

Vorläufiges Ertüchtigungs- und Betriebskonzept für den Gruitener Bürgersaal erstellt vom Vorstand des Trägerverein Gruitener Bürgersaal e.V., Stand 04.04.2013

Gegenstand des Ertüchtigungs- und Betriebskonzeptes ist der heutige Pfarrsaal St. Nikolaus. Dieser soll durch Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit dem Erzbistum Köln aus dem Eigentum der Kath. Kirche herausgelöst und an den „Trägerverein Gruitener Bürgersaal e.V.“ übertragen werden. Nach erfolgter Übertragung ist satzungsgemäß eine Umbenennung des Saales in „Gruitener Bürgersaal“ vorgesehen.

Grundlagen der Konzeption sind die Verhandlungsergebnisse zwischen dem Erzbistum Köln und dem Verein Phönix e.V. gemäß Erbbaurechtsvertragsentwurf vom 27.03.2012, die Entwürfe des Architekturbüros Wahle zur Gestaltung des Bürgersaales nebst Umbaukostenschätzung sowie der Entwurf eines Bewilligungsbescheides der Stadt Haan, datierend vom 16.03.2012.

Vorläufiges Betriebskonzept:

Im Anschluss an die Ertüchtigung des Saales ist vorgesehen, diesen analog zur bisherigen Nutzung durch die Katholische Kirchengemeinde als reinen Veranstaltungssaal und als Heimstätte für Vereine zu betreiben.

Der Saal soll vorzugsweise an die örtlichen Kirchengemeinden, die Stadt Haan, Haaner und Gruitener Vereine, Privatpersonen sowie Unternehmen für Veranstaltungen mit bis zu ca. 150 Personen vermietet werden. Im Einzelnen ist gedacht an Vereinsversammlungen, Ratssitzungen, Kirchliche Veranstaltungen, Hochzeitsfeiern, Beerdigungscafés, Fortbildungen, Aufführungen uvm. Darüber hinaus wird der Trägerverein auch eigene Veranstaltungen durchführen. Der jeweilige Mieter sorgt bei Bedarf selbst für die Bewirtung während seiner Veranstaltung; Hilfestellungen können diesbezüglich durch den Trägerverein Gruitener Bürgersaal e.V. vermittelt geleistet werden.

Eine Dauergastronomie ist ausdrücklich NICHT vorgesehen.

Der Bürgersaal kann somit wesentliche Aufgaben des ehem. Bürgerhauses für Veranstaltungen mit bis zu ca.150 Personen übernehmen.

Vorläufiges Ertüchtigungskonzept:

- | | |
|---------------|---|
| 04.2013: | Beschluss des Rates der Stadt Haan über die Zuwendung / Bewilligung des Städtischen Zuschusses |
| 04 / 05.2013: | Endverhandlung und Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages zwischen dem Erzbistum Köln und dem Trägerverein Gruitener Bürgersaal e.V. nebst evtl. Zusatzvereinbarungen (z.B. Zutritts- /Nutzungsrechte). |
| 05 - 07.2013: | „Feinplanung“ der baulichen Konzeption, Beginn der Erstellung von Ausschreibungen, Bauantragstellung |

Grundvoraussetzungen für die nachfolgende Zeitplanung sind neben einer Nichtanwendung der VOB bzw. VOL-Vergabeordnung insbes. rechtzeitige Eingänge von Angeboten, fristgerechte Ausführung durch Planer und Handwerker sowie zeitnahe Erteilung amtlicher Genehmigungen (insbes. durch das zuständige Städt. Bauamt und die zuständige Denkmalschutzbehörde). Ebenso wird eine günstige Witterung vorausgesetzt.

- | | |
|--------------------------|--|
| ab 07 / 08.2013: | Eingang erster Angebote, Auswertung, Verhandlung und Erteilung erster Aufträge |
| ab 09 / 10.2013: | Errichtung von Bausicherungsmaßnahmen und Beginn der Sanierung des maroden Daches, Trennung der Elektroanlage / Heizung von der Kirche sowie Einbau einer neuen Elektroanlage / Heizung |
| ab 10 / 11.2013: | Beginn Renovierung Innenräume, Unterdecke, Haustechnik, Lüftung, Türanlagen, Erneuerung Eingangsbereiche und Brandschutztüren, Beginn Aufbringung WDVS und Arbeiten im Außenbereich (soweit witterungsbedingt möglich) |
| ab 11 / 12.2013: | Neugestaltung Theken-/Küchenbereich, Stuhllager, Bodenbeläge, Aufwertung der WC's, Installation Beleuchtung und Bühnentechnik |
| ab 01.2014: | Restarbeiten und Abnahme |
| frühestens 02 / 03.2014: | Neueröffnung des Gruitener Bürgersaals |

Kostenschätzung**Gruitener Bürgersaal**

Stand 04.04.2013

Ertüchtigung des Veranstaltungssaales, Herstellung eines zeitgemäßen Ausbaues
Schätzwerte (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer)
aufgestellt vom Vorstand des „Trägerverein Gruitener Bürgersaal e.V.“ auf Basis der Planungen des
Architekturbüros Wahle und der erfolgten Abstimmungen zw. dem Verein Phönix e.V. und der
Stadt Haan aus dem Jahr 2012

	Schätzkosten €
Trennung des Saales von Kirche und Pfarrheim	
Elektroanlage trennen	500 €
Heizung trennen	2.500 €
Maurer- u. Nebenarbeiten f. Trennung	500 €
Dichtigkeitsprüfung Grundleitungen	2.000 €
Baustelleneinrichtung	2.000 €
Dachrenovierung	
Dachhaut abbauen, Asbestentsorgung, ca. 380 Qm x 105,-- €	40.000 €
Deckenbekleidung entfernen, ca. 288 Qm x 15,60 €	4.500 €
Dachkonstruktion partiell verstärken, neue Zinkeindeckung ca. 380 Qm x 200,--€	76.000 €
Renovierung Innenräume	
Unterdecke u. Dämmung erneuern ca. 288 Qm x 75,-- €	22.000 €
Wände innen überarbeiten ca. 450 Qm x 12,-- €	5.400 €
Holzteile innen überarbeiten	2.500 €
neue Fenster-Türanlagen Westseite: 3 Stück x 6000,-- €	18.000 €
dazugehörige Maurer- u. Putzarbeiten	3.000 €
Aufwertung Damen- u. Herren- WC's (Fliesen+Objekte) 2 x 10.000,-- €	20.000 €
neue Bodenbeläge Saalbereich ca. 220 Qm x 159,-- €	35.000 €
neue Bodenbeläge in beiden WC's u. Küche ca. 80 Qm x 125,-- €	10.000 €
Außenwand mit WDVS dämmen ca. 200 Qm x 115,-- €	23.000 €
Stuhllager errichten	15.000 €
Beleuchtung Saalbereich	12.000 €
neue Fluchttüren T30	16.000 €
div. Kleine Umbauten, z.B. Küche zum Saal schließen	5.000 €
Haustechnik	
Beleuchtungskörper ergänzen u. erneuern	7.500 €
Lüftungsanlage mit Schallschutz	32.100 €
Lautsprecher	5.000 €
Kücheninstallation (nur Installation ohne Geräte, ohne Möbel)	4.000 €
Heizung, Brennwerttherme, Heizkörper	38.000 €
Elektroinstallation ändern, ergänzen	10.000 €
Brandschutzmaßnahmen	7.500 €
Außenanlagen	
Eingang, Außenanlagen	10.000 €
Sonstiges	
Theke, Abtrennungselemente	13.000 €
Ausstattung (Garderobe, mobile Bühne, Trägerelemente für PA)	10.000 €
Küchenmöbel	20.000 €
Möblierung und Deko Saal	12.000 €
Techn. Baunebenkosten	62.000 €
<u>Gesamtaufwand (geschätzt) ca.</u>	<u>546.000 €</u>