird durch die Anpassung verschiedener Fußbodenhöhen im Vorderhaus gewährleistet.

Im Kellergeschoss werden Räume geschaffen, welche der Unterbringung einer neuen Heizungsanlage sowie erforderlicher Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung dienen sollen. Die Grundlast der Raumbeheizung wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe realisiert. Bei einer Spitzenlast soll die Wärmeversorgung durch einen Gas-Brennwert-Kessel unterstützt werden. Die Voraussetzungen für eine spätere Installation einer Photovoltaik-Anlage werden eingeplant.

Der geplante Neubau nimmt eine größere Grundfläche als der vorhandene Anbau ein und erstreckt sich somit auf das Nachbargrundstück Rathausplatz 11-13, welches gegenwärtig Eigentum der WOBAU mbH Gardelegen ist. Zu den Grundstücksfragen fanden bereits Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und der WOBAU statt. Die zusätzlich benötigte Grundstücksfläche kann durch die Stadt erworben werden. Baulasten, die dadurch entstehen, dass die durch den Anbau entstehenden Abstandsflächen auf den Grundstücken der WOBAU liegen, werden durch die WOBAU übernommen.

Für den Ersatzneubau sind nach gegenwärtiger Kostenschätzung Gesamtkosten in Höhe von 2.664.998,00 € einzuplanen. Zur Finanzierung des Vorhabens sollen Fördermittel über das Programm Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) beantragt werden. Der Förderanteil beträgt 90 % der Gesamtkosten (ohne Kosten für den Grundstückserwerb in Höhe von 19.724,25 €).

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Ersatzanbaus sind bauliche Maßnahmen im historischen Vorderhaus sowie im Bereich der Außenanlagen erforderlich. Diese Maßnahmen sollen über Programme der Städtebauförderung unterstützt werden. Aus den Programmen „Lebendige Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ stehen Fördermittel bereits zur Verfügung. Weitere sollen beantragt werden.

Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln ist das Vorliegen einer Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben.

### Finanzielle Auswirkungen:

Ja: (X)      Nein: ( )

Veranschlagung in Ergebnishaushalt	( )	Investitionsplan	(X)
Buchungsstelle (	)	(	5.1.1.10/6027.785100)
Aufwendungen	€	Auszahlungen	2.664.998,00 €
Erträge	€	Einzahlungen	2.380.746,00 €
Jährliche Folgeaufwendungen durch Zinsen/Abschreibung etc.			€
mögliche Sonderposten	€		
jährliche Folgeaufwendungen bis	20__		

### Anlagen:

- Nutzungskonzept
- Bestand
  - Grundriss Kellergeschoss
  - Grundriss Erdgeschoss
  - Grundriss Obergeschoss
  - Schnitt A-A
- Entwurf
  - Luftbild
  - Lageplan
  - Grundriss Kellergeschoss
  - Grundriss Erdgeschoss
  - Grundriss Obergeschoss
  - Schnitt A-A
  - Ansichten
- Kosten