

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat III, Amt für Schule und Bildung

Betreff:

### Umbau und Sanierung Bürgerhaus Emmertsgrund, 2. Bauabschnitt - Ausführungsgenehmigung

# Beschlussvorlage

#### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 05. Oktober 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	14.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	15.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zum Umbau und der Sanierung des Bürgerhauses Emmertsgrund, 2. Bauabschnitt, nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 1.235.000 Euro.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan
A 02	Grundriss Ebene -1
A 03	Grundriss Ebene 0
A 04	Schnitt
A 05	Ansichten

## **Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2010**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.09.2010**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 30.09.2010**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## A. 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:
<b>SL1</b>	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
<b>KU5</b>	+	Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern <b>Begründung:</b> Das Bürgerzentrum Emmertsgrund stellt für den Stadtteil eine eminent wichtige Einrichtung dar. Hier befindet sich der einzige größere Veranstaltungsraum im Stadtteil, der von allen kulturellen Gruppen genutzt wird
<b>UM4</b>	+	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben <b>Begründung:</b> Mit der energetischen Sanierung kann der Energieverbrauch deutlich reduziert werden. Parallel hierzu wird auch der CO <sub>2</sub> -Ausstoß gesenkt

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Der Umbau- und Sanierungsbedarf am Gebäudekomplex Forum 1 ist dem Gemeinderat seit Jahren bekannt. Folgerichtig wurden deshalb in der jüngeren Vergangenheit die Grundschule, die Sporthalle und das ehemalige Restaurant mit Küche baulich und gestalterisch überarbeitet. Zur Zeit wird der Bürgersaal in einem 1. Bauabschnitt wieder als multifunktionaler Veranstaltungsraum hergerichtet, der Gemeinderat hat hierzu am 29.07.2009 die Ausführungsgenehmigung erteilt. Die neue Ausstattung des Saales, Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Bücherei, den Toiletten und der Dächer und Fassaden sollen in den nächsten Haushalten veranschlagt werden.

Nicht verbrauchte Fördermittel im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ versetzen uns nun in die Lage, einen Teilabschnitt der noch offenen Sanierungsmaßnahmen zeitlich vorzuziehen.

### 2. Sanierungskonzept

Der nun vorgesehene 2. Bauabschnitt umfasst die notwendigen Maßnahmen für die energetische Sanierung der Außenhülle des Bürgersaals sowie die Sicherung der baulichen Rettungswege.

Die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen beinhalten:

- Wärmedämmung der Fassade des Bürgersaals
- Wärmedämmung der Fassade im Bereich Haupteingang
- Wärmedämmung der Decke des Bürgersaals in der Ebene -1
- Sanierung des Daches des Bürgersaals und
- Herstellung der Feuerwehrezufahrt und der Fluchtwege bis zur Sammelstelle.

## 2.1. Fassaden

Die Fassaden sind ungedämmte Ort-Sichtbeton-Fassaden, die überwiegend in einem sehr schlechten Zustand sind (Risse, rostende Bewehrung, Abplatzungen, et cetera.).

Die noch vorhandenen alten Fenster bestehen aus Verglasungen, die nicht den heutigen Wärmeschutzanforderungen entsprechen. Es sind grundsätzlich keine Außenfensterbänke vorhanden, das heißt Niederschlagswasser wird über die Fassade abgeführt. Die alten, vorhandenen Jalousien sind defekt.

Der überkragende Deckenbereich des Saals in der Technikebene ist nicht gedämmt. Aufgrund der ungewöhnlichen Gebäudekubatur und der großen Höhen zur Talseite hin sind umfangreiche Fassadengerüste notwendig.

Daraus ergibt sich:

- Betonsanierung der vorhandenen Sichtbetonflächen
- Austausch der Fenster, in den Bereichen, wo dies noch nicht erfolgt ist.
- Anbringen eines Wärmedämm-Verbundsystems auf den sanierten Betonfläche
- Dämmung mit Polystyrol-Hartschaumplatten
- Montage von Außenfensterbänken und Abdeckungen vor allen Fenstern.
- Abbruch der vorhandenen defekten Jalousien und Einbau von vorgehängte
- Senkrechtmarkisen beziehungsweise. Ausstellmarkisen als Sonnenschutz.
- Wärmedämmung des Deckenbereichs unterhalb des Saals.

## 2.2. Dächer

Die Dachfläche des Bürgersaals besteht aus einem Flachdach über dem eigentlichen Saal und einem verblechten Sheddach im Bereich der Bühne, die Tragkonstruktion des Daches besteht aus einer Rippendecke.

Das vorhandene Flachdach hat kein Gefälle, die vorhandene Wärmedämmung ist unzureichend und entspricht nicht den Wärmeschutzanforderungen.

Der Bürgersaal ragt über alle weiteren Dachflächen des Gebäudekomplexes hinaus und kann somit in sich abgeschlossen saniert werden.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Abbruch des gesamten vorhandenen Dachaufbaus bis zur Rohdecke
- Neuer Dachaufbau als Warmdach mit Gefälle gemäß Flachdachrichtlinie
- Einbau von Notüberläufen
- Neue Stehfalzdeckung einschließlich Dämmung für das Sheddach im Bühnenbereich
- Neue Blechabdeckungen im Dachrandbereich
- Erneuerung der gesamten Flachdachentwässerung

## 2.3. Bauliche Rettungswege

Im Rahmen der Sanierung des Bürgersaals müssen die baulichen Rettungswege im Außenbereich sichergestellt werden. Der zweite Fluchtweg führt über eine Terrasse direkt vom Saal nach draußen. Der Weg von dieser Terrasse zu einer festgelegten Sammelstelle muss hergestellt werden.

Der Saal muss durch die Feuerwehr über eine Feuerwehrezufahrt erreicht werden.

Somit ergibt sich:

- Herstellen der Terrasse einschließlich Fluchttreppe
- Herstellen eines befestigten und beleuchteten Weges bis zum Sammelplatz vor dem Jugendzentrum, über eine breite Treppe mit Blockstufen und Geländer entlang der Böschung.
- Wiederherstellen der Feuerwehrezufahrt

#### 2.4. Bauablauf

Die Baustelleneinrichtung und Anfahrt der Baumaßnahme wird überwiegend über die Nordseite, vom Tal her, eingerichtet. Dort werden auch Lagerflächen innerhalb eines Bauzauns bereitgestellt.

Die Materialandienung erfolgt über einen entsprechenden Bauaufzug.

Im Bereich des Haupteingangs wird ein kleinerer Bereich für die Baustelleneinrichtung mit einem Bauzaun abgegrenzt. Der Haupteingang ist während der Maßnahmen weiterhin nicht zugänglich.

Der Zugang zur Schule, Sporthalle und Mensa wird durch die Baumaßnahme weiterhin nicht tangiert.

### 3. Kosten

Für die beschriebenen Maßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>			<b>Euro</b>	<b>922.000</b>
300	Erdarbeiten	Euro	6.500		
306	Entwässerungskanalarbeiten	Euro	4.500		
320	Landschaftsbauarbeiten	Euro	167.800		
330	Mauerarbeiten	Euro	2.000		
331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	Euro	15.500		
333	Betonwerksteinarbeiten	Euro	26.500		
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	Euro	103.300		
339	Klempnerarbeiten	Euro	136.700		
340	Trockenbauarbeiten	Euro	49.300		
345	Wärmedämm-Verbundsysteme	Euro	118.800		
349	Betonerhaltungsarbeiten	Euro	22.600		
358	Rollladenarbeiten	Euro	62.400		
360	Metallbau- und Schlosserarbeiten	Euro	99.800		
361	Verglasungsarbeiten	Euro	25.800		
363	Maler- und Lackierarbeiten	Euro	5.000		
391	Baustelleneinrichtung	Euro	18.500		
392	Gerüstbauarbeiten	Euro	36.500		
394	Abbruchmaßnahmen	Euro	17.500		
398	Zusätzliche Maßnahmen	Euro	3.000		
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Ausrüstung</b>			<b>Euro</b>	<b>66.000</b>



410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Euro	29.000		
440	Starkstromanlagen	Euro	37.000		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>Euro</b>	<b>247.000</b>
	<b>Insgesamt</b>			<b>Euro</b>	<b>1.235.000</b>

Die Maßnahme wird im von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH verwalteten Treuhandvermögen abgewickelt und aus Sanierungsmitteln gefördert.

#### **4. Termine**

Die Maßnahmen können unter Berücksichtigung der Vorlaufzeiten ab Februar 2011 zur Ausführung kommen. Die Bauarbeiten werden dann im August 2011 abgeschlossen sein.

gezeichnet  
In Vertretung

Dr. Joachim Gerner