

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
IV/41

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtteilarbeit

Vorlagennummer:
41/013/2021

Stadtteilhaus West, Stadtteilhaus mit Stadtteilbibliothek; Beschluss der Vorentwurfsplanung gemäß DA-Bau 5.4

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Kultur- und Freizeitausschuss	30.06.2021	Ö	Gutachten	
Bildungsausschuss	01.07.2021	Ö	Gutachten	
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	13.07.2021	Ö	Gutachten	
Stadtrat	22.07.2021	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Ref IV, 24, 31, 42, 43, 47, Stadtteilbeirat Büchenbach, 20 nur z.K.

I. Antrag

Der Vorentwurfsplanung für den Bau des Stadtteilhauses West mit Stadtteilbibliothek 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?)

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der 2019 durchgeführten Bürgerbeteiligung wird ein hoch attraktives soziokulturelles Stadtteilhaus mit Stadtteilbibliothek für den Stadtwesten geschaffen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Auf den Beschluss des KFA zum Raumprogramm 41/105/2019 vom 27.03.2019 wird verwiesen, ebenso auf die MzK im KFA (02.10.2019) und BildungsA (10.10.2019) 41/114/2019, in der über den Partizipationsprozess ausführlich berichtet wurde.

Der Vorentwurf vereinigt die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsverfahrens mit den gemeldeten Bedarfen der Ämter, die das Stadtteilhaus künftig bespielen werden. Er wurde vom Amt für Gebäudemanagement und dem beauftragten Architekturbüro in intensiver Abstimmung mit dem Amt für Stadtteilarbeit, der Stadtbibliothek, der VHS und der Jugendkunstschule/Kulturamt entwickelt.

Auf Wunsch der Bürgerschaft wurde auch der Freiflächenplanung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Abt. Stadtgrün und das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro waren ebenfalls eng in die Vorentwurfsentwicklung einbezogen, um sicherzustellen, dass die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens auch im Umgriff des Gebäudes umgesetzt werden.

Der Stadtteilbeirat Büchenbach und die Baufamilie, an der neben den betroffenen Ämtern auch interessierte Bürger*innen beteiligt sind, wurden bei der Vorentwurfsplanung und werden im Laufe der nächsten Planungsschritte regelmäßig eingebunden. Der Stadtteilbeirat wurde am 14. April 2021 über den aktuellen Stand des Vorentwurfs informiert.

Auf Basis des Vorentwurfs sollen die weiteren Planungen vorangetrieben werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1 Ergebnisse der Partizipation

Im Partizipationsverfahren formulierten die Bürger*innen in einem moderierten Verfahren ihre Wünsche und Erwartungen, was sie in „ihrem“ Haus gerne für Möglichkeiten und Angebote für die Entfaltung von Tätigkeiten, Initiativen, Treffen, Bildung, Freizeitgestaltung etc. vorfinden würden. Dazu entwickelten sie auch Vorstellungen, in welcher Umgebung, konzeptionell wie gestalterisch sie diese Möglichkeiten wahrnehmen würden („Atmosphären“).

Die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsverfahrens werden im Vorentwurf und in den weiteren Planungsschritten umgesetzt:

- Dem Wunsch nach großer Offenheit wird durch eine programmatisch-atmosphärische Struktur im Gebäude Rechnung getragen: Geschlossene Gruppen- und Mehrzweckräume sind auf ein Mindestmaß reduziert zugunsten offener und teil-offener Bereiche.
- Es gibt keine räumliche Trennung zwischen den Stadtteilhaus-Aktivitäten und der Stadtteilbibliothek:
Die unterschiedlichen Bibliotheksnutzungen verteilen sich auf die verschiedenen Bereiche des Gebäudes, Stadtteilhaus und Bibliothek gehen thematisch wie atmosphärisch ineinander auf.
- Bei der Möblierung der Räume und der offenen Bereiche werden deutlich stärker als in den bestehenden Einrichtungen atmosphärische Gesichtspunkte berücksichtigt.
- Die Architektur erlaubt spannende Einblicke vom Straßenraum aus ins Gebäudeinnere, durch eine „offene“ Fassadengestaltung hebt sich das Gebäude von den Nachbargebäuden deutlich ab.
- Die Freiflächen nehmen die atmosphärischen Zonierungen der inneren Struktur des Gebäudes auf und werden quasi als erweiterte Räume des Hauses gestaltet.
- Die Menschen wünschen sich das Stadtteilhaus von früh bis in die späten Abendstunden nutzen zu können. Entsprechend soll das Haus in der Regel von 8:00 bis 23:00 Uhr, bei Veranstaltungen am Wochenende auch länger, geöffnet haben.
Dies muss bei der Personalbemessung, die noch mit Unterstützung des Personal- und Organisationsamtes zu erstellen ist, Berücksichtigung finden.

3.2. Vorentwurfskonzept

Das Gebäude ist nach den aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren formulierten atmosphärischen Bereichen gegliedert:

Der Bereich „**Einladender Mitgestalten-Marktplatz**“ als Dreh- und Angelpunkt findet sich in unterschiedlicher Größe in allen Stockwerken des Hauses wieder. Im Erdgeschoss befinden sich hier das Café / die Kneipe, die Kinderbuchbereiche mit Spielinsel und Vorlesenische, die Infotheke und eine Gruppennische. Die bodentiefen Glastüren lassen sich im Sommer zur Terrasse großflächig öffnen.

Darüber hinaus ist im Erdgeschoss neben Büros die Möglichkeit der Rückgabe von geliehenen Medien und die Abholung reservierter Medien auch außerhalb der Öffnungszeiten verortet.

Die „**Vielfältige Handwerkerwiese**“ mit zwei unterschiedlich großen Werkräumen, Lagerfläche und einem „Werkplatz“ im Außenbereich sind ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht. Aktivitäten in den Werkräumen können von außen und auch vom Café aus eingesehen werden, um neugierig zu machen und zum Mittun anzuregen.

Die „**Ungezwungene Feierbühne**“ mit zwei Sälen im ersten Obergeschoß steht u.a. für Kultur- und Informationsveranstaltungen zur Verfügung. Die Räume sind auch durch eine Außentreppe und den Aufzug erschlossen und können so auch separat und unabhängig von den Öffnungszeiten des Hauses für private Feiern und Veranstaltungen genutzt werden.

Im Bereich „**Einladender Mitgestalten-Marktplatz**“ befinden sich im 1. OG verschiedene Arbeits- und Rechercheplätze, Sachbuch- und Roman-Bestände und eine weitere Gruppennische. Darüber hinaus befinden sich im 1. OG die Räume des Bereichs „**Gesunde Genießer-Lounge**“. Hier finden sich die Küche und ein Essbereich wieder, die von den Gruppen im Haus und für Kurse genutzt werden können.

Die „**Verwinkelte Entspannungssoase**“ im 2. OG bietet einen offenen Bereich mit einer Rückzugs-Nische, einen separaten Raum für Entspannungs- und Bewegungsangebote und Umkleieräume.

Das „**Inspirierende Entdecker-Lab**“ gliedert sich in eine kleine Gaming-Zone und einen Makerspace, der mit Werkzeugen wie Nähmaschinen, 3-D-Drucker u. ä. ausgestattet werden soll, ergänzt um die Bestände der Bibliothek aus dem Themenkreis Technik. Auch der Jugendliteraturbereich der Bibliothek ist hier angesiedelt.

Die „**Helle Atelierlichtung**“ bietet neben einem offenen Bereich einen separaten Atelierraum für Kurse, offene Angebote und individuelle Nutzungen.

Im „**Einladenden Mitgestalten-Marktplatz**“ befinden sich Anlese- und Arbeitsplätze. Neben einer Gruppennische befinden sich im 2. OG zwei Gruppenräume, von denen einer auch den räumlichen Erfordernissen für klassische Kursformate der VHS gerecht wird.

Die **Dachterrasse** gliedert sich in einen überdachten und einen unbedachten Bereich und kann zum Entspannen wie auch z.B. zum Malen gleichermaßen genutzt werden.

Der **Außenbereich** ist ebenfalls nach den atmosphärischen Bereichen gegliedert. Die Terrasse kann auch als Bühne für die Veranstaltungsfläche genutzt werden. Die Werkräume erhalten ausreichend Fläche, um im Freien arbeiten zu können. Angrenzend an den Kinderbuch-Bereich ist ein Außen-Lesebereich für Kinder vorgesehen. Auch ein Lagerfeuerbereich und eine Fläche für Obstbäume sind eingeplant. Eine Optionsfläche für einen Nutzgarten hält die Möglichkeit offen, bei Bedarf gemeinsam mit den Besucher*innen Kräuter- und Gemüsebeete anzulegen und gegebenenfalls eine Gartenküche zu errichten.

3.3 Zukunftsfähigkeit und Flexibilität

Durch den partizipativen Prozess wird eine stärkere Identifikation der Bürger mit dem Gebäude und somit eine intensivere Nutzung und Auslastung erwartet. Die programmatisch und architektonische Offenheit des Gebäudes und die fließenden Übergänge von offenen, halboffenen bis zu geschlossenen Bereichen bewirkt, dass die Bürger*innen auf niederschwellige, einladende Weise in das Gebäude mit seinen Angeboten „hineingezogen“ werden und das Gebäude als Hülle zur Verwirklichung ihrer eigenen Ideen, Interessen und Aktivitäten annehmen und mit Leben erfüllen.

Das Konzept des Gebäudes und deren technische Umsetzung gewährleistet eine maximale Flexibilität, um einen zukünftigen Bedarf für heute noch nicht absehbare Änderungen in der Nutzung berücksichtigen zu können.

3.4 Gebäudekonzept

Das Gebäude ist in Hinsicht auf sein Konzept, seine Gestalt und seine Nutzungen ein „Leuchtturm“-Projekt, einzigartig und überregional beispielgebend.

In seiner Anmutung erlaubt es über großflächige Fassaden großzügige Einblicke. Es verfügt über mehrere, niedrighschwellige und getrennt nutzbare Eingänge zu den verschiedenen Bereichen. Innen erschließt sich ein offenes Raumkonzept mit einem über alle Geschosse gehenden glasgedeckten Innenhof mit geschwungener aufgehender Treppe als Zentrum und Orientierungspunkt. Um das offene Zentrum gruppieren sich in allen Geschossen abgegrenzte halboffene Bereiche als Rückzugsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und geschlossene Räume für Nutzungen mit Rückzugsbedarf.

Von Innen nach Außen gibt es fließende Übergänge, so können die Außenflächen als Erweiterung der Nutzungen im Gebäude miteinbezogen werden.

3.5 Technisches Konzept

- **Konstruktion:** Flexibilität des Gebäudes als oberste Maxime; d.h. weitgehende Minimierung von massiven Wänden, Brandschutzkonzept mit möglichst wenig Determinanten bei jetzigen Nutzungen aber auch künftigen Umbauten (z.B. durch Flachdecken, Sprinkleranlage)
- **Energie:** Nutzung von Nahwärme- und Wärmepumpentechnik in Verbindung mit Erdsonden, Heizung im Wesentlichen über Bauteilaktivierung, sommerliche Kühlung durch Nutzung der Wärmepumpe, hybride Lüftung mit weitestgehendem Verzicht auf mechanische Raumlüftung, maximal mögliche Photovoltaik auf dem Dach
- **Belichtung:** großzügige Glasfassade, um dem Wunsch nach Offenheit entgegenzukommen mit Sonnenschutz für den sommerlichen Wärmeschutz
- **Katastrophenschutz:** Das Gebäude erhält ein Notstromaggregat nach Erfordernissen des stadtweiten Konzepts zur Versorgung der Bevölkerung im Katastrophenfall
- **Klima/Umwelt:** extensive Dachbegrünung, partiell großflächige Fassadenbegrünung, Innenraumgrünkonzept, Berücksichtigung von Gebäudebrütern, reichhaltige Bepflanzung mit Bäumen und Grün im Außenbereich
- **Barrierefreiheit:** intensive Abstimmung mit mobilitäts- und sinnenbehinderten Interessengruppen zur inklusiven Benutzung durch alle Menschen. Eine „Toilette für alle“ ermöglicht Menschen mit schweren und mehrfachen Behinderungen die Teilhabe an Angeboten im Stadtteilzentrum und erweitert die Umkleidemöglichkeiten im 2.OG.

3.6 Freiflächen

- Begrünte Fassaden sollen darüber hinaus eine Verbindung vom Gebäudeinneren zu den Freiflächen schaffen, dem Bürgerwunsch entsprechend führt der im Bebauungsplan vorhandene Grünzug durch das Gebäude zum Rudeltplatz.
- Zu allen Seiten offenes Begegnungsforum mit funktional gestalteten, themenbezogenen und vielseitig nutzbaren Freiflächen, mit reduzierter Ausstattung.
- Speicherung des Oberflächenwassers und Dachflächenwassers im Bearbeitungsumgriff mit einem Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird Regenwasser auf den Dachflächen zurückgehalten und zur Verbesserung des lokalen Klimas verdunstet (extensive Dachbegrünung). Überschüssiges Wasser der Dachflächen und der versiegelten Oberflächen wird durch Baumgruben geleitet und dort zwischengespeichert (Schwammstadt), nicht versickerungsfähige Mengen werden in die Entwässerungsmulden am Grünzug eingeleitet.
- Belagsflächen südlich des Neubaus sind nicht versiegelt, naturnaher parkähnlicher Übergang zum Grünzug

3.6 Zeitplan

Erarbeitung der Entwurfsplanung	Bis März	2022
Baubeginn	Ende Frühjahr	2023
Baufertigstellung	Ende Frühjahr	2025

3.7 Kosten

Die Kostenschätzung des Vorentwurfs setzt sich wie folgt zusammen

Kostengruppe	Kostenschätzung zum Vorentwurf	
100	Grundstück	- €
200	Herrichten und Erschließen	98.000 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	7.080.000 €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	3.401.000 €
500	Außenanlagen	882.000 €
600	Kunst am Bau	157.000 €
	Leit- und Orientierungssystem	25.000 €
700	Baunebenkosten	3.307.000 €

	Gesamtkosten Bau	14.950.000 €
	Gesamtkosten Einrichtung	2.415.000 €
	Gesamtkosten Bau und Einrichtung	17.365.000 €

Das Ergebnis der Kostenschätzung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 20% ermittelt werden.

Bei geschätzten Gesamtkosten i. H. v. 17.365.000 € wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 13.892.000 € und 20.838.000 € liegen.

Gegenüber bisherigen Grobkostenannahmen ergeben sich folgende Änderungen:

- Umsetzung der Ergebnisse aus der Bürgerpartizipation in den Qualitäten des Stadtteilhauses und der Freianlagen
- Erweiterung des Raumprogramms gegenüber dem Bedarfsbeschluss in Höhe von ca. 1.200 m² NRF (Erhöhung des Netto-Raumflächenbedarfs um ca. 48%)
- Zusätzlicher Raumbedarf für Lager und Technik und Verortung in einem jetzt zusätzlich notwendigen Kellergeschoss zugunsten oberirdischer Funktionsbereiche
- Ergänzung einer Notstromversorgung (u.a. mit Notstromaggregat) für den Katastrophenfall (stadtweites Projektziel ein sog. „Leuchtturm“ je Stadtteil)
- Berücksichtigung von klimarelevanten Maßnahmen im Sinne des nachhaltigen Bauens

Die zur Finanzierung notwendigen Haushaltsmittel stellen sich wie folgt dar:

	bis 2020 €	2021 €	2022 €	2023 €	2024 €	2025 ff €	Gesamt €
Haushalt 2021 Ansatz Kämmerei	850.000 €	500.000 €	2.850.000€	3.580.200€	1.150.000€		8.930.200 €
VE		2.000.000				-	
Einrichtung	Amt 41 Amt 42		110.000 €	500.000 € 220.000 €	273.000 €		500.000 € 603.000 €
Stand Vorentwurf Ansatz GME Tatsächlicher Bedarf anhand Vorentwurf	850.000 €	500.000 €	1.000.000€	4.600.000€	4.800.000€	3.200.000	14.950.000€
VE		2.000.000					
Einrichtung 41+42				215.000€	1.100.000€	1.100.000€	2.415.000 €

Die Kosten der Kostenschätzung können mit folgenden **Kennzahlen** unterlegt werden:

Kennzahlen (indiziert auf 2020):	Stadtteilhaus Büchenbach	Vergleich BKI „Ge- meindezen- tren, hoher Standard“	Vergleichs- objekt CBBE Neu- bau Berufs- schule	Vergleichs- objekt 4-fach-Halle im BBGZ
Baukosten je Nutzfläche (NUF)	3.753 €/qm	3.560 €/qm	4.284 €/qm	4.381 €/qm
Baukosten je Nettoraumfläche (NRF)	2.849 €/qm		2.738 €/qm	2.858 €/qm
Baukosten je Bruttogeschossfläche (BGF)	2.306 €/qm	2.302 €/qm	2.220 €/qm	2.420 €/qm

Gesamtkosten je NUF	5.353 €/qm		5.615 €/qm	6.152 €/qm
Gesamtkosten je NRF	4.064 €/qm		3.589 €/qm	4.014 €/qm
Gesamtkosten je BGF	3.298 €/qm		2.909 €/qm	3.398 €/qm
Wirtschaftlichkeitsvergleich BGF/NUF	1,628		1,931	1,810

Die Kennwerte des Stadtteilhauses liegen im Vergleich zu aktuellen Maßnahmen der Stadt mit ähnlichem Baustandard und zu statistischen Angaben aus dem Baukosten-Informationssystem (BKI) in einer ähnlichen Bandbreite oder unterschreiten die Vergleichsobjekte in Einzelfällen sogar deutlich. Der Vergleich weist auf eine insgesamt wirtschaftliche Planung und Bauweise des Bauprojektes hin.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

*Wenn ja, negativ:
 Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja*
 nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Die Verwaltung verfolgt ein Klima-Konzept in den folgenden priorisierten Schritten:

1. Reduktion/Suffizient/Vermeidung/Begrenzung
= nur unabdingbar notwendige Flächen sind zu errichten
2. Effizienz/Optimierung/Verbesserung
= auf energetische Belange optimierte Bauweisen, Techniken, Materialien incl. Einsatz nachwachsender Materialien
3. Kompensieren/Reparieren
= Ausgleich/Kompensation, auch an anderer Stelle

Das Ergebnis kann der Anlage „**CO2-Bilanz**“ entnommen werden

Ergebnis:

Die CO2-Bilanz mit einem negativen Ergebnis von - 32 Tonnen CO2 über den Zeitraum von 40 Jahren ist **klimapositiv**.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€ 8.930.000€ (im HH vorgesehen) Baukosten + 6.020.000 € (neu im HH anzumelden)	bei IPNr.: 573.406
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen	€ 603.000 (im HH vorgesehen)	bei IPNr.: 272.354 (Medien, Einrichtung und Ausstattung Zweigstelle Büchenbach)
	€ 500.000 Einrichtungskosten + 1.312.000 € (neu im HH anmelden)	bei IPNr.: 573.352 (Begegnungszentrum E-West, Einrichtung)

Folgende Fördermaßnahme wird angestrebt:

- BEG –Zuschuss für Nichtwohngebäude EG Effizienzstufe 55% i. H. v. 982.650,- Euro

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr. – siehe Übersicht oben bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden – Differenzbetrag zur Kostenschätzung;
Mehrbedarf IP 573.406: 6.020.000 €
Mehrbedarf IP 573.352: 1.312.000 €

Anlagen:

Lageplan, Grundrisse, Fassadenskizze, Freianlagen, CO2-Bilanz

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang