



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2020/271

29.10.2020

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bürgersaal Bad Niedernau, Baubeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Bad Niedernau	19.11.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	14.12.2020	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
2020 02 13 2020/026 Ortschaftsrat Bad Niedernau Bürgersaal Planungsbeschluss bis LP5
2020 02 18 2020/026 Gemeinderat Bürgersaal Planungsbeschluss bis LP5

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Neubau des Bürgersaales und den für den Bürgersaal notwendigen Umbau des Schulgebäudes der Kilian-von-Steiner Grundschule in Bad Niedernau, sowie die Außenanlagen incl. der 17 Stellplätze an der Marienbergstraße.

Anlagen:

Anlage 01 - Lageplan-Außenanlagen
Anlage 02 - Werkplanung
Anlage 03 - Bemusterung Gebäude
Anlage 04 - Bemusterung Freianlagen
Anlage 05 - Terminplan

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ-Plan Entw.2021ff	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			- 140.000 EUR
2020		7871	235.000 EUR
2021	7.025730.002		835.000 EUR
2022	Versammlungsstätte		1.400.000 EUR
2023		7871	520.000 EUR
<u>2023</u>	7.025460.001		<u>730.000 EUR</u>
Summe	Parkplatz		3.580.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung		Bereits verfügt über	143.000 EUR
☐ ja ☐ nein		Somit noch verfügbar	3.437.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	3.437.000 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	0 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

Im Wesentlichen wird auf die Vorlage Nr. 2020/026 **Planungsbeschluss** verwiesen.

Die Baugenehmigung wird nach Rücksprache mit der Baurechtsabteilung in Kürze ausgestellt. Damit sind neben den technischen Voraussetzungen auch die baurechtlichen Voraussetzungen geklärt.

Neubau Bürgersaal und Foyer

Der eigentliche Bürgersaal mit Foyer wird als Neubau errichtet und an das bestehende Schulgebäude angebaut. Das Herzstück ist der Bürgersaal mit einer Größe von 190 m² für ca. 200 Besucher und einem Foyer von 45 m².

Umbau im Schulgebäude

Die heutige Gymnastikhalle, die ca. 70 cm über dem Boden des neuen Saales liegt, wird zu einer Bühne mit über 50 m² und zu Nebenräumen umgebaut. Die ehemalige Hausmeisterwohnung wird umgebaut und zukünftig als Sanitär- und Umkleidebereich genutzt werden können.

Nutzung Neubau

Der Neubau dient:

- als Bürgersaal für die Veranstaltungen und die Feierlichkeiten der Dorfgemeinschaft in Bad Niedernau
- der Grundschule als Bewegungsangebot im Schulalltag und
- den Vereinen für ein niederschwelliges Sportangebot. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Bürgersaal schon aus Gründen der Raumgeometrie nur eingeschränkt als Sportraum genutzt werden kann. Unproblematisch sind Angebote für die Gymnastik und andere Bewegungsangebote. Für Ballsportarten sind die Räumlichkeiten weniger geeignet.

Architektur

Durch die vorliegende Planung der Freianlagen und des Gebäudes wird die Marienbergstraße über eine weite Strecke neu geordnet und gestaltet. Das Erscheinungsbild entsteht durch die horizontalen Terrassen, die für die Zuwegung notwendig sind, die Geländer und den Baukörper des Neubaus. Der Neubau steht dabei im wohltuenden Kontrast zu dem sanierten Wohngebäude Marienbergstraße 15.

Architektur Innenausbau und Fassadengestaltung

Die in den Anlagen 04 und 05 beigefügten Bemusterungsbroschüren der Architekten und der Fachplanungen geben einen ersten Eindruck wieder, mit welchen Materialien das Gebäude ausgestattet ist.

- Neubau Innen

Holzdecke

Parkettboden

Prallwände bis zu einer Höhe von 2,0 m

ansonsten Putzflächen

- Neubau Aussen

Plattenfassade aus Holzfaserplatten/ Farbton dunkelbraun mit Holzstruktur

Fenster Mittelbronze

Abbruch

Die bestehenden zwei Geländestützmauern müssen entfernt werden und durch neue, tiefer gründende Stützwände ersetzt werden. Die Fassade des bestehenden Schulgebäudes wird im Bereich des heutigen Gymnastikraumes großflächig geöffnet. In der ehemaligen Hausmeisterwohnung werden Wände geöffnet, um die neue Nutzung zu ermöglichen.

(siehe auch Anlage 02 Werkplanung Gelb Abbruch)

Tragwerksplanung

Das obere bestehende Schulgebäude wird durch sieben Betonplomben gesichert um die Baugrupe des neuen Bürgersaales herstellen zu können. Der Neubau wird auf Streifenfundamenten gegründet, wobei die Stahlbetonwand, an der Marienbergstraße, mit Streifenfundament und besonders breitem Fuß gleichzeitig als Hangsicherung und Gründung fungiert.

Durch die statisch, konstruktiven Anforderung (Erdbebensicherheit, Aussteifung) werden die Böden und Wände in Stahlbeton ausgeführt werden müssen, die Dachkonstruktion wird aus einer unterzugfreien Holzkonstruktion hergestellt, um eine Saalraumhöhe zu ermöglichen.

Die bestehende Fassade des Gymnastikraumes wird durch eine Stahlrahmenkonstruktion gesichert.

Haustechnik

Der Bürgersaal wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine Lüftungsanlage sorgt bei Veranstaltungen für den notwendigen Luftwechsel. Im Schulalltag soll die RLT-Anlage aus Energieeinspargründen nicht betrieben werden. Die Beleuchtung im Saal für 300 bis 500Lux ausgelegt und soll dimmbar sein. Für die Bühnenbeleuchtung werden entsprechende Versorgungsleitungen und Einsteckplätze vorgesehen. Der Bürgersaal erhält die Verkabelung für eine elektrische Lautsprecheranlage (Einsteckpunkte für Steuerpult und Lautsprecher).

Entwässerung

Das Hangwasser wird voraussichtlich über eine Flächendrainage unter den Kfz-Stellplätzen an der Marienbergstraße, mit Notüberlauf an den Kanal, entwässert. Die bestehenden Grundleitungen unter Grundschule müssen saniert bzw. erneuert werden.

Barrierefreiheit

Trotz der Hanglage ist die Barrierefreiheit gegeben. Der Zugang vom Behindertenparkplatz auf das Grundstück ist nahezu eben. Die im Gebäude bestehende Höhendifferenz kann durch einen Hublift überwunden werden. Eine barrierefreie Toilette ist eingeplant. Das Obergeschoss des bestehenden Schulgebäudes soll in einem gesonderten Bauabschnitt durch einen Treppenlift barrierefrei erschlossen werden.

Grundstückneuordnung

Die Grundstücke Marienbergstraße 9 (Grundschule) und 15 (Wohnhaus WBR) müssen neu geordnet werden. Ein Teil der Grundstücksflächen Marienbergstraße 15 wird künftig als Wegefläche, Pausenhof- und Bewegungsfläche und als Fläche für die Fahrradabstell- und Kfz-Parkierung genutzt. Die Neuaufteilung zwischen der Stadt und WBR in den Überlassungsverträgen geregelt werden. Die bestehende Doppelgarage wird durch einen Neubau auf dem oberen Teil des Grundstückes Marienbergstraße 15 ersetzt.

Risiken

Das Projekt ist aufgrund der Grundstückssituation sehr anspruchsvoll, aber realisierbar. Der Eingriff in die Topografie ist insbesondere wegen der notwendigen Rückbauarbeiten der Stützwände relativ groß. Trotz der fortgeschrittenen Planungstiefe können Überraschungen beim Eingriff in die bestehende Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden.

Kosten

Die Kosten aus dem Planungsbeschluss wurden mit den üblichen Preissteigerungen angepasst. Die Gesamtsumme von 3.580.000 EUR ist nach heutigem Planungsstand ausreichend. Die Reservemittel für Unvorhergesehenes wurden durch die Preissteigerungen verringert.

Geplante Ausgaben Projekt	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

Geplante Einnahmen	
- Eigenleistungen	100.000 EUR
- Ausgleichstock	500.000 EUR
- Schulbauförderung	214.000 EUR
- ELR Förderung	300.000 EUR

Terminplanung

Fortführung der Werkplanung

Vergabeverfahren Vergabepaket 1	04/2021
Vergabe/ Beauftragung	07/2021
Vergabeverfahren Vergabepaket 2	08/2021
Vergabe/ Beauftragung	11/2021
Baubeginn	10/2021
Richtfest	07/2022
Baufertigstellung	12/2022
Weiterer Bauabschnitt Sanierung des Schulgebäudes	2023/24

Hinweis: Ab 03/2022 wird der Gymnastikraum nicht mehr nutzbar sein! Durchbruch Fassade!

Bearbeitung: Markus Gärtner