

Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/180/2016

Kultur- und BildungsCampus Frankenhof KuBiC, Generalsanierung und Erweiterung; Beschluss der Entwurfsplanung gemäß DA- Bau 5.5.3; Fraktionsantrag 016/2017 der CSU "Baukosten Frankenhof"

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.02.2017	Ö	Gutachten	
Bildungsausschuss	14.02.2017	Ö	Gutachten	
Jugendhilfeausschuss	14.02.2017	Ö	Gutachten	
Kultur- und Freizeitausschuss	14.02.2017	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	15.02.2017	Ö	Gutachten	
Stadtrat	23.02.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 14, Amt 41, Amt 43, Amt 47, Amt 51, Amt 61, Amt 63, Amt 20 z.K.

I. Antrag

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

Die notwendigen Haushaltsmittel sollen zum städtischen Haushalt angemeldet werden.

Der Antrag 016/2017 der CSU-Fraktion vom 30.01.2017 ist hiermit abschließend bearbeitet.

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 vorangegangenen Architektenwettbewerbs.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Bauliche Maßnahmen und Strukturen:

Die Vorentwurfsplanung des Projektes gemäß DA-Bau 5.4 wurde im Juli 2016 in den betroffenen Fachausschüssen begutachtet und am 27.07.2016 durch den Stadtrat mehrheitlich angenommen. Die vorliegende Entwurfsplanung konkretisiert nun weiter die Anforderungen der zukünftigen Nutzer in Bezug auf die tatsächliche bauliche Umsetzung.

Sämtliche bereits in der Vorentwurfsplanung dargestellten baulichen Maßnahmen und Strukturen werden weitergeführt. Maßgebliche Änderungen im Vergleich zur Vorplanung erstrecken sich auf die Küchenplanung im Untergeschoss, die Weiterentwicklung des großen Saals und die bessere barrierefreie Erschließung z.B. durch einen weiteren Aufzug im Nordgebäude und rollstuhlgerechte Beherbergungsräume im Turm.

Ziel der Planung ist weiterhin, einerseits den denkmalgeschützten Frankenhof in seiner städtebaulichen Wirkung zu erhalten bzw. zu ergänzen, andererseits Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz zu nehmen. Die neuen Nutzungen integrieren sich daher möglichst behutsam in die bestehende Raumstruktur, neue große Räume werden in den Erweiterungsflächen vorgesehen.

Der große Saal am westlichen Abschluss des Innenhofs bildet einen neuen Nutzungsschwerpunkt im künftigen Campus.

Die Planung schafft insgesamt den Spagat, den Frankenhof in seiner Ursprünglichkeit noch ablesen zu können, ihn gleichzeitig aber auch als neuen Kultur- und Bildungscampus wirken zu lassen.

Im Detail wird auf den Erläuterungsbericht des Architekten (Anlage zu dieser Vorlage) verwiesen.

Nutzung des Gebäudes:

Wie mit den zukünftigen Nutzern in enger Abstimmung festgelegt, bildet die vorliegende Entwurfsplanung Nutzungseinheiten für folgende Bereiche ab:

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

Haustechnik:

Auch im Bereich der Haustechnik werden die Vorplanungsergebnisse vollumfänglich weiterentwickelt und umgesetzt. Sämtliche Anlagen sind verbraucht und werden von Grund auf erneuert.

Weiterhin ist v.a. um die Lärmbelastung der Anwohner in der Südlichen Stadtmauerstraße auszuschließen, vorgesehen, die Übungsräume der Musik- und Singschule an eine Lüftungsanlage anzuschließen. Ebenso soll mit den großen Versammlungsräumen verfahren werden. Im Sommer bietet die Anlage die Möglichkeit, die Raumtemperatur zu konditionieren.

Außenanlagen und Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden KFZ-Stellplätze ausschließlich für Dienstfahrzeuge, zur Anlieferung und barrierefreie Stellplätze geschaffen. Die sonstigen bauordnungsrechtlich notwendigen KFZ-Stellplätze werden entsprechend der Grundsatzfestlegung des Stadtrats vom 30.06.2016 abgelöst. Der allgemeine Umgang mit KFZ-Parkplätzen im Bereich des neuen Ku-BiC wird mit eigener Vorlage behandelt. Mögliche Alternativen sind hierzu die Schaffung bzw. die Verpflichtung zum Bau von Parkraum im Bereich des jetzigen Hallenbads (Parkhaus, Tiefgarage) oder die Erhöhung der Auslastung vorhandener Parkhäuser im Umkreis. Die große Mehrheit der Altbäume im Freibereich kann erhalten bleiben. Notwendige Fällungen im Bereich der Erweiterung und der Feuerwehrezufahrt werden durch Neupflanzungen entlang der Südlichen Stadtmauerstraße und im südlichen Freibereich ersetzt. Insgesamt wurden für einen bedeutsamen Altbaum, drei nach Baumschutzverordnung geschützte und sieben nicht geschützte Bäume Fällanträge gestellt.

