

Stadt Schortens

Beschlussvorlage

SV-Nr. 16//1496/1

Status: öffentlich

Datum: 18.09.2020

Fachbereich:	Fachbereich 4 Bauen, Planen, Umwelt
--------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bürgerhaus-Ausschuss	06.10.2020	zur Empfehlung
Verwaltungsausschuss	20.10.2020	zur Empfehlung
Rat	03.12.2020	zum Beschluss

Sanierung Bürgerhaus, Planungsvarianten

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung/Modernisierung des Bürgerhauses wird entsprechend des Beratungsergebnisses beschlossen.

Begründung:

Die aus der Ausschusssitzung vom 14.07.2020 noch zu klärenden, offenen Punkte werden wie folgt beantwortet:

- 1. Erstellung eines Raumkonzeptes, bei welchem die Räume im Bestand und die zukünftig geplanten Räume inklusive m² Zahl und Sitzplatzangebot dargelegt werden.**

Ein Soll – Ist Vergleich ist erstellt worden, siehe beiliegende Anlage. Die möglichen Sitzplätze werden in der Sitzung erläutert.

- 2. Überprüfung der Notwendigkeit und ggf. Planung einer Mitarbeitertoilette für den Gastronomiebereich inklusive Kosten.**

Für das Küchenpersonal ist ein separater WC-Raum und Umkleieraum erforderlich. Das wurde schon in der aktuellen Planung berücksichtigt, siehe beiliegende EG Grundriss.

Laut Arbeitsstätten-Richtlinie (ASR) kann bis zu neun Beschäftigten auf getrennt eingerichtete Toiletten-, Wasch- und Umkleieräume für weibliche und männliche Beschäftigte verzichtet werden, wenn eine zeitlich getrennte Nutzung sichergestellt ist. Dieses ist vorausgesetzt. Die Kosten belaufen sich auf ca. 30.000,00 € Mehrkosten brutto einschl. aller Nebenkosten.

- 3. Überprüfung der Möglichkeit der Lüftungstechnik auf dem Dach.**

Laut TGA Fachplaner ist es durchaus möglich und zu empfehlen. Dies wurde im aktuellen Vorentwurf schon geändert.

4. Planung eines zusätzlichen Versammlungsraumes von ca. 100m² inklusive Kostenermittlung.

Einen zusätzlichen Versammlungsraum von ca. 100 m² in der bestehenden Kubatur zu generieren, ist aus Platzgründen nicht möglich.

Aber durch die Verschiebung der zweiten Lüftungsanlage von OG ins DG und eine Spiegelung des Flurs, sind die Versammlungsräume wesentlich größer geworden. Beide Versammlungsräume sind jeweils 127m² groß und teilbar.

Die Anpassung an die aktuellen Mindestanzahlen von Toiletten erfordert eine Umplanung und entsprechend eine Vergrößerung der Sanitärräume inkl. BH-WC. Zusätzliche Versammlungsräume sind nur durch Erweiterungsflächen z.B. in Richtung Weserstraße realisierbar (siehe auch Nr.8).

Die gewünschten 100m² BGF im OG würden auch logischerweise im EG auftauchen, somit wären das ca. 200 m² BGF.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 140.000,00 € Mehrkosten brutto einschl. aller Nebenkosten.

5. Prüfung der Möglichkeit eines Aufzuges mit zwei Ausgängen, inklusive Mehrkosten.

Grundsätzlich möglich, wenn die vorhandenen Steigleitungen für Heizung und Sanitär verschoben werden.

Es ist zu bedenken, dass sich der Aufzug im zentralen Treppenraum mit den Sanitäreinheiten befindet und sowieso als Erschließung der oberen Etage dient.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 90.000,00 € Mehrkosten brutto einschl. aller Nebenkosten.

6. Ermittlung der Kosten neuer Bühnentechnik, inklusive möglicher Platzbedarf.

Um konkrete Kosten ermitteln zu können, wäre eine möglichst genaue Angabe zur gewünschten Ausstattung notwendig

Es wird vorausgesetzt, dass die Bühnentechnik innerhalb der Gebäudekubatur unterzubringen ist.

Die Kosten bewegen sich je nach Ausstattung in einem Bereich von ca. 80.000,00 € - 250.000,00 € Mehrkosten brutto einschl. aller Nebenkosten.

7. Prüfung der Möglichkeit und der Kosten der Kubaturvergrößerung an der nördlichen Seite inklusive Fluchtkorridor.

Ein zusätzlicher Raum von ca. 60m² BGF ist zwischen Lager 2/3 und der Aufenthaltsflächen des Gastronomiebereiches ohne weiteres möglich.

Laut Brandschutzplaner ist ein zusätzlicher Fluchtkorridor nicht notwendig.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 170.000,00 € Mehrkosten brutto einschl. aller Nebenkosten.

8. Prüfung der Grundflächenerweiterung zur Weserstraße hin, inklusive Kostenermittlung.

Es wäre möglich die Grundflächen für Bücherei und Versammlungsräumen Richtung Weserstraße zu erweitern.

Die möglichen Flächen sind im beiliegenden Erdgeschoss Grundriss dargestellt.

Der markante und sinnige Vorplatz bzw. Pufferfläche vor dem Haupteingang würde allerdings verschwinden.

Die Kosten für zusätzliche ca. 320 m² BGF (EG+OG) belaufen sich auf ca. 900.000,00 € Mehrkosten brutto einschl. aller Nebenkosten.

Die Kosten für die alternativen Flächen für Küche und Versammlungsräumen mit ca. 200m² BGF (EG+OG) belaufen sich auf ca. 560.000,00 € Mehrkosten brutto einschl. aller Nebenkosten.

Kostenentwicklung insgesamt

Die aktuellen Kostenschätzungen datieren aus Dezember 2018. Bei einer Bauausführung ab 2021 wären zusätzlich Kostensteigerungen für 2 Jahre in Höhe von 12 % – 14 % insgesamt zu berücksichtigen.

Prüfung der ergänzenden Punkte aus der Sitzung vom 14.07.2020:

1. Entsprechend dem Beratungsergebnis der Ausschusssitzung aus Juli 2020 ist in Zusammenarbeit mit dem Kulturkoordinator des Bürgerhauses und dem Büchereileiter eine Raumbedarfsanalyse erstellt worden.
Diese ist der Sitzungsvorlage als Anhang beigefügt.
2. Die Planungen für den Bürgerhausvorplatz werden gesondert unter dem Punkt „Bürgerhausvorplatz“ beraten.
3. Dies gilt ebenso für den Punkt „Höhengleichheit/ Barrierefreiheit“ auf dem Bürgerhausvorplatz einschließlich Kostenangabe
4. Die Überplanung bis hin zur Rheinstraße ist in das Konzept „Bürgerhausvorplatz“ integriert
5. Sowohl der Kulturkoordinator, als auch der Büchereileiter sind in den Prozess „Sanierung des Bürgerhauses“ eingebunden
6. Der Vergleich des Raumbestandes ist als Anlage beigefügt

Die N-Bank hat mit Zuwendungsbescheid vom 29.11.2018 für den ersten Bauabschnitt eine Zuwendung in Höhe von 1.024.000,00 € in Aussicht gestellt. Gleichzeitig wird mit diesem Bescheid mitgeteilt, dass die hergestellten Gebäudeteile bis 31.12.2023 fertig gestellt sein müssen.

Die Verwaltung hat mit Schreiben vom 10.07.2020 einen Antrag bei der N-Bank auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes gestellt, über welchen noch nicht abschließend entschieden wurde.

Vorerst fordert die N-Bank einen Nachweis, dass die Realisierung des Projektes tatsächlich angestrebt wird. Hierfür ist bis 31.10.2020 ein Zeitplan mit dem Beratungsstand der entsprechenden Umsetzungsvariante vorzulegen.

Der Sitzungsvorlage ist eine Aufstellung der jeweils für die Bauabschnitte aufzuwendenden Kosten abzüglich möglicher Förderungen (Finanzierungsplan) beigefügt. Die Gesamtkosten der Maßnahme aller vier Bauabschnitte belaufen sich auf 8.742.280,00€. Abzüglich der Zuschussmöglichkeiten, zuzüglich der schon im Haushalt 20/21 eingeplanten Mittel wäre ein städtischer Anteil von 4.138.974,24 € aufzubringen.

Finanzielle Auswirkungen:

8.742.280,00 €

Anlagen

BGH Raumkonzept

Finanzierungsplan Umbau Erweiterung Bürgerhaus Stand 17 09 2020

Raum Erfordernisse

Soll - Ist Vergleich Netto-Raumflächen (NRF)

S. Naber
Sachbearbeiterin

A. Kilian
stellv. Fachbereichsleiterin

G. Böhling
Bürgermeister