

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Gesellschaftshaus Pfaffengrund
Schallschutzmaßnahmen und Erweiterung
der Lüftung
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	03.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	26.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen und der Erweiterung der Lüftung im Gesellschaftshaus Pfaffengrund nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 1.092.600 €. Davon werden im Haushalt 2007/2008 voraussichtlich 147.500 € verausgabt. Die weiteren Mittel in Höhe von insgesamt 945.100 € werden dann im Haushalt 2009 veranschlagt.

Der Haupt- und Finanzausschuss genehmigt für im laufenden Haushaltsjahr notwendige Beauftragungen eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bei Projekt-Nr. 8.23110711 in Höhe von 111.000 €. Die Deckung erfolgt durch Nichtinanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung bei Projekt-Nr. 8.66110511 (Erschließung Im Bieth).

Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan
A 2	Grundriss Untergeschoss
A 3	Grundriss Erdgeschoss
A 4	Ansichten

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
KU 3	+	Qualitätsvolles Angebot sichern
KU 5	+	Kulturelles Leben im Stadtteil fördern

Begründung:
Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass das Gesellschaftshaus im Pfaffengrund so genutzt werden kann, dass zum einen der Bedarf der Vereine des Stadtteils abgedeckt wird und zum anderen eine wirtschaftliche Führung erreicht werden kann.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1. Ausgangssituation

Im Juni 1996 wurde das neue Gesellschaftshaus am Schwalbenweg im Pfaffengrund offiziell dem Stadtteilverein zur Nutzung übergeben. Zahlreiche große und kleine Veranstaltungen in der Folgezeit sind Beleg für die Notwendigkeit der Einrichtung im Stadtteil. Bereits früh wurde jedoch die Nutzungsmöglichkeit stark eingeschränkt, als aus Gründen des Lärmschutzes die Durchführung von größeren Veranstaltungen auf ein Limit von zehn pro Jahr beschränkt wurde. Damit wird zum einen weder dem vorhandenen Bedarf an derartigen Veranstaltungen gerecht, noch wird der Stadtteilverein Pfaffengrund als Pächter in die Lage versetzt, das Gebäude wirtschaftlich zu betreiben. Darüber hinaus sind auch die wenigen Großveranstaltungen mit erheblichen Schallimmissionen für die Nachbarschaft verbunden.

2. Bauliche Lösung

Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens und mehrerer Schallmessungen wurden im Wesentlichen die vorhandenen Öffnungen, d.h. Fenster und Türen, als Ursache für die Schallemissionen ermittelt.

Baulich sollen demnach folgende Einzelmaßnahmen umgesetzt werden:

2.1 Erneuerung Westfassade

- Einbau eines neuen Fassadenelementes im kleinen Saal ohne Öffnungsflügel.
- Verkleinerung der Fensterfläche im kleinen Saal durch Einbau einer massiven Wand mit interlüfteter Holz-Verkleidung im unteren Teil, analog zur Nordwand des großen Saals

- Einbau eines neuen Fensterelements an der Westseite des großen Saals
- Verlegen der Fluchttür kleiner Saal in die Nordfassade und ergänzen eines gemeinsamen Windfangs für die Fluchtwege großer und kleiner Saal.
- Aufrüsten der Lochfenster zu Kastenfenstern
- Vorsatzschalen innen vor den Lüftungskanälen sowie am Windfang zum Foyer, hier mit Akustikelementen zur Schallabsorption.

2.2 Erneuerung Nordfassade

- Einbau eines neuen Fassadenelements im Oberlicht Saal ohne Öffnungsflügel
- Verkleidung der außen liegenden Teile des Trapezblechdaches zur Vermeidung von Schallbrücken über die Dachkonstruktion.
- Aufrüsten der Lochfenster zu Kastenfenstern.

2.3 Ertüchtigung Südfassade

- Erneuerung der vorhandenen Dichtungen der Festverglasung im Oberlicht Saal
- Dauerhaftes Verschließen der vorhandenen Öffnungsflügel und Austausch der Dichtungen.

2.4 Dachkonstruktion

- Einbau neuer RWA-Klappen mit einer erhöhten Schalldämmung

2.5 Foyer

- Vorsatzschalen auf den nördlichen Wandflächen im Foyer mit schallabsorbierenden Paneelen. Die geplanten neuen Lüftungskanäle werden mit schallabsorbierenden Multiplexplatten verkleidet, so dass eine neue Garderobe entsteht Die Wand an der Ostseite im Bereich der Treppen erhält ebenfalls eine Vorsatzschale, hier jedoch zur Absorption der tiefen Frequenzen.

2.6 Limiter

- Mit den vor genannten Maßnahmen wird eine Reduzierung des Schallpegels auf 90 db im Inneren und ca. 40 db bei den Anwohnern erreicht. Da in Einzelfällen dieser Pegel aber immer noch überschritten werden kann, wird zusätzlich ein Limiter installiert. Dieser schaltet bei Überschreitung des Wertes automatisch noch festzulegende Steckdosen ab.

2.7 Sonnenschutz, Abdunkelung im Saal

Grundsätzlich ist Sonnenschutz an den Fassaden Richtung Süden und Westen vorhanden, die neuen Fassadenelemente werden entsprechend nachgerüstet.

Ebenfalls erweitert wird die Verdunkelungsanlage, die bisher nur an der Westseite des kleinen Saales vorhanden war. Damit soll sichergestellt werden, dass Veranstaltungen mit Dia- und Beamervorträgen ohne Einschränkungen möglich sind.

3. Technische Ausrüstung

Ein weiteres Problem stellt die fehlende Kühlung dar, die zur Bauzeit aus Kostengründen eingespart worden ist, was an heißen Tagen zu erheblichen Nutzungseinschränkungen führt. Das Foyer wird in diesem Zusammenhang an das Lüftungssystem angeschlossen.

Die notwendige zusätzliche Haustechnik wird im Bereich des östlichen Zugangs in einem unterirdischen Raum hergestellt, in dem die Kältemaschine und ein Lüftungsgerät für das Foyer untergebracht werden kann. Um die Geräuschemissionen der neuen Technikzentrale so gering wie möglich zu halten, werden die Wand- und Deckenflächen mit schallabsorbierenden Elementen verkleidet.

4. Kosten

Für die beschriebenen baulichen Maßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

300	Bauwerk - Baukonstruktion		ca. €	449.000
330	Rohbauarbeiten	€	110.700	
332	Naturwerksteinarbeiten	€	1.200	
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	11.400	
339	Klempnerarbeiten	€	4.400	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	10.200	
	Trockenbauarbeiten	€	19.000	
353	Estricharbeiten	€	1.200	
355	Tischlerarbeiten	€	45.800	
356	Parkettarbeiten	€	11.700	
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	5.400	
361	Verglasungsarbeiten	€	208.900	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	6.000	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	13.100	
400	Bauwerk - Technische Anlagen		ca. €	406.600
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	5.700	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	33.900	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	315.700	
440	Starkstromanlagen	€	33.300	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	€	6.700	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	€	11.300	
500	Außenanlagen		ca. €	33.000
700	Baunebenkosten (ca. 23 %)		ca. €	204.000
	Insgesamt		ca. €	1.092.600

Im Finanzhaushalt 2007/2008 sind für die Maßnahme 820.000 € veranschlagt. Die ermittelten Kosten übersteigen diesen Betrag um 272.600 €. Ursache hierfür sind die aus dem schalltechnischen Gutachten gewonnenen detaillierten Erkenntnisse sowie eine zwischenzeitlich deutlich erkennbare Steigerung der Baupreise.

Im Haushalt 2007/2008 werden für Planungsleistungen voraussichtlich 147.500 € verausgabt. Die restlichen veranschlagten Mittel wurden als Deckung für im Haushalt 2008 nicht vorgesehene, aber dringend durchzuführende Maßnahmen verwendet. Im Haushalt 2009 wird dann der benötigte Restbetrag von 945.100 € veranschlagt.

Für im Haushaltsjahr 2008 notwendige Beauftragungen ist eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 111.000 € erforderlich. Die Deckung erfolgt durch Nichtinanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung bei Projekt-Nr. 8.66110511 (Erschließung Im Bieth).

5. Termine

Nach Weiterplanung und Ausschreibung der Bauleistungen soll mit den Arbeiten im Januar 2009 begonnen werden. Die Fertigstellung ist Ende Juni 2009 vorgesehen.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg