



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 207/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	20.10.2014			
Jugendparlament	Ja	22.10.2014			
Gemeinderat	Ja	03.11.2014			

Neubau Jugendhaus Entwurf und Kostenberechnung

I. Beschlussantrag

1. Dem Entwurf des Architekturbüros Christine Reck Architekten, Biberach, wird zugestimmt.
2. Die Dachvarianten C und D werden weiter untersucht und bewertet.
3. Der Kostenberechnung in Höhe von 3.849.000,-- € wird zugestimmt, vorbehaltlich einer Einsparung nach der endgültig zu treffenden Entscheidung zwischen den Dachstandards C und D.
4. Architekt und Fachingenieure werden mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Der im Rahmen eines kooperativen Verfahrens mit Beteiligung der Jugendlichen über Facebook ausgewählte Entwurf des Architekturbüros Christine Reck Architekten wurde im Benehmen mit den Vertretern der Jugendlichen (Jugendparlament - JuPa, Initiative pro Jugend - INI) und JugendAktiv weiterentwickelt und dazu eine Kostenberechnung erstellt. Die berechneten Kosten belaufen sich nach einer durchgeführten Einsparungsrunde auf 3.849.000,-- €. Die Gründe für die Kostensteigerung gegenüber der Kostenprognose sind in der Vorlage dargestellt.

2) Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat auf Basis von DS 164/2013 am 30. September 2013 der Realisierung des von Fachjury und Jugendlichen am besten bewerteten Entwurfs von Christine Reck Architekten zugestimmt.

Die im Rahmen der kooperativ durchgeführten Mehrfachbeauftragung erstellte *Kostenschätzung* von Christine Reck Architekten vom 17.06.2013 hatte die Budgetvorgaben für die Kostengruppen 300, 400 und 500 mit 1.847.000,-- € bestätigt. Ergänzt um die Kostengruppen 200, 600 und 700 endet diese bei 2.640.000,-- € (siehe Anlage 6). Die Architekten haben unter Beteiligung der Lenkungsgruppe, der neben der Verwaltung auch Vertreter von JugendAktiv, INI und JuPa angehören, den Entwurf weiter bearbeitet.

Im Frühjahr wurde die Kostenberechnung zum Entwurf vorgelegt, die zunächst mit unerwarteten 4.236.000,-- € endete. Das Hochbauamt ließ Entwurf und Kosten von allen Beteiligten kritisch überprüfen und Einsparvorschläge erarbeiten, die in dieser Vorlage dargestellt sind.

In der Lenkungsgruppe wurden die Nutzer aufgefordert, benannte Einsparpotenziale zu bewerten und zu priorisieren.

3) Entwurf

Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung hat insbesondere durch seine Flexibilität, die Staffelung vom öffentlichen zum privaten Raum, die vorgesehene Gestaltung der Außenfassaden mit den Jugendlichen und den Signetcharakter des Gebäudes überzeugt.

Bereits im Stadium des kooperativen Verfahrens und im Laufe der Projektdiskussion wurde das voll begehbare Dach für die Jugendlichen zunehmend bedeutsam. Das Dach in Form einer schrägen Ebene führt vom Vorplatz bis in das 2. Geschoss und wird zum Signet des Hauses. Diese im ursprünglichen Raumprogramm nicht enthaltene weitere nutzbare Ebene ist sozusagen ein "Nebenprodukt" dieses Entwurfs.

Die Entwurfspläne in zwei Varianten sind in der Anlage 1 und 2 beigelegt und werden in der Sitzung des BA vorgestellt.

4) Kostenberechnung

Zum Wettbewerb hatten Christine Reck Architekten im Rahmen der *Kostenschätzung* vom 17. Juni 2013 die Budgetvorgaben für die Kostengruppen 300, 400 und 500 noch mit 1.847.000,-- € bestätigt. Ergänzt um die Kostengruppen 200, 600 und 700 endet diese bei 2.640.000,-- € (siehe Anlage 6).

Entwurf 1 (Ursprüngliche Entwurfsplanung – Anlage 1)

Die erste vorgelegte Zahl der *Kostenberechnung* betrug 4.236.000,-- €. Daraufhin hat das Hochbauamt mit der Architektin und den Fachingenieuren die Kostenansätze durchgearbeitet mit dem Ziel, zu einer deutlichen Kostenreduzierung zu kommen.

Entwurf 2 (Vereinfachte Planung Eingangsbereich und Vordach – Anlage 2)

Eine Reduzierung gelang durch eine Vereinfachung des Baukörpers im Bereich des Haupteingangs. Dort wurden die differenzierten Dachniveaus auf eine Ebene gebracht, das separate, abgesetzte Vordach entfiel. Ferner wurden die bau- und haustechnischen Standards und Ausstattungswünsche sehr kritisch durchleuchtet und vielfach reduziert.

Mit diesen Maßnahmen konnte eine Reduzierung der Kostenberechnung auf 3.849.000,-- € erreicht werden.

Diese Kostenberechnung gliedert sich wie folgt:

KG	100	Grundstück	0,-- €
KG	200	Herrichten und Erschließen	50.000,-- €
KG	300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.935.000,-- €
KG	400	Bauwerk - Technische Anlagen	717.000,-- €
KG	500	Außenanlagen	125.000,-- €
KG	600	Ausstattung und Kunstwerke	227.000,-- €
KG	700	Baunebenkosten	795.000,-- €
		Summe:	3.849.000,-- €

Die Kostenprognose gemäß DS 74/2013-1 hatte bei 2.400.000,-- € gelegen. Die Überschreitung der Kostenprognose erklärt sich wie folgt:

Kostenkennwerte Allgemein:

Kostenprognosen ohne Vorliegen einer Planung beinhalten erhebliche Unsicherheitsfaktoren. Lediglich auf Basis eines Raumprogramms muss prognostiziert werden, wie viel Verkehrs-, Neben- und Konstruktionsflächen zum Raumprogramm zu addieren sind. Dies ist jedoch in erheblichem Maß entwurfsabhängig. Insofern muss bei der Gesamtfläche des Entwurfs (Bruttogeschossfläche) ggf. mit deutlichen Abweichungen gegenüber der Prognose gerechnet werden. Hier gab es beim Jugendhaus eine Abweichung nach oben um 8 %.

Ferner muss ein Kostenkennwert (Literaturwert) angenommen werden, ohne die tatsächlichen Bauelemente des Entwurfs zu kennen. Eine konkrete Berechnung der Kosten kann erst erfolgen, wenn der Entwurf mit seinen Besonderheiten und Materialität vorliegt.

Regional überdurchschnittliche Baukostensteigerung seit der Kostenprognose:

Die Kostenprognose stammt aus dem Jahr 2010. Die Baukosten steigen derzeit erheblich, im Zeitraum von der Kostenprognose bis heute um 10 % (statistisches Bundesamt).

In unserer Region liegt die Steigerung aufgrund der Nachfrage auf dem Bausektor deutlich über dem Durchschnitt. Für die Region Ulm berechnet sich aktuell ein Faktor 1,1, um den die Durchschnittswerte des Baukosteninformationsdienstes zu erhöhen sind. Dies konnte bei der Kostenprognose noch nicht berücksichtigt werden.

Nach aktuellen Aussagen von ortsansässigen Architekten liegt der Wert für Biberach aktuell noch höher, dies ist jedoch nicht statistisch belegbar.

Honorarerhöhung 2013:

Die HOAI 2013 brachte eine erhebliche Steigerung der Architekten- und Ingenieurhonorare. Im Bereich der anrechenbaren Kosten des Jugendhauses liegt diese Steigerung im Bereich von fast 30 %. Von früher durchschnittlich 20 % steigen die Baunebenkos-

ten damit auf 26 % der sonstigen Baukosten (für durchschnittliche Bauvorhaben). Auf die Gesamtkosten der Maßnahme bezogen bedeutet das eine Erhöhung um 5 %

Das Jugendhaus ist ein planungsintensives Bauwerk wegen der Anforderungen als Versammlungsstätte, damit u. a. Lüftungsanlage, Brandschutz etc.

Damit erhöhen sich die Kosten der Kostenprognose gemäß vorstehenden Erläuterungen wie folgt:

Kostenprognose DS 119/2011		2.400.000,-- €
Baukostensteigerung seit der Kostenprognose 2010 um 10 %	240.000,-- €	2.640.000,-- €
Baukostenindex regional Ulm 1,1 (Erhöhung um 10 %)	264.000,-- €	2.904.000,-- €
Erhöhung BGF ggü. Kostenprognose um 8 %	232.000,-- €	3.136.000,-- €
Honorarsteigerungen bezogen auf die Gesamtbaumaßnahme 5 %	157.000,-- €	3.293.000,-- €

Dieser Hochrechnung der Kostenprognose steht die Summe der Kostenberechnung gegenüber mit 3.849.000,-- €.

Abweichungen zwischen Prognose und Berechnung bzw. Abrechnung der Baukosten sind in einem gewissen Rahmen unvermeidbar. Dass die Abweichung in diesem Fall jedoch erheblich ist, liegt in den Besonderheiten des Entwurfs begründet, insbesondere in dem aufwändigen begehbaren Dach.

Insgesamt ist die Kostenberechnung der Architekten und Fachingenieure damit nachvollziehbar.

5) Mögliche Einsparungen

Im Zuge der Kostenberechnung stellte sich heraus, dass insbesondere das begehbare Dach wesentlich zu den höheren Kosten beiträgt. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit erfordert eine sehr robuste Konstruktion, die mit einer privaten Dachterrasse nicht vergleichbar ist, darüber hinaus ist das Dach als Versammlungsstätte einzuordnen.

Die Kosten des komplett begehbaren Daches belaufen sich auf 270.000,-- €.

Eine eingeschränkte Begehbarkeit, die dann kontrolliert über abschließbare Zugänge erfolgen müsste, könnte die Kosten um 155.000,-- € bis 220.000,-- € reduzieren. Verschiedene diskutierte Varianten wurden vom Nutzer einstimmig abgelehnt. Die Varianten und die Stellungnahmen sind in der Anlage dargestellt.

Diskutierte Varianten begehbares Dach und deren Kosten:

- Variante A: vom Treppenhaus begehbare Dachterrasse (siehe Skizze A) 50.000,-- €
- Variante B: vom Hof begehbare Dachterrasse (siehe Skizze B) 90.000,-- €
- Variante C: teilweise begehbares Dach (siehe Skizze C) 115.000,-- €
- Variante D: komplett begehbares Dach (siehe Skizze Entwurf 2) 270.000,-- €

Das Dach nur eingeschränkt nutzbar herzustellen birgt das Potenzial, dass abgegrenzte Bereiche unerlaubt betreten werden und damit die Gefahr der Beschädigung des Daches und die Gefahr für die eigene Sicherheit (Absturz).

Das komplett begehbare Dach ist ein zentrales Anliegen der Jugendlichen. Insofern sollen die Varianten C und D weiter untersucht und bau – und sicherheitstechnisch bewertet werden. Auch bezüglich der Betriebsform sind im Hinblick auf das Dach abschließende Klärungen erforderlich.

Eventuelle Einsparmöglichkeiten an der Brüstungskonstruktion sollen im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet werden. Insbesondere die zuletzt angeregte Variante, das Haus mit außen sichtbarem Beton zu erstellen, hat nach ersten Untersuchungen der Planer nicht zuletzt in dieser Hinsicht Sparpotential und findet breite Zustimmung beim Nutzer.

Folgende mögliche Einsparungen wurden mit den Jugendlichen in einem Prozess seit Juli 2014 diskutiert und priorisiert:

A) Im Ergebnis wurden folgende Einsparungen im Einvernehmen beschlossen:

- Entfall der Schnitzelgrube, Anschaffung eines "Airtrack" (aufblasbare Sprungmatte), Einsparung hieraus ca. 65.000,-- €
- Beschallung: Beschränkung der Musikeinspielung auf 2 Zonen (Cafe und MFR)
- Entfall der Bäume auf dem Dach
- Wegfall einer mobilen Trennwand
- Entfall Stützwände im Außenbereich
- Fassaden Fensteranteil (lichte Höhe reduziert)
- reduzierte optische Anforderungen an Sichtbetonkonstruktionen
- Kapazität der Lüftungsanlage auf 130 Personen ausgelegt (die maximal zulässige Personenzahl im Gebäude ist gem. VStättVO auf 540 Personen festgelegt)
- Büroräume natürlich belüftet
- vereinfachte Gebäudegeometrie
- Diverse technische Standards reduziert
- Keine dimmbare Beleuchtung im Foyer
- Beleuchtung manuell gesteuert (nicht automatisiert tageslichtabhängig)
- Reduzierung Sprechanlage
- Leinwände mechanisch bedient
- Teilweise sichtbare Installationen unter der Decke
- nur 2 Serverschränke (Stadt und Jugend getrennt)
- Entnahmestellen HLSE reduziert

B) Folgende Punkte werden vom Nutzer in der Priorisierung uneinheitlich oder niedriger bewertet. Die Verwaltung empfiehlt diese Kosten gemäß Beschlussempfehlung einzusparen

- 25.000,-- € Entfall Kaminofen (Wird von Jupa und INI mit hoher bzw. von Jugend-Aktiv mit mittlerer Priorität bewertet)

- 20.000,-- € Fassade Osten (Reduktion Glasanteil - wird von JugendAktiv und Architekt kritisch gesehen)
- 9.000,-- € Beschallung ohne Subwoofer und Foyerbeschallung (wird von Jupa und INI mit hoher Priorität bewertet, die Verwaltung und JugendAktiv schlägt die Ausführung nachrüstbar vor)
- 140.000,-- € Ausführung wie ursprüngliche Grundrissplanung (Entwurf 1- zusätzlicher überdachter Zugang / vergrößertes Foyer, wird von Jupa und INI mit hoher Priorität bewertet, JugendAktiv kann sich hierzu auch eine günstigere Kompromisslösung bei nahezu unverändertem Grundriss vorstellen)
- 40.000,-- € Rutsche als 2. Rettungsweg vom Dach; Erklärung: Das Treppenhaus dient als notwendiger 2. Rettungsweg vom Dach. Der Betreiber ist verpflichtet, dieses Treppenhaus während des Betriebs als Fluchtweg offen zu halten. Mit einer zusätzlichen Fluchtrutsche in Verbindung mit einem zusätzlichen Eingang direkt ins Foyer wäre das Treppenhaus vom Jugendbetrieb nach Auffassung JugendAktiv leichter abtrennbar. Diese Variante wird von JugendAktiv mit mittlerer Priorität bevorzugt. Allerdings ist das Dach auch bei dieser Variante nur über das Treppenhaus (mit dem Aufzug) barrierefrei erschlossen. Eine Abtrennung des Treppenhauses kann bei gesperrtem Dach auch ohne die zusätzliche Rutsche erfolgen. Bei geöffnetem Jugendhaus erstreckt sich die Aufsichtspflicht des Betreibers aus Sicht der Verwaltung immer auf das Dach und die notwendigen Zugänge/Rettungswege. (Stellungnahmen in der Anlage)

C) Weiter untersuchte Einsparungen an der Technik werden von der Verwaltung nicht vorgeschlagen. Diese gingen zu Lasten der Wartungs- und Betriebskosten. Nachfolgend genannte Investitionskosten sind in der Kostenberechnung gemäß Beschlussempfehlung daher enthalten:

- 15.600,-- € BUS-System
- 5.500,-- € Fensterkontakte zur Überwachung der Gebäudeschließung
- 32.500,-- € Lüftungskapazität (keine weitere Reduzierung auf 66 statt 130 Pers.)
- 46.000,-- € Regelungstechnik

6) Finanzierung

Bisher bereitgestellte Mittel:

Planungsrate 2012	50.000,-- €
Planungsrate 2013	150.000,-- €
Planungs- und Baurate 2014	1.000.000,-- €

Beantragte Mittel:

HH 2015:	1.200.000,-- €
VE 2016:	1.450.000,-- €
Insgesamt:	3.850.000,-- €

7) Beschlussempfehlung

Angesichts der großen Bedeutung, die das begehbare Dach für die Jugendlichen hat, wird vorgeschlagen, dass die Varianten C und D weiter untersucht und bau – und sicherheitstechnisch bewertet werden. Es sind dies die beiden Varianten mit den umfangreichsten Nutzungsmöglichkeiten des Daches. In der Kostenberechnung laut Beschlussantrag ist die Variante D enthalten, bei Variante C liegen die Kosten ca. 155.000,-- € niedriger. Eventuelle Einsparmöglichkeiten an der Brüstungskonstruktion Variante D sollen im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet werden.

Dieses Dach macht wesentlich auch den signethaften Symbolcharakter des Jugendhauses aus und macht aus Sicht der Jugendlichen das Jugendhaus weiterhin zu dem "Leuchtturmprojekt", als welches es sich im Laufe des ganzen Planungs- und Beteiligungsprozesses entwickelt hat.

Nachdem das Dach bei den Jugendlichen die höchste Priorität hat, schlägt die Verwaltung die unter Punkt 5.B aufgeführten Einsparungen an der "Wunschliste" vor (Kaminofen, ursprüngliche Planung Eingangsbereich, Rutsche vom Dach etc. werden nicht realisiert).

8) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zu den Beschlussanträgen erfolgt umgehend die weitere Planung durch die Architekten und Fachingenieure. Der Baubeginn ist etwa Mitte 2015 vorgesehen, die Fertigstellung soll im Oktober 2016 erfolgen.

Kopf

Anlagen

A1 - Entwurf 1 - Ursprüngliche Entwurfsplanung

A2 - Entwurf 2 - Vereinfachte Planung Eingangsbereich und Vordach

A3 - Skizzen Varianten begehbare Dach

A4 - Stellungnahme JugendAktiv vom 07.08.2014/02.10.2014

A5 - Stellungnahme INI + Jupa Brief vom 30.07.2014

A6 - Kostenschätzung Christine Reck Architekten zum Vorentwurf im Rahmen des kooperativen Verfahrens vom 17.06.2013