



# DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 10. November 2020

## **Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 16-367/I/1529 16-21**

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	09.11.2020		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	01.12.2020		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	07.12.2020		
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2020		

**Betreff: Weiterentwicklung der ehemaligen Hans-Memling-Schule - Bericht zur Stadtverordnetenversammlung vom 15.06.2020 TOP 30 - Vorlage des Magistrats vom 09.11.2020 - BERICHT-Drucks. 16-367/I/1529 16-21**

Anlagen: Datenblatt Kosten  
Kostenschätzung  
Grundriss EG für vorzeitige Nutzung  
Projektterminplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.06.2020 unter Top30 „Weiterentwicklung der ehemaligen Hans-Memling-Schule durch den Verein „Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.“ zur Nutzung als „Bildungs- und Kulturhaus““ beschlossen, dass der Magistrat gemäß dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD, FDP und FWS vom 06.05.2020 (Drucks. 16-310/I/1344 16-21) wie folgt damit beauftragt wird:

- a. mit dem Verein „Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.“ über die Nutzungsgestaltung und die Art der Trägerschaft zu verhandeln. Ziel ist die zeitnahe Realisierung eines Bildungs- und Kulturhauses im Gebäude der ehemaligen Hans-Memling-Schule.
- b. einen Vertrag mit dem Verein „Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.“ oder einer assoziierten Körperschaft zu schließen. Dieser soll sowohl größtmögliche Eigenverantwortung für den Vertragspartner der Stadt Seligenstadt als auch Auskunfts- und Belegungsrechte für die Stadt Seligenstadt garantieren. Der Vertrag hat sich entsprechend dem Bürgervotum an dem durch den Verein "Freunde der Hans-Memling-Schule e.V." veröffentlichten Nutzungs- und Finanzierungskonzept zu orientieren.
- c. der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig zu berichten.
- d. Mit der Genehmigungsbehörde sollen Möglichkeiten einer teilweisen, temporären Nutzung des Gebäudes bis zum Beginn der erforderlichen Sanierungs- und Umbauarbeiten geprüft werden.

**zu a)**

Es wird eine Nutzungsvereinbarung mit dem Verein geschlossen, der die temporäre Nutzung des Gebäudes bis zum Beginn der erforderlichen Sanierungs- und Umbauarbeiten regelt. Es werden nur die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes zur temporären Nutzung überlassen. Die Vertragsverhandlungen zwischen Stadt und Verein laufen noch und müssen vor Unterzeichnung der Vereinbarung abschließend noch juristisch geprüft werden.

Prinzipiell ist geplant, dass der Verein Generalmieter der Räume wird und die Überlassung an andere Nutzer (z.B. VHS, Musikschule, Vereine) selbst koordiniert und verwaltet. Der Verein wird dafür eine Nutzungs- und Entgeltregelung erstellen. Die erzielten Nutzungsentgelte werden bis auf eine noch zu vereinbarende Verwaltungspauschale an die Stadt abgeführt. Sie dienen zur Deckung der Betriebs- und Unterhaltskosten sowie der Sanierungskosten, die von der Stadt beauftragt und bezahlt werden.

Vor Unterzeichnung wird die Nutzungsvereinbarung – wie bei Pacht- und Mietverträgen üblich – dem Magistrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

**zu b)**

Es wird eine langfristige vertragliche Regelung, z.B. in Form eines Erbpachtvertrages angestrebt. Die Ausarbeitung dieser Regelung erfolgt während der temporären Nutzung des Gebäudes.

**zu d)**

Auf Grundlage des Ist-Zustandes ist eine temporäre Nutzung des Gebäudes nicht möglich. Gemeinsam mit dem Verein „Freunde der Hans-Memling-Schule“, dem Architektenbüro WHN und der Verwaltung fanden mehre Gesprächstermine statt. In diesen wurde sich, aufgrund der baulichen Situation des Gebäudes, darauf geeinigt, nur das Erdgeschoss für eine temporäre Nutzung vorzusehen. Auf dessen Grundlage erstellte das Büro WHN-Architekten ein Brandschutzkonzept für die vorzeitige Nutzung des Erdgeschosses, welches in einem Termin bei Herrn Landrat Quilling mit der Bauaufsicht, sowie dem vorbeugenden Brandschutz des Kreises Offenbach erörtert und einvernehmlich besprochen wurde. Für die Nutzungsänderung der temporären Nutzung kann ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren gestellt werden.

Die Umbaukosten, um eine vorläufige Nutzung zu ermöglichen, belaufen sich auf ca. 113.906,75 € inkl. 19% Mehrwertsteuer. Die Planungs- und Bauzeit beträgt insgesamt ca. 7 Monate.

Es sind folgende Umbauarbeiten bzw. Nutzungsänderung das Gebäude betreffend geplant:

Das Kellergeschoss wird nicht genutzt und ist entsprechend so zu verschließen, dass eine Nutzung nicht möglich ist.