Prägend für den gesamten Campus wird sich die neue Nord-Süd-Erschließung darstellen, an

der sich östlich der nun planerisch konkretisierte Kindergartenbereich anschließt. Die Gastronomie bespielt auch den Innenhof. Zugänge zum Hof entstehen direkt aus dem Foyer und aus dem großen Saal.

Details können hierzu ebenfalls dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

Ausweichquartiere:

Für die jetzigen Nutzer des Frankenhofs sind während der Bauzeit bzw. als Ersatzquartier folgende Räumlichkeiten vorgesehen:

Die Jugendkunstschule bezieht im 2. Quartal 2017 ihr Ausweichquartier in der Friedrichstr. 33. Das Amt für Soziokultur wird im 3. Quartal 2017 in die für städtische Ämter vorgesehenen Flächen des Verwaltungsneubaus des EB77 in der Stintzingstraße (Bauhof) umziehen.

Für die altersgemischte Kindertageseinrichtung „Netz für Kinder e.V.“ wurde ein dauerhaftes Ersatzquartier in der Luitpoldstraße 8 gefunden. Der Umzug ist für das 2. Quartal 2017 geplant.

Derzeit prüft die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Kunstkommission noch mögliche Ersatzstandorte für die Brunnenanlage mit Brüxer Gitter und Gedenkstein. Dieses Ensemble muss dem Kindergartenneubau weichen und ist deshalb an einem neuen Standort wieder zu errichten. Lt. Empfehlung der Kunstkommission (Sitzung vom 13.12.2016) ist hierfür die Verlegung in die Theodor-Heuss-Anlage vorgesehen. Den genauen Standort gilt es dort noch festzulegen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Projektleitung Amt für Gebäudemanagement
Sachgebiet Bauunterhalt

Zeitplan

Genehmigungs-, Werk- und Ausführungsplanung,
Vorbereitung der Vergabe, EU-weite Ausschreibung
Voraussichtliche Bauzeit:

bis Juli 2017

Baubeginn

September 2017
(mit Abbruch und Rückbau)

Baubeginn Erweiterung

Frühjahr 2018

Nutzungsaufnahme

Dezember 2019

Begleitung der Baumaßnahme:

Amt 47 Kulturamt/Jugendkunstschule wird aufgrund der räumlichen Nähe seiner Ausweichräume in der Friedrichstraße zur Baustelle die gesamte Bauphase aktiv künstlerisch begleiten, auch unter Einbeziehung der Anwohner/innen und zukünftigen Nutzer/innen.

Dazu sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Künstlerische Gestaltung des Bauzauns mit integriertem Infokasten für Führungstermine, künstlerische Aktionen, Anwohnerinfos rund um das Thema „Baustelle KuBiC“ u.ä.
- Workshops u.a. zum Thema Architektur/Bauen/Baumaterialien/Raumgestaltung mit Baustellenführungen für Kinder und Jugendliche im Rahmen des Jugendkunstschulprogramms
- Für bei Bedarf einzuberufende „Runde Tische“ für Anwohner/innen und zukünftige Nutzer steht der große Werkraum in den neuen Ausweichräumen der Jugendkunstschule zur Verfügung.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Laut geprüfter Kostenberechnung des Architekten und der beteiligten Fachplaner stellt sich die Baumaßnahme wie folgt dar:

Kostenberechnung der Baukosten nach DIN 276:

200 Herrichten und Erschließen	188.000 EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	17.040.000 EUR
400 Bauwerk - Technische Anlagen	6.727.000 EUR
500 Außenanlagen	1.540.000 EUR
600 Ausstattung und Kunstwerke	1.171.200 EUR
700 Baunebenkosten	5.631.300 EUR

Baukosten	32.297.500 EUR
Baukosten gerundet	32.300.000 EUR

zuzüglich Ausweich-/Ersatzquartiere	1.750.000 EUR
zuzüglich Bauherrenaufgaben (u.a. Projektleitungsaufgaben, Baustellenbüro, Energiekosten des Baustellenbetriebs, Betreiberverantwortung und Sicherheit der Baustelle, Öffentlichkeitsarbeit, Dokumentation des Bauablaufs, Ablöse dinglicher Rechte, Stellplatzablässe)	1.250.000 EUR

Gesamtprojektkosten	35.300.000 EUR
----------------------------	-----------------------

Gegenüber der Vorentwurfsplanung haben sich die Baukosten konkretisiert. Sie liegen 15,07% über der Kostenschätzung, und damit knapp über der im Vorentwurfsbeschluss ausgewiesenen Abweichung von 15%. Im Einzelnen liegen folgende Veränderungen vor:
(ca.-Angaben)

Kosten- gruppe	Begründung	EUR
KG 200 Herrichten und Er- schließung	Ergänzung Stromversorgung und Telekommunikation	60.000 EUR
	Konkretisierung Außenanlagen im Bereich der Kita bzw. des Frankenhofs: u.A. Unterstände, Spielgeräte, Verkehrsparcour, Toranlage, Pflasterbeläge	128.000 EUR
KG 300 Bauwerk - Baukon- struktion	Mehrung Gerüstarbeiten, Schutzmaßnahmen Bestand	32.000 EUR
	Zusätzliche HDI-Unterfangungsarbeiten, aufwendigere Gründung und zusätzlicher Raumbedarf der Lüftungszentrale im KG	369.000 EUR
	Notwendige Wasserhaltung während der Bauzeit aufgrund von Arbeiten unterhalb des Grundwasserspiegels	407.000 EUR
	Kostenmehrung Betonarbeiten im Anschlussbereich des abzubrechenden Hallenbads	594.000 EUR
	Kostenmehrung nach exaktem Höhenaufmaß (z.B. bzgl. Treppenanschlüsse)	53.000 EUR
	Unterkonstruktion Sitztribünen mit Zuluftverteilung; Akustische Anforderungen	81.000 EUR
	Konkretisierung der Fassadenkonstruktion, denkmalgerechte Detaillierung der Innendämmung	369.000 EUR
	Betonerhaltungsmaßnahmen, denkmalgerechter Umgang mit Außenfassade z.T. mit Neuauftrag der Oberfläche	360.000 EUR
KG 400 Technische Ausrüstung	Zusätzliche Trafostation zur Deckung des Strombedarfs	188.000 EUR
	Erhöhung der Schutzkategorie der Brandmeldeanlage auf Kategorie 1 (Vollschutz) zur Kompensation der baulichen Bestandssituation	167.000 EUR
	Planerische Konkretisierungen im Bereich Elektro (z.B. Anschluss Brennofen, Zuanlage für Nachinstallationen, zusätzliche Elektroanschlüsse)	95.000 EUR
	Spezifizierungen und Anpassungen im Bereich Heizung und	315.000 EUR

	Sanitär (z.B. Erhöhung des Verrohrungsaufwands zur Dachentwässerung, Hygienemaßnahmen für Trinkwasser, Fußbodenheizung Kita, Deckenheizung Foyer, zusätzliche Zählerkreise, zusätzliche Brandschutzklappen infolge BSK)	
	Anpassung der Küchenplanung an Bestandssituation (geringe Raumhöhen, Einschränkung der Belichtung, etc.)	76.000 EUR
	Konkretisierungen im Bereich der Gebäudeautomation (z.B. erhöhter Überwachungsumfang bei Brandschutzklappen, Fußbodenheizung, Lüftungssteuerung)	186.000 EUR
	Ausbildung des Aufzugs am Wohnturm zur Rettung von Menschen mit Behinderung (Evakuierungsaufzug)	200.000 EUR
KG 500 Außenanlagen	Vgl. KG 200	
	Präzisierung der Fernwärmeumverlegung durch die ESTW, zusätzliche Anforderungen an Versickerung des Oberflächenwassers (Rigolen), Zapfstellen im Außenbereich	162.000 EUR
	Zusätzliche elektr. Anschlüsse und Arbeiten im Zusammenhang mit der weiteren Trafoanlage	43.000 EUR
KG 600 Ausstattung	Konkretisierung der Ausstattung im Bereich Saal 2 und 3	72.000 EUR
	Geänderte Möblierung infolge der barrierefreien Gästezimmer	20.000 EUR
KG 700 Nebenkosten	Anpassung der Planer-Honorare entsprechend des Preisrechts der HOAI	280.000 EUR

Haushaltsmittel

Investitionskosten (Planungs- und Baumittel incl. Ausweichquartiere):	35.300.000€	bei IPNr.: 366C.404
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	Aus dem Bund- Länder- Städtebauförderprogramm wurden Zuschüsse in Höhe von ca. 60% der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt. Die Kindertagesstätte wird im Rahmen des FAG gefördert. Begründet durch die Tatsache, dass der Frankenhof als Baudenkmal in die Denkmalliste des Freistaates Bayern eingetragen ist, werden aus dem Entschädigungsfond des Landesamtes für Denkmalpflege oder aus Mitteln der Bayerischen Landesstiftung ebenfalls Zuwendungen erwartet, die den denkmalpflegerischen Mehraufwand der Sanierung decken sollen.

Haushaltsmittel

<input type="checkbox"/>	werden nicht benötigt	
<input checked="" type="checkbox"/>	sind vorhanden auf IvP-Nr. 366C.404 (2017-2020):	29.620.000€
<input checked="" type="checkbox"/>	sind nicht vorhanden auf IvP-Nr. 366C.404:	5.680.000€

Bearbeitung des Antrags 016/2017 der CSU-Fraktion vom 30.01.2017: „Baukosten Frankenhof“:

Zu den Fragen der CSU-Fraktion nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung.

Frage 1

Welche Auswirkungen hat diese Kostenmehrung auf den Haushalt 2017?

Die für den Haushalt 2017 beschlossene Jahresrate von 4,25 Mio. EUR entspricht dem prognostizierten Mittelbedarf. Die Kostenkonkretisierung im Zuge der Entwurfsplanung hat keine Auswirkungen auf das Haushaltsjahr 2017. Weiteren Ausgaben werden in späteren Haushaltsjahren 2019ff. benötigt.

Frage 2

Welche bereits beschlossenen Projekte müssen evtl. verschoben werden?

Eine Verschiebung bereits beschlossener Projekte ist nach heutiger Sicht nicht gegeben.

Frage 3

Wie hoch ist die Förderung der Regierung von Mittelfranken, die von geringeren Baukosten ausgegangen ist?

Die Verwaltung ist seit Beginn des Projektes Frankenhof in enger Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken im Bereich der Städtebauförderung. Aktuell läuft die Verhandlung welche Flächenanteile im künftigen KuBiC als Gemeinbedarfsflächen anerkannt werden. Nach diesen richtet sich dann die tatsächliche Förderquote. Rentierliche Flächen (Mietflächen der Gastronomie, Gästehaus) und Verwaltungsflächen sind von der Städtebauförderung ausgeschlossen.

Ergänzend wird die Förderung der Kindertagesstätte nach FAG (Finanzausgleichsgesetz) durch das Jugendamt vorbereitet.

Auf Basis der Kostenschätzung und Gesamtkosten von 28.061.600 EUR ging der Fördergeber in seiner vorläufigen Förderbetrachtung von einer Fördersumme von Bund/Land in Höhe von 9.932.900 EUR aus. Der Gemeinbedarfsanteil basierte hier bereits auf der aktuellen Entwurfsplanung und beträgt 62,92%. Bei der vorliegenden Erhöhung der Gesamtkosten und gleichbleibendem Gemeinbedarfsanteil wird die Städtebauförderung vss. nach ebendiesem Verfahren ermittelt.

Die Ausweichquartiere sind ebenfalls förderfähig, werden jedoch fördertechnisch als Einzelmaßnahme geführt.

Es ist vorgesehen den Förderantrag nach Beschluss über die Entwurfsplanung und Kostenberechnung zu stellen.

Frage 4

Warum wurde uns bislang nicht mitgeteilt, dass die beantragte Förderung des Landesamtes für Denkmalschutz und anderer nicht kommen wird?

Potentiell sind bei Denkmälern Fördermittel aus dem Entschädigungsfond oder der Landesstiftung denkbar. Bei ersten Anfragen durch die untere Denkmalschutzbehörde beim Landesamt für Denkmalpflege wird darauf verwiesen, dass für den Entschädigungsfond nur der sog. denkmalpflegerischen Mehraufwand als Bemessungsgrenze hergezogen wird. Allein diesen sah das Landesamt bisher als „vergleichsweise gering“ an. Die Förderanträge hierzu bzw. auch bei der Landesstiftung stehen noch aus.

Frage 5

Seit wann wissen Sie, Herr Oberbürgermeister, von dieser Kostensteigerung?

Eine Abweichung von bis zu 15% von der Kostenschätzung beinhaltete bereits der DA-Bau-Beschluss zum Vorentwurf vom 28.07.2016. Die Kostenberechnung liegt der Verwaltung seit 24.01.2017 vor.

Frage 6

Welche Kostensteigerungen bei anderen städtischen Projekten sind Ihnen bekannt, von denen Sie den Stadtrat bisher nicht unterrichtet haben?

Im Zuständigkeitsbereich des GME sind keine Kostensteigerungen bekannt.

Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

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

30.01.2017, gez. Deuerling

Anlagen: Entwurfsplanung (Grundrisse und Schnitte)
Erläuterungsberichte Architekt und Freiflächenplaner
Fraktionsantrag der CSU Nr. 016/2017 vom 18.02.2017

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang