

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat III, Amt für Schule und Bildung

Betreff:

**Umbau und Sanierung Bürgerhaus
Emmertsgrund, 3. Bauabschnitt
(Familienzentrum)
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	13.09.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	21.09.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.10.2011	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 zur Sanierung des Bürgerhauses Emmertsgrund, 3. Bauabschnitt (Familienzentrum) nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 1.857.500 €.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan
A 02	Grundriss Ebene -1
A 03	Grundriss Erdgeschoss
A 04	Schnitt
A 05	Ansicht von Süden

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

Abgehandelt in Drucksache 0026/2011/BV.

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Nach der Sanierung des Bürgersaals und dessen energetischer Außensanierung, stehen letztlich noch der Bereich der ehemaligen Stadtbücherei sowie die Toiletten zur Sanierung an.

Die bis ins Frühjahr 2010 durch die Stadtbücherei als Außenstelle genutzte Fläche befindet sich direkt neben dem Haupteingang des Bürgerzentrums und war ursprünglich ein weiterer Foyerbereich. Im Rahmen der Sanierung des Bürgersaals wurde bereits eine Glastrennwand mit Brandschutzanforderung eingebaut, die diese Fläche von den anderen Nutzungsbereichen abtrennt.

Über den daneben liegenden Flur wird die dem Bürgersaal zugeordnete WC-Anlage auf einer tiefer liegenden Zwischenebene erschlossen, die es ebenfalls noch instandzusetzen und zu modernisieren gilt.

2. Nutzungskonzept

Mit der Entscheidung, die Stadtbücherei nicht wieder im Bürgerzentrum unterzubringen, besteht nun die Möglichkeit, dem Stadtteil eine andere Nutzung anzubieten. Im höher gelegenen Bereich der ehemaligen Büros soll ein Cafe entstehen. Durch das Öffnen der Eingangsfassade zur Südseite hin wird der gesamte Bereich belichtet und erhält einen Bezug nach außen. Vor dem Cafe ist eine Terrasse geplant, die im Sommer die Möglichkeit zur Außenbewirtschaftung bietet. Der Zugang zum Cafe erfolgt direkt von außen über diese Terrasse und ist barrierefrei.

Die für das Cafe notwendige Küche und Nebenräume sind direkt hinter der Theke angegliedert. Die Küche ist ausreichend für eine Bistronutzung, bei größeren Veranstaltungen besteht auch die Möglichkeit die Saalküche mit zu nutzen.

Im oberen Treppenbereich wird der Werkraum für päd aktiv untergebracht. Dieser ist unabhängig vom Cafe über den Bereich Kinderbetreuung erreichbar.

Die Flächen der ehemaligen Bücherei auf der unteren Ebene sollen als „Medienzentrum“ genutzt werden. Es soll ein flexibel nutzbarer Raum entstehen, mit Sitzmöglichkeiten, Lesecken, Bücherregalen, etc. Für eine flexible Nutzung soll der Bereich in sich abtrennbar sein.

Im unteren Bereich ist zusätzlich ein Besprechungsraum (Kinder- und Jugendförderung, Familienberatung) vorgesehen. Dieser ist in runder Form frei in den Raum eingestellt.

Die WC-Anlage des Bürgersaals soll auch vom Cafe mit genutzt werden. Zusätzlich wird ein Behinderten-WC auf Saalebene eingebaut.

3. Sanierungskonzept

3.1. Vorgesehene Baumaßnahmen

Für die Nutzung des oberen Bereichs der ehemaligen Büros als Cafe müssen die vorhandenen Zwischenwände abgebrochen werden und die Fassade großzügig nach außen geöffnet werden, damit der gesamte Bereich über die Südfassade belichtet werden kann. Der Außenbereich muss zur Terrasse umgestaltet werden.

Im unteren Bereich der ehemaligen Bücherei muss der Besprechungsraum eingebaut werden und der gesamte Bereich zum „Medienzentrum“ umgenutzt werden.

Die WC-Anlage, noch aus der Bauzeit, ist in einem schlechten Zustand. Im Rahmen der Sanierung soll der Bereich weiterhin so optimiert werden, dass möglichst viele WC-Plätze entstehen. Aufgrund der veralteten Lüftungsanlage kommt es im Flur zu Geruchsbelästigungen, so dass auch diese erneuert werden muss. Zur Unterbringung der notwendigen Lüftungstechnik wird in der Ebene -1 ein neuer Technikraum eingerichtet.

Brandschutztechnische Raumabschlüsse zu den angrenzenden Bereichen sowie abgehängte Decken mit Akustikwirkung in den Publikumsbereichen werden vorgesehen.

Die Fassade ist eine ungedämmte Ort-Sichtbeton-Fassade, die überwiegend in einem schlechten Zustand ist. Analog zu den übrigen Fassaden des Gebäudes, werden die Betonflächen saniert und um ein der Energiekonzeption 2010 entsprechendes Wärmedämm-Verbundsystem ergänzt. Auch die Fenster werden durch neue ersetzt, die den heutigen Wärmeschutzanforderungen entsprechen. Insgesamt beabsichtigen wir, den Standard der sonstigen Gebäudeteile weiterzuführen.

Die Flachdachfläche über dem Cafe ist unzureichend gedämmt und erhält einen neuen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Aufbau.

3.2. Technische Gebäudeausrüstung (Sanitär, Wärmeversorgung, Lüftung)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der WC-Anlagen werden ebenso wie die Sanitärobjekte vollständig erneuert. Die Küche im Bürgersaal und die im Familienzentrum werden an eine gemeinsame Fettabscheideranlage angebunden.

Die Wärmeversorgungsanlagen werden den künftigen Nutzungen und Anforderungen entsprechend um- bzw. neu aufgebaut.

Die WC-Bereiche sowie das Familienzentrum werden mit Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ergänzt.

3.3. Technische Gebäudeausrüstung (Elektro)

Die vorhandenen Elektroinstallationen werden demontiert und unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungen neu aufgebaut.

4. Kosten

Für die beschriebenen Baumaßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
300	Bauwerk - Baukonstruktion			€	759.300
330	Mauerarbeiten, Rohbauarbeiten	€	115.600		
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	82.000		
339	Klempnerarbeiten	€	29.800		
340	Trockenbauarbeiten	€	89.500		
345	Wärmedämm-Verbundsysteme	€	43.300		
349	Betonerhaltungsarbeiten	€	11.700		
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	17.500		
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	29.400		
353	Estricharbeiten	€	10.000		
355	Tischlerarbeiten	€	67.500		
358	Rollladenarbeiten	€	19.000		
360	Metallbauarbeiten	€	25.500		
361	Verglasungsarbeiten	€	65.500		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	14.900		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	27.600		
391	Baustelleneinrichtung	€	19.300		
392	Gerüste	€	5.200		
394	Abbruchmaßnahmen	€	40.300		
399	Sonstige Maßnahmen	€	45.700		
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung			€	579.900
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	143.600		
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	111.400		
430	Lufttechnische Anlagen	€	136.700		
440	Starkstromanlagen	€	127.500		
450	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen	€	13.100		
470	Nutzungsspezifische Anlagen	€	15.500		
480	Gebäudeautomation	€	32.100		
600	Ausstattung und Kunstwerke			€	112.000
700	Baunebenkosten			€	406.300
	Insgesamt			€	1.857.500

Mit den 1.857.500 € liegen die Kosten um rund 533.000 € über den mit ca. 1,325 Mio. € vorgesehenen Mitteln. Die Ursache liegt im Wesentlichen darin, dass durch die Nutzungsänderung von Bücherei zum Familienzentrum zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden (u.a. Be- und Entlüftung des gesamten Bereichs, neue Decken, neue Beleuchtung etc.). Hinzu kommen Indexsteigerungen bei den Baukosten sowie höhere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz.

Wie der 2. Bauabschnitt, Dach- und Fassadendämmung, soll der 3. und letzte Bauabschnitt im Bürgerhaus über das von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH verwaltete Treuhandvermögen finanziert werden. Die Mehrkosten in Höhe von rund 533.000 € können teilweise kompensiert werden durch Minderkosten im 2. Bauabschnitt, die nach derzeitigem Stand ca. 254.000 € betragen werden, so dass sich letztlich ein Mehrbedarf von rund 279.000 € ergibt. Die fehlenden Gelder sollen im Jahr 2013 im Rahmen des städtischen Finanzierungsanteils am Treuhandvermögen bereitgestellt werden.

5. Termine

Die Ausführung der erforderlichen Baumaßnahmen soll in den Monaten März bis November 2012 erfolgen.

Dem Bezirksbeirat Emmertsgrund sowie dem Stadtteilverein Emmertsgrund wird die Entwurfsplanung für das Familienzentrum am 12. September 2011 vorgestellt. Über das Ergebnis des Termins sowie das Votum zur Planung wird im Bauausschuss am 13.09.2011 berichtet.

gezeichnet
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner