

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 20.08.2020

Sanierung und Erweiterung Bürgerhaus Schneppenhausen – Aktueller Planungsstand inkl. Kostenberechnung

Beschlussvorschlag:

1. Der aktuelle Planungsstand inkl. Kostenberechnung in Höhe von 4.164.100,- Euro brutto wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Festlegungen aus der Bemusterung am 4. Juni 2020 und der Projektbeiratssitzung am 16. Juni 2020 fließen in die Planung ein und werden ausgeführt.
3. Die in der Kostenberechnung vom 31. Juli 2020 ausgewiesenen Mehrkosten in Höhe von 494.100,- Euro brutto werden im Haushaltsjahr 2021 eingeplant.

Sachverhalt:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. November 2018 zur Drucksache 10/0624/1 wurde die Verwaltung mit der Realisierung der Planungsvariante 2.2 beauftragt. Hierfür wurde ein Gesamtbudget i. H. v. 3.670.000,- Euro brutto freigegeben.

In der Sitzung des Ausschusses für Immobilien und Energie vom 4. Juni 2020 stellte der beauftragte Architekt Herr Formhals Auszüge aus der aktuellen Ausführungsplanung vor und machte Bemusterungsvorschläge.

In der Projektbeiratssitzung vom 16. Juni 2020 wurden die Themen Lage des Bühnenvorhangs und seitliche Bühnenzugänge nochmals detailliert mit den Nutzern besprochen.

Folgende Festlegungen wurden getroffen und bereits in die Planung übernommen:

Das Gebäude erhält eine Verkleidung aus durchgehend weißen Fassadenplatten.

Der Bühnenvorhang verbleibt an der Stelle des Bestandsvorhangs und wird nicht – wie in Projektvariante 2.2 dargestellt - an die Bühnenvorderkante versetzt.

Die Aufbauhöhe der Bestandsbühne bleibt aufgrund des Sichtwinkels erhalten. Der Bühnenboden wird weiterhin als Holz-/Parkettbelag ausgeführt. Am Bühnenrand werden Hülsen für ein Steckgeländer vorgesehen.

Als zentraler Bühnenaufgang vom Saal aus wird während der Veranstaltung ein mobiles Treppenpodest in Bühnenmitte aufgestellt. Für dieses Treppenpodest ist im Bürgerhaus Schneppenhausen eine dauerhafte Lagermöglichkeit vorzusehen.

In der Rückwand der Bühne ist eine Luke als Durchreiche zum Requisitenlager geplant.

Drucksache 10/0624/3

Für die seitlichen Bühnenzugänge wird durch Ausschneiden und Anheben der Rohdecke ein liches Rohbaumaß von 2,26 m erzielt. Die ursprünglich in der hinteren Ecke der Bühne vorgesehene Hubbühne wird im Flur vor dem südlichen Bühnenzugang angeordnet und dient gleichzeitig als höhenverstellbares Podest mit symmetrisch angeordneten Treppenläufen. Die Mitglieder der Theatergruppe bitten, dass die geplante Stahltreppe so ausgeführt wird, dass sie bei Aufführungen keine störenden Nebengeräusche verursacht.

Eine doppelflügelige Tür, die in Richtung Bühne um 180 Grad aufschlägt, soll den Transport von sperrigen Gegenständen (z.B. Klavier) auf die Bühne ermöglichen. Nach Rücksprache mit dem Brandschutzsachverständigen ist dies möglich, wenn der südliche Bühnenabgang zum zweiten Fluchtweg erklärt wird. Der erste Fluchtweg erfolgt dann über den nördlichen Bühnenzugang mit einer nach außen aufschlagenden Fluchttür und einer im Mehrzweckraum fest installierten einläufigen Treppe mit Podest.

Zur Steuerung der Licht- und Tontechnik sind anstelle eines fest installierten Technikbalkons im Saal drei Bodentanks mit Medienanschlüssen für Licht und Ton vorgesehen.

Gegenüber der ursprünglichen Budgetfreigabe i. H. v. 3.670.000,- Euro brutto weist die aktuelle Kostenberechnung Mehrkosten i. H. v. 494.100,- Euro brutto auf.

Diese setzen sich im Wesentlichen aus Kostensteigerungen in folgenden Kostengruppen zusammen:

KG 300 - Erweiterung der Bühnenzugänge:

Die mit der Erweiterung der Bühnenzugänge verbundenen Mehrkosten belaufen sich auf 72.300 Euro brutto, die Kosten für den Plattformlift erhöhen sich um 15.300 Euro brutto.

KG 349, 394 und 396 – Abbruch- und Entsorgungsarbeiten:

Die bei Öffnung der Bauteile vorgefundenen Aufbauten entsprechen teilweise nicht den zuvor getroffenen Annahmen. Ausbau und Entsorgung zusätzlicher schadstoffhaltiger Materialien führen zu Mehrkosten in Höhe von 116.000,- Euro brutto.

KG 420 - Wärmeversorgungsanlagen:

Die Ausführung einer Deckenstrahlheizung im Saal führt zu Mehrkosten in Höhe von 56.200,- Euro brutto.

KG 430 - Lufttechnische Anlagen:

Auf Basis der Nutzerbedarfsermittlung wurde die Luftwechselrate erhöht und der Temperierungsbedarf der Lüftungsanlage für Saal, Bühne, Convenience-Küche und innen liegende Nebenräume festgelegt und konkretisiert. Dies führt zu Mehrkosten in Höhe von 44.700,- Euro brutto.

KG 440 - Starkstromanlagen:

Die im Entwurfsbericht der Fachplaner erläuterte Konkretisierung der Planung führt zu einem Mehrbedarf i. H. v. 61.600 Euro brutto.

KG 480 - Gebäudeautomation:

Die im Brandschutzkonzept geforderte Brandschutzsteuerungsmatrix führt zu Mehrkosten in Höhe von 13.600,- Euro brutto.

Hinzu kommen Mehr- und Minderkosten in den sonstigen Positionen i. H. v. -7.200,- Euro brutto (s. Kostengegenüberstellung in Anlage 3), eine Risikozulage für das Bauen im Bestand von 5 % sowie die KG 700 (Baunebenkosten) mit 25 % bezogen auf die KG 200 – 600.

Drucksache 10/0624/3

Der Beschlussvorlage liegt der aktuelle Bauzeitenplan bei. Im Falle eines geregelten Bauablaufs ist die Inbetriebnahme des sanierten Bürgerhauses im Herbst 2021 vorgesehen.

Finanzierung:

Die Mittel in Höhe von 3.670.000,- Euro brutto stehen im Haushalt unter der Investitionsnummer IN 5008-005 zur Verfügung. Die Mehrkosten in Höhe von 494.100,- Euro brutto werden in der Haushaltsplanung 2021 berücksichtigt.

Der Sachverhalt wurde am 11. August 2020 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

A1 a-e: Objektplanung „Jufo - Architekten“, Auszüge aus der Lph. 5

A2: Kostenberechnung vom 31. Juli 2020

A3: Kostengegenüberstellung vom 31. Juli 2020

A4: Erläuterungsbericht der „Heimann Ingenieure“ zur Technischen Gebäudeausrüstung

A5: Bauzeitenplan vom 30. April 2020