

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

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:
30.11.2023

1. Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	15.01.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	29.01.2024	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)

1.800.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 3.550.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 245.000,00 €
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 3.305.000,00 €

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.

223/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
30.11.2023

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

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

1. Dem Abbruch des Bestandsgebäudes „Alte Kita“ und dem Neubau eines Bürgerhauses in Bühl als Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und Räumen zur Nutzung durch die Kath. Kirchengemeinde entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung und Kostenberechnung wird zugestimmt.
2. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt. Die für den Neubau des Bürgerhauses Bühl zusätzlich erforderlichen Finanzierungsmittel in Höhe von 1.883 TEUR werden, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit im Rahmen des Doppelhaushaltes 2024/25, in den Haushaltsjahren 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
30.11.2023

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

In der Ortschaft Bühl besteht seit vielen Jahren der Wunsch das leerstehende Gebäude „Alte Kita“ zum Bürgerhaus mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen weiterzuentwickeln.

Im Jahr 2019 hat der Gemeinderat hierzu grundsätzlich seine Zustimmung gegeben und erste Finanzmittel bereitgestellt. Zunächst erfolgte eine Bewertung des Gebäudezustands und eine Variantenbetrachtung hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung. Die Verwaltung wurde hierzu beauftragt, die immensen Sanierungskosten aufgrund der bautechnischen Vorgaben an den Bestand einer Neubebauung gegenüber zu stellen. Mit dem Beschluss zum weiteren Vorgehen Ende des Jahres 2021 und einer anschließenden Mehrfachbeauftragung von 5 Architekturbüros war die Entscheidung für den Neubau des Bürgerhauses Bühl gefallen. Seit der Auftragsvergabe im Juli 2022 an das Büro Kopf als Sieger der Mehrfachbeauftragung entwickelt das Büro gemeinsam mit den beteiligten Fachplanern das Projekt in der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung weiter.

In dieser Vorlage wird der bisherige Projektverlauf nochmal aufgezeigt und der Planungsstand einschl. Kostenberechnung vorgestellt. Weitere Abhängigkeiten bis zur letztendlichen Umsetzung, wie z.B. die Klärung von Grundstücksfragen mit der Kirche werden aufgezeigt.

Mit heutiger Beratung kann der Gemeinderat den Baubeschluss fassen und die erforderlichen Finanzmittel bereitstellen.

2. Strategische Ziele

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen tragen zu den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg bei:

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 CO₂-Emissionen um 60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 30.11.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

3. Ausgangslage/ Sachstand

Ausführliche Erläuterungen zur Ausgangslage im weiteren Umgang mit dem Gebäude „Alte Kita“ Bühl sind der Beschlussvorlage, Drucksache 061-1/19, zu entnehmen. Das Gebäude in Bühl steht seit einigen Jahren weitestgehend leer. Im 1. Obergeschoss werden die Räume für die kirchliche Jugendarbeit der KJG Bühl genutzt. Seit vielen Jahren besteht grundsätzlich der Wunsch, dass eine Weiterentwicklung dieses Gebäudes zu einem Dorfzentrum/Bürgerhaus mit Ortsverwaltung sowie kirchlichen Nutzungen, die bislang im benachbarten Pfarrhaus beheimatet sind, erfolgen soll.

Die „Alte Kita“ schafft gemeinsam mit dem Pfarrhaus, dem Pfarrgarten und der Kirche eine ausgesprochen wertige dörfliche Situation, die grundlegend erhalten werden sollte.

Es besteht sowohl von Seiten der Stadt als auch der Kirchengemeinde ein großes Interesse daran, dieses Projekt gemeinsam umzusetzen und an diesem Standort ein Dorfzentrum zu schaffen, das die örtliche Struktur und Entwicklung von Bühl stärkt.

Im Juni 2019 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst die Sanierung und den Umbau der „Alten Kita“ zur Ortsverwaltung und zu Kirchengemeinderäumen anzugehen. Das Bestandsgebäude erfüllt jedoch aufgrund seines Alters nicht mehr die aktuellen Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz.

Im Rahmen der Sanierung sollte das gesamte Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden. Dazu gehören insbesondere eine neue Heizungsanlage, neue Fenster und Außenraffstores als Sonnenschutz, die Wärmedämmung der Fassade und des Dachbodens, die Ertüchtigung des Dachstuhls, neue Sanitärleitungen und Sanitäranlagen, die Erneuerung der Elektroinstallationen incl. IT, Brandschutzmaßnahmen, neue Ausstattungen sowie teilweise der Umbau und die Überarbeitung aller Innenbereiche.

Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt mit der Kirche in Erwerbsverhandlungen einzutreten und parallel zu prüfen, wie eine sinnvolle städtebauliche und den Ort stärkende Entwicklung des Pfarrhauses bzw. des Pfarrhausgrundstücks aussehen könnte.

Auch aus der Bürgerbeteiligung zum „Städtebaulichen Rahmenkonzept Bühl“ sind zum weiteren Umgang mit der „Alten Kita“ und dem Pfarrhaus bzw. Pfarrareal Anregungen eingegangen, welche im weiteren Gesamtprojektverlauf Berücksichtigung finden sollten.

Unter Einbeziehung der externen Planer und Fachingenieure (Architektur, Tragwerk, Technische Anlagen) erfolgte Anfang 2021 eine detaillierte Überprüfung des Zustands mit Identifizierung weiterer erforderlicher Maßnahmen nach dem langen Leerstand des Gebäudes.

Nach Vorgaben des Tragwerkplaners wurden zunächst an verschiedenen Bauteilen Probeöffnungen zur Erkundung des Bestandes hergestellt. Dazu wurden alten Deckenbekleidungen im Unter- und Erdgeschoss entfernt, um die Qualität und mögliche weitere Schäden an der Tragstruktur zu erkennen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 30.11.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

Die Bewertung des Tragwerkplaners unter Einbeziehung eines Prüfstatikers signalisierte erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz zur Lösung der Brandschutz- und Nachnutzungsthemen und zum Nachweis der Erdbebensicherheit. So müssten teilweise die bestehenden Unterzüge verstärkt werden, auf jeden Fall aber die bestehende Holzbalkendecke über UG durch eine massive Stahlbetondecke ersetzt werden.

Zusätzlich werden an die Sanierung des Bestands folgende erweiterte Anforderungen erhoben:

- Die Jugendräume müssen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Brandschutzes und den Vorschriften zu den technischen Anlagen weitergehend saniert werden.
- Die Bauteile müssen entsprechend den Anforderungen gem. LBO/MBO ertüchtigt werden.
- Die Tragkonstruktion des Gebäudes muss umfassend ertüchtigt werden und die Anforderungen an eine Erdbebensicherheit erfüllen.
- Die gesamte Haustechnik (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation) muss in allen Geschossen den aktuellen Vorschriften und dem Stand der Technik angepasst werden.

Die Entwurfsplanung wurde in den Disziplinen Architektur und TGA-Planung soweit fertig gestellt, dass daraus resultierend die Gesamtkosten für die Bestandsanierung und Umnutzung belastbar ermittelt werden konnten.

Dem Wunsch des Ortschaftsrats vom Februar 2019 entsprechend wurde auch eine Neubauvariante als Ersatzbebauung geprüft.

Grundlage war dabei das Raumprogramm für die Nutzung als Ortsverwaltung mit einem Bürgersaal und Räumen für die katholische Jugend und Abbildung der wesentlichen Funktionen des Bestandsgebäudes.

Als Neubauvariante wurde zunächst ein 1-geschossiges Gebäude zuzüglich ausgebautem und barrierefrei (Aufzug) erschlossenem Gartengeschoss in Massivbauweise mit Flachdachkonstruktion geplant. In dieser Kubatur wären die Vorgaben aus dem Raumprogramm und die Wünsche der Nutzer gut umsetzbar.

In der weiteren Folge im Projektverlauf hat der Gemeinderat mit Drucksache 199/21 Ende des Jahres 2021 beschlossen eine Mehrfachbeauftragung von 5 örtlichen Architekturbüros zu starten, welche aus Sicht der Stadtverwaltung geeignet sind die Aufgabe gut zu lösen. Dabei wurde die Beauftragung zweigeteilt durchgeführt. Zum einen als Realisierungsteil für eine Neubebauung des städtischen Grundstücks der „Alten Kita“ und zum anderen als Ideenteil für eine Bebauung des Pfarrgrundstücks mit dem bestehenden Pfarrhaus.

Mit diesem Vorgehen konnte sowohl die anspruchsvolle Entwurfsaufgabe für eine Neubebauung des Grundstücks „Alte Kita“ in gestalterischer, stadtplanerischer und wirtschaftlicher Hinsicht gut gelöst werden, als auch eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Pfarrareals initiiert werden (siehe auch Punkt 6.5).

Zum vorgegebenen Abgabetermin gingen 4 Arbeiten ein. Mitte April 2022 tagte das Bewertungsgremium, welches folgende Rangfolge der Arbeiten festgelegt hat:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 30.11.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

- Rang 1 Kopf Architekten GmbH, Offenburg
- Rang 2 Michael Welle Architektur GmbH, Offenburg
- Rang 3 Lehmann Architekten GmbH, Offenburg
- Rang 4 Peter Korinski Dipl. Ing. Freier Architekt, Offenburg

Mit den Büros der Ränge 1 bis 3 erfolgte im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung eine Verhandlungsvergabe für die Gebäudeplanung nach HOAI nach der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) für die Neubebauung des Grundstücks unter Zugrundelegung verschiedener Kriterien, wie Ergebnis des Planungsbeitrags, Nachhaltigkeit und Honorarangebot.

4. Planungsbeteiligte

Nach Beschlussfassung des Gemeinderats im Juli 2022 (s. Drucksache 09/22) wurde das Büro Kopf Architekten mit den Planungsleistungen nach HOAI (Leistungsphasen 1 bis 9) beauftragt. In vorgeschalteten Vergabeverfahren wurden die Fachingenieure für die Tragwerksplanung und die TGA-Planung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) bereits beauftragt, sodass das Planungsteam wie folgt komplettiert wurde:

- Gebäudeplanung, Architektur > Kopf Architekten GmbH, Offenburg
- Tragwerksplanung und Bauphysik > Göppert Bauingenieure, Lahr
- TGA Planung HLS > VS Planungsbüro GmbH, Achern
- TGA Planung Elektro > concept e, Sasbach

5. Alternativbetrachtung

Während des Projektverlaufs wurde Mitte 2023, angeregt durch den Fachbereich Familien, Schulen und Soziales, an die projektbeteiligten Planer der Auftrag erteilt zu prüfen, inwieweit die geplante Nutzung des Obergeschosses durch die katholische Jugend (KJG) als Alternative zum vorgesehenen Konzept auch in anderen städtischen Liegenschaften im Ortsteil Bühl möglich wäre.

Insbesondere das aktuell nur zu Lagerzwecken genutzte „Alte Feuerwehrgebäude“ auf dem Grundstück des derzeitigen Rathauses böte hierfür im Obergeschoss eventuell geeignete Flächen.

Die Ausgangssituation im Bestand stellt sich wie folgt dar:

- Das Gebäude „Altes Feuerwehrhaus“ bildet gemeinsam mit dem Gebäude des Rathauses/ Ortsverwaltung das Ensemble auf dem Grundstück Flst.Nr. 41 in der Bühler Str. 16 im Ortsteil Bühl.
- Das Gebäude ist inzwischen freistehend, nachdem ein Verbindungsbau zwischen Rathaus und Altem FWH abgebrochen wurde. Im Norden und Westen steht das Gebäude direkt auf der Grenze zu zwei privaten Grundstücksflächen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Schönle, Clemens	82-2506	30.11.2023

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

- Das Gebäude ist in zweigeschossiger Mischbauweise errichtet und seit längerer Zeit nicht mehr dauerhaft genutzt. In der ehemaligen Fahrzeughalle im Erdgeschoss befinden sich Lagerflächen für Vereine/ Ortsverwaltung/ Bauhof; das Obergeschoss steht nach dem Auszug der Feuerwehr leer.
- Das Gebäude befindet sich noch im bauzeitlichen Zustand, umfassende Sanierungsarbeiten sind bisher nicht erfolgt. Gravierende Defizite ergeben sich im Bereich des Brandschutzes und des energetischen Zustands, des Weiteren sind die vorhandenen Ausbaumaterialien, vor allem im Obergeschoss, schadstoffbelastet und zu ersetzen.
- Die technische Gebäudeausstattung, einschl. Wärmeerzeugung ist ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand und ist von Grund auf zu erneuern. Die Versorgung des Gebäudes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über erdverlegte Leitungen aus dem Untergeschoss des benachbarten Rathausgebäudes

Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung wäre eine umfassende Sanierung des Gebäudes unumgänglich. So muss dieses an die aktuellen Anforderungen des Wärme-, Schall- und Brandschutzes angepasst werden und die Gebäudetechnik hinsichtlich Heizung, Lüftung, Sanitär erneuert werden. Dabei sind die Vorgaben der aktuellen Energieleitlinie der Stadt zu berücksichtigen. Ebenso wären die Flächen im Innenausbau aufgrund der Schadstoffbelastungen bis auf den Rohbau zurückzuführen.

Für die Nutzung als Jugendraum stünde in dem Gebäude im Obergeschoss eine Gesamtnutzfläche von ca. 60 m² zu Verfügung, bei einer Gesamtfläche von ca. 140 m².

Aufgrund des schlechten Zustands des Gebäudes wäre eine Nutzung als Jugendraum nach umfassender Sanierung grundsätzlich möglich, allerdings beliefen sich die Kosten hierfür auf ca. 600 TEUR. Hinzu kämen Kosten für eine bauliche Trennung der haustechnischen Versorgungsleitungen für Wärme, Wasser und Strom in Abhängigkeit von der Nachnutzung des benachbarten Rathausgebäudes.

Letztendlich könnte aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisse der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz die Realisierung der Jugendräume im „Alten Feuerwehrhaus“ mit den dafür erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des Gebäudes nicht empfehlen. Dies vor allem in der Relation zu den neuen Flächen für die KJG im Bürgerhaus, deren Herstellung in einer vergleichenden Betrachtung Kosten in Höhe von ca. 900 TEUR verursachen.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Familien, Schulen und Soziales soll die Nutzung der Jugendräume im Bürgerhaus Bühl in Absprache mit der KJG und der Ortsverwaltung auch anderen Gruppen und Nutzungen zur Verfügung stehen, da die KJG die Räumlichkeiten nicht durchgängig beansprucht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
30.11.2023

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

6. Aktuelle Planung

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 2023 abgeschlossen. Diese ist nun Basis für die aktuell erforderliche Baubeschlussfassung durch den Gemeinderat.

6.1 Planungsgrundlage

Grundlage der bisherigen Planungen der Leistungsphasen 2 und 3 nach HOAI (Vor-entwurfs- und Entwurfsplanung) war dabei die Umsetzung des Planungsbeitrags des Büro Kopf aus der Mehrfachbeauftragung, welcher durch das Bewertungsgremium wie folgt bewertet wurde:

„Die Bauaufgabe ist gut gelöst. Mit einer über das Kirchplatzniveau zweigeschossig in Erscheinung tretenden Kubatur mit der richtigen Traufhöhe und einem adäquaten Steildach wird ein angemessener Rahmen für den Kirchplatz geschaffen.

Das Gebäude ist nicht als Grenzbebauung zum Nachbar geplant, sondern rückt mit den baurechtlich erforderlichen Abständen von der Grenze ab. Somit erhalten alle Räume und Nutzungen eine gute Belichtung und Belüftung und es entsteht eine attraktive Westfassade.

Die erforderlichen Nutzungen (Mehrzweckraum, Ortsverwaltung, Jugendräume) sind funktional getrennt auf insgesamt drei Ebenen verteilt, wodurch einschränkende funktionale Durchmischungen vermieden werden.

Die Nutzungseinheiten sind sowohl für den aktuellen, wie auch für einen zukünftigen Raumbedarf sehr variabel und flexibel ausgelegt. Unterstützt wird dies dadurch, dass alle drei Ebenen sowohl durch das interne Treppenhaus mit Aufzug als auch im Außenbereich separat zugänglich sind.

Der Entwurf zeigt formal einen sehr klar strukturierten Grundriss mit identischer Zonierung in allen Geschossen. So sind alle drei Hauptnutzungsbereiche gleichwertig zur offenen Landschaft bzw. Gartenseite ausgerichtet.

Vorteilhaft wird auch der zum nördlichen Nachbarn hin zonierte Außenbereich mit Fahrradabstellmöglichkeiten im Erdgeschoss gesehen.

Insgesamt wird der Flächenbedarf in Verbindung mit der geplanten Höhenentwicklung des Baukörpers für die öffentlichen Nutzungen als sehr angemessen und positiv bewertet.

Es wird eine solide Massivholzkonstruktion in Elementbauweise mit wirtschaftlichen Spannweiten, sowie eine senkrechte Holzlamellenfassade vorgeschlagen. Die Fortführung der Holzfasadenstruktur auch auf das Dach ist gestalterisch überzeugend, konstruktiv jedoch sorgfältig abzuwägen“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 30.11.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

6.2 Entwurfsplanung Gebäude

Zur Darstellung der Entwurfsplanung wurden durch das planende Architekturbüro Grundriss-, Schnitt- und Ansichtspläne erstellt (s. Anlagen).

6.2.1 Konstruktion und Materialität

Planungsvorgabe für die Wahl der Konstruktion und Materialität ist die Erreichung des Effizienzhausstandards (EH) 40 entsprechend der Definition der KFW-Bank für die Beantragung eines Förderzuschusses.

Vorgesehen ist die Errichtung eines klar strukturierten Baukörpers mit Satteldach, welcher vom Niveau des Kirchplatzes zweigeschossig und vom südlichen Garten dreigeschossig in Erscheinung tritt.

Es ist geplant das Gebäude in Hybridbauweise aus Stahlbeton und Holz zu errichten. Dabei werden die erdberührten Bauteile, wie Außenwände und Bodenplatte im Gartengeschoß in Stahlbeton mit einer Perimeterdämmung ausgeführt.

Sämtliche Innenwände, einschl. Aufzugsschacht und der Decken über UG werden ebenfalls in Massivbauweise errichtet.

Im Erd- und Obergeschoß werden die Außenwände als Brettsperrholzwände konstruiert und erhalten eine äußere Holzfaserdämmung mit einer Fassadenbekleidung aus einer sägerauen Lärche-Holzschalung.

Die Innenwände sind mit Ausnahme der in beiden Geschossen erforderlichen statische wirksamen Mittelwand in Holz- bzw. Leichtbauweise geplant.

Raumseitig werden die Außen- und Innenwände mit Gipsfaserplatten beplankt und mit einer malermäßigen Wandbeschichtung oder Fliesen in den Nassbereichen versehen.

Die Decke über dem Erdgeschoß wird ebenfalls als Brettsperrholzelement in Verbindung mit Holz-Akustik-Deckenelementen ausgeführt.

Der Dachstuhl soll in zimmermannsmäßiger Holzbauweise als Pfettendach errichtet werden und erhält eine Kombination aus Zwischen- und Aufsparrendämmung aus Holzfaserplatten. Nach außen bildet eine hinterlüftete Trapezblech-Deckung mit integrierten Photovoltaikerelementen den Abschluss der Dachhülle.

Die Dachuntersichten nach innen sind wie die Deckenuntersichten im Garten- und Erdgeschoß mit Holz-Akustik-Deckenelementen versehen.

Die aus dem Planungsbeitrag aus der Mehrfachbeauftragung überzeugende Fortführung der Fassadenschalung auf das Dach wird im weiteren Planungsprozess noch vertieft werden müssen.

6.2.2. Grundrissplanung

Das Gebäude wird im Erdgeschoß über den östlichen Haupteingang vom Kirchplatz erschlossen. In dem großzügigen offenen Foyer erschließt eine einläufige Treppenanlage das Gebäude vom Garten- bis ins Obergeschoß. Durch den Einbau eines Aufzugs werden die drei Geschosse barrierefrei verbunden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Schönle, Clemens	82-2506	30.11.2023

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

Angrenzend an das Foyer sind nach Süden orientiert die Räume der Ortsverwaltung angeordnet. Über einen vorgelagerten Wartebereich erreicht man die Räume der Mitarbeiter*innen und des Ortsvorstehers sowie einen Besprechungsraum.

Nördlich des Foyers sind die Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren sowie ein Behinderten-WC eingeplant.

Im nördlichen Außenbereich des Gebäudes, in der „Trennfuge“ zwischen dem geplanten Neubau und dem nördlichen Bestandsgebäude des Nachbarn erschließt eine separate offene Treppenanlage ebenfalls das Obergeschoss. Zusätzlich werden hier Abstellflächen für Fahrräder und Müllbehälter geschaffen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei nach Süden orientierte Räume für die katholische Jugend mit vorgelagerter Loggia. Archivflächen für die Ortsverwaltung und weitere Nebenräume, wie WC-Anlagen und eine Dusche sind ebenfalls von der zentralen Flurfläche gut erreichbar. Der separate Zugang ins Obergeschoss über die Außentreppe ermöglicht grundsätzlich eine flexible Nachnutzung des Gebäudes auch über die bestehende Konstellation mit städtischen und kirchlichen Flächen hinaus.

Über die interne Treppe und den rollstuhlgerechten Aufzug erreicht man barrierefrei das Gartengeschoss. Nach Süden orientiert ist ein großer Mehrzwecksaal für vielfältige Nutzungen wie z.B. Sitzungen, Veranstaltungen etc. Der direkte, ebenerdige Zugang nach außen über eine vorgelagerte Terrasse in den Garten ermöglicht hier die gute Einbeziehung der Freiflächen. Im nördlichen Gebäudeteil sind über das Foyer Nebenräume, wie Teeküche, Lagerräume und die Technikflächen erschlossen.

Insgesamt beträgt die Netto-Raumfläche über alle Geschosse 422 m².

6.2.3 Technische Anlagen

Die Entwurfsplanung für die Gewerke Heizung, 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. Eine getrennte Abrechnung der Energiekosten für die jeweiligen Nutzeinheiten ist vorgesehen.

6.2.3.1 Heizung

Die für die Beheizung benötigte Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Niedertemperaturheizflächen in den Geschossen, um der Forderung nach einer Versorgung des Gebäudes mit regenerativen Energien gerecht zu werden.

Hierzu wird im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung eingebaut, im Garten – und Obergeschoss sind Niedertemperaturheizkörper vorgesehen.

6.2.3.2 Sanitär

Die Wasserversorgung des Grundstücks erfolgt derzeit über das westlich gelegene Nachbargrundstück. Aufgrund von baulichen Veränderungen der Nachbarbebauung und nicht verbindlich geregelten Zuständigkeiten bei der bisherigen Leitungsführung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 30.11.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

soll künftig im Bereich der Zufahrt von der Bühler Straße eine neue Wasserhauptleitung verlegt werden und von dort in den Technikraum im Untergeschoss eingeführt werden.

Die Entwässerungsleitungen für das Regen – und Schmutzwasser außerhalb des Gebäudes werden ebenfalls komplett neu verlegt und an den bestehenden öffentlichen Mischwassersammler an der südlichen Grundstücksgrenze angeschlossen.

Im Gebäude wird die Trink- und Abwasserinstallation als Standard-Ausstattung ausgeführt. Von der Verteilung der Wasserversorgung im Technikraum UG ausgehend erfolgt die Installation der sanitären Einrichtungen inkl. Zubehör und Leitungen. Diese 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 Kaltwasseranschlüsse. Der Leitungsverlauf der Verteilung erfolgt über die abgehängte Decke, teilweise im Fußbodenaufbau und in den Vorwänden.

6.2.3.3 Elektro

Die Stromversorgung des neuen Gebäudes erfolgt durch den Versorger über Freileitungen, analog der bisherigen Erschließung des Bestandsgebäudes. Um gleich jetzt für eine zukünftige Umstellung der Stromversorgung auf Erdkabel gerüstet zu sein, wird die Freileitung nicht über das Dach ins Gebäudeinnere geführt, sondern an einem nordöstlich stehenden Mast ins Erdreich abgeleitet und von Osten in den Technikraum eingeführt. Zusätzlich wird im Zufahrtsbereich zur Bühler Straße ein Leerrohr mitverlegt, um einen späteren Erdkabelanschluss zu ermöglichen.

Die Räumlichkeiten sollen mit einer ihrer Funktion entsprechenden zeitgemäßen Elektroinstallation ausgestattet werden. Diese umfasst sowohl die Elektroobjekte wie die Leuchten als auch die Verkabelung für die Datenübertragung, sowie Mess- und Steuerungsinstallationen. Die Verkabelungen im Bürobereich sollen über Brüstungskanäle erfolgen.

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

Die Blend- und Verschattungselemente sollen elektronisch angesteuert werden.

6.3 Entwurfsplanung Freianlagen

Die Freianlagen des neuen Gebäudes fügen sich harmonisch in das Ortsgefüge und zum neuen Gebäude ein. Prägend für Bühl ist der leichte Topografieversprung, der dem südwestlichen Ortsrand seine Besonderheit verleiht. Der auf dem Hochgestade gelegene gebaute Ortskern mit dem Kirchplatz hat eine besondere Qualität. Von hier erlebt man, aus leicht erhöhtem Stand die ein paar Meter tiefer gelegene Kinzigebene. Der Blick schweift über die Felder des Kinzigtals auf die Silhouette des entfernt liegenden Schwarzwalds. Die unteren Freibereiche liegen in einem Garten- und Streuobstwiesensaum, der Bühl umgibt und nehmen dieses Thema auf. Das neue

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
30.11.2023

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

Gebäude schiebt sich als Solitär mit seiner klaren Kubatur vom Ortskern in den Gartensaum und überbrückt somit den Geländeversprung.

Über eine neue Zuwegung in den Garten sollte das Thema der Gestadekante nicht verbaut werden, sondern klar erkenntlich bleiben. Über eine erste Treppe gelangt man seitlich an der Mauer entlang auf einen ersten Absatz. Südexponiert und geschützt von der Mauer lädt hier eine Bank zum Verweilen ein. Frei in der Böschung integrierte Treppenstufen führen zum tiefergelegenen Gartenteil. Eine kleine Fläche mit reduziertem Spielangebot bietet Raum für Kinder, ansonsten dominieren Rasen und Wiesenflächen und einzeln gepflanzte Obstbäume. Die bestehenden Bestandsbäume bleiben erhalten. Die heutigen beiden Terrassen in der Flucht des Gebäudes werden behutsam zurückgebaut und mit Schotterrasen und mit Schattenstauden versehen.

Am Gebäude selber stellt eine Terrasse die Verbindung zum Garten her. Eine Bodenmodellierung am südlichen Gartenrand hält Regenwasser der Dachflächen zurück und lässt es langsam versickern. Angeschlossen wird die Mulde über eine offene Wasserführung, die auch die Bäume und Vegetationsflächen zum Teil versorgt.

Eine Wegeverbindung am südlichen Feldrand ermöglicht eine Unterhaltung des Bereiches und stellt, neben dem Fahrstuhl im Gebäude eine barrierefreie Erschließung her.

Mit der Umsetzung der Freiflächengestaltung und den damit verbundenen notwendigen behutsamen Eingriffen im Kronenbereich der Bäume, der Anlage des Wassersystems werden aufgrund des vorhandenen Know-hows in der Stadt die Technischen Betriebe TBO beauftragt.

6.4 Grundstücksthemen

Im Juli 2023 fanden erste Abstimmungsgespräche mit verschiedenen Vertretern der Kirchengemeinde zu Themen der Konzeptvergabe des Pfarrgrundstücks und zu Grundstücksfragen in Zusammenhang mit der Neubebauung des städtischen Grundstücks statt. Ausgehend von einer bisher unregelmäßigen Erschließung des Grundstücks über das Privateigentum der Kirche soll nun mittels verschiedener Vorgänge für beide Parteien Rechtssicherheit geschaffen werden.

Durch die Neuplanung des Bürgerhauses werden teilweise Grundstücke der Kirchengemeinde mit in die überarbeitete Planung einbezogen. So überbaut das Gebäude im Nordosten in untergeordneten Bereichen das Grundstück des Kirchplatzes. Des Weiteren sollen öffentliche Stellplätze auf dem Kirchplatz angelegt werden.

In die Freiflächenplanung ist ein Teil des unterhalb der Kirche gelegenen kirchlichen Grundstücks einbezogen, des Weiteren führt der geplante Zugangs- bzw. Pflegeweg von Osten kommend über das kirchliche Grundstück im Süden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 30.11.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

Die Ziele der Stadt hinsichtlich eines Grunderwerb und der Eintragung von Dienstbarkeiten wurden in dem gemeinsamen Abstimmungstermin formuliert. Die abschließende vertragliche Regelung mit den Vertretern der Kirche steht noch aus:

- Erwerb einer Teilfläche des kirchlichen Grundstücks Flst. Nr. 65 mit einer Größe von ca. 556 m² im Südosten „Alten Kita“ (Gartengrundstück) durch die Stadt Offenburg von der Pfarrpfündestiftung.
- Erwerb einer Teilfläche des kirchlichen Grundstücks Flst. Nr. 63 mit einer Größe von ca. 201m² durch die Stadt Offenburg von der Kirchengemeinde, voraussichtlich ohne Widmung als öffentliche Straße.
- Eintragung eines Geh-/Fahr- und Leitungsrechts in einer Breite von ca. 3 m auf Flst. Nr. 65 zugunsten der Stadt Offenburg für die Einrichtung eines Pflege- und Unterhaltungsweges.
- Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Offenburg für die Herstellung von zwei öffentlichen Stellplätzen.

Die Restfläche des Kirchplatzes Flst. Nr. 63 verbleibt darüber hinaus im Eigentum der Kirchengemeinde, zugunsten derer im Gegenzug ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt wird, für den Fall, dass hier keine öffentlich gewidmete Straße entsteht.

6.5 Entwicklungen im Umfeld

Im direkten Umfeld des Bürgerhauses liegt das ehemalige Pfarrhaus, für das eine neue Nutzung gesucht wird. Hierzu ist die Stadt dabei, gemeinsam mit der Kirche Konzeptvergabe vorzubereiten. Dem Umbau des Bestandsgebäudes soll dabei eine deutlich höhere Priorität eingeräumt werden als einem vollständigen Neubau. Im rückwärtigen Bereich kann – wie im Ideenteil des Wettbewerbs für das Bürgerhaus angedacht – eine bauliche Ergänzung stattfinden. Hinsichtlich des Nutzungskonzeptes strebt die Stadt Wohnen oder eine Sonderform des Wohnens an.

Das Verfahren wird derzeit mit den übrigen Beteiligten abgestimmt und wird dem Ortschaftsrat im ersten Quartal 2024 vorgestellt werden.

7. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten des Projekts beliefen sich zum Projektstart Anfang 2019 auf 870 TEUR brutto (Kostenberechnung / Baukostenindex 3. Quartal 2018).

Im DHH 2020/21 waren für das Projekt Finanzmittel in Höhe von 920 TEUR eingestellt, abzüglich erwarteter Erlöse in Höhe von 200 TEUR. Dies ergab eine Nettobelastung von 720 TEUR.

Die darauffolgenden Variantenuntersuchungen „Bestandssanierung „Alte Kita“ versus Neubau Bürgerhaus“ des damaligen Planungsteams im Jahr 2021 waren Entscheidungshilfen für den Gemeinderat die Mehrfachbeauftragung für den Neubau eines Bürgerhauses auf den Weg zu bringen. Mit Gemeinderatsbeschluss wurden

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
30.11.2023

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

Ende 2021 die bestehenden Finanzmittel auf insgesamt brutto ca. 1.800 TEUR erhöht, bei erwarteten Einnahmen aus Zuschüssen für energetische Maßnahmen in Höhe von ca. 178 TEUR und einer Kostenbeteiligung der Kirche in Höhe von 200 TEUR. Die Nettobelastung betrug somit 1.422 TEUR.

Aus den Planungsbeiträgen der Mehrfachbeauftragung vom April 2022 ergaben sich für die vier verschiedenen Entwürfe auf Basis eines anhand der Flächen grob ermittelten Kostenrahmens Gesamtkosten zwischen 2.800 TEUR und 3.300 TEUR für die Kostengruppen 200 bis 700, im Mittel somit ca. 3.020 TEUR.

Folgende Tabelle zeigt nun das Ergebnis der aktuellsten detaillierten Kostenberechnung im Rahmen der Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, über alle Kostengruppen hinweg, ermittelt durch das Büro Kopf unter fachlicher Begleitung verschiedener Fachingenieure, wie Tragwerksplaner, TGA-Planer für Heizung-Sanitär-Elektro, Bauphysiker, Bodengutachter, Brandschutzsachverständiger und Planer der Freianlagen. Berücksichtigt sind dabei auch weitere deutliche Steigerungen des Baupreisindex vom Zeitpunkt der Ermittlung des Kostenrahmens aus der Mehrfachbeauftragung bis heute.

Kostenberechnung Neubau Bürgerhaus Bühl		Finanzmittel aktuell	Prognose Stand 09/ 2023
KG 200	Herrichten + Erschließen inkl. Abbruch		152.990 €
KG 300	Baukonstruktion		1.635.000 €
KG 400	Techn. Anlagen		640.000 €
KG 500	Außenanlagen		300.000 €
KG 600	Ausstattung + Kunst		105.000 €
KG 700	Baunebenkosten		700.000 €
Gesamtkosten brutto		1.800.000 €	3.550.000 €
Förderungen:			
	Zuschuss Kirche + Verkauf altes Rathaus	200.000 €	200.000 €
	Energet. Maßnahmen (KFN-KFW)	„ALT“ 178.000 €	„NEU“ 45.000 €
Gesamt Förderungen brutto		378.000 €	245.000 €
Kosten Stadt Offenburg brutto		1.422.000 €	3.305.000 €

Somit ergibt sich für die Stadt Offenburg ein zusätzlich erforderlicher Finanzierungsbedarf von 1.883 TEUR in Bezug auf die aktuell zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die zu erwartenden Zuschüsse aus der „Bundesförderung energieeffiziente Gebäude BEG (KFN)“ sind dabei in unterschiedlicher Höhe noch nicht berücksichtigt. Offensichtlich ist die Tendenz des Gesetzgebers Neubauvorhaben trotz eines erhöhten energetischen Standards mit reduzierten Fördermöglichkeiten auszustatten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

223/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 30.11.2023
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Bürgerhaus Bühl - Baubeschluss

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Baubeschluss für den Neubau des Bürgerhauses Bühl mit Gesamtkosten in Höhe von 3.550 TEUR zu fassen. Die zusätzlich erforderlichen Finanzierungsmittel sowie die reduzierte Zuschusshöhe werden, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit im Rahmen des Doppelhaushaltes 2024/25, in den Haushaltsjahren 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt.

8. Terminplan

Beschlussfassung Baubeschluss GR	Ende 01/ 2024
Genehmigungszeitraum	bis 04/ 2024
Ausführungsplanung	11/ 2023 – 06/ 2024
Ausschreibung und Vergabe	12/ 2023 – 08/ 2024
Baubeginn	05/ 2024
Fertigstellung/ Inbetriebnahme	09/ 2025

9. Anlagen, nicht maßstäblich

- 01 Lageplan
- 02 Grundrisse
- 03 Schnitte
- 04 Ansichten
- 05 Perspektiven
- 06 Freiflächen
- 07 Flächen Grundstücksverkehr