



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 385/17

Sachbearbeitung:

Barnert, Gabriele
Müllich, Roland

Datum:

17.10.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	09.11.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	22.11.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Kulturzentrum Wilhelmstraße 9/1 - Sanierung und Umgestaltung Kantine
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)

Bezug SEK: Masterplan 2 - Kulturelles Leben, Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug: Mündlicher Bericht nach LPH 2 im BTU am 13.07.2017
Vorl.-Nr. 029/17 Grundsatzbeschluss

Anlagen: Anlage 1: Entwurfsplanung vom 05.10.2017
Anlage 2: Kostenübersicht vom 05.10.2017
Anlage 3: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und den Umbau der städtischen Kantine im Kulturzentrum, Wilhelmstraße 9/1, auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vom 05.10.2017 mit **Projektkosten nur für die Grundausbaustufe** von rd. 1.080.000 EUR inklusive 19 % MwSt. (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700).
2. Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für die **Grundausbaustufe**:
 - Architektur ab LPH 5 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Büro SCOPE Architekten aus 70180 Stuttgart
 - Elektrotechnik (ELT) ab LPH 5 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Ingenieurbüro Schwarz GmbH aus 70188 Stuttgart

wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Chronologie

Am 07.02.2017 hat der Ausschuss für Wirtschaft Kultur und Verwaltung und am 16.02.2017 der Ausschuss für Bauen Technik und Umwelt die Verwaltung mit den Planungen für die Neugestaltung der städtischen Kantine beauftragt (Vol.-Nr. 029/17).

Im Zuge der Vorplanung wurden zusätzlich zu der Grundausbaustufe die beiden Optionen Lüftung und Fassade Speiseraum planerisch geprüft.

Die Ergebnisse der Vorplanung mit Kostenschätzung wurden am 13.07.2017 im Ausschuss für Bauen Technik und Umwelt mündlich berichtet. Dabei wurden die Maßnahmen der Grundausbaustufe und der beiden zusätzlichen Handlungsoptionen Lüftung und Fassade erläutert.

Es wurde festgelegt, die Planungen mit beiden Optionen zum Abschluss der Entwurfsplanung fortzuführen und zum Entwurfs- und Baubeschluss über die Notwendigkeit und Umsetzung der beiden Optionen abschließend zu entscheiden.

Bauliche Maßnahmen

Grundausbaustufe

Mit der Durchführung der Grundausbaustufe werden die Hauptanforderungen zur Sanierung und Modernisierung der Speiseausgabe und des Speisesaals umgesetzt. Darüber hinaus wird ein auch außerhalb der Kantinenöffnungszeiten nutzbarer Pausenraum für alle Mitarbeiter der Stadt an zentraler Stelle geschaffen.

Die Grundausbaustufe beinhaltet folgende bauliche Maßnahmen:

- Erneuerung und Optimierung der Speiseausgabe
 - Erneuerung der stark sanierungsbedürftigen Küchentechnik und Thekenanlage
 - Optimierung der Arbeitsabläufe und Entzerrung der Besucherströme
- Ausstattung der Ausgabestationen mit geräteintegrierten Air-Cleaning-Systemen
 - Maßnahme zur Minderung der Geruchsbelastung im Speiseraum und im Gebäude
- Aufstellung von mobilen Hochleistungsluftreinigern im Speiseraum
 - Maßnahme zur Minderung der Geruchsbelastung im Speiseraum und im Gebäude
- Erstellung eines Pausenraums für alle städtischen Mitarbeiter, welcher auch außerhalb der Kantinenöffnungszeiten genutzt werden kann.
- Bauliche und technische Sanierung und Umgestaltung Speiseraum
 - Oberflächen und Einbauten, Brandschutz, Beleuchtungstechnik, EDV-Technik etc.
- Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen
 - 2. Rettungsweg Küche/Speiseausgabe, Erweiterung Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtung
- Vorbereitungsmaßnahmen für Medientechnische Ausstattung des Speiseraums
 - Veranstaltungen Verwaltung, VHS
- Verbesserung der Raum- und Aufenthaltsqualität
 - Raumakustische Maßnahmen, funktionale Zonierung des Raumes

Durch den Einsatz der in die Ausgabetheke integrierten Air-Cleaning-Systeme und der im Speiseraum platzierten Hochleistungsluftreiniger wird eine begrenzte Reduzierung der Essensgerüche in dieser Stufe erreicht werden können. Eine Verbesserung der Luftqualität kann in dieser Ausbaustufe nicht realisiert werden, da hierzu eine maschinelle Be- und Entlüftung des Speisesaals und der Speiseausgabe erforderlich wäre.

Weitere Ausbauoptionen

Die nachfolgenden im Zuge des mündlichen Berichts vom 13.07.2017 vorgestellten Ausbauoptionen wurden bis zur Kostenberechnung weiter untersucht.

Ausbauoption 1: Lüftung Speiseraum

Die Ausbauoption 1 beinhaltet den Einbau einer Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung der Speiseausgabe und des Speisesaals einschließlich der hierfür erforderlichen zusätzlichen baulichen Maßnahmen.

Für den Einbau einer Lüftungsanlage, die zu einer signifikanten Verbesserung der Luftqualität, zu einer deutlichen Reduzierung der Essensgerüche sowie zur Steuerung der Raumtemperatur notwendig wäre, sind erhebliche punktuelle Eingriffe in die Gebäudestatik sowie eine Reduzierung der Lagerfläche im Untergeschoss für den Einbau eines Technikraums notwendig.

Eine Umsetzung der Ausbauoption 1 im Rahmen der aktuell anstehenden Sanierung ist aus fachlicher Sicht und unter Berücksichtigung aktueller Standards sinnvoll.

Ein späterer Einbau der Lüftungsanlage würde zu einem erheblichen Mehraufwand (umfangreicher Rückbau und Umbau der Thekeneinbauten und Einbaumöblierungen, Erneuerung von Teilflächen des Bodenbelags, Verlegung technischer Installationen etc.) und zu einer nochmaligen längeren Schließzeit der Kantine führen..

Ausbauoption 2: Fassade Speiseraum

Die Ausbauoption 2 beinhaltet die Erneuerung der Fassade einschließlich der Integration eines bisher nicht vorhandenen außenliegenden Sonnenschutzes, die Sanierung und die Anpassung der Raumheizung an den verringerten Heizwärmeenergiebedarf, sowie die hierfür erforderlichen zusätzlichen baulichen Maßnahmen.

Mit der Umsetzung der Ausbauoption 2 erfolgt die energetische Sanierung der Erdgeschossfassade der Kantine. Hierdurch werden eine Reduzierung des erforderlichen Heizwärmebedarfs im Winter und eine Reduzierung des Wärmeeintrags im Sommer erreicht. Zusätzlich ist bei der geplanten neuen Fassade die Möglichkeit gegeben, diese auf der Rathausplatzseite in Teilbereichen zu öffnen.

Der Austausch der Fassade des Speiseraums kann zu einem späteren Zeitraum auch im Zuge einer Sanierung der Gesamtfassade erfolgen. Eine Öffnung der Kantine zum Rathaushof wäre wünschenswert, wird aber nicht als notwendige Verbesserung betrachtet. Aus baulicher und energetischer Sicht ist eine spätere Sanierung vertretbar.

Baukosten

Die **Projektkosten der Grundausbaustufe** von 1.080.000 EUR (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700), inklusive 19 % MwSt., Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung, setzen sich wie folgt zusammen:

- Hochbaumaßnahmen (konsumtiv FB65)	1.008.000 EUR
- Ausstattung/loses Mobiliar (konsumtiv FB10)	72.000 EUR

Für die im Rahmen der Entwurfsplanung untersuchten **weiteren Ausbauoptionen** wurden folgende Projektkosten ermittelt:

Die Kosten für die **Ausbauoption 1 Lüftung Speiseraum** von 448.000 EUR (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700), inklusive 19 % MwSt., Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung, setzen sich wie folgt zusammen:

Investiv:	Technik Lüftungsanlage, MSR	275.000 EUR
	Statische Eingriffe, Technikraum	61.000 EUR
<u>Konsumtiv:</u>	<u>Belgleitende Sanierungsmaßnahmen</u>	<u>112.000 EUR</u>
Gesamtkosten Hochbau Ausbauoption 1		448.000 EUR

Die Kosten für die **Ausbauoption 2 Fassade Speiseraum** von 535.500 EUR (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700), inklusive 19 % MwSt., Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung, setzen sich wie folgt zusammen:

Investiv:	Sonnenschutz	42.000 EUR
<u>konsumtiv</u>	<u>Fassade</u>	<u>494.000 EUR</u>
Gesamtkosten Hochbau Ausbauoption 2		536.000 EUR

Die Aufschlüsselung der Grundausbaustufe und der Ausbauoptionen 1 und 2, getrennt nach Kostengruppen ist den beiliegenden Kostenübersichtsblättern (Anlage 2) zu entnehmen.

Zu 1. Projektbeschluss

Entscheidung BauInvestControlling (BIC)

Unter Berücksichtigung des insgesamt sehr hohen Investitionsaufkommens und entsprechender Abwägung der Prioritäten im Vergleich mit anderen Baumaßnahmen hat die Verwaltung im Rahmen des BauInvestControllings (BIC) entschieden, die beiden Ausbauoptionen (Lüftung und Fassade) nicht zur Ausführung zu empfehlen.

zu 2. Beauftragung der Ingenieurleistungen für die weiteren Leistungsphasen

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) auf Grundlage der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Basis der Kostenberechnung ermittelt. Gemäß Projektfahrplan erfolgt anschließend die Beauftragung der weiteren Planungsstufen an die bereits beauftragten Ingenieurbüros.

Termine

- Entwurfs- und Baubeschluss November 2017
- Baugesuch bis ca. Ende 2017
- Baubeginn ca. Ende Juli 2018
- Fertigstellung ca. Ende 2018
- Inbetriebnahme Januar 2019

Während der Umbauphase von Ausgabe- und Speisebereich soll der Küchenbetrieb fortgesetzt werden, so dass die Essensversorgung für die Schulen und Mensen weiterhin gewährleistet werden kann. Die Baumaßnahme soll bis Ende 2018 umgesetzt werden.

Finanzierung

Die notwendigen konsumtiven Finanzmittel für die Grundausbaustufe können unter Berücksichtigung des zur Verfügung gestellten Gesamtbudgets und einer Prioritätenabwägung im Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft im Haushaltsjahr 2018 und 2019 zur Verfügung gestellt werden. Die Finanzmittel für das Lose Mobiliar in Höhe von insgesamt 72.000 € sind vom FB10 im Haushaltsjahr 2018 und 2019 eingestellt. Die vorerst anfallenden Planungskosten werden aus dem konsumtiven Budget 2017 des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft finanziert.

Die Gesamtfinanzierung der Grundausbaustufe des Projekts in Höhe von 1.080.000 EUR steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung in den Jahren 2018 ff.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
Ja	Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		1.080.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 10 / 65		Produktgruppe 1121 - Personalwesen		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		42110000		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		-		
Investitionsmaßnahmen		-		
Deckung		Ja		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900024	42110000			

Verteiler: FB 10, FB 14, FB 20, FB 48, FB 60, PRV



LUDWIGSBURG

NOTIZEN