



Beschlussvorlage Nr. 2021/077

18.03.2021

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

VHS-MS-KiGa Freigabe der vorliegenden Planung: Architektur,Haustechnik, Kosten, Termine

Beratungsfolge:

Gemeinderat	28.09.2021	Kenntnisnahme	öffentlich
-------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- 25.10.2016 Projektgruppensitzungen Kick-Off
- 18.01.2017 1. Projektgruppensitzung
 - Bestanderfassung/ Bedarfserfassung Volkshochschule, Musikschule und Kindergarten Gut-Betha
- 07.03.2017 2. Projektgruppensitzung
 - Rundfahrt zu ausgewählten Beispielen für VHSs und Musikschulen
- 18.05.2017 3. Projektgruppensitzung
 - Vorstellung der Bestands- und Bedarfserfassung, Belegungszeiten
- 27.07.2017 4. Projektgruppensitzung
 - Raumprogramm für Volkshochschule, Musikschule und Kindergarten Gut-Betha.
 - Auftrag für Machbarkeitsstudie an das Architekturbüro Rüdener, Stuttgart
- 08.11.2017 5. Projektgruppensitzung
 - Präsentation der Machbarkeitsstudie Architekturbüro Rüdener
- 21.02.2018 6. Projektgruppensitzung (nur LAD)
 - Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zu den Plänen der Machbarkeitsstudie
- 23.03.2018 7. Projektgruppensitzung
 - Information über die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege

Anfertigung einer weiteren Machbarkeitsstudie mit veränderten Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege.

- 08.11.2018 8. Projektgruppensitzung
 - Präsentation der zweiten Machbarkeitsstudie

09.04.2019 2019/083 GR Durchführung eines zweistufigen Planerauswahlverfahrens mit Konzeptstudie und Ersteinschätzung der Wirtschaftlichkeit auf der Grundlage der Vergabeordnung (VgV).

2019/278 Der Gemeinderat beauftragt das Büro Bez+Kock Architekten GmbH mit den Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 nach § 35 HOAI.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. gibt die Architektenpläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) mit dem vorgeschlagenen Standard frei;
2. gibt die geplante Technischen Gebäudeausrüstung frei;
3. nimmt die aktualisierte Kostenschätzung zur Kenntnis und berücksichtigt diese bei der weiteren Haushaltsplanung;
4. erteilt den Planungsauftrag für die Leistungsphasen bis zur Baugenehmigungsplanung (Planungsbeschluss)

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundrisse
3. Schnitte
4. Ansichten
5. Freianlagen
6. Kostenschätzung
7. Terminplanung

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
VHS Bestand	7.015110.052		5.000.000 EUR
KiGa Neubau	7.015110.057		3.600.000 EUR
MS Neubau	7.015110.064		3.650.000 EUR
Summe			12.250.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	EUR
Antragssumme			
It. Vorlage			
- in Höhe von	EUR	VHS Bestand	7.850.000 EUR
		KiGa Neubau	3.929.000 EUR
		MS Neubau	6.684.280 EUR
		Summe	18.463.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	-6.213.000 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt	
		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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

01 Einleitung

Mit dieser Vorlage wird das Ergebnis der Leistungsphase (LP) 2 „Vorplanung der Architekten- und Fachplanungen“ dokumentiert.

Alle weiteren Planungsschritte (LP 3-8) bauen auf den Vorentwurf auf. Deshalb ist die Freigabe der LP 2 wegweisend für die vertiefte Planung und bildet die Grundlage für die Gestaltung, die Raumgeometrie, die Standards und die Kosten des vorliegenden Entwurfs.

An der Erstellung des Vorentwurfes waren beteiligt:

Architekturbüro Bez+Kock	Hochbauplanung
IB WPW	Tragwerksplanung
IB Sinfiro	Brandschutzplanung
IB ebök	Haustechnik Heizung, Lüftung, Sanitär und Gebäudeautomation
IB Schwarz	Elektroplanung, Aufzug
IB ebök	Energiekonzept

Die Kostenermittlungen nach der DIN 276 werden entsprechend den Planungsstufen fortgeschrieben.

LP 2	Vorentwurf	Kostenschätzung
LP 3	Entwurf	Kostenberechnung
LP 6	Vorbereitung der Vergabe	Kostenanschlag
LP 8	Objektüberwachung	Kostenfeststellung

02 Architektur/ Hochbau (Architekturbüro Bez + Kock)

Denkmalgerechte Sanierung und Erweiterung der Volkshochschule in Rottenburg am Neckar

Baufaufgabe

Die Stadt Rottenburg plant das bestehende und denkmalgeschützte Gebäude in der Sprollstraße 22, einer Lateinschule aus dem Jahr 1885, zu sanieren und mit einem direkt angeschlossenen Neubau zu erweitern, um den gestiegenen Flächenbedarf der bereits vorhandenen Nutzungen zu erfüllen. Während sich aktuell Volkshochschule und Musikschule die Obergeschosse des Bestandsgebäudes teilen, befindet sich im Erdgeschoss ein Kindergarten als abgetrennter Nutzungsbereich.

Zukünftig sollen die lärmintensiveren Nutzungen wie Kindergarten, Musikschule und der gemeinsam genutzte Multifunktionssaal im Neubau untergebracht werden, wo über die neue Baukonstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann. Die ruhigeren Funktionen wie Volkshochschule und Verwaltung werden im denkmalgeschützten Bestandsbau platziert.

