

# Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
242/151/2016

## Kultur- und Bildungscampus Frankenhof KuBiC, Generalsanierung und Erweiterung; Beschluss der Vorentwurfsplanung gemäß DA- Bau 5.4

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	12.07.2016	Ö	Gutachten	
Kultur- und Freizeitausschuss	13.07.2016	Ö	Gutachten	
Bildungsausschuss	14.07.2016	Ö	Gutachten	
Jugendhilfeausschuss	14.07.2016	Ö	Gutachten	
Stadtrat	28.07.2016	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Amt 41, Amt 43, Amt 47, Amt 51, Amt 61, Amt 63, Amt 20 z. K.

## I. Antrag

Der Vorentwurfsplanung für die Generalsanierung und Erweiterung des KuBiC Frankenhof wird zugestimmt. Die Vorentwurfsplanung soll der Entwurfsplanung zu Grunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die notwendigen Haushaltsmittel werden zum städtischen Haushalt angemeldet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Schaffung eines Kultur- und Bildungscampus durch die Generalsanierung und Erweiterung des Frankenhofs. Realisierung des 1. Preises des Architektenwettbewerbs

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

#### Nutzung des Gebäudes:

Ziel ist es, in dem Gebäude eine Parallelität von unterschiedlichen (Mehrfach)Nutzungen im Haus zu ermöglichen und zugleich die Kommunikation und gemeinsame Begegnung der Nutzer zu fördern. Das Haus dient zudem als Veranstaltungsort mit drei Sälen in unterschiedlichen Größen für Kulturveranstaltungen unterschiedlichster Art.

Folgende Nutzungen werden im Kultur- und Bildungscampus zukünftig untergebracht:

- Sing- und Musikschule,
- Jugendkunstschule,
- Deutsch- Französisches Institut,
- flexible nutzbare Seminar- und Gruppenräume für Kurse insbesondere der VHS,
- Kreativ- und Werkräume für Jugendkunstschule und VHS,
- Gruppenräume für Vereine,
- Kindertageseinrichtung,
- Bürger-Kulturbüro mit angrenzendem Gastronomiebereich,
- Gästehaus,
- Verwaltungsflächen für Kulturdienststellen.

### **Bauliche Maßnahmen und Strukturen:**

Der unter Denkmalschutz stehende Bestand wird unter Beachtung der aktuellen energetischen Anforderungen des Brandschutzes und der Barrierefreiheit generalsaniert und durch eine Aufstockung mit Anbau entlang der südlichen Stadtmauerstraße ergänzt.

Der neue Haupteingang mit barrierefreier Rampenanlage führt künftig im Osten über ein offenes Foyer mit gastronomischem Angebot die Besucher in den Kultur- und Bildungscampus Frankenhof. Von hier aus werden das Bürgerbüro als zentrale Schaltstelle des Hauses, die Räumlichkeiten für soziokulturelle Gruppen und Vereine, der Zugang zur Jugendkunstschule, die großen Veranstaltungsflächen direkt erdgeschossig erschlossen. Über Treppen und neue Aufzugsanlagen sind von dort die Verwaltung- bzw. Gästezimmer im Turm, die Räume der Musikschule, des DFI und der VHS in den Obergeschossen angebunden. Im Souterrain befinden sich die schallintensiven Proberäume der Musikschule, die Küche, sowie Lager- und Nebenräume. Außerdem sind hier im Bereich der natürlich belichteten Außenfassaden Werkräume der Jugendkunstschule und Arbeitsräume der VHS untergebracht.

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks entsteht ein unterkellertes dreigeschossiger Neubau, der im Erdgeschoss mit direktem Bezug zu den eigenen Außenanlagen die neue Kindertageseinrichtung beherbergt. Die dort noch befindlichen Brunnen und Denkmäler werden abgebaut. Bezüglich eines neuen Standorts wird die Kunstkommission zu gegebener Zeit eine Empfehlung abgeben.

Im westlichen Bereich des Innenhofs wird zur Ergänzung der bestehenden beiden Säle ein großer multifunktionaler Veranstaltungssaal für ca. 250 Besucher geschaffen. Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass das Hallenbad abgebrochen und dort eine Brandwand zum Nachbargrundstück hin errichtet wird.

### **Haustechnik**

Sämtliche vorhandene Haustechnikanlagen der Elektro-, Sanitär- oder Lüftungstechnik sind verbraucht. Sie werden rückgebaut und durch aktuelle zukunftsfähige Installationen ersetzt. Die Veranstaltungssäle und der Küchenbereich werden klimatisiert.

Nur für die Räume der Musikschule ist eine mechanische Be- und Entlüftung vorgesehen, da die Fenster wegen der Schallausbreitung während des Musikunterrichts aus Lärmschutzgründen geschlossen bleiben müssen.

### **Außenanlagen und Stellplätze**

Südlich der Kindertagesstätte werden die erforderlichen Außenspielflächen angeordnet. Zwölf KFZ- Stellplätze sind im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen; weitere bauordnungsrechtlich erforderliche KFZ- Stellplätze werden abgelöst.

Die durch das Baugrundstück führende Fernwärmeleitung muss wegen des Neubaus und eines eingeplanten Lichthofes südlich des Wohnturmes in die Raumerstraße verlegt werden.

### **Ausweichquartiere**

Während der Bauarbeiten wird das Gebäude komplett geräumt. Für die bisherigen Nutzungen werden Ausweichquartiere belegt.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Projektleitung Amt für Gebäudemanagement  
Sachgebiet Bauunterhalt

Zeitplan:

Abschluss Vorentwurfsplanung

Juli 2016

Beschluss Entwurfsplanung

Januar 2017

Ende der uneingeschränkten Nutzung des Frankenhofs

31.3.2017

Genehmigungs-, Werkplanung, Vorbereitung der Vergabe

1. Halbjahr 2017

Voraussichtliche Bauzeit

3. Quartal 2017 bis Ende 2019

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Lt. Kostenschätzung des Architekten und der beteiligten Fachplaner stellt sich die Baumaßnahme wie folgt dar:

##### Flächen- und Rauminhalte nach DIN 277

generalsanierte Flächen (BGF):	6.442,21 m <sup>2</sup>
Neubauf Flächen	<u>3.497,81 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche KuBiC:	9.940,02 m <sup>2</sup> (BGF)
Generalsanierter Bruttorauminhalt (BRI):	19.293,49 m <sup>3</sup>
Rauminhalt Neubau	<u>9.726,34 m<sup>3</sup></u>
Bruttorauminhalt gesamt:	29.019,83 m <sup>3</sup> (BRI)

##### Kostenschätzung nach DIN 276:

200 Herrichten und Erschließen	<i>in KG 400 enthalten</i>
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	14.670.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	5.600.000 €
500 Außenanlagen	1.370.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	1.080.000 €
700 Baunebenkosten	<u>5.350.000 €</u>
<b>Kosten gesamt</b>	<b>28.070.000 €</b>

zzgl. Ausweichquartiere 1.750.000 €

Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostenkennwert von **2.824 €/m<sup>2</sup> BGF**.  
(zum Vergleich: Kostenkennwert der Sanierung des Palais Stutterheim: 3.860 €/m<sup>2</sup> BGF)

davon

Anteil Generalsanierung	ca. 17,35 Mio. € (2.693 €/m <sup>2</sup> BGF)
Anteil Neubau/Aufstockung	ca. 10,72 Mio. € (3.065 €/m <sup>2</sup> BGF)

Das Ergebnis der Kostenschätzung kann zu dem derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 15% ermittelt werden.

Investitionskosten 2011 bis 2020 31.100.000€ bei IPNr.: 366C.404

(incl. Machbarkeitsstudie,  
Architektenwettbewerb,  
Ausweichquartiere  
Planungs- und Baumittel):

Sachkosten: €  
Personalkosten (brutto): €  
Folgekosten €  
Korrespondierende Einnahmen €

bei Sachkonto:

bei Sachkonto:

bei Sachkonto:

bei Sachkonto:

Aus dem Bund- Länder- Städtebauförderprogramm Aktive Zentren wurden Zuschüsse in Höhe von ca. 60% der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt.  
Die Kindertagesstätte wird im Rahmen des FAG gefördert.

## Haushaltsmittel

Bisherige zur Verfügung gestellte Haushaltsmittel: Summe 1.280.000€

2011: 300.000€

2014: 250.000€

2015: 730.000€ (1.150.000€ abzgl. 420.000€ für Jugendtreff Innenstadt)

2016: 0€ (500.000€ Umschichtung für Stadtarchiv, Kellersanierung)

Die Haushaltssituation der IvP-Nr. 366C.404 stellt sich wie folgt dar:

Haushaltsmittel	2017	2018	2019	2020	Merkposten
bisherige Ansatzvorgabe Ref.II/ Kämmerei (HH 2017ff.)	500.000 €	1.000.000€	2.800.000€	1.800.000€	8.000.000€
Notwendige Mittel	4.250.000€	8.000.000€	8.000.000€	9.570.000€	

Vergleich der Kostenangabe im Zuge des Architektenwettbewerbs mit der Kostenschätzung im Zuge der Vorentwurfsplanung	Kostenangabe Wettbewerb	Kostenschätzung Vorplanung
KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	12.455.000€	12.455.000€
+ Abbruchmaßnahmen		+ 1.100.000€
+ Schadstoffentsorgung		+ 310.000€
+ Keller Saal, Kita, Brandwand		+ 550.000€
+ Akustikmaßnahmen		+ 255.000€
<b>Summe KG 300</b>	<b>12.455.000€</b>	<b>14.670.000€</b>
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	3.988.000€	3.988.000€
+ Medientechnik		+ 649.000€
+ Aufzüge		+ 281.000€
+ Küche		+ 281.000€
+ Klimaanlage		+ 201.000€
+ Lüftungsanlagen in Teilbereichen		+ 200.000€
<b>Summe KG 400</b>	<b>3.988.000€</b>	<b>5.600.000€</b>
KG 500 Außenanlagen	493.000€	493.000€
+ Fernwärme, Abwasserleitungen verlegen		+ 280.000€
+ Öffentliche Gehwege wiederherstellen		+ 185.000€
+ Abbruch vorhandene Anl.		+ 292.000€
+ Dachbegrünung in Teilbereichen		+ 120.000€
<b>Summe KG 500</b>	<b>493.000€</b>	<b>1.370.000€</b>
<b>Summe KG 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>Nicht enthalten</b>	<b>1.080.000€</b>
<b>Summe KG 700 Baunebenkosten</b>	<b>Nicht enthalten</b>	<b>5.350.000€</b>
<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>16.936.000€</b>	<b>28.070.000€</b>

## Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

- Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem Re-  
vA vorgelegen. Bemerkungen waren
- nicht veranlasst
  - veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

30.06.2016, gez. Deuerling

Die Beteiligung des Revisionsamtes an der Vorentwurfsplanung ist gem. DA-Bau 5.4 nicht vorgesehen.

**Anlagen:** Grundrisspläne Vorentwurf (KG bis 7.OG)  
Schnittzeichnungen Vorentwurf  
Ansichtspläne Vorentwurf  
Detaillierter Erläuterungsbericht

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang