



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
19.11.2021

## 1. Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	20.12.2021	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)

\_\_\_\_\_ €

## 5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

### 1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto)	4.650.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.	100.000,00 €
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)	4.550.000,00 €

### 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.

221/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
19.11.2021

---

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Baubeschluss für den Umbau und die Sanierung des Anna-von-Heimburg Hauses mit Verzicht auf den Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses unter Erhalt des Denkmalschutzes wird gefasst.
2. Das bestehende Nebengebäude wird im Erdgeschoss erhalten, umgebaut und im Kontext mit der Schaffung des 2. Rettungsweges weiterentwickelt.
3. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt. Die erforderlichen städtischen Mittel in Höhe von ca. 4.650 TEUR abzüglich möglicher Zuschüsse in Höhe von 100 TEUR sollen zum Doppelhaushalt 2022/23 angemeldet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen dienen den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

Ziel A2:

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

Ziel B1:

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

Ziel E3:

Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

Ziel E4:

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

## 1. Ausgangslage/ Planungsbeteiligte:

Mit Drucksache-Nr. 160/18 wurde bereits ausführlich über die baulichen Herausforderungen in Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudes berichtet.

So muss diese sowohl die Belange der Nutzer und damit auch insbesondere die der Barrierefreiheit, mit denen der Denkmalpflege und des Brandschutzes vereinbaren und das vor dem Hintergrund einer teilweise fortgeschrittenen Zerstörung einzelner Bauteile.

Eine bauhistorische Dokumentation aus dem Jahr 2017 ergab, dass sich der bauzeitliche Bestand aus dem Jahr 1817 in allen Geschossen hauptsächlich auf die Umfassungswände mit den Öffnungen und dem Deckengebälk beschränkt, mit irreparablen Schäden der Umfassungswände im 2. OG, aber in seiner jetzigen Form mit seinem Stadtbild prägenden Erscheinungsbild als erhaltungsfähiges Denkmal einzustufen ist.

Ferner muss im Zuge der Sanierung ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden, um das Gebäude uneingeschränkt nutzen zu können.

Nach der Sanierung des Anna-von-Heimburg-Hauses sollte das Gebäude zum Mehrgenerationenhaus für Beratung und Angebote werden, mit Nutzungen durch das Senioren- und Jugendbüro sowie den Tagesmütterverein im Dachgeschoss.

Der Gemeinderat hat im November 2018 das vorgestellte Sanierungskonzept gebilligt und folgende wesentlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen beschlossen:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

- Sanierung des Dachtragwerks einschl. neuer Dachdämmung und -Deckung
- Sanierung bzw. Austausch der schadhafte Fassadenbereiche in Verbindung mit einer Verbesserung des Wärmeschutzes
- Herstellung einer DIN-gerechten barrierefreien vertikalen Erschließung (Aufzug)
- Herstellung eines nach LBO geforderten 2. Rettungsweges zur uneingeschränkten Nutzung des Dachgeschosses
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung des Fassadenputzes
- Trocknung der Kellerwände
- Herstellen von Innenräumen nach den Anforderungen der zukünftigen Nutzer
- Sanierung und evtl. Erweiterung der Toilettenanlagen
- Innenausbau mit Erneuerung sämtlicher Boden-, Wand- und Deckenflächen
- Möblierung

Mit der Genehmigung des Sanierungskonzeptes durch den Gemeinderat am 28.01.2019 und der Genehmigung des Nachtragshaushalts 2019 wurden zu dem ursprünglichen groben Kostenrahmen von 3.000 TEUR weitere Finanzmittel in Höhe 1.100 TEUR bereitgestellt.

Des Weiteren wurde davon ausgegangen, dass für die Energetische Sanierung (Fenster, Außenwände, Dach) Fördermittel nach dem Programm KfW-Denkmal zu erhalten sind. Demzufolge wurden Zuschüsse in Höhe von 60 TEUR in die Haushaltsplanung eingestellt, woraus sich zunächst zu diesem Zeitpunkt eine Nettobelastung in Höhe von 4.040 TEUR errechnete. Unter Berücksichtigung bereits getätigter Ausgaben in Zusammenhang mit dem Umzug des Seniorenbüros aus dem Gebäude 2018 reduzierte diese sich auf ca. 3.900 TEUR als Basis für die künftige Baumaßnahme.

Zur Fortschreibung der Gesamtbaukosten und der weiteren Planung ist in der Folge die Zusammenstellung eines Planungsteams aus interner Projektleitung, externem Architekturbüro für die weiteren Leistungsphasen nach HOAI sowie Ingenieurbüros für die Tragwerksplanung und die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung erfolgt.

Grundlage hierfür war ein, aufgrund von vergaberechtlicher Vorgaben erforderliches, VgV-Verfahren (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge). Mit Drucksache-Nr. 031/20 hat der Gemeinderat am 27.04.2020 die entsprechenden Aufträge erteilt und somit dem Planungsteam wie folgt zugestimmt:

- Gebäudeplanung, Architektur > Humpert-Kösel-Humpert, Karlsruhe
- Tragwerksplanung und Bauphysik > Ingenieurgruppe Bauen, Karlsruhe
- TGA Planung HLS > Vertec GmbH, Ettenheim
- TGA Planung Elektro > NP Real Estate GmbH, Haslach
- Projektleitung > FB 5 Stadt OG

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Schönle, Clemens	82-2506	19.11.2021

---

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

---

Die Abteilung Bürgerschaftliches Engagement, Ehrenamt und Beratung als ehemaliger und künftiger Nutzer des Anna-von-Heimburg-Hauses hat in der Folge nochmals seine Überlegungen hinsichtlich des Raumkonzeptes konkretisiert, welche schließlich in eine fortgeschriebene Entwurfsplanung mündete.

Die damalige Planung basierte auf einer Nutzung des Erdgeschosses sowie der beiden Obergeschosse durch das Seniorenbüro und der Nutzung des Dachgeschosses durch den Tagemütterverein.

Der bereits vor ca. 20 Jahren zum Mehrzweckraum umgebaute Gewölbekeller im Untergeschoss sollte in seiner Nutzung erhalten bleiben, allerdings sind auch in diesem Geschoss umfangreiche Sanierungsmaßnahmen angezeigt.

Die Herstellung des 2. baulichen Rettungsweges war in den Grundzügen mit der Feuerwehr abgestimmt. Ein mit der Denkmalbehörde besprochener Ansatz bestand darin, an der südlichen Giebelseite eine Fluchttreppe bis in das 2. Obergeschoss zu führen und intern ins Dachgeschoss eine zweite Treppenanlage einzubauen. Der vorhandene Aufzug sollte, vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss führend, behindertengerecht ausgebaut werden. Der derzeitige Hauptzugang zum Gebäude bliebe bestehen.

Weitere Abstimmungen zu den Themen Denkmalschutz, Brandschutz und Arbeitssicherheit haben inzwischen mit den zuständigen Behörden stattgefunden; die getroffenen Vereinbarungen bzw. Festlegungen werden bei der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt.

Auf Basis einer öffentlichen Ausschreibung wurden im Sommer/Herbst 2020 durch die Fa. BW Schadenssanierung GmbH vorgezogene Schutz-, Abbruch- und Behelfsmaßnahmen ausgeführt. Die Arbeiten brachten zum einen weitere Erkenntnisse zum Bauzustand der vorhandenen Konstruktionsbauteile, wie Holzbalkendecken mit Wandaufleger, Dachkonstruktion und Wandaufbauten, als Grundlage für eine belastbare Prognose der zu erwartenden Baukosten; zum anderen mussten durch aufwändige Behelfskonstruktionen im Gebäudeinnern in den beiden Obergeschossen entlang der Außenwände die Lasten aus der Dach- und den Deckenkonstruktionen in die Fundamentierung abgeleitet werden.

Hierzu hat sich im Zuge der Rückbaumaßnahmen gezeigt, dass die kompletten Umfassungswände des 2.OG zu großen Teilen geschädigt sind und eine Standsicherheit des Gebäudes ohne diese Eingriffe nicht dauerhaft bzw. auch nicht während der bevorstehenden Bauphase gewährleistet wäre. Nach heutigen Erkenntnissen sind die Schädigungen im Wesentlichen durch Tauwasserausfall in der Wandkonstruktion in Verbindung mit Konvektionsströmung verursacht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

## 2. Aktueller Sachstand

Durch die beauftragten Planungsbüros für Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, Bauphysik und Technische Gebäudeausrüstung wurde die Leistungsphase 3 nach HOAI (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) zum Ende des 3. Quartals 2020 abgeschlossen.

In Abstimmung mit dem Fachbereich 5 und dem Seniorenbüro beliefen sich die Kosten zum Ende des Jahres 2020 auf insgesamt brutto 5.511 TEUR und überschritten damit das vorhandene Budget deutlich.

Auf Vorschlag der Verwaltungsspitze sollte das Projekt neu aufgesetzt und nach Prüfung von Einsparmöglichkeiten in den kommenden DHH 2022/23 neu eingestellt werden. Der Gemeinderat hat mit der Beratung zum NHH 2021 der Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt.

Die bisher durch die Planer erbrachten Leistungen wurden abgerechnet, die Vertragsverhältnisse blieben allerdings bis auf Weiteres bestehen.

Folgende alternative Sanierungsvarianten wurden in der Folge geprüft, bewertet und dem Gemeinderat mit Drucksache-Nr. 044/21 am 29.03.2021 zur Beratung vorgelegt:

- A) Kostenreduzierungen durch Optimierungen in der Ausführung und Nutzung.
- B) Übergabe an die „städtische Wohnbau“ zu Wohnzwecken.
- C) Der Abriss und der Neubau eines Verwaltungsgebäudes in gleicher Dimension.

Die Variante A wurde dabei in zwei Untervarianten untersucht:

A1: Abriss des Gebäudes bis auf das 2. Obergeschoss mit einem neuen Aufbau des 3. OG und DG unter Verlust des Denkmalschutzes. Bei dieser Variante konnten im Ergebnis keine Kostenreduzierungseffekte ausgemacht werden und daher soll diese Variante nicht weiterverfolgt werden. Die Haushaltsbelastung beträgt rd. 5.500 TEUR.

A2: Verzicht auf den Ausbau und die Nutzung des DG als Büro- bzw. Aufenthaltsräume unter Erhalt des Denkmalschutzes. Bei dieser Variante besteht ein Einsparungspotential von rund 920 TEUR gegenüber einem möglichen Vollausbau. Die Haushaltsbelastung beträgt rd. 4.600 TEUR.

B: Bei einer Nutzung als Wohngebäude durch die Wohnbau GmbH müssten umfangreiche Sanierungen in Verbindung mit der Ergänzung von Balkonen zu den einzelnen Wohnungen vorgenommen werden. Im Ergebnis ergibt sich bei dieser Variante durch einen zwingenden Zuschussbedarf der Stadt an die

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

Wohnbau GmbH in Verbindung mit der erforderlichen weiteren Anmietung der Räumlichkeiten für die Abteilung Bürgerschaftliches Engagement, Ehrenamt und Beratung eine Haushaltsbelastung von rd. 4.450 TEUR.

- C: Bei einem Abriss und Neubau unter Nutzung des DG errechnet sich unter Berücksichtigung einer kapitalisierten eingesparten Miete des Tagesmütter-Vereins und der Möglichkeit zusätzlicher Flächen für eine weitergehende Verwaltungsnutzung eine Haushaltsbelastung von rund 4.500 TEUR.

Die Verwaltung wurde beauftragt die weiteren Planungen auf Grundlage der Variante A 2 „Erhalt des Denkmalschutzes ohne Nutzung des Dachgeschosses fortzuschreiben und dem Gremium zum Baubeschluss vorzulegen.

## 2.1 Planungsgrundlagen

### 2.1.1 Funktion und Nutzung

Künftig soll das Gebäude ausschließlich der Abteilung Bürgerschaftliches Engagement, Ehrenamt und Beratung zur Verfügung gestellt werden. Neben Büroräumen sollen verschiedengroße Angebotsräume ein umfangreiches Angebot an Aktivitäten ermöglichen. Im Erdgeschoss wird es eine selbstverwaltete Küche geben, welche an einen großen Begegnungs- und Kommunikationsraum anschließt. Neben dieser größeren Kochküche sind noch zwei weitere Teeküchen in den Obergeschossen und eine kleinere Teeküche im Untergeschoss vorgesehen. Der große Gewölbesaal im Kellergeschoss soll als Veranstaltungssaal wieder nutzbar gemacht werden. Sämtliche Sanitärräume müssen erneuert und umgeplant werden. Da überwiegend älteres Publikum mit Einschränkungen hinsichtlich Sensorik und Mobilität erwartet wird, ist während der Planungsphase konsequent auf die Umsetzung der Barrierefreiheit zu achten, insofern diese nicht den Belangen des Denkmalschutzes entgegensteht.

### 2.1.2 Brandschutz

Die Vorgaben zum Brandschutz wurden im Rahmen mehrerer Unterredungen mit dem Baurechtsamt und der Feuerwehr geklärt.

Das Gebäude ist der Klasse 5 gem. LBO zugehörig. Zur uneingeschränkten Nutzung der Geschosse ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. Die hierfür geplante außenliegende Fluchttreppe an der südlichen Giebelwand darf aus Gründen des Denkmalschutzes nur bis zum 2. OG geführt werden. Der bisher zusätzlich erforderliche interne weitere bauliche Rettungsweg zwischen dem 2.OG und dem DG kann nun in der Fortschreibung der Entwurfsplanung entfallen, da eine Nutzung des Dachgeschosses nicht mehr vorgesehen ist.

Von allen Aufenthaltsräumen ist ein ungehindertes Erreichen des 2. Rettungswegs zu gewährleisten. Hierzu sind Bypass-Lösungen durch die Arbeitsräume möglich, insofern die Wegstrecke nicht verstellt wird.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

Die Bauteile müssen den Anforderungen der Feuerwiderstands- und den Bauteilklassifizierungen der rechtlichen Regelwerke entsprechen. Ausnahmen aus Gründen des Denkmalschutzes sind nur für die Bestandstreppe des 1. Rettungswegs (Holz) vorgesehen.

Für die Evakuierung des Kellersaals ist ein zweiter baulicher Rettungsweg, über die interne historische Treppe herzustellen.

## 2.1.3 Arbeitsschutz

Die Vorgaben des Arbeitsschutzes wurden im Zuge der Entwurfsbearbeitung mit der hierfür zuständigen Fachkraft der Stadt Offenburg geklärt.

Der Arbeitsschutz hat sich grundsätzlich den Belangen des Denkmalschutzes und der baulichen Gegebenheiten untergeordnet. Sollten die Belange nicht widersprüchlich sein, so sind die Vorgaben der ASR vollumfänglich umzusetzen.

Dies umfasst unter anderem die Tür- und Fluchtwegbreiten, sowie die Anordnung und Ausstattung der Sanitärräume. Da es sich um ein öffentliches Gebäude mit überwiegend älterem, teils mobilitätseingeschränktem Publikum handelt ist die DIN 18040 weitestgehend anzuwenden. Mindestens ein rollstuhlgerechter Büroarbeitsplatz ist im EG vorzuhalten. Besondere Konfliktpunkte stellen hier die steile Rampe im Erdgeschoss, welche Flur und Bürobereiche verbindet, sowie die in den Obergeschossen häufig vorkommenden Schwellen dar. Der bestehende Aufzug ist nicht auskömmlich und muss gemäß der DIN 18040 vergrößert werden, sodass ein Rollstuhlfahrer samt Begleitperson darin Platz hat.

## 2.1.4 Denkmalschutz

Die Vorgaben des Denkmalschutzes wurden im Zuge der Entwurfsbearbeitung mit dem hierfür zuständigen Fachbereich der Stadt Offenburg geklärt.

Das Gebäude ist in die Kulturdenkmalliste eingetragen. Seitens der Stadt Offenburg wird grundsätzlich ein Verbleib des Gebäudes in der Liste angestrebt. Die Entscheidung hierzu wird nach Vorlage auf höherer Amtsebene (Freiburg) entschieden. Die Statusbeibehaltung wurde seitens des Denkmalamtes auch bei vollständiger Entnahme (Erneuerung) der Außenwände im 2. OG zugesagt, insofern die übrigen historischen Bauteile, insbesondere der Dachstuhl, erhalten bleiben. Der Umfang der Bauteilerhaltung kann erst nach Auswertung aller Bauteiluntersuchungen bestimmt werden. Alle entwurflichen Ansätze sollen dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs in die historische Substanz folgen.

## 2.1.5 Nutzer

Die Vorgaben und Wünsche der Nutzer wurden mit deren Vertreterin im Zuge der Entwurfsbearbeitung geklärt. Neben Büroarbeitsplätzen für administrative Arbeiten, ist ein vielfältiges Angebot von Veranstaltungs- und Aufenthaltsräumen geplant. Die Veranstaltungsräume der Abteilung Bürgerschaftliches Engagement, Ehrenamt und



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

Beratung werden zeitweise auch ausgesuchten Dritten zur Nutzung im Sinne der Einrichtungsziele überlassen.

Für das zukünftig stark frequentierte Gebäude sind Maßnahmen zur Verbesserung der Raumakustik und des Schallschutzes unerlässlich.

## 2.1.6 Nachhaltigkeit

Die Bundesregierung strebt für 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Daher ist es der Stadt Offenburg ein Anliegen, dass mit der umfangreichen Sanierung des Anna-von-Heimburg-Hauses die Zielvorgaben der Bundesregierung erfüllt werden können. Dazu ist neben baukonstruktiven Maßnahmen auch die Erneuerung und Modernisierung sämtlicher haustechnischer Installationen erforderlich. Der weiteren Planung wird zudem das vorgelegte Konzept des Bauphysikers zugrunde gelegt.

## 2.2 Maßnahmen im Vorfeld

### 2.2.1 Vorgezogene Rückbauarbeiten

Eine Vielzahl noch zu klärender, offener Fragen zur Materialität und Beschaffenheit von Bauteilen wie z.B. Boden- und Deckenaufbauten, sowie Auflagersituationen, Bauteilanschlüsse, weitere Bauteilschäden, machten eine umfangreiche Bauaufnahme erforderlich. Im Rahmen dieser wurde eine umfassende Bewertung der Baubsubstanz im Gesamten durchgeführt und war als Arbeitsgrundlage sowohl für den Architekten, wie auch den Tragwerksplaner erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Tragwerksplaner wurde zur weiteren Bauteilerkundung ein vorgezogener Rückbau unter Berücksichtigung der ohnehin erforderlichen Rückbaumaßnahmen, geplant, ausgeschrieben und veranlasst.

Dieser umfasste folgende Arbeiten: Rückbau aller abgehängter Decken (im Erdgeschoss mehrere Unterdeckenebenen), Freilegung aller Wände und abgehängter Decken im Dachgeschoss, Entfernen der Traufbretter zur Zustandsfeststellung der Sparrenköpfe und ein teilweises Öffnen der Böden entlang der Außenwände. Letzteres zur Klärung der baulichen Auflagersituation der Deckenbalken sowie deren möglicher Beschädigung.

### 2.2.2 Behelfsmaßnahmen

Bereits für die vorgezogenen Rückbau- und Sondierungsarbeiten war es erforderlich die stark beschädigte Außenwand des 2.OG durch Entlastungsmaßnahmen stand sicher zu halten. Die hierzu geplante abgesetzte Stützenkonstruktion mit oben- und untenliegenden lastverteilenden Schwellen entlang der Außenwände, überträgt die Lasten des Dachstuhls in die Decken EG und 1.OG. Die Konstruktion wurde für die spätere abschnittsweise Erneuerung der Außenwand ausgelegt. Im Zuge der Ausführung wurde die Konstruktion den baulichen Gegebenheiten angepasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

## 2.2.3 Weiterführende bauliche Untersuchungen

Nach Durchführung der vorgezogenen Rückbaumaßnahmen und Herstellung von „Erkundungsöffnungen“ in Böden, Decken und Wänden erfolgten ergänzende Bestandsaufnahmen durch die Architekten und Tragwerksplaner.

Schriftlich dokumentiert wurden:

- Bestandsaufbau Außenwände
- Bestandsaufbau Decken
- Bauteiluntersuchung, Holzbauteile und Dachstuhl,
- und weitere, festgehalten in gesondertem Schriftverkehr

Die wesentlichen Erkenntnisse der Untersuchungen wurden bei der Entwurfsplanung und entsprechenden Kostenberechnung berücksichtigt.

## 2.3 Entwurfsplanung Hauptgebäude

Zur Darstellung der Entwurfsplanung wurden seitens der Architekten Grundriss-, Schnitt-, Ansichts-, sowie Detailpläne erstellt (s. Anlagen).

### 2.3.1 Grundrissplanung Hauptgebäude

Das Gebäude wird im Erdgeschoss über den westlich gelegenen Haupteingang erschlossen. Der Eingangsbereich mit kleiner Treppe und Rampe ist den Richtlinien der DIN 18040 anzupassen. An einen großzügigen offenen Eingangsbereich mit Windfang schließt das Haupttreppenhaus an, welches bis ins Dachgeschoss reicht. Der zentrale Mittelflur verbindet alle Räume. Auf der südlichen Seite endet er mit dem Zugang ins Freie. Im nördlichen Teil des Geschosses befinden sich Büroarbeitsplätze und ein Sitzungsraum. Dieser Bereich liegt ca. 20 cm höher als der übrige Geschossboden. Zur Höhenüberwindung ist im Mittelflur eine Rampe angelegt ( $\geq 10\%$ ). Im Süd(westlichen) Teil des Geschosses befindet sich eine selbstverwaltete Küche mit angrenzendem großem Multifunktionsraum (Kommunikationsraum). Auf der Ostseite befinden sich rechts des Treppenaufganges und Aufzugs untergeordnete Sanitär- und Lagerräume.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die Beratungs- und Büroräume des Seniorenbüros, dazu ein Seminar-, ein Kopier- und ein Lagerraum sowie Sanitärräume.

Im 2. Obergeschoss befinden sich je zwei große und kleine Räume in denen eine Vielzahl unterschiedlicher Aktivitäten für Senioren angeboten werden sollen. Ergänzend hierzu gibt es eine Teeküche und einen Lagerraum. Entsprechend der Anregung des Arbeitsschutzbeauftragten besteht die Überlegung letzteren durch einen zusätzlichen Sanitärbereich zu ersetzen.

Das Untergeschoss kann sowohl über eine Außentreppe an der Südfassade, als auch innerhalb des Gebäudes mit dem Aufzug erschlossen werden. Für dieses Geschoss ist entsprechend der bisherigen Nutzung geplant, Lagerräume, Technikräume, ein Ausschankbereich und den großen Gewölbesaal als Veranstaltungsraum wiederherzurichten (s. Erläuterungen unter 2.4.3).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

## 2.3.2 Aufzug und Dachgauben

Aktuell wird die östliche Dachansicht von einem massiven Aufbau geprägt. In diesem befindet sich der Technikraum des bestehenden Aufzugs. Für den neuen Aufzug ist eine maschinenraumlose Variante mit verkürzter Überfahrt vorgesehen. Eine Durchdringung des Daches durch den Aufzug ist aufgrund der reduzierten Höhe in Zusammenhang mit dem Wegfall des Dachgeschosses nicht erforderlich. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz sollen folglich ebenso alle vorhandenen Dachgauben rückgebaut werden.

## 2.4 Haustechnik

Die Entwurfsplanung für die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro erfolgte auf Grundlage der von den Architekten angelegten Grundrissen und Schnittzeichnungen und wurde durch die Fachplaner als Installationsplanung mit Ausstattungskatalogen und Kostenberechnung vorgelegt.

### 2.4.1 Heizung/ Temperierung

Die für die Beheizung benötigte Wärmeenergie erfolgt zunächst mittels einer bestehenden Gastherme als provisorische Beheizung einschl. der Abgasanlage direkt über Dach sowie der Anschluss an die bestehenden Gasleitungen. Die provisorische Beheizung sowie die Heizungsverteilung mit Pufferspeicher werden in der bestehenden Technikzentrale im Dachgeschoss installiert.

Augenblicklich erfolgt die Prüfung durch die Wärmeversorgung Offenburg GmbH inwieweit und zu welchem Zeitpunkt das Gebäude von der Kornstraße aus an eine noch hierher zu verlegende Nahwärmeleitung angeschlossen werden kann. Die bisherigen Abstimmungen hierzu verliefen sehr erfolgsversprechend. Letztendlich wäre hiermit durch die Versorgung des Gebäudes mit regenerativen Energien ein wichtiger Beitrag für die Energiewende geleistet.

Die Wärmeabgabe erfolgt aus Kostengründen und nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen über eine Deckenflächenheizung, sondern über ein neues konventionelles Verteilnetz mit Röhrenradiatoren. Der vorhandene Heizungsverteiler wird hierzu wiederverwendet. Es werden auf dem Verteileraufbau nur die Umwälzpumpen und die Regelventile ausgetauscht.

Für die Beheizung des Untergeschosses wird die bestehende Fußbodenheizung wieder in Betrieb genommen werden.

### 2.4.2 Sanitär

Die Trink- und Abwasserinstallation ist als Standard-Ausstattung ausgeführt. Für die Kaltwasserversorgung wird der bestehende Hausanschluss im UG neu aufgebaut. Von dort erfolgt die Installation der sanitären Einrichtungen inkl. Zubehör und

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

Leitungen. Die Leitungen werden in Edelstahl ausgeführt. In den Sanitärräumen werden Vorwandinstallationen für die sanitären Einrichtungsgegenstände vorgesehen. Die Warmwasserbereitung der Teeküchen erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Die Waschtische in den WC's erhalten lediglich Kaltwasser. Der Leitungsverlauf der Verteilung erfolgt über die abgehängte Decke und in den Vorwänden

## 2.4.3 Lüftung

Für das Untergeschoss ist eine Kompaktlüftungsanlage geplant. Diese soll für ausreichenden Luftwechsel bei Veranstaltungen im Gewölbesaal und für eine konstante Bauteiltrocknung sorgen. Für letztere Funktion ist von einem regelmäßigen ganzjährigen Betrieb auszugehen.

Weitere Lüftungstechnische Einrichtungen in den Verwaltungsräumen sind nicht vorgesehen.

*Hinweis: Bei der Prüfung der Varianten zur Kostenreduzierung wurde auch untersucht inwieweit die Nutzung des UG ausschließlich als Lager- und Technikfläche möglich wäre. Dabei würde auf den Ausbau des großen Saals zur Veranstaltungsfläche verzichtet und die Nebenräume je nach Erfordernis zur Unterbringung der haustechnischen Installation verwendet werden. Um aber Substanzschädigungen der raumbildenden Bauteile vor allem durch Kondensation in den Übergangsjahreszeiten zu unterbinden sind dauerhaft stabile klimatische Bedingungen herzustellen. Dies kann nur mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage und der flächendeckenden Beheizung der Räumlichkeiten erfolgen, wie dies auch für den Ausbau zum Veranstaltungsraum erforderlich wäre. Insofern ergibt sich durch die vorgesehene Nutzung auch ein nachhaltiger Mehrwert.*

## 2.4.4 Elektro

Die Räumlichkeiten sollen mit einer ihrer Funktion entsprechenden zeitgemäßen Elektroinstallation ausgestattet werden. Dies umfasst sowohl die Elektroobjekte wie die Leuchten als auch die Verkabelung für den Datenübertrag, sowie Mess- und Steuerungsinstallation. Soweit es der geschützte Baubestand zulässt erfolgt die Installation verdeckt. Von einer flächendeckenden Bodeninstallation wurde wegen der hierfür erforderlichen Aufbauhöhen der Fußböden Abstand genommen. Die Verkabelungen im Bürobereich soll über Brüstungskanäle erfolgen.

Für die Elektroausstattung ist somit neben der Standardgrundinstallation eine fortschrittliche Netz- und Kombiverkabelung vorgesehen. Die Beleuchtung der Arbeitsplätze erfolgt mit Einzeldeckenleuchten.

## 2.5 Entwurfsplanung Nebengebäude und Fluchttreppe

Im Bereich des alten eingeschossigen Nebengebäudes mit ausgebautem Satteldach, welches auf dem südlichen Teil des Grundstücks an das Hauptgebäude anschließt, soll eine neue Fluchttreppenanlage hergestellt werden. Im Vorfeld wurden verschie-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

dene Varianten untersucht, welche den Komplettabbruch des Nebengebäudes und die Neuerrichtung einer 2-läufigen Fluchttreppe als Anbau an die Fassade zum Inhalt hatten. In Ergänzung zu diesem Bauwerk wäre es nach Vorgaben der Nutzer erforderlich gewesen weitere Raumangebote in der Freifläche zu schaffen, um den Bedarfen gerecht zu werden. Es sollen Flächen geschaffen werden zum einen für die Unterbringung des Brennofens für Töpferarbeiten, welcher jetzt bereits im Nebengebäude Platz fand, zum anderen für die Lagerung von Gegenständen für die Außenutzung, wie Gartenmöbel, Werkzeug etc.

Daraus resultierte unter Abwägung aller technischen, wirtschaftlichen und nutzungsbedingten Aspekten der Vorschlag der Architekten das Nebengebäude im EG zu erhalten, das Dachgeschoss abzurechen und die erforderlichen Fluchttreppen in die Bestandssituation einzupassen. Vom Hofniveau führt zunächst ein Treppenlauf in Stahlkonstruktion entlang der Mauer zur Kittelgasse auf die ergänzte Deckenkonstruktion über dem Erdgeschoss und von dort weiter als einläufige Treppe in das 2. Obergeschoss.

Die neue Terrasse auf dem Sockel des Bestandsgebäudes lädt zum Verweilen und für verschiedene Veranstaltungen ein. Von der leicht erhöhten Situation aus eröffnet sich der Blick auf den Vinzentiusgarten, den Zwingerpark und das Mühlbachareal. Die verbleibende Fassade des Nebengebäudes wird nach erfolgter Sanierung dauerhaft begrünt.

## 2.6 Außenanlagen

Der Garten des Anna-von-Heimburg-Hauses wird aufgewertet, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Um mehr mit dem angrenzenden Straßenraum der Kittel- und Korngasse zu kommunizieren soll in einem kleinen Mauersegment ein großzügiges Sichtfenster hergestellt werden.

So wird der Bereich zum Eingang des Vinzentiusgarten auch vom Innenhof sichtbar. Das Höhenniveau wird so verändert, dass künftig der Zugang zur Kittelgasse barrierearm möglich ist. Um die Bäume zu schützen, wird der Höhenunterschied durch ein langgezogenes Bankelement mit und ohne Rückenlehne überbrückt. Eine einladende, ruhige Bepflanzung mit Schattenstauden und flächig gepflanzten Kleingehölzen schafft Ordnung, Ruhe und Struktur. Die beiden Bestandsbäume bleiben erhalten. Als Belag ist Granitnatursteinpflaster vorgesehen, das teilweise gesägt ausgeführt wird, um die barrierearme Ausführung zu unterstreichen. Die Fläche am Sichtfenster wird in Schotterrassen ausgeführt, um auf die Wurzeln der Bäume Rücksicht zu nehmen und die Fläche dennoch nutzen zu können.

## 3. Kosten und Finanzierung

Die seiner Zeit für den Nachtragshaushalt 2019 grob ermittelten Kosten von brutto 3.900 TEUR wurden auf Basis der Kostendaten für die Sanierung der Villa Bauer aus dem Jahr 2013 ermittelt und auf 2019 indiziert.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 19.11.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

Seit Mitte Oktober 2020, nach Abschluss der Entwurfsplanung, lagen ermittelte Gesamtkosten in Höhe von brutto 5.510 TEUR vor. Hierin enthalten war ein Risikozuschlag in Höhe von ca. 360 TEUR (6,5%).

Die dem Gemeinderat mit Drucksache-Nr. 044/21 am 29.03.2021 vorgelegten alternativen Sanierungsvarianten gingen für die letztendlich beschlossene Variante A2 von folgendem Einsparpotential aus, wodurch die Gesamtkosten in überschlägiger Berechnung auf 4.600 TEUR reduziert werden konnten.

- Verzicht auf die Nutzung des Dachgeschosses:  
Die geplante Nutzung von zwei unabhängigen Einheiten (Büro für Senioren und Tagesmütter- u. -väterverein) führt in Auslegung der Arbeitsschutzrichtlinien zu einem Mehraufwand. Dies betrifft die Bereitstellung von Toiletten, Personalräumen, sowie die Ausbildung von Rettungswegen.  
Die Realisierung von Arbeitsräumen im DG ist besonders kostenintensiv, da für diese ein separater 2. baulicher Rettungsweg hergestellt werden muss. Darüber hinaus unterliegen die Ausbauflächen durch die Dachschrägen und den historischen Dachstuhl den größten Nutzungseinschränkungen bei gleichzeitig erhöhtem Aufwand für die energetische Sanierung und die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen.
- Vereinfachung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA):  
Die TGA-Planung verfolgte in Bezug auf Leistung und Nachhaltigkeit einen anspruchsvollen Ansatz. Insbesondere gilt dies für die Heizung/ Kühlung. Die Wärmeerzeugung erfolgte in der Planung bisher als Kombilösung von Wärmepumpe und Gasbrenner. Die Raumwärmeabgabe erfolgte über eine Deckenflächenheizung, die im Sommer auch zur Raumkühlung genutzt werden kann.  
Durch die Umstellung in der Folge auf eine Wärmeerzeugung über das Nahwärmenetz und Installation von Heizkörpern als Wärmeflächen lassen sich wesentliche Einsparungen erzielen.  
Die Lüftungstechnik in den Geschossen beschränkt sich auf den Sanitärbereich. Im UG ist allerdings eine Lüftungsanlage zur Regulierung der Raumfeuchte unumgänglich, unabhängig davon, ob die Räume für Veranstaltungen genutzt werden oder nicht.

Unter Berücksichtigung dieser Potentiale und detaillierter Betrachtung der Kostenfaktoren bei der Überarbeitung der Entwurfsplanung ergeben sich aktuell Gesamtkosten in Höhe von brutto 4.380 TEUR.

Auch mögliche Förderungen wurden aktuell noch mal geprüft. Gegenüber dem ursprünglichen Ansatz in Höhe 260 TEUR ist nun für die Förderung von Einzelmaßnahmen nach der „Bundesförderung energieeffiziente Gebäude BEG“ ein vorsichtiger Ansatz von 100 TEUR eingestellt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:  
82-2506

Datum:  
19.11.2021

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

Folgende Tabelle zeigt die Kostenentwicklung vom „Projektstart“ im Jahr 2019 bis heute:

<b>Kostenberechnung nach DIN 276,</b>				
<b>Anna-von-Heimburg Haus</b>				
	KOSTENRAHMEN	KOSTENBERECHNUNG	KOSTENBERECHNUNG	
	vom 06.11.2019	vom 05.10.2020	vom 02.11.2021	
		BKI 11/2020 !!	BKI 11/2020 !!	
Grundlage LPH 3 Überarbeitung Entwurf				
	Bezeichnung	Kosten in € brutto	Kosten in € brutto	Kosten in € brutto
100	Grundstück		0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen		15.000,00 €	80.000,00 €
300	Baukonstruktion		2.564.248,58 €	2.031.296,31 €
400	Haustechnik		1.204.119,56 €	835.621,17 €
500	Außenanlage		170.000,00 €	170.000,00 €
600	Ausstattung		168.100,00 €	168.100,00 €
700	Baunebenkosten		1.026.617,04 €	801.254,37 €
	25% aus 300-600			
	<b>Unvorhergesehenes, Rundung</b>		362.914,82 €	293.728,15 €
	7% aus 100-700			
	<b>Gesamt Brutto:</b>	<b>3.900.000,00 €</b>	<b>5.511.000,00 €</b>	<b>4.380.000,00 €</b>
	<b>abzüglich Förderung:</b>			
	KFW Denkmal (17,5 % Tilgungszuschuss aus ca. 800 T€)		140.000,00 €	
	BEG Einzelmaßnahmen aus KG 300			75.000,00 €
	BEG Einzelmaßnahmen aus KG 400			25.000,00 €
	Bafa (Heizen m. erneuerbaren Energien 2020 > 30 % aus ca. 400 T€)		120.000,00 €	
	<b>Gesamt Netto:</b>	<b>3.900.000,00 €</b>	<b>5.251.000,00 €</b>	<b>4.280.000,00 €</b>

Zum besseren Vergleich und zur Vereinfachung der Fortschreibung der Baukosten wurde mit den beteiligten Planungsbüros besprochen die Kostenkennwerte auf Basis des Baukostenindex 10/2020 zu ermitteln.

Demzufolge müssen die errechneten Gesamtkosten von 4.380 TEUR auf heutiges Preisniveau indiziert werden. Zuzüglich dem bereits in der Aufstellung enthaltenen Zuschlag wären dies weitere ca. 4-6 %, was zu Gesamtkosten in Höhe von 4.650 TEUR führt.

Unabhängig davon sind weitere projekt- und konjunkturell bedingte Mehrkosten nicht auszuschließen.

## 4. Terminplan

Beschlussfassung Baubeschluss GR	12/2021
Genehmigungsplanung	ab 01/2022
Ausführungsplanung u. Ausschreibung:	ab 02/2022
Vergabe Bauleistungen	ab 06/2022
Bauphase bis Fertigstellung	08/2022 - 02/2024

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

221/21

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:

Schönle, Clemens

Tel. Nr.:

82-2506

Datum:

19.11.2021

---

Betreff: Umbau und Sanierung Anna-von-Heimburg Haus - Baubeschluss

---

## **5. Anlagen, nicht maßstäblich**

01 Lageplan/ Luftbild

02 Entwurfsplanung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

03 Skizzen Nebengebäude und Fluchttreppe

04 Vorentwurf Außenanlage