

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 10.12.2018

Drucksache Nr. **2018/282**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Hochbau u.
Gebäudemanagement
Sachbearbeiter Jörg Weh
Stand 27.11.2018
Aktenzeichen 880.29
Mitwirkung Stadtbauamt Fachbereich
Liegenschaften
Stadtkämmerei

Umbau des alten Spitals, Sanierungsarbeiten am Querbau Richtung Hafnergasse - Fortschreibung der Planung und Zustimmung zur Grundrisserweiterung im Erdgeschoss

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Grundrisserweiterung im Erdgeschoss zu.

Sachdarstellung

In der Sitzung am 29.05.2017 fasste der Gemeinderat den Baubeschluss zur Einrichtung einer Außengruppe für den Kindergarten Gottesacker im Erdgeschoss des alten Spitals mit einer Befristung auf fünf Jahre. Für die beiden Obergeschosse im Querbau Richtung Hafnergasse fasste der Gemeinderat am 04.12.2017 den Baubeschluss zur Einrichtung von Räumen für soziale Dienste und Beratungen. In die Planung und Ausschreibung wurden die baulichen und gestalterischen Maßnahmen zur Einbindung der neuen Netze BW-Station aufgenommen.

Ursprünglich war der Umbau im Erdgeschoss nur für eine Insellösung unter Einbeziehung eines Teils der Grundfläche zum Freibereich Ecke Spitalstraße und Hafnergasse geplant. Der beiliegende Plan aus der Sitzung vom 29.05.2017 zeigt die auf eine Kindergartennutzung ausgerichtete kleinteilige Raumstruktur mit einem separaten Außenzugang aus dem Freibereich. In der Aussprache im Gemeinderat wurden die Optionen aus dem anstehenden Umbau bezüglich einer alternativen Nachfolgenutzung ohne wesentliche Umbaukosten angesprochen.

Durch den nachträglich genehmigten Umbau der Obergeschosse ist eine neue Grundstruktur der Haustechnik in den Leitungsführungen für Abwasser, Frischwasser und Stromleitungen möglich. Die bauliche Zurückstellung der Flächen im Erdgeschoss zum Spitalhof stellt eine wesentliche Beeinträchtigung in der Erschließungsstruktur und im Bauablauf dar. Ein

späterer Ausbau der zurückgestellten Flächen wäre mit deutlich höheren Baukosten und einer Störung der Nutzer durch Bautätigkeiten im teilweise sanierten Querbau Richtung Hafnergasse verbunden.

Anfang Juli 2018 wurde die Baumaßnahme mit den Rückbauarbeiten und den begleitenden Berechnungen zur Statik begonnen. Dabei zeigte sich, dass durch Abbruch einiger zusätzlicher Wände ein freier Grundriss im Erdgeschoss realisierbar ist.

Zu diesen neuen Planungsoptionen sowie zur Untersuchung künftiger Nachfolgenutzungen unter der Vorgabe geringer Umbaukosten wurde im Architekturbüro Herter eine neue Grundrissvariante für das Erdgeschoss entwickelt. Die Grundrissvariante bringt sowohl für den geplanten eingruppigen Kindergarten als auch für unterschiedliche Nachfolgenutzungen erhebliche Vorteile. Die großzügigen Räumlichkeiten mit Bewegungsraum, Gruppenraum und Nebenraum werden durch ein zentrales Foyer getrennt erschlossen. Die dem Foyer zugeordnete Küche dient dem Kindergarten als Versorgungsküche und wäre für die Bewirtung von Veranstaltungen und Schulungen bestens geeignet. Einzig die Sanitärräume sind auf die Bedürfnisse und Körpergröße der Kinder abgestimmt, d. h. im Falle einer Nachfolgenutzung müssten die Sanitärobjekte angepasst werden.

Gemäß Bauzeitenplan ist der Abschluss des Umbaus bis Mai 2019 geplant. Bereits nach der Fertigstellung könnte das erweiterte Raumangebot aus der fortgeschriebenen Planung vorteilhaft genutzt werden. Während der anstehenden Sanierung des Kindergartens Haid könnten vorübergehend bis zu zwei Kindergartengruppen im Erdgeschoss des alten Spitals untergebracht werden. Für die zweite Gruppe reicht die Fläche des Bewegungsraums als Gruppenraum aus.

Der Kostenanschlag vom 27.11.2018 auf der Grundlage von ca. 75 % bereits beauftragter Leistungen weist Minderungen von 46.325,11 € aus. Für die Grundrisserweiterung im Erdgeschoss sind 180.000 € angesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundrisserweiterung liegen die aktualisierten Kosten bei 1.534.000 €.

Wir bitten den Gemeinderat, der geänderten Planung zur Ausführung zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

X Stadt	<input type="checkbox"/> EigB Städt. Abwasserwerk	EigB Stadtwerke
Aufwendungen/Auszahlungen:		
Vorhandener Planansatz (2018-2021):	Für diese Teilmaßnahmen: 1.400.000 €: 511093-004 940.000 € 365015-002 460.000 €	
Kostenstelle/ Kostenträger/ Inv.nr/ Sachkonto (ggf. mehrere):	511093-004 + 365015-002	
Benötigte Mittel insgesamt:	1.533.674,90	€
Benötigte Mittel über dem Planansatz (über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen):	133.674,90	€
Verpflichtungsermächtigung in Höhe von	Davon 205.000	€
Folgekosten jährlich:		
- laufende Sachkosten		€ €
- Personalkosten		

Erträge/Einzahlungen:		
Vorhandener Planansatz:	553.400	€
Kostenstelle/ Kostenträger/Inv.nr./ Sachkonto (ggf. mehrere):	511093-004 + 365015-002	
Tatsächliche Erträge/Einzahlungen:	Voraussichtlich 553.400	€

Genehmigung der über-/ außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen:	
Mehraufwendungen/-auszahlungen gegenüber Planansatz:	133.674,90€
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 84 GemO liegen vor:	
X	Ja <input type="checkbox"/> Nein
Diese können abgedeckt werden durch: Berücksichtigung in der mittelfristigen Finanzplanung im Haushaltsplan 2020	

Ergänzende Erläuterungen:

Anlagen

Plan Erdgeschoss Sitzung 29.05.2017
Plan Erdgeschoss Tektur/ erweiterte Grundrissfläche
Kostenberechnung mit erweiterter Grundrissfläche vom 27.11.2018
Kostenfortschreibung nach DIN 276 vom 27.11.2018