

Sitzungsvorlage DS 2019/406

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Gerald Goldbach
(Stand: 15.11.2019)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei
Musikschule

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 04.12.2019

Gemeinderat

öffentlich am 09.12.2019

Umbau Bauhütte zur Musikschule
- Vorstellung und Zustimmung der Vorentwurfsplanung
- Vorstellung Raumprogramm Musikschule
- Auftrag zur Beauftragung Planungsleistungen

Beschlussvorschlag:

1. Der aktuellen Vorentwurfsplanung von roterpunkt-architekten wird zugestimmt zugestimmt.
2. Dem Raumprogramm der Musikschule mit den drei Standorten Bauhütte, Vogt- haus und Realschule wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in der weiteren Planung eine nicht- gastronomische Gewerbeeinheit weiter zu verfolgen. Vorrang hat die Funktions- fähigkeit der Musikschule.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stufenverträge der beauftragten Büros bis zur Leistungsphase 9 abzuschließen.
5. Den Baukosten in Höhe von 6.500.000 € (brutto) einschl. Nebenkosten wird zu- gestimmt.
6. Die notwendigen Mittel für die Baumaßnahme sind für den Haushalt 2020 und den Finanzplan 2021 ff in Höhe von 5.470.000 € angemeldet. Der Restbetrag wird in 2022 fällig und wird für den HH 2022 angemeldet. Die neuen Gesamtbau- kosten von 6.500.000 € sind im Haushaltsplan entsprechend neu auszuweisen.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage:

Der Gemeinderat hat, jeweils einstimmig, beschlossen:

- am 24.10.2016
 1. *Die Bauhütte wird nicht verkauft. Anzustreben ist ein langfristiger Pacht-/Mietvertrag. Möglich ist auch ein Erbbaurecht über 25 Jahre, wenn dieses wirtschaftlich für die Stadt vorteilhafter ist.*
 1. *Die Verwaltung wird beauftragt,*
 - a) *mit den drei Interessenten über die gastronomische Folgenutzung zu verhandeln und das Ergebnis dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen,*
 - b) *und über eine lokale Anzeige abzufragen, ob es zu den aufgezeigten Rahmenbedingungen weitere Interessenten gibt und diese gegebenenfalls in die Verhandlungen einzubeziehen.*

- am 09.04.2018
 1. *Die Musikschule soll von der Friedhofstraße 2 in die Bauhütte verlegt werden. Der Umbau der Bauhütte für die Nutzung durch die Musikschule soll geprüft werden.*
 2. *In der Bauhütte sollen künftig folgende Nutzungen sein:*
 - a) *vorrangig die Musikschule und ein (betreutes) öffentliches WC, ggfs. ergänzend eine Tagesgastronomie, eine Gewerbeeinheit (z.B. Blumenladen).*
 - b) *Die Verwaltung wird beauftragt*
 - c) *das Raumprogramm für einen Umbau der Bauhütte auszuarbeiten und*
 - d) *für die Beauftragung der Architektur- und Ingenieurbüros ein geeignetes Suchverfahren vorzubereiten.*
 - e) *Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Umbaumaßnahmen, Ausstattung, Umzug und Folgekosten zu ermitteln.*
 3. *Die einzelnen, vorgenannten Arbeitsstufen sind den Gremien, jeweils nach deren Abschluss, zur Entscheidung vorzulegen.*

- am 22.10.2018
 1. *Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie vom August 2018 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.*
 2. *Die Musikschule wird von der Friedhofstraße 2 in die Bauhütte verlegt. Die Bauhütte wird für die Nutzung durch die Musikschule umgebaut.*

3. *Neben der Musikschule ist in der weiteren Planung eine Tagesgastronomie weiter zu verfolgen und zu untersuchen. Vorrang hat die Funktionsfähigkeit der Musikschule.
Im Untergeschoss kann grundsätzlich eine Verteilerstation der TWS untergebracht werden.*
4. *Für die Beauftragung der Architektur- und Ingenieurbüros zum Umbau der Bauhütte für die Musikschule sind die Ausschreibungs- und Suchverfahren vorzubereiten und die Ausschreibungsunterlagen den Gremien zur Entscheidung vorzulegen.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt in der Altstadt einen Standort für ein betreutes öffentliches WC aufzuzeigen.*

- am 10.12.2018

1. *Das Raumprogramm der Musikschule mit den drei Säulen/Standorten Bauhütte, Wilhelmstraße und Vogthaus wird bestätigt.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt,*
 - a) *die Architektenleistungen, die Ingenieurleistungen für Tragwerk und die Technischen Ausrüstungen, jeweils als Los, europaweit im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb auszuschreiben. Die Vergabe auf der Grundlage der Erstangebote nach § 17 Abs. 11 VgV ist vorzubehalten.
Im Rahmen des Erstangebote sind die ausgewählten Büros zu einem Präsentationstermin in einem Auswahlgremium einzuladen. Bei den Wertungen ist Teilnehmern (Einzelbüros/Bietergemeinschaften) mit 4 Mitarbeitern (m/w/d) sowie dieser Bürogröße entsprechendem Umsatz und technischer Ausstattung jeweils die volle Punktzahl in diesen Unterkriterien zu geben;*
 - b) *bei der Auswahl der Bewerber und der Bewertung der Angebote die Bewertungsmatrixen in den Anlagen 2 und 3 anzuwenden.*
 - c) *die wirtschaftlichsten Bewerber, Bieter von Architektur- und Ingenieursleistungen auf der Grundlage des besten Preis-Leistungsverhältnisses nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens - Ziffer 2 a - zu beauftragen;*
 - d) *die übrigen Planungs- und Beratungsleistungen im Rahmen des 20 % Kontingents national zu vergeben.*
3. *Mit den beauftragten Büros sind Stufenverträge abzuschließen.*

2. Sachstand

Vergabe Planungsleistungen

Die Planungsleistungen für den Umbau der Bauhütte wurden europaweit im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Die Beauftragungen erfolgten im April dieses Jahres. Folgende Planungsbüros konnten für den Umbau der Bauhütte gewonnen werden:

- Architektenleistungen, roterpunkt-architekten, Ravensburg
- Tragwerksplanung, Kuttruf-Ingenieure, Ravensburg
- HLS- und Elektroplanung, Ingenieurbüro Sulzer, Vogt

Außerhalb des Verhandlungsverfahren wurden weitere Fachdisziplinen vergeben:

- Projektsteuerung, Drees & Sommer, Ulm
- Bauphysik, IB bau&sam, Ravensburg
- Bauhistorische Sondierungen und Aufnahme, Frau Dr. Uetz, Vogt
- Bauaufnahme Bestand, Vermessungsbüro Hohenfels

Historische Eingangssituation Bauhütte



Grundlagenermittlung und Vorplanung

Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie starteten in Abstimmung mit der Musikschule und dem Amt für Schule, Jugend, Sport die Grundlagenermittlungen und Vorplanungen der Leistungsphase 1 und 2.

Parallel erfolgten die vermessungstechnische Aufnahme, sowie die bauhistorischen Erkundungen und Sondierungen des Bestandes durch Frau Dr. Uetz, deren Ergebnisse mit in die Planung einfließen und die Grundlagen zur Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt bilden.

Hinsichtlich des historischen Bestandes ergibt sich ein sehr heterogenes Bild an Bauteilschichten aus unterschiedlichen Bauzeiten. Mittelalterliche Wandflächen, Bodenaufbauten und Einbauten aus der Schulnutzung im 19. Jahrhundert, Schaufensterverglasungen aus den 30-er Jahren des letzten Jahrhunderts, sowie zum Teil nicht bestandsschonende Eingriffe aus der letzten Sanierung in den Achtzigern. Weiterhin wurden zur bauphysikalischen Einstufung Schallmessungen sowie Feuchtigkeitsmessungen im Erdgeschoss durchgeführt und verdächtige Bauteile auf Schadstoffe (Altlastenuntersuchung) untersucht.

3. Vorentwurfsstand / Raumprogramm

Auf Grundlage der vorgenannten Erkenntnisse entwickelte sich unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs und der Raumbeziehungen der Vorentwurf für den Umbau der Bauhütte zur Musikschule durch roterpunkt-architekten.

Raumprogramm Musikschule

Das Raumprogramm der Musikschule, aufbauend auf den drei Säulen Realschule, Bauhütte und Vogthaus kann abschließend bestätigt werden. Somit ergeben sich folgende Flächenverteilungen:

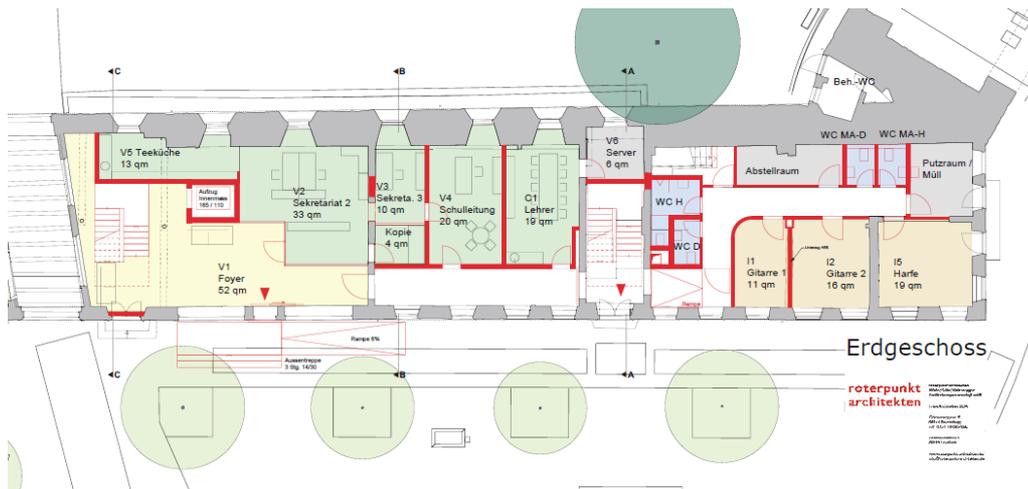
Realschule	Schlagzeug und moderner Bereich
Bauhütte	Verwaltung, Vortragssaal, klassischer Bereich, Lager
Vogthaus	Frühbereich, Flötenunterricht, Archiv Noten

Bauhütte Musikschule

Die Flächen der ehemaligen Stadtkämmerei, Wohnung Dachgeschoss, Blumenladen und Kiosk werden zur zukünftigen Musikschule zusammengefasst und gliedern sich im Detail wie folgt:

Kellergeschoss	Haustechnik
Erdgeschoss	Eingangsfoyer mit Verwaltungstrakt, Probenräume, Lager und WC
Erdgeschoss-grüner Turm	Gewerbefläche oder Gastronomie
Obergeschoss	Probenräume und WC
Dachgeschoss	großer Vortragssaal, WC und Probenräume
Dachspitz	Haustechnik, Lüftungsanlage, Lager

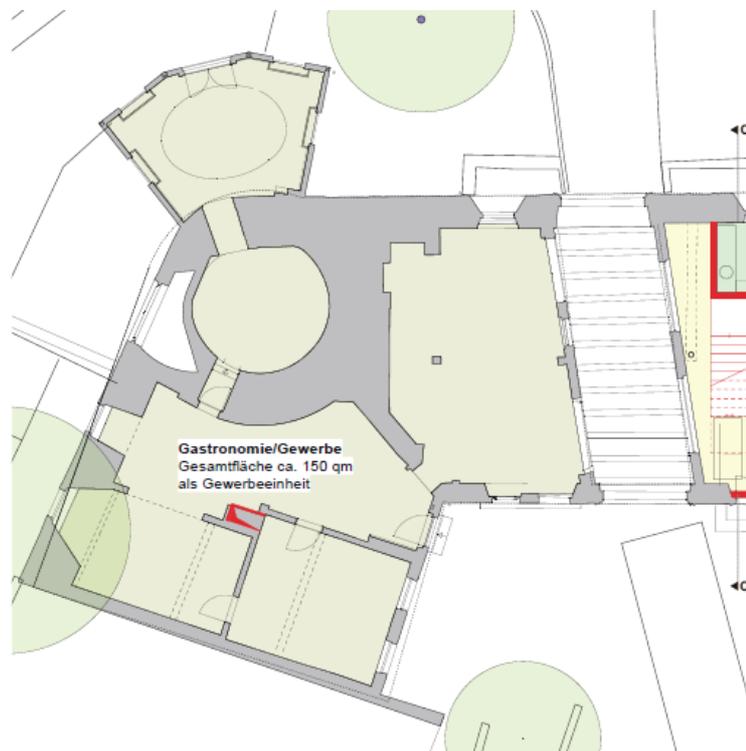
Grundriss Erdgeschoss, Vorentwurf roterpunkt-architekten



Bauhütte öffentliches WC

Die Fläche des betreuten öffentlichen WCs im Bereich Frauentor wird der Bauhütte zugeschlagen. Als Alternative steht das öffentliche WC in der Marienplatzgarage zur Verfügung. Die Behindertentoilette auf der Rückseite der Bauhütte bleibt bestehen.

Bauhütte Gewerbe-/Gastrofläche:



roterpunkt architekten

Die Restflächen im Erdgeschoss, die an den Grünen Turm angrenzen, werden zu einer Flächeneinheit zusammengefasst. Die bauhistorischen Sondierungen ergaben, dass fast alle Bestandswände im Bereich um den Grünen Turm aus dem Mittelalter stammen und nicht rückgebaut werden können. Somit ergibt sich eine zergliederte Grundrissstruktur. Auch Wanddurchbrüche oder Erweiterungen bestehender Wandöffnungen.

Drei Optionen der Belegung stehen zur Disposition:

- **Musikschule**

Die Musikschule belegt mit der Früherziehung die noch restlichen zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich um den Grünen Turm im Erdgeschoss.

Pro	Einsparung Betriebskosten Vogthaus Räumliche Zusammenfassung der Musikschule
Contra	Notwendiger Flächenbedarf übersteigt das vorhandene Raumangebot, Funktionsfähigkeit Durchgang bildet Zäsur in der Erdgeschosebene, keine direkte Verbindung zur Hauptfläche. Fläche wird zum Appendix

- **Gastronomie**

Nachnutzung der Fläche mit Teil- oder Vollgastronomie.

Pro	Belegung des Gelenkes "Grüner Turm" in den Nachmittags- und Abendstunden
Contra	höherer städtischer Invest durch notwendige technische Einbauten (Lüftungsanlage, Fettabscheider, etc.) zergliederte Grundrissfläche erschwert die internen Arbeitsabläufe einer Gastronomie zergliederte Grundrissfläche reduziert die Anzahl an Sitzplätzen Im Bereich Holzmarkt reduzierte Aufstellfläche für Außengastronomie / Überlagerung der Bereiche Zugang Musikschule Gastronomie Mögliche akustische Beeinträchtigungen der Gastronomie durch Musikschulbetrieb in den Abendstunden

- Gewerbe
Verpachtung als Gewerbefläche

Pro	<p>Belebung des Gelenkes "Grüner Turm"</p> <p>Beste Wirtschaftlichkeit durch geringere Investitionskosten versus erzielbare Pachteinnahmen</p> <p>zergliederte Grundrissfläche arrangiert sich am besten mit den Anforderungen einer Gewerbeeinheit</p> <p>In Bereich Holzmarkt</p>
Contra	<p>Keine Belebung der Außenflächen in den Abendstunden</p>

Fazit:

Die Funktionsfähigkeit der Musikschule ist auch ohne Inanspruchnahme der Teilflächen um den Grünen Turm gewährleistet. Der Bereich Früherziehung der Musikschule kann im Vogthaus sehr gut abgebildet werden. Weiterhin stehen dort Flächen für Archiv und Besprechung zur Verfügung. Die Erdgeschossfläche im Vogthaus ist geeignet für die Früherziehung, aber auch für Vorspiele und Auftritte jeglicher Art und wirkt wie ein Schaufenster in der Stadt.

Die Erkenntnisse aus den Bauteilsondierungen, dass nicht wie gewünscht die kleinteilige Grundrissstruktur aufgelöst werden kann, lässt eine Gastronomie mit ihren spezifischen Anforderungen fraglich erscheinen. Das Beratungsunternehmen „Hogahelden“ aus Ravensburg wurde seitens des AGM beauftragt, die Wirtschaftlichkeit eines Gastronomiebetriebes auf Grundlage der baulichen Ausgangssituation und der gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen. Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt auf, dass auf der vorhandenen Fläche maximal 40 Gastplätze zu integrieren sind. Man spricht hier von Kleingastronomie. Eine ausreichende Wirtschaftlichkeit wird nach Aussage von „Hogahelden“ nicht zu erreichen sein.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Planungen für eine reine Gewerbefläche weiter zu verfolgen. Mit ca. 150 qm Nutzfläche ist genug Raum vorhanden für Lager- und Personalbereiche, gegenseitige Störungen zwischen Musikschule und einer reinen Gewerbefläche minimieren sich. Die baulichen Investitionskosten fallen geringer aus, da auch die Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz entfallen werden.

4. weiteres Vorgehen, Zeitplan

Der Bauzeitenplan wird bestimmt durch den Förderzeitraum des Städtebauförderprogramms. Das Ende hierfür ist auf April 2022 terminiert. Daher unterliegt das Projekt einem sehr eng getakteten Terminplan für die Planung und Umsetzung der Baumaßnahme.

weitere geplante Projektschritte und Meilensteine

Dezember 2019	Abschließende Verabschiedung Raumprogramm Musikschule und Vorentwurf
Februar 2020	Verabschiedung Entwurf, Start Baugenehmigungsverfahren
ab Mai 2020	Beginn partieller Rückbau
ab Juli 2020	Planung, Baugenehmigungsverfahren Ausschreibung
August 2019	Baubeginn, Start Rückbau
Ende IV Quartal 2021	geplante Baufertigstellung
April 2022	Abrechnung Schlusszahlungen gemäß Förderkriterien

5. Energetische Maßnahmen

Ein grundlegendes mitbegleitendes Sanierungsziel ist beim Umbau der Bauhütte die Reduzierung des Primärbedarfes des Gebäudes. Auch wenn im denkmalgeschützten Bereich die durchführbaren energetischen Maßnahmen beschränkt und die Anforderungen der EnEV für den Altbau nicht zwingend sind, sind bestimmte Maßnahmen zur CO₂-Minderung in der Planungsphase definiert worden:

- Anschluss des Gesamtgebäudes an das zukünftige Nahwärmenetz der tws wird vorbereitet. Die geplante Gastherme wird nach Anschluss als redundanter Wärmeerzeuger eingesetzt.
- Senkung der Transmissionswärmeverluste durch Verbesserung des Dämmstandards der Dachflächen, Bodenplatte gegen Erdreich und der Fensternischen in den Außenwänden. Sowie energetische Ertüchtigung des Fensterbestandes.
- Senkung der Lüftungswärmeverluste durch Einbau kontrollierte Be- und Lüftungsanlage mit hohem Wärmerückgewinnungsgrad, sowie Verbesserung Luftdichtigkeit der Hüllflächen.
- LED-Beleuchtung im gesamten Gebäude

6. Kostenstand

Der erste bisherige grobe Kostenansatz auf Basis der Machbarkeitsstudie belief sich auf ca. 5.500.000,00 € brutto.

Im Rahmen der Vorplanung, Leistungsphase 2 nach HOAI wurde die Kostenschätzung durch das beauftragte Architekturbüro und den Fachplanern für die Fachbereiche HLS und Elektro erstellt.

Die Kostenschätzung nach DIN 276 ergibt einen Betrag der Baukosten (brutto) für die Kostengruppen 200 bis 400, 700 und Eigenleistungen AGM von:

		Baukosten, brutto
Kostenschätzung	nach Din 276	5.850.000 €
Zuschlag für Unvorhergesehenes	ca. 11 %	650.000 €
Kosten gesamt		6.500.000 €

Die Kostenangabe beinhaltet nicht die Kosten für die Ausstattung der Kostengruppe 600, die durch Amt für Schule, Jugend, Sport für den Haushalt 2021 angemeldet werden. Weiterhin sind die Kosten für eine Umgestaltung des Bereich Holzmarktes nicht enthalten.

In den ermittelten Baukosten sind die aktuellen Ergebnisse aus den Bauteil Sondierungen des Bestandes und den festgelegten notwendigen technischen Standards auf Basis aktueller Kostenkennwerte eingeflossen. Die ersten Bauteil Sondierungen ergaben wie bereits anfangs angeführt ein sehr heterogenes Bild der vorhandenen Bausubstanz. Dies lässt einen Zuschlag für Unvorhergesehenes auf die genannten Baukosten in Höhe von 10% bis 25% als sinnvoll erachten. Es wurde in die Kostenschätzung ein Zuschlag von 10% für Unvorhergesehenes eingerechnet. Im 1. Quartal 2020 wird die Kostenberechnung dem beratenden Gremium vorgelegt.

Kosten und Finanzierung:

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	6.500.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	5.470.000 €
Auftrag oder PS-Projekt	7.263001.008.002
Bezeichnung	Umbau Bauhütte zur Musikschule
Seite im Haushaltsplan	296
Planansatz Auszahlung	2.400.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Hochbaumaßnahmen
ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt	
jährliche Folgekosten netto gesamt	349.000 €
davon Sachaufwand	
davon Personalaufwand	
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	93.000 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	40.144 €
davon Erträge	

Anlagen:

Anlage 1: Vorentwurf Grundriss EG

Anlage 2: Vorentwurf Grundriss 1.OG

Anlage 3: Vorentwurf Grundriss 1.DG

Anlage 4: Vorentwurf Grundriss 2.DG

Anlage 5: Vorentwurf Ansicht Ost

Anlage 6: Vorentwurf Ansicht West