

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am
Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Errichtung eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt; Entscheidung über den Architektenentwurf

Beschlussvorschlag:

Für das Bürgerhaus Braunshardt soll die Entwurfsvariante „**Q3-Typ**“ des Architekturbüros Pätzold Kremer umgesetzt werden.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.11.2010 den Bau eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt beschlossen. Grundlage dieser Entscheidung war ein durch die Verwaltung erarbeitetes Konzept aus dem Jahr 2005, das im September 2010 nochmals überarbeitet wurde. Darin wurden neben einer Bedarfsanalyse auch ein Raumprogramm, eine überschlägige Kostenschätzung sowie drei mögliche Standortvarianten dargestellt.

Mit Beschluss vom 24.02.2011 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Standort im Außenbereich, nördlich der Parkstraße festgelegt.

Das gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2014 mit der Objektplanung beauftragte Architekturbüro Pätzold Kremer (PK) hat, auf der Grundlage des vorgegebenen Raumprogramms, drei Entwurfsvarianten erarbeitet und der Verwaltung vorgestellt.

Die drei Varianten erfüllen alle das vorgegebene Raumprogramm und beziehen das kleinere Grundstück (Nr. 89/2 mit 1.105 qm) an der L 3094, mit in die Planung ein.

Variante Q-Typ:

Der quadratische Baukörper ist an der Ostseite, mittig im Grundstück platziert, so dass an der Nordseite der evtl. Anbau einer Schießhalle möglich ist. Die Parkplätze (92 St.) sind im Wesentlichen entlang der L 3094 und z.T. südlich vor dem Gebäude angeordnet. An der südwestlichen Ecke des Grundstückes ist vor dem Haupteingang und der kleinen Halle ein ca. 720 qm großer Vorplatz geplant.

Drucksache IX/0933/1

Grundriss: kompakt und funktional, kurze Wege
Raumprogramm: wurde erfüllt, 66 qm (5,0 %) über dem theoretischen Vorgabewert
Konstruktions- u. Verkehrsfläche 14,5 % von Brutto-Grundrissfläche (guter Wert)

Variante L-Typ:

Der Baukörper ist in einer Winkelform an der Westseite, mittig im Grundstück entlang der L 3094, platziert, so dass an der Nordseite der evtl. Anbau einer Schießhalle möglich ist. Die Parkplätze (92 St.) befinden sich im Wesentlichen an der Westseite des Grundstückes. Der Eingangsbereich liegt im hinteren Grundstücksbereich, zugänglich über den Zufahrtsbereich der Parkplätze. Vor dem Haupteingang befindet sich ist ein ca. 300 qm großer Vorplatz.

Grundriss: durch die Grundrissform etwas auseinandergezogene Funktionsbereiche
Raumprogramm: wurde erfüllt, 76,5 qm (5,8 %) über dem theoretischen Vorgabewert
Konstruktions- u. Verkehrsfläche 17,3 % von Brutto-Grundrissfläche

Variante I-Typ:

Der langgestreckte, rechteckige Baukörper ist an der Ostseite des Grundstückes platziert. Die Parkplätze (95 St.) sind im Wesentlichen entlang der L 3094 angeordnet. Der evtl. Anbau einer Schießhalle ist an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes möglich, wobei dann allerdings 14 Stellplätze entfallen würden. Der Haupteingang befindet sich an der Ostseite (Parkplatzseite), wobei sich vor den Eingang kein Vorplatz befindet. Eine Platzgestaltung von ca. 300 qm ergibt sich lediglich vor der kleinen Halle. Der Entwurf ist architektonisch klar gegliedert.

Grundriss: auseinandergezogen und somit weniger funktional, lange Wege / Flure,
Küche nur für kleine Halle nutzbar
Raumprogramm: wurde erfüllt, 28,5 qm (2,2 %) über dem theoretischen Vorgabewert (guter Wert)
Konstruktions- u. Verkehrsfläche 18,2 % von Brutto-Grundrissfläche

Auf der Basis der Variante „Q-Typ“ hat das Büro PK eine überschlägige Kostenschätzung für Bau- und Baunebenkosten erstellt, die allerdings erheblich über der Kostenschätzung der Konzeptstudie der Verwaltung (von 2010!) liegt:

Kostengruppe	Konzeptstudie 2010	Kostenschätzung 2014 Q-Typ	Differenz
Baukosten	2.257.500,00 €	2.981.800,00 €	724.300,00 €
Freifläche / Stellplätze	180.000,00 €	440.000,00 €	260.000,00 €
Anschl.- / Erschließung	50.000,00 €	50.000,00 €	- €
Baunebenkosten	373.000,00 €	745.450,00 €	372.450,00 €
Unvorhergesehenes	286.000,00 €	-	286.000,00 €
	3.146.500,00 €	4.217.250,00 €	1.070.750,00 €

Drucksache IX/0933/1

Die höheren Kosten liegen in folgenden Ursachen begründet:

- Höhere Baukosten durch höhere Brutto-Grundrissfläche (BGF) und höherem Preis je qm BGF (1.750,00 €/qm) aufgrund von Preissteigerungen (Preisindex).
- Durch die Einbeziehung des Grundstückes Nr. 89/2 in die Außenbereichsplanung, 1.105 qm mehr zu bearbeitende Flächen und somit höhere Kosten.
- Durch höhere Baukosten und neue Honorarordnung ergeben sich höhere Baunebenkosten

Da die Kostenerhöhung für die vorliegende Planungsvariante nicht akzeptabel war, wurde das Büro PK gebeten einen überarbeiteten Entwurf für den Q-Typ vorzulegen, mit folgenden Vorgaben:

1.	Reduzierung von Nutzflächen	
	Halle mit ca. 300 m ²	- 20 m ²
	Bühnentiefe 9,00 m	- 15 m ²
	Künstlergarderoben integriert in Umkleibereiche	- 30 m ²
	Nur noch je 2 Duschen in Umkleibereich integriert	- 20 m ²
	Jugendbereich 50 m ²	- 25 m ²
	WC Jugendbereich entfällt, Durchgang zu WC's mit Tür zum Foyer	- 22 m ²
	Kleiner Saal mit 130 m ²	- 20 m ²
	Kleines Gerätelager entfällt	- 30 m ²
	Sanitätsraum entfällt	- 18 m ²
	Gesamtreduzierung :	<u>ca. 200 m²</u>

Die Anzahl der Besucher sollte auf 350 begrenzt werden (weniger Stellplätze erforderlich und entspricht der Besucheranzahl je m² der anderen Bürgerhäuser).

2. Das Grundstück Nr. 89/2 nicht in die Planung mit einbeziehen
3. Es sollte angestrebt werden, die Koste je m² Brutto-Grundrissfläche zu reduzieren.
4. Die Parkplätze werden auf 70 Stellplätze reduziert.
5. Die Planung der Außenanlage wird durch Eigenleistung der Technischen Verwaltung realisiert, so dass bei den Nebenkosten Einsparungen erzielt werden.
6. Verzicht auf die Erweiterungsfläche für eine Schießanlage.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben hat das Büro PK den Entwurf des Q-Typ überarbeitet. Der Entwurf ergibt nun eine BGF von 1.500 m². Als aktueller, realistischer Preis wurde 1.700,00 € /m² BGF angesetzt. Daraus ergibt sich folgende neue Kostenschätzung:

Drucksache IX/0933/1

Kostengruppe	Konzeptstudie aus 2010	überarbeiteter Q-Typ (Q2-Typ) aus 2014 (Sommer)	Differenz
Baukosten	2.257.500,00 €	2.557.500,00 €	300.000,00 €
Freifläche / Stellplätze	180.000,00 €	340.000,00 €	160.000,00 €
Anschl.- / Erschließung	50.000,00 €	50.000,00 €	- €
Baunebenkosten	373.000,00 €	525.000,00 €	152.000,00 €
Unvorhergesehenes	286.000,00 €	-	286.000,00 €
	3.146.500,00 €	3.472.500,00 €	326.000,00 €

Am 24.07.2014 wurden in der 4. Beiratssitzung dem Projektbeirat zunächst die Entwurfsvarianten vorgestellt und erläutert, ohne dass seitens der Verwaltung eine Priorisierung vorgenommen wurde. In der anschließenden Diskussion wurde von allen Mitgliedern die Variante Q-Typ als die beste Lösung erachtet. Nach diesem Votum wurde dann dem Beirat die Kostensituation und die bereits vorliegende überarbeitete Version des Q-Typ's vorgestellt. Der Beirat stimmte der Herausnahme der Schießanlage zu (Bürgermeister Möller berichtete zuvor über diesbezügliche Gespräche mit den Sportschützen und deren Einverständnis hierüber) und beschloss einstimmig, die Umsetzung der überarbeiteten Entwurfsvariante Q2-Typ der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen.

Um aufzuzeigen welche weitere Reduzierungen der Baukosten, etwa durch Veränderungen im Raumprogramm, möglich wären, wurde eine weitere Variante entwickelt.

Bei dieser Variante wurde auf den Jugendraum verzichtet, wodurch weitere 106 m² Brutto-Grundrissfläche, und somit die Baukosten um nochmals 187.700,00 €, gegenüber dem Q2-Typ), reduziert werden konnten.

Kostengruppe	Konzeptstudie aus 2010	Q3 –Typ ohne Jugendraum aus 2014 (Herbst)	Differenz
Baukosten	2.257.500,00 €	2.369.800,00 €	112.300,00 €
Freifläche / Stellplätze	180.000,00 €	340.000,00 €	160.000,00 €
Anschl.- / Erschließung	50.000,00 €	50.000,00 €	- €
Baunebenkosten	373.000,00 €	525.000,00 €	152.000,00 €
Unvorhergesehenes	286.000,00 €	-	286.000,00 €
	3.146.500,00 €	3.284.800,00 €	138.300,00 €

Es ist an dieser Stelle noch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Differenzbeträgen in den o.a. Tabellen nicht um „Mehrkosten“ handelt. Die Abweichungen begründen sich darin, dass von einer Kostenschätzung auf Grundlage von Kenndaten nun eine Kostenschätzung mit einer konkreten Plangrundlage vorliegt.

Drucksache IX/0933/1

In allen Varianten sind die Kosten für die Einrichtung nicht enthalten. Diese können erst im Zuge der Ausbauplanung und einer Bemusterung ermittelt werden und sind im Wirtschaftsplan 2016 separat zu veranschlagen.

Die neue Variante wurde dem Beirat nicht nochmals vorgelegt. Da in den politischen Diskussionen zur Entscheidung für den Neubau des Bürgerhauses im OT Braunshardt bisher immer von einer Kostengröße von ca. 3,2 Mio. EURO ausgegangen wurde und diese Kostengröße mit der Variante Q3 in etwa erreicht wird, schlägt die Verwaltung vor diese Variante umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

3.200.000,00. € stehen im Wirtschaftsplan 2015 des Kommunalen Immobilienservice zur Verfügung.

Der Sachverhalt wurde am 04.11.2014 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

- Möller -
Bürgermeister

Anlagen:

Entwurfsvarianten Q-Typ, L-Typ, I-Typ
Entwurfsvariante Q2-Typ
Entwurfsvariante Q3-Typ