

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister



		Vorlage Nr.	BV/2021/2963
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Umweltausschuss	Vorberatung	29.04.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	Entscheidung	04.05.2021	nicht öffentlich

Betreff:

Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren "Weener - Altstadt": Sanierungsarbeiten am Gebäude Norderstraße 18 (Organeum)

Sach- und Rechtslage:

Das Grundstück Norderstraße 18 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 W „Altstadt“ Teil C mit örtlichen Bauvorschriften. Es wird außerdem vom Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Weener (Ems) erfasst.

Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut, das im Verzeichnis der Baudenkmale wie folgt geführt wird:

Norderstraße 18

Objektkennziffer: 457021.00102

Flurstück: 031802-005-00058/005

Villa (Organeum)

Wuchtiger 2-gesch. Putzbau mit gebrochenem seitlichen Ständerker.

OG mit Spitzbogenfenster.

Straßenwirksame Fassadenteile mit reichem, neugotischem Dekor.

Innenausmalung.

Erb. 1860/70.

Bedeutung: Historisch, Wissenschaftlich

wesentliche Begründung: 1.06 geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes durch beispielhafte Ausprägung eines Stils und / oder Gebäudetypus

Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG

Seit 1994 befindet sich das Gebäude im Eigentum der Stadt Weener (Ems). Im hinteren Gebäudeteil befindet sich ein Trauzimmer.

Größtenteils wird das Gebäude als „Organeum“ genutzt. Es beherbergt eine einmalige Sammlung historischer Tasteninstrumente und eine bemerkenswerte Anzahl antiker Möbel und ist als Bildungsstätte für Orgelkultur international bekannt. Das Organeum wurde 1997 gegründet und zunächst als Einrichtung der Ostfriesischen Landschaft vom Land Niedersachsen gefördert. Von 2001 bis Mitte 2006 übernahm die Ostfrieslandstiftung der Ostfriesischen Landschaft die Trägerschaft. Seit Juli 2006 wird das Organeum von der Ostfriesland-Stiftung der Ostfriesischen Landschaft, der Evangelisch-reformierten Kirche und der Stadt Weener (Ems) in Kooperation getragen. Als Grundstückseigentümerin obliegt der Stadt Weener (Ems) die Verpflichtung zur Unterhaltung und Bewirtschaftung der bereitgestellten Räumlichkeiten.

In den Jahren 2012 und 2013 wurden am Gebäude bereits grundlegende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (Innensanierung, Brandmeldesystem, Malerarbeiten, Klempnerarbeiten, Tischlerarbeiten, Einbruchmeldeanlage, Bauhauptarbeiten,

Stahlbauarbeiten, Einbau eines Treppenlifts, siehe BV/2011/0699, BV/2012/0797, BV/2012/0809, BV/2012/0811, BV/2012/0883, BV/2012/0934, BV/2013/1034 und BV/2014/1263). Die vorgenannten Sanierungsarbeiten wurden seinerzeit als öffentliche Maßnahmen aus Mitteln des Städtebauförderungsprogrammes Städtebaulicher Denkmalschutz „Weener – Altstadt“ gefördert, so dass die Kosten zu je einem Drittel vom Bund, vom Land und von der Stadt getragen wurden.

Um das Gebäude nachhaltig in einem Zustand auf einem hohen Niveau zu erhalten, ist ein Fachbüro mit der Projektkontrolle beauftragt worden. Zweimal jährlich wird das Gebäude auf Schäden untersucht, so dass jeweils zeitnah die laufenden Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Der bauzeitliche Fensterbestand wurde durch den Voreigentümer im Jahre 1985 durch Kunststofffenster ersetzt. Diese Fenster sind inzwischen abgängig und entsprechen nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Bei der nun notwendigen Erneuerung der Fenster orientiert sich die Ausführung an den vorliegenden historischen Befunden. Nach dem Grundsatz der Materialgerechtigkeit sind auch bei der Sanierung von Fenstern traditionelle, dem ursprünglichen Bestand entsprechende Materialien zu verwenden. Neue Elemente sind in Material, Maß, Konstruktion, Farbgebung, Teilung und Profilierung detailgetreu in Anlehnung an den ursprünglichen Bestand zu fertigen.

Baubegleitend sollen mit dem Fensteraustausch notwendige Putz- und Malerarbeiten (innen und außen), Restaurationsarbeiten sowie restauratorische Schlosserarbeiten durchgeführt werden. Die Putzflächen und Stuckteile sind in Form, Struktur und Material dem Bestand entsprechend auszubessern bzw. wieder herzustellen. Einen Neuanstrich der Fassade und eine Aufarbeitung der Türen am Gebäude schließt die vorgesehene Sanierungsmaßnahme mit ein.

Die Bauarbeiten sind nach § 10 Abs. 3 NDSchG durch einen Sachverständigen zu leiten, der nachweislich die bautechnischen und baurechtlichen Kompetenzen aufweisen muss.

Die denkmalrechtliche Genehmigung für die vorgenannten Sanierungsarbeiten wurde mit Auflagen am 09.03.2021 erteilt.

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung (inkl. Honorarkosten für die fachliche Begleitung) ca. 570.000,00 € brutto. Die Sanierungsmaßnahme kann als öffentliche Maßnahme aus Mitteln des Städtebauförderungsprogramms Lebendige Zentren „Weener – Altstadt“ finanziert werden (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Stadt). Der Eigenteil der Stadt Weener (Ems) beträgt somit ca. 190.000,00 € brutto.

Das mit der Projektkontrolle beauftragte Architekturbüro wird die Maßnahme in der Sitzung erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Die Sanierungsmaßnahme ist aus dem Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren „Weener–Altstadt“ als öffentliche Maßnahme förderfähig.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Sanierungsmaßnahme kann als öffentliche Maßnahme aus Mitteln des Städtebauförderungsprogramms Lebendige Zentren „Weener – Altstadt“ finanziert werden (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Stadt).

Die Zahlungsabwicklung erfolgt über ein Treuhandkonto, das durch die beauftragte

Sanierungsträgerin verwaltet wird.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

a) die Sanierungsarbeiten am Organeum, Norderstraße 18 (Austausch der Fenster nach historischem Befund und die damit einhergehenden notwendigen baubegleitenden Arbeiten) durchzuführen
und

b) die Sanierungsarbeiten als öffentliche Maßnahme (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Stadt) aus dem Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren „Weener-Altstadt“ zu fördern.

Anlagen: Kostenschätzung

Abstimmung:

Ja _____ Nein _____ Enthalten _____

Notizen:
