



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Fachbereich 8, Abteilung 8.2

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

1. Betreff: Baubeschluss Salmen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Eilentscheidung nach vorherigem Gremi- envotum	17.04.2020	nicht öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

3.160.000 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 3.310.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

1.946.667 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 1.363.333 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinderat beschließt folgenden Bau-Beschluss:

1. Die Weiterentwicklung des Salmen zu einem modernen und barrierefreien Ausstellungs-, Erinnerungs- und Veranstaltungsort für die Freiheits- und Demokratiegeschichte der letzten 200 Jahre in Baden, Deutschland und deren Verbindung zum heutigen Europa soll von der Verwaltung entsprechend der erfolgreichen Bewerbung um die Bundesmittel und der vom Gemeinderat bewilligten Beschlussvorlage (GR 086/19) umgesetzt und, entsprechend der in der Anlage vorgelegten Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Grundlage für die weitergehende Planung und Ausführung sein.
Die Ausführungskosten dazu betragen 3.310.000,- TEUR brutto.

In dieser Summe ist die zusätzlich notwendig gewordene Instandsetzung der Fußbodenheizung im historischen Saal (110.000,- TEUR brutto) enthalten.

2. Das Architekturbüro Graf wird mit den weiteren Leistungsphasen 5 bis 9 beauftragt. Das Honorar für diese Leistungen (ca. 182 TEUR brutto) ist in den Ausführungskosten unter 1., ebenso enthalten.

Die notwendigen Haushaltsmittel für Punkt 1 und 2 sind im Doppelhaushalt 2020/2021 bereitzustellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele:

Ziel A1

Die Stadt Offenburg schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis und im Eurodistrikt.

Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel E4

Die Stadt bietet allen Menschen in Offenburg die Chance auf kulturelle Teilhabe und achtet auf ein breites Angebotspektrum für unterschiedliche Zielgruppen.

Ziel B1

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

Ziel B2

Offenburg positioniert sich aus der historischen Verantwortung heraus als Freiheitsstadt.

Anlass / Sachverhalt:

1. Anlass

Nach der erfolgreichen Bewerbung um Bundesmittel zur Weiterentwicklung des Salmen im Rahmen der Projektförderung „Nationale Projekte des Städtebaus“ hat die Verwaltung entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.07.2019 (Beschlussvorlage Nr. 086/19) die Weiterentwicklung des Salmen im Sinne des Projektsaufrufs 2018/19 umgesetzt und den Zuwendungsantrag an das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) über Bundesmittel gestellt (20. November 2019). Der positive Zuwendungsbescheid erfolgte am 15. Januar 2020.

„Salmen 4.0 Offenburg“ (Arbeitstitel) wird nach einem Probelauf (ab 1. Januar 2022) am 13. Mai 2022 im Rahmen der Heimattage Baden-Württemberg eröffnet.

Der Bauantrag umfasst alle erforderlichen baulichen Maßnahmen, um an diesem authentischen Ort 200 Jahre deutsche Demokratiegeschichte einem größeren Publikum auf verständliche Weise, d.h. digital, multimedial und analog erlebbar zu machen. Ein wesentlicher Raum erinnert an die Geschichte der Jüdischen Gemeinde Offenburg, des Salmen als Synagoge und der nationalsozialistischen Verbrechen an den hier lebenden jüdischen Bürgerinnen und Bürgern. Die Schaffung einer sehr weitgehenden Barrierefreiheit ist erklärtes Teilziel der Maßnahme.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

2. Aktueller Planungsstand

2.1 Planungshistorie

Wie bereits in der GR-Vorlage 132/19 empfohlen, wurde das Architekturbüro Graf stufenweise beauftragt, gemeinsam mit dem Fachbereich Kultur sowie dem Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, die planerischen Unterlagen für die Einreichung des Zuwendungsantrags für den Umbau und der Nutzungserweiterung des Salmen an das BBSR zu erstellen (Genehmigungsplanung in Höhe von 49 TEUR brutto).

Das Planungsbüro Graf aus Offenburg wurde bereits mit der Erarbeitung der Konzeptstudie „Salmen 4.0“ für die Teilnahme an dem Projektaufruf 2018/19 beauftragt. Das daraufhin erarbeitete Konzept wurde erfolgreich ausgewählt und in die Förderung aufgenommen.

Die Planungen wurden entsprechend der Vorgaben des Bundes sowie der baulichen und inhaltlichen Anforderungen weiterentwickelt und sowohl unter betrieblichen als auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert.

2.2 Planungsinhalt

2.2.1. Ziele

1. Herstellung der Barrierefreiheit für alle öffentlichen Räume
2. Verbindung aller Gebäudeteile miteinander, um so einen Rundgang herzustellen
3. Zusätzliche Erschließung von Räumen für die Öffentlichkeit, um Raumkapazitäten insbesondere für die Ausstellungsinhalte zu schaffen
4. Erhöhung der Wahrnehmung des Gebäudes im Quartier
5. Verbesserung der Zugangssituation

2.2.2 Konkrete bauliche Maßnahmen

- Um die Barrierefreiheit zu schaffen, insbesondere auch für die Galerie im historischen Saal, wird ein zweiter Aufzug im **Vorderhaus** installiert. Dieser und das Treppenhaus im Vorderhaus sind auch nötig, um die Brandschutzregelungen zu gewährleisten.
- Für die selbst erklärende museale Nutzung des Hauses ist ein Rundgang notwendig. Dazu sind Durchbrüche vom **Salmengebäude (Bauteil A)** zum **Vorderhaus (Bauteil D)** auf Höhe des EG, 1. OG (Saal) und Galerie erforderlich. Eine bauliche Glasfuge verbindet die beiden Bauteile miteinander.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

Im derzeit weitgehend leerstehenden Vorderhaus wird so eine dauerhafte Nutzung möglich, die das Ensemble stark aufwertet.

- Das **Vorderhaus (Bauteil D)** erhält ein neues Treppenhaus mit Aufzug, über den das EG, das 1. OG und insbesondere die Galerie des historischen **Salmengebäudes (Bauteil A)** barrierefrei erreicht werden können. Die Barrierefreiheit ist bei der Galerie nicht auf andere Weise möglich. Das 1. OG und EG des **Vorderhauses** werden zu einem modernen Ausstellungs- und Workshopbereich umgebaut.
- Eine weitere bauliche Maßnahme umfasst die Umgestaltung des **Foyers (Bauteil A, EG)** und des **Innenhofs** als moderner, offener, „Willkommensbereich“ für Besucher:

Der Innenhof erhält

- einen in Teilen neuen Bodenbelag, welcher zur verbesserten Wahrnehmung im Quartier, in den Gehwegbereich erweitert wird.
 - Sitzmöglichkeiten
 - Radabstellplätze
 - erste mediale Besucherinformationen
 - einen Trinkbrunnen zur Erfrischung
- Durch ein gut wahrnehmbares künstlerisch gestaltetes Element im öffentlichen Raum soll die Aufmerksamkeit für das wertvolle Ensemble bereits von weitem geschaffen werden und gleichzeitig als „Wegweiser“ dienen. Der vorhandene Stahlrahmen im Zugangsbereich des Innenhofs, soll zugunsten dieses neuen Elementes entfallen.
- Im Foyer werden zusätzlich die Infrastruktur für den Besucherempfang und der Oberbodenbelag modernisiert sowie erste Bereiche der Ausstellung errichtet.
Der modernisierte Oberbodenbelag dient vor allem der Verbesserung der Barrierefreiheit mit Blindenleitspur und Behebung der Hell-Dunkel-Spiegelungen im Foyer.
Der neue Oberbodenbelag im Foyer, sowie für Ausstellung und Workshop im Bauteil D, soll in einem einheitlichen, neuen Material ausgeführt werden, damit bei dem Rundgang durch alle Gebäudeteile (ausgenommen Saal) ein einheitlicher Gesamteindruck entstehen kann.
- Der moderne **Glasbau (Bauteil C)** wird künftig als Sonderausstellungsfläche genutzt. Der untere Bereich ist nur über mehrere Stufen zugänglich. Eine umfangliche Barrierefreiheit ist aus bautechnischen Gründen leider nicht möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

Durch die vorgesehene Ausbildung der untersten Stufe als Rampe, lässt sich jedoch eine deutliche Verbesserung erzielen. Durch eine Verschattung des Glasdachs und die Installation einer modernen Belüftungsanlage soll das Klima in den heißen Sommermonaten verbessert werden, damit eine bessere Aufenthaltsqualität entsteht.

- Die Einbauten von 2002 auf der historischen Galerie im **Salmensaal (Bauteil A)** werden zurückgebaut und die museale Präsentation erneuert. Dadurch soll erreicht werden, dass die Galerie als solche, wieder Ihre ursprüngliche, offene Wirkung im Salmen Saal erhält. Die Veranstaltungstechnik wird künftig mobil vom Saal aus gesteuert und im Einbau unter der Treppe gelagert.
- Eine herausragende Rolle spielt das Angebot digitaler Ausstellungselemente, um den Salmen als einen modernen Kultur-, Begegnungs- und Bildungsort zu etablieren. Voraussetzung ist die Erneuerung und Erweiterung der aus dem Jahr 2002 stammenden elektrischen Infrastruktur.

3. Planungsbeteiligte

Fachbereich 8 Kultur; Fachbereich 5 Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz;
Architektur: Frank-M. Graf Dipl. Ing. FH, Offenburg
Ausstellungsplanung: Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich
Tragwerksplanung: Peter Singler Dipl. Ing. Ingenieurbüro
TGA Planer HLS: Vertec GmbH, Ettenheim
TGA Planer Elektro: Planungsbüro Elektrotechnik Alexander Müller, Offenburg/ Bühl
Brandschutzkonzept: HSI Ing.Gesellschaft mbH, Kehl

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Investitionskosten

Auf Basis der im Anhang vorgestellten Bauantragsplanung, wurde vom Architekturbüro Graf eine Kostenberechnung erstellt (Brutto):

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

Kostengruppen		Kostenprognose 2018	Kostenberechnung Büro Graf 2020	Abweichung
KG 200	Herrichten+ Erschließen	30.000,- €	30.000,- €	. /.
KG 300	Bauwerk-Baukonstruktion	750.000,- €	810.000,- €	+60.000,- €
KG 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	540.000,- €	720.000,- €	+180.000,- €
KG 500	Außenanlagen	60.000,- €	140.000,- €	+80.000,- €
KG 600	Ausstattung	840.000,- €	870.000,- €	+30.000,- €
KG 601	Möblierung Foyer	180.000,- €	190.000,- €	+10.000,- €
KG 700	Baunebenkosten	760.000,- €	550.000,- €	-210.000,- €
Gesamtkosten in brutto:		3.160.000,- €	3.310.000,- €	+150.000,- €

In den KG 300/400 sind neu 110.000 EUR brutto für die im Rahmen der erfolgten baulichen Untersuchungen festgestellte zwingend notwendige Instandsetzung der Fußbodenheizung im historischen Saal enthalten.

4.2 Finanzierung / Zuschüsse

Die Projektförderung „Nationale Projekte des Städtebaus“ des Bundes umfasst einen maximalen Anteil in Höhe von zwei Dritteln. Der kommunale Eigenanteil der Stadt Offenburg liegt bei mindestens einem Drittel. Entsprechend des Zuwendungsbescheids des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) betragen die Bundesmittel **1.946.667 Euro**.

Die notwendigen komplementären Haushaltsmittel der Stadt Offenburg von **1.153.333 Euro** wurden mit dem GR-Beschluss vom 15. Juli 2019 (Beschlussvorlage Nr. 086/19) zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet. **150.000,- Euro** müssen hier zusätzlich bereitgestellt werden.

Diese Summe ist im Wesentlichen in der zusätzlich notwendigen Instandsetzung der Fußbodenheizung im Salmen Saal, begründet (rund 110.000,- Euro), da diese in der Kostenprognose bisher nicht vorgesehen war, jetzt aber im Rahmen dieses Projektes mit ausgeführt werden soll.

Darüber hinaus wird aus der o.a. Aufstellung ersichtlich, dass bei der aktuellen Kostenberechnung gegenüber der bisherigen Kostenprognose, innerhalb der einzelnen Kostengruppen überwiegend Verschiebungen stattgefunden haben, welche sich jedoch insgesamt annähernd ausgleichen und innerhalb der ursprünglichen Kostenprognose bleiben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

Erläuterung der Kostenverschiebungen:

- KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion, Mehrungen in Höhe von ca. 60 TEURO:
 - aufgrund der zusätzlich notwendigen Arbeiten an der Fußbodenheizung im historischen Salmen Saal, sowie aufgrund von Kostensteigerungen bei den Baupreisen, seit der Prognose.
- KG 400 Technische Anlagen, Bereich Elektrotechnik, Mehrungen in Höhe von ca. 180 TEURO:
 - Bei der weiteren Planung hat sich hier gezeigt, dass die im Salmen Saal bisher vorhandene und 19 Jahre alte, überwiegend analoge Medien- und Bühnentechnik nicht mehr, oder nur mit erheblichen Einschränkungen in der Nutzung, mit der neu geplanten digitalen Multimedia-technik im Saal kompatibel ist. Durch diese notwendige Anpassung und Einbindung der neuen Multimedia-technik an die alte, bestehende Bühnentechnikanlage sind hier erhebliche Umbau- und Austauscharbeiten der Leitungs- und Verbindungstechnik notwendig geworden. Zum Teil müssen Teile der bestehenden Bühnentechnik (Hardware) ersetzt werden. Dies betrifft im Wesentlichen Arbeiten an der Decke des Salmen Saales und im Foyer.
 - Kostensteigerungen der Baupreise seit der Prognose.
 - Notwendige Ergänzung der Gefahrenmeldeanlage / Brandmeldeanlage gemäß vorliegendem Brandschutzgutachten.
 - Einbruchmeldeanlage für wertvolle Exponate.
 - Eine Videoüberwachung der Ausstellungsräume erscheint aufgrund der notwendigen Kontrolle von Besucherbewegungen und möglichen Sachbeschädigungen sehr ratsam, da vom Personal im Foyer die einzelnen Räume nicht eingesehen werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

- KG 500 Außenanlagen, Im Bereich des Innenhof, Mehrungen in Höhe von ca. 80 TEURO:
 - Kostensteigerungen der Baupreise seit der Prognose.
 - In der Prognose war bei den Außenanlagen lediglich der Austausch eines ca. 3 m breiten Belagstreifens vom Salmen Zugang bis zur Straße hin vorgesehen. Ansonsten waren keine Maßnahmen vorgesehen.

Mit Fortschreibung der Planungen hat sich gezeigt, dass dies für die gewünschte hervorgehobene Wirkung des Salmen im öffentlichen Raum nicht ausreichend sein wird und überdies, gestalterisch weitere „Unruhe“ in den Innenhof bringen würde.

Der Außenbelag wurde daher auf der ganzen Breite, einschl. des gesamten Gehwegbereiches vor den Gebäuden, bis zur Straßenkannte hin gezogen um ein ruhiges und einladendes Belagsbild, gleich einem großen Teppich, für den Salmen zu erzeugen. In diesem Rahmen ist auch die gewünschte Anordnung einer Blindenleitspur im gesamten Innenhofbereich, entsprechend den Anforderungen realisierbar.

 - Des Weiteren wurde, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hof, eine Sitzgelegenheit (Bank), einige Fahrradstellplätze, und ein Trinkbrunnen zur Erfrischung, vorgesehen.
Für zusätzliche elektrische Anschlüsse (ggf. Infostehlen zur Ausstellung) im Hof und den Trinkbrunnenzuleitungen, werden einige neue Rohrleitungsgräben im Hof notwendig.
- KG 700 Baunebenkosten, Minderungen in Höhe von ca. 210 TEURO:
 - Insgesamt konnten günstigere Planungshonorare eingeholt werden als in der Kostenprognose ursprünglich veranschlagt.
 - Planungshonorare für die ursprünglich geplante Überdachung des gesamten Innenhofs konnten entfallen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

036/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Binkert, Thomas
Dr. Wolfgang Reinbold

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
14.02.2020

Betreff: Baubeschluss Salmen

5. Zeitlicher Ablauf

Folgender weiterer zeitlicher Ablauf ist vorgesehen:

HBA Vorberatung Baubeschluss: 30.03.2020

Gemeinderat - Baubeschluss: 27.04.2020

Baugenehmigungsverfahren: ab 30.03.2020

Werk- und Detailplanung, Leistungsverzeichnisse: 03.2020 – 09.2020

Ausschreibung / Submission, Vergabe: 03.2020 – 07.2020

Baubeginn: Vorderhaus (Bauteil D): 07.2020; Salmen Gebäude (Bauteil A) 01.2021

Eröffnung 13. Mai 2022

6. Anlagen zu dieser Vorlage

- Anlagen 1-6, Baugenehmigungspläne Salmen