
Ausgaben des Finanzhaushalts

einmalig 2.155.000 €

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:

Im September 2018 war für die Realisierung des Jugendhauses ein Budget von 2.250.000 € vom Gemeinderat genehmigt worden (Vorlage-Nr. 2018/190).

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 im Zuge der Umsetzung entstehende 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-, und Sanitärräume sowie die Räume für sportliche Betätigung werden mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Im Veranstaltungsraum ist eine Raumkühlung geplant, um die Beeinträchtigung der Nachbarn durch andernfalls zu erwartende Öffnung von Fenstern 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 vertuernde Notwendigkeiten aufgetreten:

- Den ersten Recherchen des Baugrundgutachters zufolge, ist nach jetzigem Kenntnisstand unter der Bodenplatte eine Baugrundverbesserung mit Rüttelstopfsäulen erforderlich. Nach der Inaugenscheinnahme der zwischenzeitlich durchgeführten Bohrungen, scheinen sich die vorgenannten Annahmen voraussichtlich zu bewahrheiten. Das abschließende Ergebnis des Baugrundgutachtens bleibt jedoch abzuwarten. Hierdurch entstehen Mehrkosten in Höhe von 120.000.- €.
- Eine Forderung des Brandschutzsachverständigen und der Feuerwehr ist, dass eine geplante Dachterrasse, die den Aufenthalt von mehr als 15 Personen gleichzeitig ermöglichen würde, eine weitere Fluchtmöglichkeit über einen zweiten baulichen Fluchtweg erhält, um die Entfluchtung in einem kurzen Zeitabstand sicherstellen zu können. Deshalb muss eine zusätzliche, von den Räumen im Erdgeschoss brandschutztechnisch abgetrennte Treppe am Gebäude vorgesehen werden. Zudem müsste die Decke über dem Erdgeschoss im Bereich der Dachterrasse eine deutlich höhere Brandwiderstandsfähigkeit aufweisen als im restlichen Dachbereich, um ein sicheres Entfluchten der Dachterrasse zu ermöglichen. Im Falle einer Realisierung der Dachterrasse würden sich die hierfür entstehenden Kosten somit um 110.000.- € auf dann 325.000.- € erhöhen.

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 €
Herstellung des 2. Fluchtwegs für Dachterrasse und Treppe	BGF x Kosten / BGF	40 m ² x 2.000 €	80.000 €
Zulage erhöhte Brandschutzanforderung Tragkonstruktion unter der Dachterrasse	Nutzfläche x Mehrkosten	150 m ² x 200 €	30.000 €
Baugrundverbesserung	PROGNOSE		120.000 €
Aktuelle Gesamtkosten			2.480.000 €

Vor dem Hintergrund der im Rahmen des Aktivparks und im Bereich des bestehenden Lindenhains geplanten Attraktivierungen im direkten Umfeld des Jugendhauses, wurde die Erfordernis der von den Jugendlichen gewünschten Dachterrasse als möglicher Rückzugsraum im Außenbereich im Technischen Ausschuss hinterfragt, da insbesondere zum Zeitpunkt der Jugendbeteiligung zum Jugendhaus die Planungen zum Aktivpark und zum Lindenhain noch nicht bekannt waren und folglich den Jugendlichen auch für eine Gesamtschau nicht vorlagen.

Zwischenzeitlich wurden diese Planungen detailliert ausgearbeitet und sind den Gremien bekannt. So erhält das Jugendhaus zwei ebenerdige Terrassen mit Aufenthaltsbereichen im Freien. Darüber hinaus sind im angrenzenden Lindenhain, direkt an der Eyach sowie in den Aktivflächen zahlreiche Aufenthalts- und Rückzugsbereiche vorgesehen. Diese zusätzlichen Angebote konnten den an den Jugendhausplanungen beteiligten Jugendlichen bisher nicht dargestellt werden.

Angesichts der vorliegenden Planung und der Kostensituation mit maßgeblichen Baukostensteigerungen, wird auf Anregung des Technischen Ausschusses mit den Jugendlichen per WhatsApp-Chat nochmals die Frage diskutiert, für wie bedeutsam die Dachterrasse vor dem Hintergrund der zahlreichen weiteren Angebote im Aktivpark gesehen wird.

Der Text, die Fragestellung sowie das Ergebnis dieser Diskussion per WhatsApp-Chat werden von S&N Kommunalberatung, Herrn Flügge zusammengefasst und zur Sitzung vorgelegt.

Das vorläufige Fazit der Rückmeldungen ist, dass die meisten der über 40 sich beteiligenden Jugendlichen insgesamt ein durchaus großes Verständnis dafür aufbringen würden, wenn die Dachterrasse aus Kostengründen nicht gebaut werden könnte. Dabei wird von der Jugendlichen durchaus anerkannt, dass zukünftig im direkten Umfeld um das Jugendhaus ausgiebige Möglichkeiten für Außenaktivitäten und Rückzugsmöglichkeiten gegeben sein werden. Andererseits wird aber auch bedauert, einen weiteren Rückzugsort und Treffpunkt mit einem guten Aus- und Überblick über den Aktivpark zu verlieren. Die erneute Diskussion mit den Jugendlichen zeigt, dass diese sich durchaus eine realistische Meinung bilden und auch bereit sind, bei triftigen Gründen Abstriche zu akzeptieren, sofern die Qualität des Jugendhauses insgesamt dabei nicht in Frage gestellt wird.

Beim Verzicht auf eine Dachterrasse könnten folgende Baukosten entfallen:

Dachterrassenaufbau	70.000 €
Haupttreppe im Gebäude	50.000 €
Treppenlift für Barrierefreiheit	15.000 €

<u>Anteiliger Flurbereich für Haupttreppe</u>	<u>BGF x Kosten / BGF</u>	<u>34 m² x 2.352 €</u>	<u>80.000 €</u>
Gesamt			215.000 €

Zudem sind keine zusätzlichen finanziellen Mittel für folgende unvorhersehbare Notwendigkeiten für die Dachterrasse erforderlich:

Zusätzliche Flächen aufgrund des 2. Fluchtwegs	80.000 €
<u>Erhöhte Brandschutzanforderung unter der Dachterrasse (Boden)</u>	<u>30.000 €</u>
Gesamt	110.000 €

In diesem Zusammenhang ist es aber auch wichtig, dass keine Abstriche in den Raumnutzungsqualitäten und der Vielfältigkeit bei den Nutzbarkeiten innerhalb des Jugendhauses getroffen werden. Auch alle weiteren relevanten Wünsche aus der Jugendbeteiligung wie Trampolinraum, Chillraum oder e-sports-Raum bleiben ohne Abstriche erhalten.

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 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 für 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. Wir empfehlen 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.