



Beschlussvorlage Nr. 2015/021

27.01.2015

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Stadtbibliothek Rottenburg, Baubeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	10.02.2015	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- 15.10.2009 VA (nö) Beschluss zur Bildung einer Arbeitsgruppe mit Fraktionsvertretern
- 07.12.2011 1. Sitzung des AK „Stadtbibliothek Rottenburg (SBR)“
- 08.02.2012 2. Sitzung des AK SBR- Vorstellung der möglichen Standorte
- 28.03.2012 AK SBR - Besichtigungsfahrt Stadtbibliotheken
- 08.05.2012 GR - Information Standortbewertung und Empfehlung für Königstraße 2-6
- 08.05.2012 GR - Abbruchbeschluss Gebäude Königstraße 2
- 11.07.2012 3. Sitzung des AK SBR - Analyse Besichtigungsfahrt
- 10.01.2013 4. Sitzung des AK SBR - Raumprogramm
- 14.02.2013 5. Sitzung des AK SBR - Architektenwettbewerb
- 26.02.2013 Der GR beschließt Standort, Raumprogramm und Funktionszuordnung, Besetzung des Preisgerichtes und die Durchführung eines VOF-Verfahrens mit EU-weit ausgeschriebenen Architektenwettbewerb.
- 23.07.2013 GR Ö7 Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen Städtebauförderung „Bahnhof mit östliche Königstraße“
- 08.10.2013 GR Ö4 Unterstützung einer Bürgeraktion - Öffentlichkeitsarbeit für den Förderverein Stadtbibliothek
- 31.10.2013 Preisgerichtssitzung Realisierungswettbewerb „Neubau Stadtbibliothek“
- 12.11.2013 GR TOP8 - Information zum Ergebnis der Preisgerichtssitzung
- 06.05.2014 GR Ö10 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhof und östliche Königstraße“

22.07.2014 Planungsbeschluss für die Variante X2 des Architekturbüro Harris und Kurrle mit den Fachplanungen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den „Neubau Stadtbibliothek“ auf der Grundlage der vorliegenden baugenehmigungsreifen Planung des Architekturbüro Harris+Kurrle, Stuttgart.

Anlagen:

1. Lageplan, Grundrisse Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss, Dachgeschoss
2. Ansichten
3. Schnitte
4. Innenraumvisualisierung
5. Außenvisualisierung
6. Terminplan

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
2014 (Sanierungsetat)	4.6155.5005.010	570.000	EUR
2015 (Sanierungsetat)	4.6155.5005.010	530.000	EUR
2016 (Sanierungsetat)	4.6155.5005.010	4.400.000	EUR
2017 (Sanierungsetat)	4.6155.5005.010	450.000	EUR
Summe		5.950.000	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Nettogeschossfläche 1.692 m ²	
Versorgung (Wärme, Strom, Wasser)	32.994 EUR
Entsorgung (Müll, Abwasser)	1.354 EUR
Reinigung	15.228 EUR
Inspektion und Wartung	5.296 EUR
<u>Instandsetzungen</u>	<u>14.856 EUR</u>
	69.727 EUR

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

1. Gebäude

1.1 Städtebauliche Einbindung

Als Grundhaltung bei der Einfügung der neuen Stadtbibliothek in den städtischen Kontext nimmt der Entwurf Themen der Umgebung auf und interpretiert diese neu. Zum öffentlichen Raum der „Königstraße“ wird die räumliche Ausbildung der Vorgängerbebauung und damit des mittelalterlichen Stadtgrundrisses weitgehend wieder aufgenommen.

Zur „Oberen Gasse“ rückt der Neubau jedoch vom benachbarten Gebäude ab und lässt diesem ausreichend Freiraum. Der neue Baukörper wird in Anlehnung an die geknickte Bauform des Nachbargebäudes entwickelt. So entsteht ein räumlicher Dialog.

Der so definierte Zwischenraum wird als öffentlicher Weg genutzt, wodurch ein weiteres Thema des mittelalterlichen Stadtgrundrisses („Schleichwege“) aufgenommen wird.

Das Grundstück liegt zwischen mittelalterlicher Altstadt einerseits und bischöflichem Palais andererseits an der Schnittstelle ganz unterschiedlicher Maßstäblichkeiten. Die verschiedenen Traufhöhen des Neubaus – bedingt durch das gerade Satteldach auf der geknickten Gebäudeform – können zwischen diesen Maßstäblichkeiten vermitteln. So nimmt der Neubau sowohl First und Traufhöhe des Kulturdenkmals „Königstraße 12“ (Waldhorn - eines der höheren Gebäude in der Altstadt) als auch die deutlich höhere Traufe des bischöflichen Palais auf.

Auch im Detail werden Themen der Umgebung aufgenommen. So ist eine Lochfassade mit einheitlichem Fensterformat vorgesehen, lediglich der Eingang wird durch eine größere Fassadenöffnung betont. Fassade (Putz) und Dach (Kupfer) orientieren sich an den Materialien der Umgebung.

1.2 Baurecht

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Es gilt §34 BauGB. Eine Abstimmung mit dem Baurechtsamt Rottenburg hat stattgefunden. Der Behörde ist der aktuelle SBR Planstand bekannt.

Konkret wurde mit der Behörde abgestimmt, dass alle Abstandsflächen im Baugesuch mit Faktor 0,4 dargestellt werden sollen, da das Grundstück baurechtlich nicht als Kerngebiet ausgewiesen ist. Der damit theoretisch vorliegende Abstandsflächenverstoß wird dann aber aufgrund der Innenstadtlage in der Baugenehmigung befreit.

Zum Nachbargrundstück „Königstraße 10“ halten die Nebenräume (Müll, Lager) mit darüber liegender Außentreppe mit 2,50 m den baurechtlichen Mindestabstand ein. Da sich in diesem Bereich ein Fenster der Nachbarbebauung befindet und „dem Nachbarn kein Schaden entstehen darf“, soll das Gespräch mit diesem gesucht werden.

1.3 Nutzung

Das Gebäude wird von zwei Betreibern genutzt. Die Stadt Rottenburg am Neckar betreibt die Bibliothek. Das Café wird vom Verein „Freundeskreis Mensch“ betrieben. Der Mehrzweckraum wird in der Regel als Gastraum für das Café genutzt und dient zugleich als Veranstaltungsraum für die Bibliothek.

1.4 Erschließung

Der Zugang für Besucher und für die Anlieferung der Bibliothek erfolgt über den Haupteingang an der „Königstraße“. Der Eingang für die Betreiber des Cafés, die Anlieferung des Cafés sowie die Müllentsorgung erfolgt über den Zwischenraum zu Gebäude „Königstraße 10“. Im Zwischenraum zum Gebäude „Obere Gasse 1. OG“ befindet sich voraussichtlich der Eingang für die in der Bibliothek Beschäftigten.

1.5 Barrierefreiheit

Das Gebäude besitzt eine barrierefreie Erschließung. Die Flurbreiten und Bewegungsflächen werden eingehalten. Es ist ein barrierefreier Aufzug für Mitarbeiter und Besucher geplant. Im Erdgeschoss befindet sich eine behindertengerechte Toilette für Mitarbeiter und Besucher. Die Umsetzung weiterer Details der DIN 18040 wie z.B. Orientierungssystem, Griffhöhen etc. müssen noch abgestimmt werden.

Die Toiletten können gem. Absprache mit dem Landratsamt Tübingen von den Beschäftigten des Cafés mit benutzt werden.

1.6 Innere Organisation

Erdgeschoss:

An zentraler Stelle im Erdgeschoss befindet sich das auch als „Marktplatz“ bezeichnete Foyer. Empfangen wird man hier an einer besetzten Theke, die als Information, zentrale Ausleihe und Rückgabe während der Öffnungszeiten dient. In offenem Raumzusammenhang schließt das Lesecafé an das Foyer an.

Das Café kann bei Veranstaltungen mittels mobiler Trennwände vom Foyer abgetrennt werden. Für Nebenräume des Cafés steht dem Betreiber „Freundeskreis Mensch“ eine Fläche von ca. 35 qm zur Verfügung. Die endgültige Klärung über die Aufteilung und Gestaltung dieser Fläche und deren Schnittstelle zum Mehrzweckraum/Lesecafé steht noch aus. Im rückwärtigen Bereich sind Garderobenschränke und Toiletten für die Besucher untergebracht.

Vertikale Erschließung:

Die Haupteinschließung der Obergeschosse erfolgt über ein Treppenhaus am Kopfende des Gebäudes.

Um im Tagesbetrieb ein möglichst hohes Maß an Offenheit zwischen den Bibliothekebenen zu generieren, erfolgt die brandschutztechnische Abtrennung des Treppenraums mittels großformatigen Brandschutztores, die im Normalfall unsichtbar in einer Raumnische stehen. Neben der Haupttreppe befindet sich ein Aufzug.

