



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 161/17

Federführung:
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:
Pfletschinger, Andrea
Barnert, Gabriele

Datum:
11.05.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	01.06.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	28.06.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Stadtbad Ludwigsburg
-Teilnutzung für Mensa und Besprechungsräume
Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug:

- Vorl.-Nr. 125/17 Erwerb des Stadtbades
- Mündlicher Bericht nach LPH 2 vom 19.01.2017
- Vorl.- Nr. 285/16 Grundsatzbeschluss

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurfsplanung, Stand 11.05.2017
- Anlage 2: Kostenübersicht, Stand 11.05.2017
- Anlage 3: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

- 1.1 Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und den Teilumbau des historischen Stadtbades für Mensa und Besprechungsräume, auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung, mit **Projektkosten** von rd. 1,889 Mio. EUR (investiv) und 250.000 EUR (konsumtiv) inklusive 19 % MwSt. (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700).
- 1.2 Die notwendigen Finanzmittel für die gesamte Baumaßnahme werden vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplans 2018 im Haushalts- und Finanzplan 2018 zur Verfügung gestellt.
- 2.1 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für:
 - Technische Ausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) ab LPH 5 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Büro Appel, Maybachstraße 13, 71640 Ludwigsburg,
 - Technische Ausrüstung Elektro ab LPH 5 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an

das Büro IBB, Karl-Heinrich-Käferle- Straße 6, 71640 Ludwigsburg

wird zugestimmt.

- 2.2 Der Vergabe der Planungsleistungen für Architektur (LPH 6-9) auf Basis der Kostenberechnung an das Büro BAUPRO, Wendenstraße 771723 Großbottwar wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Chronologie

Am 20.10.2016 hat der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales das Raumprogramm die Teilnutzung des Stadtbades für Mensa und Besprechungsräume beschlossen. Dem Planungskonzept hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 28.10.2016 zugestimmt (Vorl.-Nr. 285/16).

Auf dieser Grundlage wurde die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung gemäß der neuen Projektverfügung erarbeitet.

Parallel hierzu haben die Verhandlungen zur Übernahme des historischen Stadtbades von den Stadtwerken Ludwigsburg- Kornwestheim durch die Stadt Ludwigsburg stattgefunden. Der Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung wurde in der Sitzung am 30.05.2017 über den Erwerb des Stadtbades informiert (Vorl.-Nr. 125/17).

Bauliche Konzeption

Die provisorische Umnutzung als Mensa umfasst mit dem Foyer, der ehemaligen Schwimmhalle, den früheren Dusch- und Nebenräumen eine Fläche von rd. 860 m². Zusätzlich werden die ehemaligen Wannenbäder im Nordwestflügel mit knapp 100 m² als Besprechungsräume für die Gemeinschaftsschule umgerüstet. Die übrigen Bereiche des Erdgeschosses, das Unter- und Obergeschoss sowie die Galerie werden keiner Nutzung zugeführt.

Der Zugang erfolgt über den historischen Haupteingang von der Alleenstraße aus. Im Foyer wird ein Aufenthaltsbereich für Schüler mit unterschiedlichen Sitzbereichen zum Kommunizieren und Entspannen eingerichtet. Ergänzt wird das Angebot durch Aktionszonen mit Tischkickern.

Über die Mittelachse des Foyers erfolgt der Hauptzugang zum Speisesaal. Die bauliche Konzeption sieht eine Nachbildung der ehemaligen Wasserfläche als Bodenbelag für den Speisebereich vor. Durch die Absenkung der Fläche kann der Beckenrand als Sitzkante ausgebaut und genutzt werden. Die Küche wird am Kopfende des Beckens im Bereich der bisherigen Duschräume integriert. Die Anlieferung für die Küche erfolgt über die Seestraße. Für den Transport der Speisen wird im Bereich des Parkplatzes der Anbau einer Hebebühne notwendig, die auch als barrierefreier Zugang genutzt werden kann. Zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungsweges wird eine Außentreppe erstellt.

Entlang des östlichen, breiten Beckenumgangs sowie in den ehemaligen Räumen des Bademeisters werden Stillarbeitsbereiche für Schüler geschaffen. Vom westlichen Beckenumgang aus erreicht man den zusätzlich geschaffenen Sanitärbereich sowie Nebenräume für Personal, Technik und Lagerflächen.

Im nordwestlichen Gebäudeflügel - unmittelbar gegenüber der Gemeinschaftsschule gelegen -

sollen die Besprechungs- und Coachingräume für die Schule eingerichtet werden. Die Größe der sechs ehemaligen Wannenbäder sind optimal für die Zweiergespräche zwischen Lehrer und Schüler geeignet.

Die geplanten Baumaßnahmen wurden mit dem Bürgerbüro Bauen hinsichtlich Brand- und Denkmalschutz vorbesprochen. Zur Minimierung des baulichen Aufwandes für Brandschutzmaßnahmen ist die Anzahl der Nutzungseinheiten und Personen zu begrenzen. Die Personenzahl wird auf maximal 200 Personen begrenzt (keine Versammlungsstätte).

Die Eingriffe in Struktur und Oberflächen des Gebäudes sollen auf ein Minimum beschränkt werden, so dass die Atmosphäre des historischen Jugendstilbades aus dem Jahr 1907 gewahrt bleibt. Um die Kosten in einem überschaubaren Rahmen zu halten, sieht die Planung keine energetische Sanierung vor.

zu 1. Projektbeschluss

Die **Gesamtprojektkosten** von rd. 1,889 Mio. EUR (investiv) und 250.000 EUR (Konsumtiv) (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700), inklusive 19 % MwSt., Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung, setzen sich wie folgt zusammen:

investiv:

- | | |
|------------------------------|---------------|
| - Hochbaumaßnahmen | 1.658.000 EUR |
| - Ausstattung/loses Mobiliar | 231.000 EUR |

konsumtiv:

- | | |
|--|-------------|
| - Hochbaumaßnahmen (Räumung Bestandsgebäude) | 170.000 EUR |
| - Außenanlagen /Anpassungsarbeiten | 10.000 EUR |
| - pädagogisches Material | 70.000 EUR |

Die Aufschlüsselung getrennt nach Kostengruppen ist dem beiliegenden Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Kostenkennwerte Hochbau

Für die KG 300 + 400 liegen die Kosten bei rd. 1.240.000 EUR brutto. Bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von 1.050 m² ergibt sich folgender Mittelwert:

- 1.180 EUR brutto/m² BGF

Der Vergleichswert realisierter Schulumbauten liegt im Bundesdurchschnitt (1.Quartal 2016) zwischen im Mittel bei 1.062 EUR pro m² Bruttogrundfläche und für den Bau von Kantinen und Mensen im Mittel bei 2.103 EUR/ m² Bruttogrundfläche.

Zu 2. Vergabe von Planungsleistungen

zu 2.1 Beauftragung der Ingenieurleistungen für die weiteren Leistungsphasen

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) nach Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Basis der Kostenberechnung angepasst. Gemäß Projektfahrplan erfolgt anschließend die Beauftragung der weiteren Planungsstufen an die bereits beauftragten Ingenieurbüros (siehe Vorl.-Nr. 285/16).

Das Ingenieurbüro Appel, Maybachstraße 13, 71644 Ludwigsburg wird mit der Bearbeitung der weiteren Planungsleistungen (LPH 5-9) Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) beauftragt.

Das Ingenieurbüro Ibb, Karl-Heinrich-Käferle-Straße 6 , 71640 Ludwigsburg wird mit der Bearbeitung der weiteren Planungsleistungen (LPH 5-9) Elektro (HLS) beauftragt.

zu 2.2 Beauftragung von Planungsleitungen Architektur (LPH 6-9)

Die Projektsteuerung und Koordination erfolgt durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Die Planungsleistungen Architektur (LPH 1-5 sowie Teile der LPH 6) werden durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht.

Zur Unterstützung der Bauabwicklung wurden drei Architekturbüros für die benötigten Leistungsphasen 6-9 zur Abgabe eines Honorarangebotes aufgefordert.

Zwei Büros mussten kapazitätsbedingt absagen. Das Büro BAUPRO hat ein wirtschaftliches Anbot abgegeben und ist der Stadt Ludwigsburg bereits als zuverlässiges Büro mit dem Aufgabenschwerpunkt der Bauabwicklung bekannt.

weiterer Terminablauf

- Entwurfs- und Baubeschluss Juni 2017
- Baugesuch ca. Ende Mai 2017
- Bauphase ca. Januar 2018 bis September 2018
- Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn 2018/19

Finanzierung

Im Haushalt 2017 sind im TH 48 Produktgruppe 7948 unter der Auftragsgruppe A794801000 „Sanierung und Neubau Schulen, KiTas, Sportstätten“ insgesamt 750.000 EUR veranschlagt. Diese sind in erster Linie für die aufgeführten Projekte vorgesehen. (siehe Erläuterungstext im HH-Plan)

Die für 2017 notwendigen Mittel in Höhe von rund 200.000 EUR werden folgendermaßen finanziert:

1. 150.000 Euro aus A794801000, Sanierung und Neubau Schulen, KiTas, Sportstätten
2. 50.000 Euro aus S79480000 Auftrag 779480101007, Stadtbad Mensa

Die weiteren notwendigen investiven Mittel in Höhe von rund 1.689.000 EUR werden zum Haushalt 2018 angemeldet.

Die konsumtiven Finanzmittel in Höhe von rund 250.000 EUR werden im konsumtiven Budget der Fachbereiche Hochbau und Gebäudewirtschaft sowie Tiefbau und Grünflächen eingeplant.

Die für die Räumung des Bestandsgebäudes in 2017 benötigten konsumtiven Mittel in Höhe von 170.000 EUR können über das Budget 2017 des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft finanziert werden.

Fördermittel

Der Zuschussantrag wird nach Abschluss der Entwurfsplanung beim Regierungspräsidium eingereicht. Vorgespräche zur Klärung der Förderhöhe haben bereits stattgefunden. Nach einer ersten Abstimmung mit dem Regierungspräsidium kann die Maßnahme voraussichtlich mit rd. 390.000 EUR bezuschusst werden. Diese Mittel sind im Folgekostenblatt dargestellt.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		1.889.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 48		Produktgruppe 7948		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000		
Investitionsmaßnahmen		779480101007 Stadtbad Mensa + 779480100017 Sanierung und Neubau Schulen, KiTas, Sportstätten		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710300	779480101007

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		250.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 65		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900024	42110000			

Verteiler:

DI, DII, DIII, FB10, FB20, FB14, FB 23, FB 48, FB60, FB67, FB 68, SWLB



LUDWIGSBURG

NOTIZEN