

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 25.10.2018

### **Sanierung Bürgerhaus Schneppenhausen – Vorstellung der Planungsvarianten inkl. Kostenschätzung**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die aktuelle Sanierungsplanung des Bürgerhauses Schneppenhausen inkl. Kostenschätzung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird mit der Realisierung einer der folgenden Projektvarianten beauftragt:
  - 2.1. Projektvariante 1 – grundhafte Sanierung mit erweiternden Anbauten (Nutzungsfläche NUF = 1.294 m<sup>2</sup>, Kostenschätzung: 4.548.750 Euro brutto)
  - 2.2. Projektvariante 2 – grundhafte Sanierung (Nutzungsfläche NUF = 1.146 m<sup>2</sup>, Kostenschätzung: 3.925.000 Euro brutto)
  - 2.3. Neubau auf gleichem Grundstück mit vergleichbarer Nutzungsfläche der Projektvariante 1 (Nutzungsfläche NUF = 1.294 m<sup>2</sup>, Kostenschätzung: 4.806.250 Euro brutto)

#### **Sachverhalt:**

Im Jahr 2015 erstellt der Kommunale Immobilienservice (KIS) eine Liste erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen für das Bürgerhaus Schneppenhausen und hinterlegt diese mit einem vorläufigen Kostenrahmen (s. Anlage 1). Für die Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung wie Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation und der Lüftungssteuerung werden 327.000,00 €, für die energetische Sanierung der Gebäudehülle inkl. erforderlicher Fundamentarbeiten 420.000,00 € veranschlagt. Hinzu kommen Innenrenovierungen i. H. v. 160.000,00 € sowie Planungskosten i. H. v. 108.840,00 €. In Summe ergibt sich ein prognostizierter Instandsetzungsaufwand i. H. v. 1.015.840,00 €. Hierbei handelt es sich lediglich um eine grobe, nicht belastbare Schätzung, die durch Fachgutachten konkretisiert werden muss.

Am 19. September 2015 tagt die erste Projektbeiratssitzung unter Teilnahme von Vertretern aus Politik, Verwaltung, Schule und Vereinen, um gemeinsam die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Flächenangebot für das Bürgerhaus Schneppenhausen zu formulieren. Für Veranstaltungen werden eine größere Bühne mit verbesserter Licht- und Tontechnik, ein integrierter Bar- und Bewirtungsbereich, die Verlegung des Regieraums sowie ein Mehr an Lager- und Garderobenfläche gewünscht. Auch der Jugendbereich meldet einen erhöhten Platzbedarf an. Die selten genutzten Duschen sollen zurückgebaut und ein Behinderten-WC nachgerüstet werden.

# Drucksache 10/0624/1

In der 2. Projektbeiratssitzung am 28. Oktober 2015 machen sich die Beiratsmitglieder bei einem Ortstermin ein Bild vom baulichen Zustand des Gebäudes. Die Nutzer werden aufgefordert, ihren Platzbedarf bis Ende Februar 2016 anzumelden. Die Vereine wünschen insgesamt 120 m<sup>2</sup> mehr Lagerfläche, ein größeres Stuhl- und Tischlager, einen separaten Garderobenbereich, eine größere Bühne mit direkter Andienung, separate Dusch- und WC-Anlagen, ein Behinderten-WC sowie ein größeres Damen-WC. Die Jugendpflege meldet einen Flächenbedarf von insgesamt 100 m<sup>2</sup> an.

In der 3. Projektbeiratssitzung am 22. Juni 2016 stellt Herr Wigand eine Planskizze vor (s. Anlage 2), in der einige Anforderungen bereits umgesetzt sind. So werden an der Nordseite des Foyers eine Garderobe und ein Stuhllager angebaut, die Sanitäreinrichtungen umgebaut und durch interne Umorganisation Lagerflächen geschaffen. Der Regieraum ist als ausklappbarer Regiebalkon angedacht, die Bühne ist durch mobile Bühnenteile erweiterbar. Die Summe der Vorschläge soll in eine Machbarkeitsstudie einfließen.

Laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 2. März 2017 (Drucksache 10/0205/1) wird der Magistrat beauftragt, „(...) auf Grundlage der Empfehlungen des Projektbeirates die Planung und Sanierung des Bürgerhauses Schneppenhausen aufzunehmen und die Durchführung vorzubereiten:

- a) Hierbei ist das Tragwerk weitgehend zu erhalten. Insbesondere Dachkonstruktion, Fenster- und Türanlagen, Haustechnik und Innenausbau sind zu erneuern. Das Bürgerhaus ist mit einer zeitgemäßen Bühnen-, Beleuchtungs- und Beschallungstechnik auszustatten.
- b) Die Planungsleistungen sind so zu steuern, dass mit den Sanierungs- bzw. Rückbauarbeiten unmittelbar nach der letzten Fastnachtsveranstaltung 2018 begonnen werden kann.

Weiterhin wird der Magistrat beauftragt, die erforderlichen Leistungsphasen gemäß HOAI für Architekten- und Fachingenieurleistungen zu beauftragen. Es ist ein qualifiziertes Architekturbüro mit Erfahrung bei Umbau und Sanierung und der Planung ansprechender Dachgestaltungen auszuwählen.“

Das daraufhin gestartete europaweite VgV-Verfahren (Dauer 4-5 Monate) endet im November 2017 mit der Beauftragung der „Jufo-Architekten“ für die Objektplanung und der „Heimann Ingenieure“ als Fachplaner der Technischen Gebäudeausrüstung.

Im Januar 2018 nimmt das Immobilienmanagement die Projektgespräche mit den beauftragten Fachplanern auf. Das Anforderungsprofil aus den vergangenen Projektbeiratssitzungen gilt hierbei als Planungsgrundlage. Gleichzeitig wird das Gebäude einer detaillierten Bauzustandserfassung inkl. Bauteilöffnung und Kanalbefahrung unterzogen.

In der 4. Projektbeiratssitzung am 14. Mai 2018 stellen die „Jufo-Architekten“ zwei Entwurfskizzen vor. In beiden Entwürfen ist der Jugendbereich im Südosten angeordnet, in Skizze 1 (s. Anlage 3) jedoch wesentlich größer als in Skizze 2 (s. Anlage 4). Skizze 1 wird von den Projektbeiratsmitgliedern auch aufgrund des separaten Schülereingangs mit eigenen Umkleiden und Toiletten bevorzugt. Somit können die Lagerräume im Norden als solche erhalten bleiben. Die Idee, den Sitzungsraum als erweitertes Foyer anzubieten, wird sehr begrüßt. In diesem Zusammenhang wird angeregt, den Saal in voller Breite nach hinten zu verlängern und einen Regiebalkon zwischen hohem und flachem Saalteil vorzusehen. Durch Verlängerung des Lageranbaus und Schließen der Nordostecke erweitert sich das Lagerflächenangebot.

Die „Jufo-Architekten“ greifen die Anregungen des Projektbeirates auf und stellen ihre überarbeitete Planung in der 5. Projektbeiratssitzung am 28. Mai 2018 vor (s. Anlage 5). Der Pro-

# Drucksache 10/0624/1

jektbeirat verständigt sich mit wenigen Korrekturen auf diesen Planstand (**Projektvariante 1**) als Basis für die Kostenschätzung der Sanierung.

Neben Entwurfsplänen (Anlage 6, 7, 8) werden die Sanierungskosten der Projektvariante 1 ermittelt. Laut Kostenschätzung vom 15. August 2018 (Anlage 9) liegen diese nur rund 300.000,00 € unter den basierend auf aktuellen Kostenkennwerten ermittelten Kosten eines fiktiven Neubaus gleicher Nutzungsfläche (NUF). Nach interner Beratung bzgl. der unerwartet hohen Sanierungskosten erarbeitet das Immobilienmanagement im September 2018 mit den beauftragten Fachplanern einen Alternativvorschlag (**Projektvariante 2**, s. Anlage 10) mit dem Ziel einer entscheidenden Reduzierung der Sanierungskosten. Unter weitgehender Beibehaltung der Kubatur und Wegfall des Technikgeschosses werden die Eingriffe in die statische Substanz minimiert und somit der Sanierungsaufwand reduziert. Am 4. Oktober 2018 übergeben die „Jufo-Architekten“ hierzu die ausgearbeiteten Pläne (Anlage 11, 12, 13), die aktualisierte Kostenschätzung (s. Anlage 14) und die vergleichende Flächenberechnung (s. Anlage 15).

Der Sachverhalt wurde am 16. Oktober 2018 im Magistrat beraten.

Werner Thalheimer  
Erster Stadtrat

**Anlagen:**  
15 Dokumente (24 Seiten)