Am gegenüberliegenden Gebäudeende ist ein weiteres Treppenhaus angeordnet, das als 2ter Rettungsweg sowie als interne Erschließung für die Bibliotheksbetreiber fungiert

Medienbereiche:

Die Medienbereiche sind über vier Ebenen organisiert:

- Im 1. Obergeschoss der Kinderbereich,
- im 2. Obergeschoss der Jugendbereich und
- im 3. und 4. Obergeschoss der Erwachsenenbereich.

Allen Ebenen gemeinsam ist folgende grundsätzliche Gliederung:

- In der Mitte des Raumes befindet sich eine kompakte Reihung von ca. 4 m langen Regalen
- Die raumbegrenzenden Wände sind vollständig als Einbaumöbel gestaltet. Die Fenster werden als Lesenischen ausgebildet, die geschlossenen Flächen mit Regalen und besonderen Einbauten, wie zum Beispiel den Selbstverbuchungsanlagen ausgestattet.
- Die Flächen zwischen Regalen und Wänden werden als Leseflächen gestaltet.
- Jedem Bereich zugeordnet sind Rechercheplätze (OPAC) und eine Servicetheke.

Die Unterbringung der geforderten Medieneinheiten ist nachgewiesen.

Als Besonderheit befindet sich im 2. Obergeschoss ein Schulungsraum, der mittels Schiebetüren vom Medienbereich abgetrennt und dadurch auch während der Öffnungszeiten der Bibliothek für Veranstaltung mit bis zu 30 Personen (Schulklassen) genutzt werden kann.

Interner Bibliotheksbereich:

Die internen Bibliotheksfunktionen der Verwaltung sind kompakt im 1., 2. und 3. Obergeschoss an der Süd-West-Fassade untergebracht.

Ein Sozialraum mit Teeküche und Mitarbeiter Toiletten befindet sich in zentraler Position im 2. Obergeschoss.

Insgesamt werden in der Bibliothek 8-10 Personen beschäftigt werden, wobei der Betrieb durch haupt- und ehrenamtlich Beschäftigte gemeinsam sicher gestellt werden wird.

„Weg des Buches“:

Zentrale Anlaufstelle für Besucher und bibliotheksinterner Anlieferung (v.a. aus den Ortschaftsbibliotheken) stellt die Theke mit zwei Arbeitsplätzen im Foyer geplant. Hier können während der Öffnungszeiten Bücher ausgeliehen und zurückgegeben werden. Zusätzlich sind zwei Stationen zur Selbstverbuchung (EG und 3. OG) eingeplant. Außerhalb der Öffnungszeiten können Bücher über einem Automaten mit Quittierfunktion zurückgegeben werden. Dieser befindet sich im Zwischenbereich zum Gebäude „Obere Gasse 1“. Die Sortierung der rückläufigen Bücher kann sowohl an der Theke im Erdgeschoss als auch an den Servicetheken in den Obergeschossen erfolgen. Die Verteilung erfolgt über den Aufzug.

Für den Austausch mit den Ortschaftsbibliotheken ist die Vorhaltung von 14 Bücherkisten in einem Sideboard hinter der Theke geplant.

Für die Versorgung von Schulen müssen darüber hinaus 50 – 100 „Themenkisten“ vorgehalten werden. Dies erfolgt in einem Lagerraum im 4. Obergeschoss.

Technikräume:

Technikräume sind im Erdgeschoss (Hausanschlussraum) und im 4. Obergeschoss (Heizung und Lüftung) vorgesehen.

1.7 Baukörper und Geschosshöhen

Der Baukörper ist 33,25 m lang und 8,32 - 16,89 m tief.

Das Gebäude ist fünfgeschossig mit Geschosshöhen von 3,50 m und lichten Raumhöhen von ca. 2,90 – 3,00 m (EG, 1.OG - 3.OG). Das 4. OG ist als Dachgeschoss mit geneigtem Dachraum ausgebildet.

Die Firsthöhe beträgt ca. 21,65 m über EFH (EFH = 349.50 üNN). Die Traufhöhen variieren von ca. 14,51 m am tiefsten und ca. 17,49 m am höchsten Punkt.

1.8 Gestaltung

Das gestalterische Grundkonzept des Gebäudes beruht auf der Polarität von Außen und Innen. Das äußere Bild wird durch die Materialien Putz (Wand) und Kupfer (Dach, Metallflächen in Fassade) bestimmt. Um - im Sinne des noch vollständig verlinkerten Wettbewerbsentwurfs - die Idee der Homogenität der äußeren Oberflächen beizubehalten, orientiert sich die Farbe der Putzfassade am rot-braunen Ton von Kupfer (nach einer ersten Patinierung).

Die Fassaden sind mit einheitlich 2,5 x 2,5 m großen Fenstern gestaltet.

Der Haupteingang wird als Sonderelement durch eine große Glasöffnung hervorgehoben.

Im Gegensatz zum erdigen und warmen Charakter des Äußeren steht die Gestaltung des Inneren als helle, lichte Aufenthaltsräume. Die Wände werden in diesem Sinne größtenteils als weiße Oberflächen gestaltet. Farbe kommt durch die als Gestaltungselement eingesetzten Bücher sowie die farbige Akzentuierung einzelner Wandflächen ins Spiel.

Die Decken verbleiben größtenteils in Sichtbeton und werden ggf. hellgrau lasiert.

Auch die Fußböden sollen hellgrau gestaltet werden - im Erdgeschoss als geschliffener Sichtestrich und in den Obergeschossen als fugenlose Polyurethanbeschichtung. Im Einzelnen sollen endgültige Festlegungen im Bemusterungstermin erfolgen.

1.9 Konstruktion

Das fünfgeschossige Gebäude hat einen eher unregelmäßigen Grundriss mit teilweise schrägen Gebäudekanten an den Gebäudelängsseiten. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Für die Tragkonstruktion des Gebäudes ist eine kombinierte Mauerwerks-Beton-Bauweise vorgesehen. Für die innen liegenden Teile des Tragwerks, insbesondere die Wände der Erschließungskerne, Stützen und Decken sowie die Gründung wird überwiegend der Werkstoff Beton eingesetzt. Für die Außenwände ist wärmedämmendes Mauerwerk vorgesehen. Für die Dachkonstruktion gelangt der Werkstoff Holz zum Einsatz. Der gezielte Einsatz der Werkstoffe führt zu einem optimalen bauphysikalischen Verhalten mit wärmedämmenden Bauteilen im Bereich der Gebäudehülle und Bauteilen mit hinreichender Speichermasse und Tragfähigkeit im Gebäudeinneren.

Die Decken über allen Geschossen sind als teilweise liniengelagerte, teilweise punktgestützte Stahlbetonflachdecken mit einer Bauhöhe von $h=32$ bis 34cm vorgesehen. Sie werden teilweise, insbesondere außen, von Wänden, in den Innenbereichen aber auch teilweise von Stützen getragen. Die Außenwände mit einer Dicke von $t=42,5\text{cm}$ bestehen aus hochdämmendem Ziegelmauerwerk. In den Fassaden befinden sich unregelmäßig angeordnete Fensteröffnungen mit Abmessungen von rund $2,50 \times 2,50 \text{ m}$.

Jeweils links und rechts der Fensteröffnungen werden schlanke Stahlbetonstützen in das Mauerwerk integriert. In den Decken selbst befinden sich über den Öffnungen deckengleiche Unterzüge entlang der Auflagerkanten. Zwischen Deckenplatten und Mauerwerk werden Elastomerlager-streifer angeordnet, um den Lasteintrag zu zentrieren. Zur Aussteifung der Mauerwerkswände befinden sich in den Treppenhausbereichen zusätzliche Stahlbetonringbalken in Deckenhöhe, ebenso im Bereich der teilweise erdangeschütteten rückseitigen Außenwand. Einen Sonderbereich bildet straßenseitig eine große verglaste Öffnung mit einer Breite von über 7m im Erdgeschoß. Hier werden zur Abfangung der Lasten aus den Obergeschossen Stahlbetondiagonalen in das Mauerwerk integriert.

Die wesentlichen vertikallastabtragenden Elemente sind übereinander angeordnet, um eine direkte und damit wirtschaftliche Lastabtragung zu gewährleisten.

Die horizontale Gebäudeaussteifung erfolgt über eine ausreichende Anzahl von tragenden Wandscheiben im Gebäudeinneren, insbesondere die Erschließungswände. Die Mauerwerkswände werden nicht für die Gebäudeaussteifung herangezogen, sie dienen ausschließlich dem vertikalen Lastabtrag, insbesondere der Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit im Hinblick auf Verformungen.

Die Konstruktion für das sattelförmig geneigte, aber asymmetrische Dach besteht aus Holz. Die über ca. $11,0\text{m}$ frei spannenden, lastabtragenden Binder werden wegen der vergleichsweise großen Spannweite in Form von Fachwerkträgern ausgebildet. Die horizontale Aussteifung der Fachwerkbinder erfolgt über einen innenräumlich abgeschalteten Dreiecksbock. In Gebäudelängsrichtung wird zur Versteifung der Konstruktion ein Fachwerkträger im Firstbereich ausgebildet, welcher an die austeienden Betonwandscheiben der Erschließungskerne anbindet. Die Aussteifung der Dachkonstruktion gegenüber Horizontallasten erfolgt über eine hinreichende Anzahl von Dachverbänden.

Der Untergrund besteht in den oberflächennahen Bereichen aus Auffüllungen und Resten von früheren Gebäuden, die nicht für die Lastabtragung geeignet sind. Die Gründung erfolgt aus diesem Grund auf insgesamt 32 Großbohrpfählen. Die Großbohrpfähle tragen sämtliche Einwirkungen, vertikale wie horizontale, bis auf den in größeren Tiefen anstehenden tragfähigen Baugrund. Sie sind über einen Pfahlkopfbalken kraftschlüssig verbunden. Die Bodenplatte mit einer Dicke von $h=26\text{cm}$ wird als freitragende Platte berechnet, welche auf den Pfahlkopfbalken aufliegt. Die umlaufenden, außen liegenden Pfahlkopfbalken reichen bis auf frostsichere Tiefe und bilden insofern gleichzeitig eine Frostschräge.

2. Bauphysik

2.1 Energiekonzept / Thermische Bauphysik

Seitens der Fachplanung „Thermischen Bauphysik“ wurden folgende Themen untersucht:

EnEV 2014:

Festlegung des Dämmstandards zur Erfüllung des Nachweises nach EnEV 2014.

EEWärmeG 2011:

Ansätze zur Erfüllung des EEWärmeG 2011 durch Unterschreitung der EnEV und Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage.

Sommerlicher Wärmeschutz:

Darstellung der Maßnahmen zum und Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes.

Für den Nachweis wurden jeweils die ungünstigsten Büro- und ein Medienflächen untersucht, mit folgendem Ergebnis:

1. Der sommerliche Wärmeschutz für den „Medienbereich Erwachsene“ im 3.OG wird erfüllt mit folgenden Annahmen:

- o kein außen liegender Sonnenschutz
- o keine Nachtlüftung
- o Sonnenschutzverglasung mit g-Wert 40 %

2. Der sommerliche Wärmeschutz für ein „Büro mit 3 Mitarbeitern“ im 2.OG (Ecklage) wird erfüllt mit folgenden Annahmen:

- o außen liegender Sonnenschutz Süd-West-Fassade
- o erhöhte Nachtlüftung
- o Sonnenschutzverglasung mit g-Wert 27 %

Welche Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz tatsächlich umgesetzt werden, muss auf dieser Grundlage noch abschließend geklärt werden.

Wärmebrücken:

Zur Unterstützung der Objektplanung wurden „kritische“ Detailpunkte der Außenhülle nach Wärmebrücken untersucht und bewertet.

2.2 Schallschutzanforderungen

Für die Umfassungsbauteile werden die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt.

3. Brandschutz

Die Anforderungen des Brandschutzes an Räume und Bauteile wurden im Rahmen der Entwurfsplanung in Gesprächen und Schriftverkehr mit dem Brandschutzgutachter abgestimmt. Die daraus resultierenden Festlegungen sind in einem Brandschutzkonzept zusammengefasst und in der Planung berücksichtigt.

4. Haustechnik

4.1 Regenwasser

Die Entwässerung der geneigten Dachflächen erfolgt als Druckentwässerung über insgesamt vier in den Außenwänden integrierte Regenwasserfalleleitungen.

4.2 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über ein in der Technikzentrale im 4.OG installiertes Gas-Brennwertgerät und über die Wärmerückgewinnung der Zu- und Abluftgeräte. Die Heizflächen sind als Fußbodenheizung geplant.

4.3 Lüftung

Die Be- und Entlüftung des Gebäudes erfolgt für die Bibliotheksbereiche als Hybridlüftungssystem, das die Grundlüftung der Räume über eine mechanische Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung sicherstellt. Die Bedarfslüftung erfolgt über teilweise öffnbare Fenster an der Gebäuderückseite.

Die Be- und Entlüftung des Mehrzweckraums im EG erfolgt aufgrund der hohen Belegungsichte ebenfalls über eine mechanische Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung, welche die Versorgung der fensterlosen Bereiche und des Eingangsbereiches mit übernimmt. Da für den Mehrzweckraum bauherrenseits eine Maximaltemperatur von 25°C festgelegt wurde, wird in diesem Bereich über die Lüftungsanlage auch gekühlt.

Für die Büroräume ist eine freie Lüftung über öffnbare Fenster geplant.

Die Lüftungszentralgeräte werden in der Technikzentrale im 4.OG aufgestellt. Die zentrale Außenluftansaugung erfolgt über ein in die westliche Giebelwand integriertes Außenluftgitter und über einen zentralen Außenluftkanal zu den Geräten. Die Fortluft wird über einen gemeinsamen Fortluftkanal über Dach ausgeblasen.

4.4 Beleuchtung

Die Abstimmung zu den Leuchten innerhalb des Kostenrahmens steht noch aus

4.5 Leitungsführung

Die horizontale und vertikale Leitungsführung mit den notwendigen Schachtgrößen wurde abgestimmt.

4.6 Objekte / Einrichtungsgegenstände Sanitär

Die Abstimmung zu den Gegenständen innerhalb des Kostenrahmens steht noch aus

5. Außenanlagen

Um die stadträumlichen Intentionen der Gebäudeplanung zu unterstützen, sollen die Flächen um das Gebäude als ruhiger, homogener Kleinpflasterbelag hergestellt werden.

Die Höhendifferenzen auf dem Grundstück werden durch Außentreppen und im Kreuzungsbereich Königstraße / Obere Gasse mit einer kombinierten Sitzstufen- / Treppenanlage ausgeglichen. Ein Baum mit Sitzbank gliedert den „Hofraum“ zum Gebäude Obere Gasse 1 und sorgt an dieser Stelle für zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Für den Neubau ist die Erstellung von zusätzlichen Stellplätzen nicht erforderlich. Diese werden durch die Stadt an anderer Stelle nachgewiesen.

Durch den nachgezogenen Projekteinstieg des Landschaftsarchitekten befindet sich die Außenanlagenplanung noch im Stadium der Vorplanung.

6. Archäologie

Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass im Umfeld der Baumaßnahme bei Bodeneingriffen in erheblichem Umfang mittelalterliche sowie römische Bau- und Siedlungsreste angetroffen werden. Da jedoch kein Untergeschoss geplant ist und die Aushubmaßnahmen nicht tiefer als die aufgefüllten Keller der Vorgängerbauten reichen, können in diesem Bereich entsprechende Funde nahezu ausgeschlossen werden.

Allerdings reichen die Bohrpfähle in tiefere, eventuell betroffene Schichten. Gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt ist es ausreichend, bei den Bohrungen das Amt zu informieren und zu ermöglichen, dass der entnommene Boden begutachtet werden kann. Dies erfolgt direkt während der Bohrpfahlarbeiten, d.h. der entnommene Boden muss nicht für einen längeren Zeitraum vorgehalten werden.

7. Lose Möblierung

Die im Rahmen der KGR 600 geplante Ausstattung beinhaltet ausschließlich die lose Möblierung des Neubaus. Darüber hinausgehende Gegenstände wie z.B. technische Geräte (Computer etc.) oder Arbeitsmittel sind nicht enthalten.

Die Kostenberechnung bildet die in den Plänen dargestellten Möbel ab. Eine detaillierte Abstimmung zu der losen Möblierung hat noch nicht stattgefunden.

8. Kostenstand

Kostenberechnung Architekturbüro Harris+Kurrle nach Leistungsphase 4

100	Grundstück	0
200	Herrichten und Erschließen	17.000
300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.752.057
400	Bauwerk - Technische Anlagen	838.000
	Summe Bauwerk (KGR 300+400)	3.308.000
500	Außenanlagen	185.518
600	Ausstattung und Kunstwerke	139.850
700	Baunebenkosten	982.606
	Gesamtkosten KGR 100 - 700 netto	4.913.031
	Mehrwertsteuer 19 %	933.476
	Gesamtsumme brutto	5.846.507
	Unvorhergesehenes 2 %	103.493
	Gesamtsumme KGR 100 - 700 incl. UV	5.950.000