

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:

Betreff:

**Bürgersaal und Spielplatz am Neuenheimer
Marktplatz
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	17.05.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	31.05.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzaus- schuss	08.06.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.06.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim, der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zum Neubau eines Bürgeramtes und Umbau des Gebäudes Lutherstraße 18 zum Bürgersaal sowie zur Errichtung eines Spielplatzes nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 1.922.000 €.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan M 1:200
A 02	Grundriss Untergeschoss M 1:100
A 03	Grundriss Erdgeschoss M 1:100
A 04	Schnitt B-B M 1:100
A 05	Ansicht Marktplatz / Schnitt C-C M 1:100
A 06	Ansicht Rahmengasse M 1:10
A 07	Entwurf Kinderspielplatz M 1:100

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

Zuletzt abgehandelt mit DS 0052/2010/BV

B. Begründung:

Am 15.04.2010 hat der Gemeinderat der Empfehlung der Verwaltung zur Weiterbearbeitung der Variante B „Neubau Bürgeramt“ zugestimmt.
Gegenstand der Variante B ist

- ein 1- geschossiger Neubau mit der Nutzung als Bürgeramt.
- ein teilweise unterkellertes Bereich mit Toiletten und Lagerräumen; Haustechnik im Bestandskeller Lutherstraße 18.
- der Umbau Erdgeschoss Lutherstraße 18 mit den Nutzungen Bürgersaal/Küche und Verfügungsräumen. Der Bürgersaal im „Normalbetrieb“ mit 46 Sitzplätzen kann temporär in den Foyerbereich erweitert werden und verfügt dann über ca. 64 Sitzplätze.
- ein barrierefreier Zugang zum Bürgersaal und Bürgeramt über Rahmengasse und Marktplatz
- eine neue Spielplatzfläche zum Marktplatz orientiert.

1. Gestaltung und Funktion

Unter Begleitung des Arbeitskreises ist ein Entwurf entstanden, der die vielschichtigen Belange der unterschiedlichen Interessen berücksichtigt. Während die Lutherstraße 18 ganz dem Stadtteilverein und Neuenheimer Bürgern zur Verfügung steht, wird nicht letzten Endes aus Schallschutzgründen das Bürgeramt im Neubau untergebracht. Hierbei wird die nördliche Kante des Neubaus in der Rahmengasse bis an die Linie des östlich vorhandenen Straßenraumprofils herangeführt, während im Süden der Neubau durch den Spielplatz begrenzt wird.

So wird das neue Bürgerzentrum als Erweiterung des ehemaligen Schulhauses behutsam in die Baulücke zwischen der Lutherstrasse 18 und der Bebauung entlang der Schulzengasse eingefügt. Das eingeschossige Gebäude mit Teilunterkellerung ordnet sich baukörperlich unter. Unterstützt wird diese Haltung durch eine klare Linienführung in der äußeren Erscheinung sowie durch die Materialwahl der Fassadenelemente.

Das planerische Grundkonzept basiert auf dem Wunsch, einen „Durchgang“ zwischen Rahmengasse und Marktplatz zu schaffen, der auch gleichzeitig die unterschiedlichen Nutzungen Bürgeramt / Bürgersaal erschließt – vom Marktplatz her barrierefrei.

Hierdurch entsteht um dieses „Zentrum“ ein offenes Haus mit Bürgersaal, Bürgeramt sowie dem dazwischenliegenden „dienenden Kern“ mit den Sanitärräumen, Spülküche und Lagerräumen. Im Bürgersaal selbst können 64 Sitzplätze angeboten werden.

Der historische Zugang von der Lutherstraße in den Altbau wurde belassen. Hier sind im Erdgeschoss die zwei Verfügungsräume, eine Teeküche und die Behindertentoilette untergebracht, die

ebenso als Marktplatz- und Spielplatztoilette dient. Die Technik wird im darunterliegenden Gewölbekeller untergebracht.

Die für den Stadtteilverein notwendige Lagerfläche konnte wegen der begrenzten Grundstücksfläche nur in einer kleinen Teilunterkellerung des Neubaus untergebracht werden.

Der Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg folgend, wird der Neubaubereich des Bürgeramtes mit dem anschließenden Sanitär- und Lagerbereich im Passivhausstandard errichtet. Der neue Baukörper wird daher als Massivbau erstellt. Die Stahlbetondecken liegen auf Hochlochleichtziegelmauerwerk auf. Die Dachbegrünung ergänzt auch aus ökologischer Sicht das Gestaltungskonzept.

Die außenliegende Dämmung wird durch eine vorgehängte Fassade vor der Witterung geschützt. Die Fensteranordnungen mit 3-fach Verglasung gewähren Transparenz bzw. bieten Durchblicke von der Rahmengasse zum Marktplatz.

2. Technische Ausrüstung

Die Elektroinstallation im bestehenden Erdgeschoss wird entsprechend der Umnutzung erneuert. Der Saal wird mit dimmbaren Leuchten ausgerüstet, für Veranstaltungen sind ausreichend Stromanschlüsse eingeplant. Für medientechnische Installationen wird ein Beamerstandort mit Verkabelung vorgerüstet.

Das neue Bürgeramt ist mit Fußbodendosen versorgt. Die Beleuchtung der Arbeitsplätze erfolgt mit zugeordneten Stehleuchten, die Grundbeleuchtung ist mit Einbauleuchten in der Decke vorgesehen. Die Beleuchtung ist tageslichtabhängig. Die Jalousieanlagen erhalten eine Sonnenschutzsteuerung mit Windwächter und Sonnenfühler. Für die Bereiche Bürgeramt und Stadtteilverein sind getrennte Energiezähler eingeplant.

Die Trinkwasserversorgung für beide Gebäudeteile erfolgt über den Bestands- Hausanschluss. Die Nutzungsbereiche (Stadtteilverein / Bürgeramt / Behindertentoilette) werden jeweils über separate Zähler mit Kaltwasser versorgt. Spülküche, Teeküche und Behindertentoilette werden zur Warmwasserversorgung mit Elektrodurchlauferhitzern ausgestattet. Die Spülküche des Neubaus wird über einen Fettabscheider entwässert.

Die Wärmeversorgung des Bestands und des Neubaus erfolgt über eine Gas-Brennwertanlage, die im Gewölbekeller des Bestandsgebäudes aufgestellt wird. Das bestehende Erdgeschoss, der Bürgersaal und die Bereiche des Anbaus außerhalb der Passivhaushülle werden mit Heizkörpern ausgestattet. Der Neubauteil Bürgeramt in der Passivhaushülle wird über eine Luftheizanlage mit Wärmerückgewinnung beheizt.

Der Bürgersaal erhält eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Aufgestellt wird auch dieses Gerät im Gewölbekeller des Bestandsgebäudes. Das Lüftungsgerät ist mit Schalldämpfern ausgestattet.

Der Neubauteil mit Passivhaushülle erhält zur Be- und Entlüftung sowie zur Beheizung ein Kompaktlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zum Einbau in der abgehängten Decke. Das Lüftungsgerät ist raum- und umweltseitig mit Schalldämpfern ausgestattet.

3. Außenanlagen

Auch künftig wird am Bürgerzentrum Neuenheim eine Spielanlage vorhanden sein. Von dem neuen Bürgerzentrum und der Natursteinmauer des ehemaligen Feuerwehrgeräteschuppens flankiert öffnet sich - wie bisher auch - der Spielplatz nach Süden. Die Spielfläche wird auf das Niveau der Marktplatzfläche angehoben und barrierefrei erschlossen. Weiterhin wird die Sandfläche auf 75 m² vergrößert (Verdoppelung der Fläche) und mit einem Spielangebot in Form eines Feuerwehrautos (dieses nimmt Bezug auf die frühere Nutzung des Geländes) überstellt. Die in dem Gebäudesockel vor dem Bürgeramt integrierten Bänke laden ebenso wie die Sandkasten-umrandung zum Sitzen und Verweilen ein. Eine zusätzliche Schaukel mit einem falldämmenden Belag rundet das Spielangebot ab.

Die heute unterschiedlichen Pflasterbeläge einschließlich der Fallschutzfläche sowie die Geländesprünge zwischen dem Marktplatz und der Bauflucht des neuen Bürgerzentrums werden aufgenommen und die Fläche mit einem Porphy-Natursteinbelag auf Marktplatzniveau komplett neu ausgebildet.

Die nicht denkmalgeschützte Toranlage an der Platzkante zur Lutherstraße wird abgebaut und durch herausnehmbare Poller ersetzt. Die Gehwegsflächen in der Rahmengasse werden mit einem neuen Belag versehen und zusätzlich zwei Bäume gepflanzt.

4. Kosten Bürgersaal und Bürgeramt

Für den Bürgersaal und das Bürgeramt wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
200	Herrichten und Erschließen			€	33.300
220	Öffentliche Erschließung	€	33.300		
300	Bauwerk - Baukonstruktion			€	884.400
300	Erdarbeiten	€	17.600		
303	Verbauarbeiten	€	6.900		
306	Entwässerungskanalarbeiten	€	8.900		
330	Mauerarbeiten	€	30.100		
331	Betonarbeiten	€	135.200		
336	Abdichtungsarbeiten	€	7.300		
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	66.200		
340	Trockenbauarbeiten	€	49.200		
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	62.600		
351	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	€	73.800		
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	10.000		
353	Estricharbeiten	€	7.900		
355	Tischlerarbeiten	€	45.800		
360	Metallbauarbeiten	€	16.800		
361	Verglasungsarbeiten	€	148.300		

363	Maler- und Lackierarbeiten	€	20.500		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	32.200		
392	Gerüste	€	10.600		
394	Abbruchmaßnahmen	€	50.600		
396	Baureinigung/Materialentsorgung	€	8.300		
397	Zusätzliche Maßnahmen	€	13.100		
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen, sonstiges	€	62.500		
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung			€	304.100
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	45.600		
420	Wärmeversorgungsanlagen		46.800		
430	Lufttechnische Anlagen	€	43.100		
440	Starkstromanlagen	€	126.200		
450	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen	€	7.900		
480	Gebäudeautomation	€	34.500		
500	Außenanlagen			€	275.000
	Siehe getrennte Aufstellung unter Punkt 5				
600	Ausstattung und Kunstwerke				61.000
610	Ausstattung	€	61.000		
700	Baunebenkosten			€	364.200
	Insgesamt			€	1.922.000

5. Kosten Außenanlage und Spielplatz

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
100	Grundstück			€	1.000
120	Grundstücksnebenkosten	€	1.000		
200	Herrichten und Erschließen			€	77.400
210	Herrichten	€	43.500		
220	Öffentliche Erschließung	€	33.900		
300	Bauwerk - Baukonstruktion			€	
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung			€	
500	Außenanlagen			€	126.000
510	Geländeflächen	€	6.400		
520	Befestigte Flächen	€	119.600		
600	Ausstattung und Kunstwerke				33.300
610	Ausstattung	€	33.300		
700	Baunebenkosten			€	37.300

	Insgesamt			€	275.000
--	------------------	--	--	----------	----------------

6. Termine, Finanzierung, organisatorische Abwicklung

Baubeginn ist ab Januar 2012 vorgesehen. Die Bauarbeiten werden dann im März 2013 abgeschlossen sein.

Im Haushaltsjahr 2011 sind kassenwirksame Mittel in Höhe von 100.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 500.000 €, in 2012 kassenwirksame Mittel in Höhe von 1.225.000 € veranschlagt. Die restlichen Mittel werden in 2013 bereitgestellt.

Für die Abwicklung der Baumaßnahme muss das Bürgeramt Neuenheim geschlossen werden. Da die Stadt selbst keine Objekte in Neuenheim hat und um zusätzliche Kosten zu vermeiden sollen die Bürgerämter Handschuhsheim und Mitte personell verstärkt werden und deren Öffnungszeiten erweitert werden.

gezeichnet

Bernd Stadel