Städtebau

Das Bauvorhaben befindet sich zentral in der Kernstadt außerhalb der Altstadt-/ Dorfbildsatzung. Die Altstadt ist fußläufig zu erreichen. Das Baugrundstück grenzt rückseitig an den Grünzug des Stadtgrabens an, der verschiedene Stadtbausteine wie die Diözese, die Stadtbibliothek, den Eugen Bolz-Platz, das Sumelocenna-Museum und den Zwinger verbindet und fast bis zum nahegelegenen Neckar durchgeht. Die Sprollstraße an der Längsseite des Grundstücks ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Direkt vor dem Bestandsgebäude befindet sich eine Bushaltestelle. Alle Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet „Heberlesgraben“.

Entwurfskonzept

Das Entwurfskonzept sieht vor, einen neuen Baukörper neben das Bestandsgebäude zu stellen, welcher die ursprüngliche Kubatur und Dachform des Bestands aufnimmt und spiegelt. So entstehen zwei gleichberechtigte Baukörper, die mit einem zurückhaltenden Treppenhaus verbunden werden.

Die geschlossene Gebäudeseite orientiert sich zur lauten Sprollstraße, während sich das Gebäude mit der längeren Fassadenabwicklung der U-Form zur Stadtgrabenseite öffnet. Das Bestandsgebäude soll auf seinen historischen Grundriss zurückgebaut werden. Die Grundstruktur beinhaltet vier große Unterrichtsräume, die in jedem Geschoss in den Gebäudeecken platziert sind. In der Längsachse befindet sich der verbindende Flur, der sich in Gebäudemitte aufweitet und an beiden Enden mit einem Treppenhaus abschließt. Im breiteren Flur sind kleinere Nebenräume ange-schlossen. Diese Grundrissaufteilung wird im Neubau übernommen.

Im Bestandsbau soll der historische Eingang an der Sprollstraße wieder hergestellt werden und so zu einer repräsentativen Adresse für Volkshochschule und Musikschule werden. Der bisher genutzte Eingang an der Reiserstraße wird nur noch als Notausgang genutzt. Analog zum Bestand wird der Kindergarten auch zentral an der Sprollstraße erschlossen. Zusätzlich gibt es einen Eingang auf der Stadtgrabenseite für Fußgänger und Radfahrer. Der barrierefreie Zugang sowie die Anlieferung für beide Gebäudeteile befinden sich im Zwischenbau zwischen den beiden Hauptgebäuden. Der Zwischenbau verbindet nicht nur beide Gebäudeteile, sondern kann von beiden Grundstücksseiten betreten werden. Der Erdgeschoss-Fußboden des Bestandsbaus liegt ca. 1m über dem Straßenniveau. Das Erdgeschoss des Neubaus wird auf Straßenniveau liegen, um einen ebenerdigen, barrierefreien Zugang in den Kindergarten sowie einen ebenerdigen Ausgang in den Außenspielbereich im Garten zu erhalten. Daraus ergibt sich ein halbgessossiger Versatz, eine Split-Level-Situation, welche die einzelnen Geschosse noch stärker miteinander verbindet, da immer nur ein halbes Geschoss überwunden werden muss, um in das nächste Halbgessoss zu gelangen. Zudem ergibt sich so für den Multisaal im 3. Obergeschoss eine Raumhöhe von 1,5 Geschossen. Mit einem Durchlader-Aufzug können die größten Instrumente der Stadtkapelle (Marimbaphon und Kesselpauke) für Konzerte transportiert werden. Der Flügel muss einmalig über das Treppenhaus transportiert werden. Aus Denkmalschutzvorgaben muss das Zwischentreppenhaus unterhalb der Traufhöhe des Bestandsgebäudes anschließen. Dies bedeutet, dass das 3. Obergeschoss, in dem die Verwaltung untergebracht ist, nicht an das Treppenhaus und den Aufzug angeschlossen werden kann, da der Fußboden zu hoch liegt. Daher wird im Bestand ein zusätzlicher Vertikallift zwischen dem 2. und 3. Obergeschoss neben der internen Verbindungstreppe vorgesehen. Dieser Vertikallift wird nach Maschinenbaurichtlinie errichtet, was bedeutet, dass dieser nur von ausgewiesenen Personen mittels Totmannschaltung bedient werden kann. Zudem ist die Fördergeschwindigkeit reduziert.

Volkshochschule

Im Foyer des Bestandsbaus werden die Gäste der VHS und der Musikschule in einem zentralen Foyer mit Infotheke und Cafeteria empfangen. Die Cafeteria kann im Sommer auf die Terrasse im Außenbereich erweitert werden. In jedem Geschoss des Bestandsgebäudes sind in den vier Eckräumen Seminarräume platziert. In der zurückgesetzten Raumsprange befinden sich jeweils die Nebenräume wie Toiletten, Lager und Teeküche. Im Erdgeschoss werden neben zwei neutralen Seminarräumen eine Lehrküche und einen Kreativraum, der als Repaircafe genutzt werden soll, angeboten. Im 1. Obergeschoss gibt es drei neutrale Seminarräume sowie einen Kreativraum mit angrenzendem Brenn- und Trockenlager. Das 2. Obergeschoss weicht in der Grundstruktur von den anderen Geschossen ab. Zum einen sind die Räume an der Sprollstraße länger und zum anderen führt eine zusätzliche historische Treppe zur ehemaligen Hausmeisterwohnung im 3. Obergeschoss. Während der eine große Raum zukünftig als Gymnastikraum genutzt wird, wird der zweite große Raum geteilt, damit die Umkleiden mit Dusche in unmittelbarer Nähe zum Gymnastikraum angeordnet werden können. Zwei neutrale Seminarräume sowie der EDV-Raum ergänzen das Raumangebot. In den Seminarräumen ist jeweils ein großer Einbauschränk für Garderobe und Material vorgesehen. Während im Erdgeschoss eine barrierefreie Unisex-Toilette eingeplant ist, sind die beiden oberen Seminargeschosse jeweils ein Sanitärblock mit Damen- und Herren-WC ausgerüstet. Im 2. Obergeschoss werden zudem zwei getrennte Unisex-Duschen im Umkleidevorbereich angeboten.

Musikschule

Die Musikschule ist hauptsächlich in den beiden Obergeschossen des Neubaus untergebracht. Im 2. Obergeschoss befindet sich die Mehrzahl der Unterrichtsräume, die an einen zentralen Wartebereich mit Ausblick ins Grüne angeschlossen sind. Die größeren Unterrichtsräume sind dabei in den Gebäudeecken platziert. Zur besseren Schalldämmung besteht die Möglichkeit, eine Türschleuse aus zwei Türen auszubilden. Dies ist bisher bei den Blechbläsern vorgesehen. Die Zwischenwände sind in allen Unterrichtsräumen leicht schräg gestellt, um Flatterechos zu vermeiden. Jeder Raum wird mit einem Schränk zur Aufbewahrung ausgestattet, der voraussichtlich eine akustische Zusatzfunktion bekommt. Im 3. Obergeschoss gibt es zwei große Übungsräume, die aufgrund des Satteldaches ein großes akustisches Raumvolumen bieten. Der Elementarraum ist an das Foyer des Multifunktionsraums angeschlossen und kann dieses bei Bedarf über zwei große 2-flügelige Türen erweitern. Ein hoch schallgedämmter Bandprobenraum mit angeschlossenem Regieraum im Untergeschoss ergänzt die Musikschulräume.

Die Verwaltung für VHS und Musikschule ist im 3. Obergeschoss des Bestandes untergebracht. Die Büros werden mit Lagerräumen, einer Teeküche, einem Kopierraum und einem Unisex-Mitarbeiter*innen WC ergänzt. Das Verwaltungsgeschoss wurde mit dem Betriebsrat abgestimmt.

Saal

Im 3. Obergeschoss des Neubaus empfängt ein Foyer mit Ausgabetheke die Besucher, das den Vorbereich zum großen Saal ausbildet. Das Foyer kann bei Bedarf in den angrenzenden Elementarraum erweitert werden. Der Multifunktionsaal erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite und wird axial von einem Satteldach mit Holzdachstuhl überspannt. Fensterbänder zu beiden Seiten sorgen für viel Tageslicht. Da der Saal von VHS, Musikschule, Stadtkapelle und Kindergarten gleichermaßen für unterschiedliche Funktionen genutzt werden kann, soll der Saal als leerer, frei bespielbarer Raum ausgebildet werden. Stühle, Podeste und Instrumente sollen nach Benutzung in die angrenzenden Lager aufgeräumt werden. Der Saal und die angrenzenden Lagerflächen

werden als eine ebene Fläche ausgebildet. Über mobile Podeste kann ein erhöhter Bühnenbereich oder ein ansteigendes Gestühl für Orchesterproben erreicht werden.

An einer Stirnseite könnte mittels mobiler Podeste eine um 50 cm erhöhte Bühne mit 25 qm aufgebaut werden. Mit aufgebauter Bühne ist eine Bestuhlung für 96 Personen möglich. Auf Stehplätzen können mehr Personen untergebracht werden. Die maximale Anzahl an Personen darf aus Brandschutzgründen 200 Personen (in gesamten Neubau) nicht überschreiten. Die Künstler können über das hintere Treppenhaus der Musikschule aus dem rückwärtigen Bereich auf die Bühne gelangen. Die Umkleiden und Duschen des Gymnastikraumes liegen ein Halbgeschoss tiefer als der große Saal und können von den Künstlern mitgenutzt werden.

Kindergarten

Der Kindergarten ist gemäß den Vorgaben des Kinderschutzes als separate, in sich abgeschlossene Einheit im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Neubaus konzipiert. Das Erdgeschoss wird von den beiden Kindergartengruppen mit verlängerten Öffnungszeiten (VÖ-Gruppe) und das 1. Obergeschoss von der Kindergartengruppe der Ganztagesbetreuung (GT-Gruppe) genutzt. Die Gruppenräume als Hauptaufenthaltsräume sind zum Freispielbereich orientiert und durch Fenster an drei Fassadenseiten mit viel Tageslicht ausgestattet. Der aufgeweitete Flurbereich kann in beiden Geschossen als Spielflur mitgenutzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich neben der Administration, bestehend aus Leitungszimmer, Personalraum und einem Raum für Elterngespräche, zudem ein von allen Gruppen genutzter Kreativraum. Im 1. Obergeschoss sind die weiteren Räume der Ganztagesbetreuung wie Schlafräum und Essraum mit angrenzender Küche untergebracht. An der Schnittstelle zum restlichen Gebäude gibt es zudem einen Mehrzweckraum, der über eine Schleuse entweder vom Kindergarten oder von VHS bzw. Musikschule belegt werden kann. In beiden Geschossen ist die Größe der Sanitärbereiche an die Kinderanzahl angepasst. Die Sanitäreinrichtungen werden durch ein zusätzliches Außen-WC, das vom Freispielbereich zugänglich ist, ergänzt. Im Erdgeschoss steht ein barrierefreies WC für externe Besucher und Mitarbeiter zur Verfügung, im 1. Obergeschoss ist ein reines Mitarbeiter-WC vorgesehen.

Haustechnik

Technikflächen sind in beiden Gebäudeteilen im Untergeschoss untergebracht. Der Hausanschluss erfolgt im Neubau, der Bestandsbau wird über einen Bodenkanal angeschlossen. Im Dachspitz ist jeweils ein Lüftungsgeräte platziert. Das Lüftungsgerät im Bestandsbau muss brandschutztechnisch eingehaust werden. Details zur Gebäudetechnik sind in den Fachplanungen enthalten.

Fassade Bestand

Die Fassade des Bestandsgebäudes wurde durch eine Historikerin detailliert untersucht. Während der helle Sandstein im Sockelbereich seit der Bauzeit im Jahr 1885 weitgehend unverändert erhalten geblieben ist, wurde die Putzfassade der oberen Geschosse mehrmals überputzt und in unterschiedlichen Farbtönen überstrichen. Das mit Kalkputz verputzte Fachwerk hatte ursprünglich eine hellrote Farbe. Die Fenster sind mit verzierten Umrandungen geschmückt, welche auf der prominenten Straßenseite deutlich aufwändiger sind als an den anderen Fassadenseiten. Die Fenster verfügen über eine Fensterbank aus grüngrauem Sandstein und dreiseitigen Holzrahmen, welche ursprünglich in dem Farbton der Sandstein-Fensterbank gestrichen waren, um eine Ausführung in Stein vorzutauschen. Die Aufteilung der Fenster in 2 Drehflügel mit Oberlicht entspricht der historischen Aufteilung. Das Dach war ursprünglich mit Biberschwanzziegeln gedeckt. In der Dachfläche sind zusätzliche Dachflächenfenster erforderlich, damit die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie hinsichtlich Tageslicht und Fensterlüftung erfüllt werden können. Diese Dachflächenfenster

werden mit Lamellen in Ziegelfarbe belegt, damit sich diese unauffällig in die Dachfläche einfügen. Die Fassade und das Dach sollen bei der Sanierung wieder in den ursprünglichen Zustand inkl. der historischen Farbigekeit gebracht werden.

Fassade Neubau

Der Neubau nimmt als „ungleicher Zwilling“ die Kubatur des Bestandsbaus auf und stellt sich gleichberechtigt daneben. Die beiden Gebäude sollen miteinander kommunizieren, aber nicht konkurrieren. Ein wesentliches Gestaltungselement im Bestand ist der hohe Sockel, der vom Neubau in gleicher Höhe fortgeführt wird. Auch wenn sich die Kubatur der beiden Gebäude gleicht, sind diese im Inneren anders aufgeteilt. Während sich im Bestand ein Hochparterre mit zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss befinden, wird der Neubau barrierefrei ebenerdig betreten und die vier Vollgeschosse befinden sich unterhalb der Dachtraufe. Dieser wesentliche Unterschied hat zur Folge, dass die Fenster aus dem Bestandsbau nicht 1:1 in Größe und Lage kopiert werden können, da dann die Fenster im Neubau vor den Geschosdecken liegen würden.

Daher wird für den Neubau eine eigenes Fensterraster in Anlehnung an den Bestandsbau entwickelt. Damit die Fenster hinsichtlich Brüstungshöhe und Raumhöhe den Anforderungen des Neubaus genügen, muss die Fensterhöhe gegenüber dem Bestand verkleinert werden. Die verkleinerten Fenster wirken gegenüber dem Bestandsbau sehr banal und dem Gebäude nicht angemessen. Mittels einer Fensterumrandung sollen die Fenster des Neubaus den Fenstern des Bestandes in den Proportionen angepasst und gleichwertiger werden. Die Betonfertigteil-Rahmen nehmen die Formensprache des Bestandsbaus in reduzierter Form auf. Auf der repräsentativen Seite an der Sprollstraße laufen einzelne Rahmen oben rund bzw. spitz zu. Die Fenster an den übrigen Fassadenseiten verfügen über einen vereinfachten rechteckigen Rahmen. Die Ecken der Seitenwände sind an allen Rahmen leicht abgerundet und bilden einen weichen Übergang zum Fenster. Der Saal erhält auf beiden Seiten ein Fensterband, welches die besondere Funktion für alle Nutzungsbereiche unterstreicht.

Der Neubau orientiert sich bei der Materialwahl an den Qualitäten des Bestandsbaus und transportiert diese in die aktuelle Zeit. Wie der helle Sandstein im Bestandsbau soll der Sockel des Neubaus daher massiv und hochwertig sein. Ein sichtbarer Dämmbeton wird mittels rauher Schalung oder Stockung mit einer ansprechenden Oberflächenstruktur versehen. Die Obergeschosse werden wie beim Bestandsbau mit einem hellen, strukturierten Putz, allerdings in anderer Farbe, versehen. Dazu stehen die glatt geschalteten Fensterumrandungen aus Sichtbeton im spannenden Kontrast. Wie das Bestandsgebäude soll auch der Neubau mit Biberschwanzziegeln gedeckt werden, die für den Neubau hell glasiert wurden. Die Farbigekeit der einzelnen Elemente wird in der weiteren Planung anhand von Mustern detailliert untersucht und zu einem späteren Zeitpunkt nochmal vorgestellt.

Der verbindende Zwischenbau ist als Pfosten-Riegel-Fassade konzipiert. Horizontale, feststehende Lamellen bilden eine einheitliche zurückhaltende Hülle und sorgen für den notwendigen Sonnenschutz.

Außenanlagen

Bei den Außenanlagen gibt es grundsätzlich drei Hauptbereiche: den Spielbereich des Kindergartens, die Freifläche der VHS und die städtische Vorzone vor Kindergarten und VHS, welche sich von der Sprollstraße über die Reiserstraße bis zum Freibereich der VHS erstreckt. Die städtische Vorzone betrachtet das Grundstück und den vorgelagerten Gehweg als Einheit, so dass über ei

nen städtischen Bodenbelag ein länglicher Platz als Stadtbaustein entwickelt. Die bestehenden Portalbäume des Bestands sollen für den Neubau ergänzt werden und lassen eine kleine Baumallee mit Sitzgelegenheiten entstehen. Die Reiserstraße soll gemäß Angaben der Bauämter langfristig verkehrsberuhigt werden. Daher kann diese verschmälert werden, um hier die Parkplätze an der Straße nachweisen zu können. Der Freibereich der VHS bleibt so autofrei und kann somit als Begegnungsfläche genutzt werden, die an den verbindenden Grünzug des Stadtgrabens angeschlossen ist. Zusätzlich erforderliche Stellplätze sollen an anderer Stelle nachgewiesen werden. Eine Anlieferung über Sprinter-Fahrzeuge ist an der Sprollstraße vor dem Zwischentreppenhause vorgesehen, so dass die Anlieferung über den Aufzug erfolgen kann. Vor dem Kindergarten wird an der Sprollstraße eine Bring&Kiss Zone als Kurzparker vorgesehen. Der Freibereich der Volkshochschule ist in verschiedenen Schichten aufgeteilt, so dass eine Entwicklung von Bauwerk zu Grünzug entsteht. Aus dem Haus betritt man die erhöhte Terrasse mit breiter Außentreppe, um dann über eine wassergebundene Fläche, dem Forum VHS, und einer angelegten Grünfläche zum Stadtgraben zu gelangen. Die Bodenflächen sollen die strenge Geometrie des Hauses aufnehmen, während die Einzelbäume diese wieder auflockern. Der Freispielbereich des Kindergartens wird über den axialen Zugang und einem Bobbycar-Rundweg in Sandspielplatz mit Grünfläche und Kletterbereich zониert. An der südlichen Grundstücksecke muss ein Höhenunterschied von ca. 150cm zum Nachbargrundstück über eine begrünte Böschung überbrückt werden. Der Fußpunkt der Böschung wird durch eine Sitzbank aus großen Steinen abgeschlossen. So erweitert die Böschung optisch den lockeren, begrünten Kletterbereich. Den Abschluss auf dem Nachbargrundstück bildet ein Zaun. Im Außenbereich wird ein Nebengebäude in die Flucht der Garage und dem Trafo-Häuschen gesetzt, welches den Abschluss des Kindergarten-Spielbereichs markiert. In diesem Nebengebäude werden die Outdoor-Spielzeuge sowie die Kinderwagen aufbewahrt. Außerdem befinden sich hier die Mülltonnen.

Archäologie

Bei Bauvorhaben in der Nähe parallel zum Stadtgraben wurden bereits Bodendenkmäler gefunden, so dass es sehr wahrscheinlich ist, dass auch auf dem Baufeld des Neubaus Bodendenkmäler vorhanden sind. Es ist eine offene, geböschte Baugrube geplant. Diese Baugrube kann nur durchgeführt werden, wenn der Grundwasserstand dauerhaft unterhalb der Baugrubensohle liegt. Daher wird zur Ermittlung des Bauwasserstandes ein Pegel ausgebaut und überwacht. Die Erkundung der Archäologie erfolgt schichtweise. Sie ist sowohl im Bereich des Untergeschosses als auch bei den punktuellen Magerbetonplomben erforderlich.

Auf dem Nachbargrundstück Sprollstraße 26 ist der Keller des abgebrochenen Hauses noch vorhanden, so dass dieser im Zuge der Archäologiewerke rückgebaut wird. Er wurde verfüllt um die Straße zu sichern, da der Keller direkt an den Gehweg angrenzt. Beim Rückbau des Kellers ist zu beachten, dass an der Kellerwand parallel zur Sprollstraße eine Erdböschung analog einer Baugrubenböschung verbleiben muss, damit die Wand bzw. der Boden dem Erddruck standhalten kann und die Straße stabil bleibt. Es liegen uns keine Pläne zum Keller hinsichtlich Größe, Aufbau und Tiefe vor.

Hochwasser

Während das Baufeld selbst nicht als Hochwassergebiet ausgewiesen ist, ist jedoch gemäß Hochwasserkarte auf den angrenzenden Straßen und Wegen mit unterschiedlichen HQ100 zu rechnen, da der Stadtgraben im Einzugsbereich des Neckars, die Sprollstraße im Einzugsbereich des Weggentalbachs liegt. Folgende HQ100-Marken sind in der Hochwasserkarte angegeben:

HQ100 Reiserstraße	345,6 üNN
HQ100 Sprollstraße (Ecke Reiserstraße)	345,5 üNN
HQ100 Sprollstraße Zwischenbau	345,3 üNN
HQ100 Sprollstraße Ecke Nachbar (Bäckerei)	344,9 üNN
HQ100 Heberlesgraben	344,8 üNN

Das Bestandsgebäude verfügt über ein Hochparterre, das den Schutz gegen Hochwasser sicherstellt. Der Neubau soll barrierefrei und somit ebenerdig erschlossen werden. Mit einer aktuell geplanten Höhe von 345,32 liegt die EFH des Neubaus ziemlich genau auf der Höhe des maximalen HQ100, das vor dem Neubau auftritt. Während die Abdichtung gemäß DIN 18533-1 an den geschlossenen Wandflächen 50 cm hochgezogen werden kann, bilden die ebenerdigen Türen die geometrische Schwachstelle, so dass hier temporäre Maßnahmen zur Sicherung benötigt werden. Für den Eingang des Zwischentreppenhauses ist eine mobile Hochwassersicherung im Außenbereich vorgesehen, die zwischen den Außenwänden und einer festen Außenmöblierung eingespannt werden kann. Im Bereich des Eingangs zum Kindergarten liegt die Hochwassermarke bereits deutlich tiefer, so dass hier Sandsäcke die verbleibenden 25cm absichern sollen. Bei den Grundleitungen sind überall Rückstauklappen vorzusehen.

Denkmalschutz

Momentan befindet sich das Haus in einem sehr heterogenen Zustand. Zum einen wurden Einzelbereiche zu unterschiedlichen Zeiten umgebaut, zum anderen haben die einzelnen Nutzungen ihre Spuren hinterlassen. Das Raumbuch, das im April 2020 den Bestand raumweise aufgenommen hat, kategorisiert die Gebäudeausstattung in vier Klassen I = 1885-1888 II = 1. Hälfte 20. Jhd. III = um 1960 IV = nach 1960 Das Sanierungskonzept konzentriert sich auf die Rekonstruktion und den Erhalt der Elemente aus der Gründerzeit (Klasse I + II). Natürlich werden schöne, gut erhaltene Elemente aus den späteren Zeiten ebenfalls, wenn möglich, beibehalten. Die historischen Ausstattungselemente sind unterschiedlich gut erhalten. Die prägnanten gusseisernen, verzierten Stützen sind z.B. teilweise farbig lackiert oder teilweise in Trennwände eingearbeitet. Die Stuckverzierungen werden teilweise von Trennwänden unterbrochen oder liegen verborgen hinter Abhangdecken.

Mit dem Landesdenkmalamt wurden folgende Punkte festgelegt:

1. Der Bestand wird außen und innen auf die U-förmige Grundstruktur zurückgebaut, so dass der mittlere Gebäudeeinbau entfällt und die ursprüngliche Neigung der Dachfläche rekonstruiert wird. Bei der Rekonstruktion der Fassade an der Innenseite des Grundriss-U werden die Grundprinzipien der Originalfassade aufgenommen, indem die Proportionen der Fassadenöffnungen übernommen und die Gestaltungselemente sparsam zitiert werden. Die neuen Fassaden sollen sich mit den gleichen Oberflächen und gleichen Fenstergrößen harmonisch einfügen. Jedoch wird über vereinfachte Holzrahmen und eine andere Fensterteilung ersichtlich sein, dass es sich um eine nachträgliche Rekonstruktion handelt.
2. Der Neubau wird in gleicher Kubatur inkl. Dachform wie der Altbau ausgeführt. Beide Gebäude sollen in der Gestaltung gleichberechtigt miteinander kommunizieren. Die Geschosshöhen des Neubaus können unabhängig von denen des Bestandsbaus gewählt werden.
3. Zwischen Bestandsgebäude und Neubau wird ein minimierter Zwischenbau mit zentralem Treppenhaus / Aufzug gestellt. Dieser Zwischenbau muss unterhalb der Traufhöhe des Bestands en-

den und soll so schmal wie möglich ausgeführt werden, damit möglichst wenig historische Fassade verdeckt wird. Zur Anbindung des Bestandes an das neue Treppenhaus muss das bestehende, historische Treppenhaus rückgebaut und durch eine Holzbalkendecke ersetzt werden. Da das Zwischentreppenhaus unterhalb der Traufhöhe des Bestandes liegen muss, kann das 3. Obergeschoss nicht an den neuen Aufzug angeschlossen werden. Zur barrierefreien Erschließung ist ein zusätzlicher Aufzug im Bestandsbau bei der ehemaligen Hausmeisterwohnung erforderlich. Die historische Treppe zur ehemaligen Hausmeisterwohnung muss erhalten werden.

4. Die Büroräume müssen eine ausreichende Belichtung und Belüftung nach Arbeitsstättenrichtlinie vorweisen, welche nach der Raumgrundfläche berechnet wird. Mit den vorhandenen Fenstern können die erforderlichen Fensterquerschnitte nicht erreicht werden, so dass hier Zusatzmaßnahmen erforderlich werden. Hier gibt es drei Varianten:

- A. Bei den Büroräumen an den Gebäudeecken wird ein zusätzliches, zurückhaltendes offenes Dachflächenfenster mit feststehenden Lamellen in Dachfarbe vorgesehen.
- B. Die Räume an der Längsseite des Gebäudes an der Sprollstraße verfügen über kleine Dachgauben, die auf den historischen Ansichten nicht dargestellt sind und vermutlich später Seite 8 von 10 ergänzt wurden und daher nicht zwingend zu erhalten sind. Daher sollen diese durch vorne beschriebenen Dachflächenfenster ersetzt werden.
- C. In zwei Räumen kann aufgrund der Dachgeometrie kein zusätzliches Dachflächenfenster eingebaut werden. Hier sollen Lichtkamine verwendet werden. Hier kann die Öffnung im Dach an einer entfernten, unauffälligen Stelle sitzen und das Licht wird mittels eines Rohres in den Raum geleitet, wo es wie eine Einbauleuchte in der Decke sitzt. Der Betriebsrat hat dieser Ausführung zugestimmt.

Sanierung Bestand

Die Sanierung des Bestandes fokussiert sich auf die Erhaltung und Rekonstruktion der bauzeitlichen Gestaltungselemente.

Der größte Eingriff ist der Abbruch des später eingebauten Gebäudeteils im Innenhof, welcher den Umbau des Dachstuhls auf die ursprüngliche Dachneigung beinhaltet. Das gesamte Dach wird abgedeckt, gedämmt und wieder mit Biberschwanzziegeln belegt. Es werden neue Dachflächenfenster eingebaut, welche nach Denkmalschutzvorschriften mit außenliegenden feststehenden Lamellen in Dachziegelfarbe versehen sind. Diese neuen Fenster sind erforderlich, da die Größe der vorhandenen Fenster, die dem Denkmalschutz unterliegen, nicht den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) entspricht. Bei zwei Büros ist aufgrund der verwinkelten Dachgeometrie des Bestandsbaus keine Ergänzung mit Dachflächenfenstern möglich. Hier wird für die Belichtung ein Lichtkamin vorgesehen, der über eine verspiegelte Röhre Licht von einem anderen Dachbereich in den Raum leitet. Um die erforderliche Lüftung zu gewährleisten werden die beiden Räume ohne zusätzliches Dachflächenfenster zusätzlich zur Fensterlüftung über eine ergänzende maschinelle Mindestlüftung versorgt.

An der Fassade wird der Sandstein gereinigt und ausgebessert. Die Putzfläche wird ebenfalls saniert und in einem hellen Rotton gestrichen. Die Fenster in den Hauptgeschossen sind mind. 20 Jahre alt oder älter. Eine komplette Aufarbeitung der bestehenden Fenster inkl. Scheibenaustausch ist in Summe relativ teuer und es bleiben immer noch alte Fenster, die z.T. die Anforderungen an Schallschutz und Wärmeschutz nicht erfüllen. Daher sollen alle Fenster durch denkmalgerechte und bautechnisch optimale Fenster ausgetauscht werden. Ausgenommen hiervon sind die vereinzelt historischen Fenster im Dachgeschoss. Die historischen Fensterumrandungen aus

Holz werden aufgearbeitet und in der historischen Farbe des Sandsteins der Fensterbank gestrichen. Auf der Innenseite werden die Außenwände zum größten Teil (ca. 80%) gedämmt. In Einzelräumen ist eine Dämmung aufgrund des historischen Stucks nicht möglich. Zum Teil ist es erforderlich, dass die historischen Lamberien und inneren Fensterumrandungen für die Dämmung ausgebaut und um Dämmstärke versetzt wieder eingebaut werden müssen.

Im Innenbereich gibt es zwei tief eingreifende Maßnahmen: Zum einen wird die Holzterrasse Richtung Zwischenbau abgerissen und die Holzbalkendecke ergänzt, um einen Durchgang zum Zwischenbau zu erhalten. Zum anderen wird ein Senkrechtlift zwischen 2. und 3. Obergeschoss eingefügt, um das Verwaltungsgeschoss barrierefrei zu erschließen.

Die weiteren räumlichen Maßnahmen beinhalten den Rückbau der nicht-tragenden Zwischenwände, zur Wiederherstellung der historischen Raumaufteilung. Dann werden neue Zwischenwände für die neue Raumaufteilung gesetzt. Die Bodenbeläge werden ausgebaut und ein einheitlicher Bodenbelag unter Berücksichtigung des Brandschutzes, des Trittschallschutzes und der Elektroinstallation verlegt.

Die historischen Gestaltungselemente wie Lamberien und Stuck werden aufgearbeitet und ergänzt. Die Oberfläche der Holzterrasse wird saniert. Die verzierten Gußstützen werden brandschutztechnisch ertüchtigt und einheitlich lackiert. Brandschutz Beide Gebäudeteile werden als ein Gebäude betrachtet, welches der Gebäudeklasse 5 zugeordnet wird. Dies bedeutet, dass der Zwischenbau zwar eine brandschutztechnische Trennung darstellt, aber keine Brandwand mit 5m breiten geschlossenen Fassadenbereichen an der Innenecke gefordert wird. Die Wände des Zwischenbaus müssen nicht-brennbar sein. Jeweils ein Geschoss wird als Nutzungseinheit betrachtet. Die Flure werden nicht als notwendige Flure klassifiziert, so dass die Installation und auch Möblierung frei erfolgen kann. Eine Ausnahme bei den Nutzungseinheiten bildet das Untergeschoss des Neubaus. Hier ist ein notwendiger Flur erforderlich. Die Treppenhäuser erlauben nur Fluchtwege von 1,20m Breite was einer Personenanzahl von 200 Personen entspricht, d.h. es dürfen sich in den Obergeschossen des Altbaus 200 Personen und in den Obergeschossen des Neubaus max. 200 Personen gleichzeitig aufhalten. Im Erdgeschoss können die Personen jeweils direkt ins Freie flüchten. Es ist durch den Betreiber sicher zu stellen, dass die maximale Personenanzahl im Haus nicht überschritten wird.

Die Bauteilaufbauten der historischen Konstruktion wurden brandschutztechnisch klassifiziert und müssen in Teilen hinsichtlich ihres Feuerwiderstands ertüchtigt werden. Eine flächendeckende Brandfrüherkennung ermöglicht, dass einige historische Elemente erhalten werden können, deren Feuerwiderstand eigentlich zu gering wäre wie z.B. bei der Holzterrasse. Bei der Brandfrüherkennung werden immer beide Gebäudeteile alarmiert.

Die einzelnen Details zum vorbeugenden Brandschutz sind dem Brandschutzkonzept zu entnehmen.

Bauphasen

Es sind fünf Bauphasen erforderlich. Nach der vierten Bauphase kann die Musikschule und der Kindergarten in den Neubau umziehen. Nach der fünften Bauphase steht der Bestandsbau für den Wiedereinzug der VHS bereit.

PHASE 01 - Umverlegung der Trassen auf dem Grundstück Bei dieser Vorabmaßnahme zur Baufeldfreimachung sind an zwei Stellen punktuell neue temporäre Zuleitungen zum Bestand herzustellen, da die bestehenden Leitungen innerhalb der Baugrube verlaufen würden. Die das Baufeld querende externe Elektrotrasse ist nach Aussage der Stadtwerke redundant und kann für die Bauzeit ersatzlos stillgelegt werden. Eine Interimslösung ist hier nicht erforderlich.

PHASE 02 - Archäologieuntersuchung und Baugrube Aufgrund der gewünschten Baugrubenböschung wird der Großteil des Gehweges und ein Streifen auf dem südlichen Nachbargrundstück als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt. Bei der Aufstellung des Bauzauns ist darauf zu achten, dass der Fluchtweg aus dem Bestandsbau freigehalten wird. Zuerst werden Grundstückseinfriedung, Nebengebäude und Spielgeräte abgebrochen und die Aufschüttungen des Grundstücks eingeebnet. Danach wird die Baugrube schichtweise ausgehoben, damit parallel eine archäologische Untersuchung des Baugrunds erfolgen kann. In diesem Zug wird auch der Keller des abgebrochenen Hauses rückgebaut. Damit der starke Verkehr auf der Sprollstraße nicht durch Sperren behindert wird, erfolgt die Zufahrt zur Baustelle bzw. die Abfuhr des Aushubmaterials über die Reiserstraße. Der Außenbereich des Kindergartens wird komplett für die Baustelleneinrichtung benötigt und kann nicht mehr als Spielfläche genutzt werden. Eine Interimslösung hierfür ist nicht Bestandteil der Planung.

PHASE 03 - Erstellung Neubau Die Baustelleneinrichtung für den Neubau entspricht der Baustelleneinrichtung für die Baugrube, welche durch weitere Container und einen Kran ergänzt wird. Es werden zudem voraussichtlich zusätzliche Material-Lagerflächen vor dem Bestandsgebäude benötigt

PHASE 04 - Erstellung Zwischenbau und Außenanlagen Um die Nutzung des Bestandsbaus so lange wie möglich ohne Einschränkungen aufrecht zu erhalten, wird der Bau des Zwischenbaus in einer kompakten Bauphase nachgezogen. In dieser Bauphase wird zudem das Treppenhaus im Bestandsbau abgebrochen und der Durchbruch durch das Fundament zum Anschluss des Bestands-Untergeschoss hergestellt. Im Anschluss wird das neue Treppenhaus errichtet. Damit der zweite Fluchtweg aus dem im Betrieb befindlichen Bestandsgebäude weiterhin sichergestellt ist, ist ein temporäres, externes Treppenhaus erforderlich.

FERTIGSTELLUNG NEUBAU + UMZUG Musikschule und Kindergarten ziehen vom Bestandsbau in den Neubau um. Die VHS zieht aus dem Bestandsbau in die Interimsräumlichkeiten. Für die VHS ist von Bauherrenseite eine externe Interimslösung vorgesehen, welche nicht Bestandteil dieser Planung ist.

PHASE 05 - Sanierung Bestandsgebäude Die Baustelleneinrichtung wird rund um das Bestandsgebäude verlegt. Bei der Aufstellung des Bauzauns ist darauf zu achten, dass der Fluchtweg aus dem neugebauten Treppenhaus freigehalten wird. Nachdem die großen Abbruch- und Umbaumaßnahmen erfolgt sind, wird an der Fassade und im Innenbereich parallel gearbeitet. Sobald das Fassadengerüst abgebaut ist, sollen die Außenanlagen angelegt werden.

FERTIGSTELLUNG BESTANDSSANIERUNG

Die Volkshochschule kann aus Ihren Interimsräumlichkeiten wieder zurück in den sanierten Bestandsbau ziehen.

02 Kostenzusammenstellung (siehe auch Anlage)

	VHS (Bestand)	MS+KiGa (Neubau)	Summe
	EUR	EUR	EUR
200 Herrichten und Erschließen	4.544	344.699	349.243
300 Baukonstruktion	3.688.547	6.327.673	10.016.220
10% Reserve bei Umbau	368.855		368.855
400 Technische Anlagen	1.024.969	1.499.122	2.524.091
500 Außenanlagen	445.908	320.984	766.892
600 Ausstattung	113.812	123.270	237.082
700 Baunebenkosten	2.131.654	1.891.200	4.022.854
Summe	7.850.000	10.613.820	18.463.280

Empfehlung 10 % Projektreserve 1.800.000 EUR - (bisher nicht in der Finanzplanung berücksichtigt)

Anmerkungen zu der Kostenaufstellung

1. Aktuell unterliegen die Baupreise starken Schwankungen. Die vorliegende Kostenschätzung bezieht sich auf das 2. Quartal von 2021.
2. Die Baupreise sind von 01/2019 auf 01/2020 um 3,3%, und von 01/2020 zu 01/2021 um 3,1% gestiegen.
3. Für die archäologische Untersuchung wurde eine Grundpauschale berücksichtigt. Abhängig von den Funden können sich die Kosten deutlich erhöhen.
4. Eine Kampfmittelauswertung liegt nicht vor. Für eine eventuelle Beseitigung sind keine Kosten enthalten
5. Ein Verbau ist nicht vorgesehen.
6. Für die Wasserhaltung ist eine Grundpauschale berücksichtigt. Die tatsächlichen Kosten hängen von der anfallenden Wassermengen ab.
7. Das Baugrundgutachten gibt keine Angaben zu den Bodenklassen. Es ist eine Zulage für eine kleine Menge an verunreinigtem Aushubmaterial vorgesehen.
8. Es liegt kein Schadstoffgutachten über das Bestandsgebäude vor. Entsorgungskosten für Schadstoffe sind nicht enthalten.
9. Es ist kein Winterbau einkalkuliert.
10. Kosten für Interimsmaßnahmen für die Räume der VHS während der Sanierung des Bestandes sind nicht enthalten.
11. Umzugskosten sind generell nicht enthalten.
12. Für Kunst am Bau ist kein Budget eingestellt.
- 13 Bei der KG 700 wurden die Honorare einzeln gerechnet und die Vorprojektkosten inbezogen.

08 Terminplanung

- Erteilung Baugenehmigung 04.2022
- Baubeginn Rohbau 08.2022
- Inbetriebnahme Neubau 08.2024
- Inbetriebnahme Bestand 12.2025
- *Vorbehaltlich der fristgerechten Freigabe der LPh02*
- *Vorbehaltlich größerer Archäologiefunde • Vorbehaltlich einer kontinuierlichen Bauabfolge*