

Vorlage Nr. 2019/003

AMT FÜR HOCHBAU UND
GEBÄUDEWIRTSCHAFT

Schn
Balingen, 02.01.2019

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 16.01.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.01.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubau Jugendhaus Balingen

- Vorstellung des aktuellen Planungsstands
- Kostensituation
- Weiterbeauftragung Fachingenieure

Anlagen

- Erd- und Obergeschoss, mit Dachterrasse
- Lageplanausschnitt Jugendhausneubau mit Aktivpark

Beschlussantrag:

1. Zur baulich Umsetzung des Neubaus des Jugendhauses werden zusätzliche finanziellen Mittel bewilligt für:
 - Baugrundverbesserung in Höhe von 120.000 €
 - Zusätzlich erforderlichen 2. Fluchtweg in Höhe von 80.000 €
 - Erhöhung der Brandschutzklassifikation im Bereich der Dachterrasse in Höhe von 30.000 €
2. Der Weiterbeauftragung der Ingenieurbüros:
 - mkp aus Dornbirn
 - ebök aus Tübingen
 - Strehlau aus Bitz

für die Leistungsphasen 3 und folgende auf der Basis der HOAI wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Ausgaben des Finanzhaushalts

einmalig 2.480.000 €

Veranschlagung der Mittel:

Laufendes Haushaltsjahr 2019:

planmäßig 1.000.000 € - Auftrag / Kostenart 736200400102 / 78710000

Mittelfristiges Investitionsprogramm:

2020: 1.000.000 € - Auftrag / Kostenart 736200400102 / 78710000

Besonderer Hinweis:

Zur Deckung der Gesamtkosten von 2.480.000 € ist es erforderlich, dass im Haushalt 2020, auf der Finanzposition 736200400102 / 78710000 zusätzliche Finanzmittel in Höhe von 480.000 € veranschlagt werden.

Der Neubau des Jugendhauses wird im Rahmen des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier (SIQ)“ durch Bund und Land mit einer Förderzusage in Höhe von 526.000.- € bei Investitionskosten von 2,0 Mio € gefördert. Laut Aussage des Regierungspräsidium Tübingen und des Wirtschaftsministerium sind auch die entstehenden Mehrkosten, die über den Betrag von 2,0 Mio. € hinausgehen, grundsätzlich förderfähig.

Sachverhalt:

In der Sitzung am 24.10.2017 (vgl. 2017/232) hat der Gemeinderat dem Bau eines neuen Jugendhauses grundsätzlich zugestimmt und die Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens in Kombination mit einer Jugendbeteiligung beschlossen. In dem mehrstufigen Vergabe- und Verhandlungsverfahren wurden die Jugendlichen in mehreren Schritten beteiligt. Ihre Wünsche und Anregungen wurden soweit möglich in alle drei in der Endrunde befindlichen Entwürfe von den Architekten eingearbeitet.

Nach erfolgreichem Abschluss des Verfahrens haben die Gremien der Stadt Balingen im Juli 2018 auf der Grundlage der Entscheidung des Jugendhaus-Komitees den Zuschlag an das Büro berger röcker gork architekten aus Stuttgart erteilt. Gleichzeitig wurde das Büro beauftragt, die in den Verhandlungsgesprächen dargestellten, möglichen Einsparpotentiale zu konkretisieren und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen (vgl. VL Nr. 2018/196).

Die Einsparungsmöglichkeiten wurden den Gremien im September 2018 vorgestellt. Gleichzeitig wurde auf die Baukostensteigerung von ca. 5% und die Kosten für das erweiterte Raumprogramm aufgrund der zusätzlichen Wünsche der Jugendlichen hingewiesen. Die vorgestellte Planung wurde vom Gemeinderat befürwortet, die daraus resultierenden Gesamtkosten von 2.250.000 € wurden bewilligt (vgl. VL Nr. 2018/190).

Bei der weiteren Planung wurde sehr auf eine kostengünstige Ausführung geachtet. Die Wände und Decken des Gebäudes sind im Wesentlichen verkleidete Holzständer- bzw. Holzträgerkonstruktionen, die auf einer Stahlbetonbodenplatte stehen.

Zwischenzeitlich wurde ein Brandschutzkonzept erstellt. Da alle Nutz- und Aufenthaltsräume erdgeschossig liegen, konnte - wie erhofft - auf aufwändige Brandschutzmaßnahmen, wie z.B. Brandmeldeanlage oder feuerbeständige Wände verzichtet werden.

Die Veranstaltungs-, die Sanitärräume und die Räume mit sportlicher Betätigung werden mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Im Veranstaltungsraum ist eine Raumkühlung geplant, um die Beeinträchtigung der Nachbarn durch andernfalls zu erwartende Öffnung von Fenster und Türen so gering wie möglich zu halten. Die Wärmeerzeugung ist mit einem BHKW der Stadtwerke Balingen geplant.

Im Laufe der Planung sind folgende unvorhersehbare, das Bauwerk verteuernende Notwendigkeiten aufgetreten:

- Eine Forderung aus dem Brandschutz und der Feuerwehr ist, dass die Dachterrasse, aufgrund der Tatsache, dass sich hier mehr als 15 Personen gleichzeitig aufhalten können, eine weitere Fluchtmöglichkeit über einen zweiten baulichen Fluchtweg erhält. Deshalb muss eine zusätzliche, von den Räumen im Erdgeschoss brandschutztechnisch abgetrennte Treppe im Gebäude vorgesehen werden. Dadurch vergrößert sich das Gebäude im EG und OG um ca. 40 m².
- Nach den ersten Recherchen des Baugrundgutachters ist nach jetzigem Kenntnisstand unter der Bodenplatte eine Baugrundverbesserung mit Rüttelstopfsäulen erforderlich. Der genaue Umfang kann allerdings erst nach den Erdbohrungen und der Vorlage des Baugrundgutachtens ermittelt werden.

Die Kostensituation bei der Umsetzung aller Bestandteile der Planung stellt sich auf der Basis der vorgenannten wesentlichen Bauteileigenschaften und den als Anlage angefügten Zeichnungen wie folgt dar:

Gesamtkosten Stand Juni 2018	Vgl. VL Nr. 2018/190		2.250.000 €
Zusätzliche Flächen aufgrund des 2. Fluchtwegs f. Dachterrasse und Treppe	BGF x Kosten / BGF	40 m ² x 2.000 €	80.000 €
Zulage erhöhte Brandschutzanforderung unter der Dachterrasse (Boden)	Nutzfläche x Mehrkosten	150 m ² x 200 €	30.000 €
Baugrundverbesserung	PROGNOSE		120.000 €
Aktuelle Gesamtkosten			2.480.000 €

Der Neubau des Jugendhauses wird im Rahmen des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier (SIQ)“ durch Bund und Land mit einer Förderzusage in Höhe von 526.000.- € bei Investitionskosten von 2,0 Mio € gefördert. Laut Aussage des Regierungspräsidium Tübingen und des Wirtschaftsministerium sind auch die entstehenden Mehrkosten, die über den Betrag von 2,0 Mio € hinausgehen, grundsätzlich förderfähig.

Zeitlicher Ablauf :

Die Entwurfsplanung ist weitgehend fertiggestellt. Um die Gewerkevergaben größtenteils noch vor der Sommerpause 2019 erteilen zu können, ist die zeitnahe Erstellung der Werkplanung erforderlich. Die Sondierungsbohrungen zur Erstellung des Baugrundgutachtens werden voraussichtlich im Januar durchgeführt. Die ersten Ausschreibungen werden voraussichtlich im Februar 2019 ausgegeben. Der Baubeginn ist im Hinblick auf einen fördertechnisch relevanten Fertigstellungstermin für den Herbst 2019 geplant. Die Fertigstellung des Neubaus ist auf Anfang des Jahres 2021 avisiert.

Beauftragung der Fachingenieure:

Die Beauftragung der Werkplanungen, Vergabeleistungen und Bauleitung ist wegen der Höhe der Gesamthonorare bei der Tragwerksplanung und der Planung der Technischen Anlagen in der Zuständigkeit des Technischen Ausschusses. Deshalb empfehlen wir die Weiterbeauftragung folgender Ingenieurbüros:

Tragwerksplanung:

Das Büro merz kley partner (mkp) aus Dornbirn ist auf Holzbau spezialisiert und blickt auf langjährige Erfahrung in diesem Segment zurück. Die Referenzen des im nördlichen Europa tätigen Büros sind herausragend. Bereits in der Vorplanung haben die Mitarbeiter des Büros ihre hohe Kompetenz im Hinblick auf Konzeption und Sparsamkeit deutlich unter Beweis gestellt.

Ingenieurleistungen für Heizung, Lüftung, Sanitär (Thermische Bauphysik, Akustik)

Das Büro ebök aus Tübingen zeichnet sich durch langjährige und breitgefächerte Erfahrung in allen Disziplinen des Technischen Ausbaus aus. Die Referenzen des Büros sind gut. Insbesondere sind sie für sparsame Lösungen bekannt. Die Bündelung der verschiedenen Anforderungen in einer Hand ist bei diesem Projekt von großem Vorteil.

Ingenieurleistungen für Elektroinstallationsarbeiten

Das Büro Strehlau aus Bitz war in jüngster Vergangenheit häufig an verschiedenen Projekten für die Stadt Balingen immer zur vollsten Zufriedenheit des Fachamts tätig. Das Büro erbringt ihre Leistung auf hohem Niveau, zügig und fristgerecht.

Alle Beauftragungen basieren auf der HOAI.

Frieder Theurer