

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 2019/208**

Datum der Freigabe: 05.09.2019

|               |                      |              |            |
|---------------|----------------------|--------------|------------|
| Amt:          | Bauamt/Bauverwaltung | Datum:       | 05.09.2019 |
| Bearb.:       | Silva Schröder       | Wiedervorl.: |            |
| Berichterst.: | Silva Schröder       |              |            |

| <b>Beratungsfolge</b> | <b>Termin</b> | <b>Behandlung</b> |
|-----------------------|---------------|-------------------|
| Bauausschuss          | 16.09.2019    | öffentlich        |

### **Abzeichnungslauf**

Finanzen und Controlling

### **Betreff**

Anmeldung von Investitionsmitteln im Haushaltsjahr 2020; hier: Umbau des ehemaligen Müllerhauses, Schleswiger Str. 1

### **Sach- und Rechtslage:**

Nachdem das Müllerhaus, sowie das Mühlenumfeld insgesamt durch die Stadt Kappeln erworben worden ist, steht nun die Sanierung des denkmalgeschützten Müllerhauses an.

Angedacht ist eine Erdgeschossnutzung für touristische Zwecke, zum einen für die Ostseefjord Schlei GmbH sowie für die Wirtschaft und Touristik Kappeln GmbH.

Die räumliche Konzentration in einem Gebäude, zudem noch benachbart zum touristisch interessanten Objekt der Mühle „Amanda“ mit historischem Sägewerk birgt Synergieeffekte für den Gesamtstandort.

Für beide Institutionen werden jeweils Büroräumlichkeiten vorgesehen, gemeinschaftlich nutzbare Sozialräume, wie eine Teeküche und Sanitärräume, sowie ein gemeinsam nutzbarer Besprechungsraum.

Die oben beschriebene Nutzung des Müllerhauses soll sich auf das Erdgeschoss beschränken. Der Bodenraum des Gebäudes ist zurzeit nicht energetisch gedämmt und entspricht auch nach einer möglichen Herrichtung nicht den Anforderungen an Arbeitsstättenrichtlinien. (zu steile Treppe, zu wenig Tageslicht, zu geringe Raumhöhe, denkmalpflegerische Anforderungen an die Bestandsfenster) Als Lagerraum ist das Obergeschoss aus statischen Gründen und aus Gründen der eingeschränkten Erreichbarkeit durch eine zu steile Treppe ebenfalls nicht geeignet.

Zur Sanierung des Gebäudes wurde eine erste **Kostenschätzung** erstellt. Diese Schätzung ist jedoch nur eine Annäherung an die zu erwartenden Kosten. Nach ersten Aufschlüssen der Substanz ist zu erkennen, dass das Gebäude massive Feuchteschäden in der Grundsubstanz aufweist. Es fehlt jegliche Absperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit zum Untergrund, sowohl in der Sohle, wie auch in den Wänden. Die technische Gebäudeausstattung insgesamt ist veraltet und muss grundlegend ersetzt werden. Die Fassade muss dem Denkmalschutz entsprechend saniert werden. Außerdem wird das Gebäude aktuellen energetischen Standards angepasst werden müssen. Da die Wände unzureichend gedämmt sind und eine Außendämmung der Fassade aus denkmalpflegerischen Gründen nicht in Frage kommt, wird

eine kostenintensive Innendämmung erfolgen müssen. Mit berücksichtigt in den Kosten ist auch die Herstellung der Barrierefreiheit, z.B. durch das Absenken der Türschwelle, sowie der Abriss des nicht denkmalgeschützten Anbaus aus den 50er Jahren.

Der Garten zur Schleswiger Straße hin soll von der OfS für touristische Zwecke mitgenutzt werden können. Hierzu sollen bodentiefe Öffnungen in die Fassade eingebracht werden. Diese Maßnahme ist mit dem Denkmalschutz bereits abgestimmt. Für diese Nutzung muss auch die Absturzsicherung zur Gerichtsstraße und zur Schleswiger Straße hin ertüchtigt werden.

Die Aufschlüsse sowie erste Entkernungsmaßnahme werden in Zusammenarbeit mit dem Bauhof der Stadt Kappeln durchgeführt. Im Weiteren müssen die einzelnen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere auf die Fassade bezogen, mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Zur Durchführung der Maßnahme müssen Fachplaner, wie Statiker, Wärmeschutzsachverständiger und TGA- Planer (**Technische Gebäude- Ausstattung**) beauftragt werden. Die einzelnen Gewerke müssen ausgeschrieben und vergeben werden. Die Planung und Bauleitung obliegt dem Bauamt der Stadt Kappeln. Die geschätzten Kosten für die oben beschriebenen Maßnahmen belaufen sich lt. anliegender Kostenschätzung (Anlage 2) auf 575.450 €.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA                       NEIN  
Betroffenes Produktkonto: 2/57500.785100  
Ergebnisplan       Finanzplan   
Produktverantwortung:      Abschreibungsdauer:  
Haushaltsansatz im lfd. Jahr:AfA / Jahr:  
Noch zur Verfügung stehende Mittel:  
Deckungsvorschlag:  
Auswirkung auf die Haushaltskonsolidierung:  
Besonderheiten:

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss / Hauptausschuss empfiehlt, die Stadtvertretung beschließt, die geschätzten Kosten für die Sanierung des ehemaligen Müllerhauses, und die begleitenden Maßnahmen in Höhe von 580.000 € für das Haushaltsjahr 2020 in den Haushalt der Stadt Kappeln einzustellen.

Anlage(n)

Kostenschätzung  
Flächenberechnung