Im Erdgeschoss ist geplant im linken Gebäudeteil (Seitenbau) den an den notwendigen Treppenraum angrenzenden Raum (Saal) mit einer Größe von ca. 65m<sup>2</sup> als Vortragsraum zu möblieren und für ca. 60 Personen in Reihenbestuhlung zur Verfügung zu stellen.

Im Saal wird eine neue Decke mit neuen Leuchten eingebaut, die alte abgehängte Decke ist infolge eines Wasserschadens rückgebaut worden. Des Weiteren werden die Wände gestrichen, die Vorhänge inkl. Vorhangschienen erneuert. Das im Raum bestehende Waschbecken wird rückgebaut bzw. stillgelegt. Zwischen dem Raum Saal und Seminarraum 1 wird ein Durchbruch hergestellt und eine neue Tür mit brandschutztechnischer Anforderung eingebaut. Die neue Öffnung in der Wand dient als Sicherstellung eines zweiten baulichen Rettungsweg.

Für die beiden ehemaligen Klassenräume, Erschließung über den Treppenraum des Mittelbaus, ist geplant den linken Raum (Seminarraum 1) mit einer Größe von ca. 67m<sup>2</sup> für ca. 18 Personen als Schulungs- und Seminarraum zur Verfügung zu stellen. Der rechte Raum mit einer Größe von ca. 67m<sup>2</sup> soll als Seminarraum (Seminarraum 2) mit Möblierung im Stuhlkreis für ca. 20 Personen dienen.

Die Seminarräume 1 und 2 werden gestrichen und die vorhandenen Vorhänge werden erneuert.

Die im Mainbau befindlichen beiden großen Räume sollen wie folgt genutzt werden. Der ehemaligen Gymnastikraum mit einer Größe von ca. 63m<sup>2</sup> bleibt bestehen und wird weiterhin als Gymnastikraum genutzt. Die Nutzung des zweiten Raums im Mainbau mit einer Größe von ca. 64m<sup>2</sup> ist als weiterer Seminarraum (Seminarraum 3) geplant.

Die im Bereich des Treppenraumes im Mainbau befindlichen 3 kleineren Räume sollen als Lagerräume und ggf. Umkleieräume genutzt werden.

Für den Gymnastikraum sind keine Sanierungsarbeiten vorgesehen. Zwischen dem Gymnastikraum und Seminarraum 2 wird ein Durchbruch hergestellt und eine neue Tür mit brandschutztechnischer Anforderung eingebaut. Die neue Öffnung in der Wand dient als Sicherstellung eines zweiten baulichen Rettungsweg.

Im Seminarraum 2 werden die Wände gestrichen und die Vorhänge erneuert. Die an zwei Wänden vorhandenen Fliesen werden abgebrochen, verputzt und mit Tapete und Anstrich versehen.

Der im Bereich des Treppenraums Mainbau befindliche Lagerraum 5 erhält eine neue Tür. Im Lager 5 sind keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

Lager 3 und Lager 4 werden neu gestrichen.

Im gesamten EG werden die Feuerlöcher und die bestehenden Brandschutztüren durch Fachfirmen überprüft.

Der Zugang zum Seitenbau erfolgt über die bestehende Außentreppe. Damit ein barrierefreier Zugang möglich wird, wird im Bereich des Zugangs zum Seitenbau eine Rampe installiert. Die Zugänge zum Mittel- und Seitenbau bleiben unverändert.

Die im Mittelbau befindlichen WC-Anlagen bleiben bestehen und können von den angrenzenden Räumen des Seitenbaus und Mainbaus genutzt werden.

Im linken Gebäudeteil (WC-M) wird der aktuelle Raum der als Lager 1 genutzt wird zu einem WC für Behinderte umgebaut. Die Erschließung erfolgt über eine Treppe mit 3 Steigungen mithilfe einer mobilen Rampe.

Die im Bestandsgebäude installierte Brandmeldeanlage wird so umgebaut, dass eine brandschutztechnische Überwachung des EG sichergestellt ist. Für die temporäre Nutzung des EG ist somit eine interne Brandmeldeanlage vorhanden, eine Aufschaltung zur Feuerwehr ist nicht vorgesehen. Die RWA (Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in den 3 notwendigen Treppenträumen werden durch eine Fachfirma überprüft und bleiben weiterhin in Betrieb.

Sämtliche Räume im 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss sind von der temporären Nutzung ausgeschlossen. Die Zugänge zu den oberen Geschossen werden baulich in den einzelnen Treppenträumen mithilfe von Trockenbauwänden und Türen abgetrennt. Die oberen Geschosse dürfen ausschließlich für Revisions- oder Reparaturarbeiten oder durch die Feuerwehr betreten werden.

Zur besseren Übersicht sind der erarbeitete Grundriss, die Kostenschätzung und der Projektterminplan (fiktiver Projektbeginn zum 11.01.2021) angefügt.

Alle Themen wurden einvernehmlich mit den Projektbeteiligten abgestimmt.

Für die Prüfung der vorzeitigen Nutzung sind Kosten in Höhe von ca. 4.000 € inkl. 16% Mehrwertsteuer entstanden.