Stadt Rottenburg am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2020/026

07.01.2020

Federführend: Hochbauamt **Beteiligt:**

Tagesordnungspunkt:

Planungsbeschluss LP 3-5, Bürgersaal Bad Niedernau (bei der Grundchule)

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Bad Niedernau	13.02.2020	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	18.02.2020	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

2017 06 28 Ortschaftsrat Bad Niedernau/ Klausur
2018 01 24 Bürgerversammlung
2018 03 20 2018/048 Gemeinderat Planungsbeschluss Leistungsphasen 1-2 HOAI

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, die Planungsarbeiten für den Neubau des Bürgersaales und den für den Bürgersaal notwendigen Bestandsumbau (Leistungsphasen 3-5 HOAI) bei der Kilian-von-Steiner Schule in Bad Niedernau fortzuführen. Die Planungsarbeiten umfassen neben den Gebäuden auch die Außenanlagen incl. der 17 Stellplätze an der Marienbergstraße.

Anlagen:

Architektenpläne
Grundrisse
Ansichten
Schnitte
Freianlagen

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Erster Bürgermeister	gez. Wolfgang Merz Ortsvorsteher	gez. Markus Gärtner Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
vorher			-20.000 EUR
2019			100.000 EUR
2020	7.025730.002	7871	235.000 EUR
2021			1.400.000 EUR
2022			825.000 EUR
Summe Bauwerk			2.540.000 EUR
2022	7.025460.001	7871	590.000 EUR
Summe			3.130.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung ☐ ja ☐ nein	Bereits verfügt über 63.385 EUR Somit noch verfügbar EUR
- in Höhe von EUR	Antragssumme lt. Vorlage 7.025730.002 2.850.000 EUR 7.025460.001 730.000 EUR Gesamt 3.580.000 EUR
- Ansatz VE im HHPl. EUR	Danach noch verfügbar 7.025730.002 -310.000 EUR 7.025460.001 -140.000 EUR
- üpl. / apl. EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein
	Die Bewilligung einer üpl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von 7.025730.002 310.000 EUR 7.025460.001 140.000 EUR
	Deckungsnachweis: Die notwendigen Haushaltsmittel sollen im Finanzplan des Haushaltsplanes 2021 berücksichtigt werden.

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung:

Rückschau

Die Ortschaft Bad Niedernau verfügt über keinen adäquaten Versammlungsraum. Überlegungen zur Verbesserung der Situation gibt es bereits seit den 1983er Jahren. Damals kaufte die Stadt zur Verbesserung der Infrastruktur die unter Denkmalschutz stehende Zehntscheuer des Klosters, das sogenannte Dienersche Anwesen. Der damalige Arbeitstitel „Haus des Gastes“ hebt hervor, dass das Gebäude für eine Fremdenverkehrsnutzung hergerichtet werden, aber auch den Bad Niedernauer Bürger*innen zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung stehen sollte (Veranstaltungen: Vorträge, Musik, Vereine, Gymnastik). Das Projekt wurde aus finanziellen Gründen zurückgestellt.
(siehe auch: Berichte des Baudezernat 24, Hallenkonzept, Nov. 1996, Dr.Ing.Holger Keppel)

Im Hallenkonzept II (Berichte des Baudezerntes Nr.65, Hallenkonzept 2 vom Nov. 2005, Dr.Ing.Holger Keppel) wurde erneut der Standort Dienersches Anwesen aufgeführt. Das aus einer großen Scheune, einem Wohnhaus und einem dazwischen liegenden Hof bestehende Anwesen sollte nun ausschließlich auf die Bedürfnisse der Bad Niedernauer ausgerichtet werden. Dazu hat sich der „Freundeskreis Bad Niedernau e.V.“ gegründet. Die Umbau- und Sanierungskosten für die denkmalgeschützte Scheune waren im damaligen Haushalt der Stadt Rottenburg am Neckar nicht darstellbar.

Im Jahr 2014 verhandelte die Stadt mit der „Stiftung Filipowaer Arme Schulschwestern Unserer Lieben Frau“ über eine Kooperation zur Nutzung der ehemaligen Versammlungsräume des Sanatoriums. Der Stadt wurde die langjährige Nutzung des Veranstaltungsraumes angeboten. Voraussetzung für eine Kooperation war eine Baukostenbeteiligung an den Umbau- und Sanierungskosten. Die Beteiligungskosten waren jedoch so hoch veranschlagt, dass eine Beteiligung ohne Eigentumserwerb nicht vertretbar gewesen wäre. Eine Weiterverfolgung dieses Konzeptes war nur dann denkbar, wenn die Stadt in Eigentum investiert.

Daraufhin wurde das ehemalige Sanatoriumsgebäude mit Versammlungsraum in einem Gutachten bewertet und der Stadt zum Kauf angeboten. Das Gesamtangebot bestehend aus Kaufpreis, Sanierungskosten und Folgekosten auf der einen Seite sowie den zu erwartenden Nutzungseinschränkungen durch die Hausnachbarschaft mit der Emil-Schlegel-Klinik und den denkmalgeschützten Räumen auf der anderen Seite wurde im Ortschaftsrat und im Gemeinderat diskutiert und verworfen, weil es nicht den Vorstellungen an einen wirtschaftlichen Betrieb und einen gut nutzbaren Bürgersaal entspricht.

Das Ergebnis der Diskussion hat dazu geführt, auch andere Möglichkeiten in Bad Niedernau zu prüfen. Dabei wurde festgestellt, dass die Erweiterung des Turnsaals an der Schule Synergien bieten könnte: für den Schulbetrieb und als Versammlungsstätte. Das Architekturbüro Kuhn-Adis

wurde deshalb mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die am 28. Juni 2017 dem Ortschaftsrat in einer Klausursitzung vorgestellt wurde.

Am 24. Januar 2018 fand im Bad Niedernauer Feuerwehrgebäude eine Bürgerversammlung statt, um die zwei Standorte „Sanatorium“ und „Schule“ vorzustellen, die Vor- und Nachteile zu diskutieren und ein Stimmungsbild für die Entscheidung im Ortschaftsrat abzufragen.

Vorteile Bürgersaal „Sanatorium“:
- Ambiente, Flair und Atmosphäre bei bestimmten Veranstaltungen (Theater/ Konzert)
- Parksituation, Zugangswege
- Veranstaltungslärm – keine Nachbarn außer der Klinik
- Größe des Saales, Bühne, Foyer

Nachteile Bürgersaal „Sanatorium“:
- Auflagen des Denkmalschutz
- Keinerlei Nutzung für sportliche Aktivitäten möglich
- Kauf- und Sanierungskosten und insbes. Folgekosten
- Eingeschränkte Nutzung durch Emil-Schlegel-Klinik
- Rechtsverhältnisse durch Hauseigentümergemeinschaft

Vorteile Bürgersaal „Schule“:
- Mehrwert für die Schule (Gymnastikraum, Bewegungsfläche, Schulveranstaltungen)
- Rechtsverhältnisse
- Investitionen in die Schule (Standortsicherung)
- Synergie Bürgersaal / Schulbetrieb
- Doppelnutzungen der Mensa-Küche / Sanitärräume möglich
- Folgekosten günstiger als „Sanatorium“
- Zentrale Lage (Fußläufigkeit) für Alltagsveranstaltungen

Nachteile Bürgersaal „Schule“:
- Parkraumsituation
- Topografie des Schulhofgeländes
- Verkleinerung des Schulhofgeländes
- Planbare Raumhöhe begrenzt
- Lärmbelästigung der Angrenzer bei lauten Veranstaltungen nach 22.00 Uhr
- Baugrund

Die Bürgerversammlung hat ein klares Votum zum Standort „Schule“ ausgesprochen. Der Mehrwert für die Grundschule ist das ausschlaggebende Argument. Der Bürgersaal „Sanatorium“ würde nur für eine überschaubare Anzahl von Veranstaltungen genutzt werden können.

In der Bürgerversammlung wurden Ideen geäußert, die bei den folgenden Planungsschritten (Vorentwurf und Entwurf) für den Bürgersaal an der Schule berücksichtigt werden sollen:

- Parkraumsituation in der Marienbergstraße verbessern, durch Bau neuer Stellflächen entlang der Marienbergstraße auf dem Grundstück der WBR, Marienbergstraße 15
- Zugangssituation (barrierefrei) über das Grundstück Marienbergstraße 15
- Erweiterung der Schulhoffläche auf das Grundstück Marienbergstraße 15
- Prüfung der Vergrößerung des Bürgersaals, Nutzung für mind. 200 Personen (VStättVO)
- Ausnutzung der max. Raumhöhe für den neuen Bürgersaal (Gymnastik/Sportbetrieb)

- Nebenräume (Stuhllager/ Tischlager)

Der Ortschaftsrat hat das Stimmungsbild der Bürgerversammlung in seiner Empfehlung an den Gemeinderat angeschlossen.

Stand der Planung

Der Gemeinderat hat auf Empfehlung des Ortschaftsrates die Planung des neuen Bürgersaales an der Grundschule bis zur Vorentwurfsphase beschlossen. Die erste Planungsstufe war notwendig, um zu prüfen, ob der Bauplatz und die örtlichen Gegebenheiten eine Realisierung ermöglichen. Diese Prüfung ist inzwischen abgeschlossen.

Es wurde ein Planungsteam gebildet, bestehend aus:

- Architekturbüro Kuhn-Adis
- Ingenieurbüro Liepelt für Heizung, Lüftung, Sanitär
- Ingenieurbüro Zeeb+Frisch für Elektro
- Ingenieurbüro Kessler für die Tragwerksplanung
- Ingenieurbüro Wellhäusser für Vermessung
- Ingenieurbüro HPC für Geologie und Schadstoffbewertung
- Planungsbüro Widmaier für die Aussenanlagen
- ein Ingenieurbüro Kuhn-Decker für den Brandschutz

Die Vorgaben aus der Bürgerversammlung und die Anmerkung des Fördervereins wurden, soweit es das Bestandsgebäude und das Baufeld zulässt, in die Planung einbezogen.

Das Raumprogramm wurde angepasst, die wichtigsten Änderungen:

- die Besucherzahl wurde auf über 200 Personen angehoben
- Stuhl- und Tischlager für 210 Stühle und 21 Tische wurde berücksichtigt
- zwei Umkleiden mit Duschen sind berücksichtigt
- eine neue Toilettenanlage für den Bürgersaal
- die Raumhöhen wurden optimal ausgenutzt
- ein Lager für den Bürgersaal (Getränke) ist vorgesehen,
- die barrierefreie Erschließung des Bürgerssaal (Hublifte) und der Schule (Treppenlift)

Die tragswerktechnische Planung der Neubau- und der Umbaumaßnahme haben zu wichtigen Erkenntnissen geführt. Hier sind im Bestand insbesondere die Stützmauern zu nennen, die vollständig entfernt und neu errichtet werden müssen. Die Forderung des Erdbebenschutzes, der für den Eingriff in die Schulhausfassade eine Rolle spielt, kann durch einen Stahlrahmen nachgewiesen werden. Die statische Ertüchtigung und der fehlende Brandschutz der bestehenden Decke über Untergeschoss sind durch Verfüllungen, Unterbauungen und Verkleidungen zu lösen. Der Türdurchbruch vom Bühnenflur ins Schultreppenhaus musste wegen dem Nachweis der Aussteifung wieder aus der Planung herausgenommen werden.

Die vorliegende Entwurfsplanung ist aussagekräftig. Das Projekt ist aufgrund der Grundstücksituation sehr anspruchsvoll, aber realisierbar. Der Eingriff in die Topografie ist insbesondere wegen der notwendigen Rückbauarbeiten der Stützwände relativ groß. Die anfänglichen Bedenken, sehr schnell auf Fels zu stoßen, konnten aber mit dem Baugrundgutachten ausgeräumt werden.

Die Einbeziehung des bestehenden Schulbaus und das Baufeld setzen die Grenzen der Machbarkeit für die Planung des Bürgersaales. So sind beispielsweise keine Lagerräume auf der Ebene des Bürgersaales möglich, diese sind im bestehenden Schulgebäude angeordnet. Der neue Bürgersaal ist künftig der Bewegungs- und Gymnastikraum der Schule (die Bänke und Matten können im Alltag dort verbleiben).

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit ist beim Bürgersaal und beim Schulgebäude berücksichtigt. Der barrierefreien Parkplätze sind im oberen Teil der Marienbergstraße 15 angeordnet. Hier beginnt auch der barrierefreie Zugang über den Weg auf den Pausenhof und über das Foyer in den Bürgersaal.
Im Gebäude selbst werden die Höhenunterschiede durch einen Plattformlift und einen Treppenlift gewährleistet.

Raumprogramm zum Bürgersaal

Umbau

Untergeschoss Schulhaus	
Dusche/ Umkleide 1	15.55 m²
Dusche Umkleide 2	10,80 m²
Toiletten Frauen	15.91 m² (4 Kabinen)
Toiletten Männer	10,90 m² (1 Kabine/ 3 Urinale)
Putzraum	9.09 m²
Heizraum	31.35 m²
Technikraum Elektro	14.68 m²
Flur	12.38 m²
Flur	8.00 m²
Flur	15.41 m²

Aufstellort Lüftungsgerät im Außenbereich

Erdgeschoss Schulhaus	
Foyer Mensa	52.70 m²
Geräteraum Schule	30.39 m²
Barrierefreie Toilette	7.28 m²
Erste Hilfe	6.95 m²
Getränkelager Saal	5.72 m²
Bühne	52.39 m²
Flur	28.62 m²
Flur	4.06 m²

Erdgeschoss Neubau	
Foyer Bürgersaal	43.55 m²
Windfang	8.89 m²
Bürgersaal	179.45 m²

Baustellensituation

Während der Bauzeit von ca. 1 ¾ Jahren steht die Sicherheit der Schüler*innen im Vordergrund. Aus diesem Grund muss während der Bauphase ein provisorischer Zugang von der Nordseite eingerichtet werden. Der Kran wird vermutlich zwischen dem Neubau und dem Wohngebäude Marienbergstraße 16 aufgestellt sein. Die Baustellenzufahrt erfolgt von der Marienbergstraße am heutigen Schulhofzugang. Der obere Schulhof wird als Lagerplatz benötigt.
In dieser Zeit sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, den Außenbereich des Kindergartens in den Pausen mitnutzen zu können.
Die Bauarbeiten (insbes. Rohbau, Zimmermann, Dachabdichtungsarbeiten und Dachbegrünung) werden selbstverständlich Auswirkungen auf den Schulalltag haben. Deshalb sollen die Sommerferien jeweils vollständig mitgenutzt werden.

Kosten

Wie bereits oben bei den finanziellen Auswirkungen dargestellt, verändern sich die Kosten auf Grund der neuen Erkenntnisse der fortgeführten Planung, insbesondere wegen der detaillierteren Betrachtung der Statik.

		brutto EUR
Kostengruppe 200	Herrichten und Freimachen	136.850 EUR
Kostengruppe 300	Baukonstruktion	1.205.470 EUR
Kostengruppe 400	Gebäudetechnik (H,L,S,E)	621.180 EUR
Kostengruppe 600	Ausstattung	119.000 EUR
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	647.675 EUR
Kostengruppe 500	Außenanlagen	700.910 EUR
Kostengruppe	Unvorhergesehenes ca. 4%	148.915 EUR
Projektsumme		**3.580.000 EUR**
davon entfallen auf den Neubau		1.870.000 EUR
davon entfallen auf den Umbau		980.000 EUR
davon entfallen auf die Außenanlagen		730.000 EUR

Die üblichen Eigenleistungen sind mit 10% der Baukosten gerechnet und betragen danach 187.000 EUR.