

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/087

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Rißegg	nicht öffentlich	14.05.2019	Vorberatung			
Bauausschuss	nicht öffentlich	20.05.2019	Vorberatung			
Hauptausschuss	nicht öffentlich	03.06.2019	Vorberatung			
Ortschaftsrat Rißegg	öffentlich	04.06.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	06.06.2019	Beschlussfassung			

Dorfgemeinschaftshaus Rissegg

- Entwurf und Kostenberechnung

- Finanzierungsvereinbarung mit der kath. Kirchengemeinde St. Gallus

I. Beschlussantrag

1. Das Dorfgemeinschaftshaus Rissegg wird gemäß dem vorliegenden Entwurf und der Kostenberechnung in Höhe von 3.780.000,-- € realisiert.
2. Das Fachplanungsbüros Dieter Fischer, Biberach, wird mit den Planungsleistungen Heizung – Lüftung – Sanitär beauftragt.
3. Der Vereinbarung mit der katholischen Kirchengemeinde über Bau und Finanzierung des Dorfgemeinschaftshauses wird zugestimmt.
4. Die Zustimmung zu den Beschlussanträgen erfolgt mit dem Vorbehalt, dass auch die Gremien der kath. Kirchengemeinde der entsprechenden Vereinbarung über Bau und Finanzierung des Dorfgemeinschaftshauses zustimmen.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Münz Architekten haben den erstplatzierten Vorentwurf der Mehrfachbeauftragung bis zum Entwurf weiter bearbeitet und die Kosten mit 3.780.000,-- € berechnet. Im Zuge der Planung konnte die seinerzeitige Anregung, die Haupt-WC-Anlage ins Erdgeschoss zu verlegen, realisiert werden.

Die kath. Kirchengemeinde finanziert auf Basis einer zu treffenden Vereinbarung den von ihr ausschließlich genutzten Teil des Gebäudes mit ca. 400.000,-- € (derzeitiger Kostenstand).

2) Ausgangssituation

Gemäß DS 2018/130 wurde der Entwurf von Münz Architekten, Biberach, für die weitere Bearbeitung ausgewählt und das Büro mit den weiteren Planungsleistungen stufenweise beauftragt. Raumprogramm und Beteiligung der kath. Kirchengemeinde sind in DS 2017/142 dargestellt.

Dringender Wunsch der Planungsgruppe und des Ortschaftsrates war, wie schon im Juryprotokoll vermerkt, die Haupt-WC-Anlage ebenerdig auf Saalebene zu platzieren.

3) Entwurf

Der Entwurf präsentiert sich im Grundsatz wie bereits die erste Überarbeitung des Vorentwurfs der Mehrfachbeauftragung vom Juli 2018. Die Architekten hatten seinerzeit die Anregung aufgegriffen und die Haupt-WC-Anlage im Erdgeschoss untergebracht.

Die Anordnung der Räume der Kirchengemeinde und der Ortsverwaltung wurden im Detail optimiert. Auf die zunächst angedachte Teilunterkellerung zur Unterbringung der Haustechnik kann nach intensiver Planung im Detail verzichtet werden. Technikräume, die der WC-Anlage weichen mussten, konnten im Obergeschoss hinter der Ortsverwaltung angeordnet werden, was auch zur harmonischen Proportionierung und Stellung der beiden Baukörper des Dorfgemeinschaftshauses zueinander beiträgt. Der verbindende annähernd flache Baukörper, der Foyer, Küche und WC beinhaltet, wurde zum Dorfplatz hin leicht angehoben, um die Durchführung der Haustechnik zwischen den Baukörpern unterzubringen.

Funktional sind die verschiedenen Bereiche des Dorfgemeinschaftshauses getrennt zu betreiben, bei entsprechenden Veranstaltungen besteht jedoch immer die Möglichkeit der inneren Verbindung. So sind die kirchlichen Räume direkt vom Dorfplatz aus zu betreten, ein zweiter Zugang besteht jedoch über den gemeinsamen Windfang. Über diesen Windfang gelangt man auch zur Treppe ins OG, wo sich die Ortsverwaltung befindet. Man muss also zu den Öffnungszeiten der Ortsverwaltung nicht das ganze Foyer öffnen.

Das Gebäude ist als Holzbau konzipiert. Das traditionell im dörflichen Kontext unbehandelte Holz unterstützt den geplanten Dorfplatzcharakter als identitätsspendenden Mittelpunkt des Teilorts Rissegg.

Der Dorfplatz soll entsprechend so gestaltet werden, dass er bei besonderen Anlässen auch als Festplatz genutzt werden kann. Für den Nachweis der baurechtlich maximal notwendigen Stellplätze wird der „Dorfplatz“ zwar herangezogen; die Parkierung wird in dieser Anzahl jedoch nur in wenigen Fällen benötigt. Die überwiegende Zahl an Stellplätzen ist nördlich des Dorfgemeinschaftshauses untergebracht, darunter auch die für den Sportbereich nachzuweisenden Stellplätze im Nordosten.

Da sich im Zuge der Entwurfsplanung und Kostenberechnung zeigte, dass die aktuelle Baupreissteigerung auch beim DGH zu höheren Kosten als prognostiziert führen würde, wurde der Entwurf auf eine möglichst kostengünstige Ausführung hin untersucht und bearbeitet. Die Räume wurden auf die Einhaltung des Raumprogramms hin untersucht. Großflächige Schiebewand- und -tür-Lösungen wurden auf die funktional notwendigen Größen zurückgeführt. Die räumliche Abtrennung des Sitzungszimmers im Giebeldreieck wurde vereinfacht. Des Weiteren wurden Ausstattungsstandards auf den Prüfstand gestellt und ggf. reduziert. Es wurde auch untersucht, ob und wieviel sich durch eine andere Bauweise einsparen lässt. Die Realisierung als verputzter Mauerwerksbau mit Dämmziegeln wäre ca. 60.000,- € billiger

als der Holzbau. Für den Holzbau sprechen jedoch neben dem von der Jury herausgehobenen Charakter des Gebäudes als zentraler Bau der Dorfmitte auch eine höhere Flexibilität der Räume für spätere Umbauten im Bereich Kirche und Ortsverwaltung.

4) Kosten

Nach den genannten Einsparmaßnahmen (mit Ausnahme der Bauweise) endet die Kostenberechnung für das DGH mit 3,6 Mio. €.

Die Kostenprognose vor zwei Jahren vom Juni 2017 auf Basis des Raumprogramms, ohne Vorliegen einer Planung, hatte 2,9 Mio. € betragen. Das bedeutet eine Kostensteigerung in Höhe von 24 %.

Nachdem der Projektsteuerer Drees und Sommer auf Basis der Analyse von Vergaben seit 2017 mit 8,4 % und seit 2018 mit 10,4 % jährlichen Baupreissteigerungen rechnet, lassen sich damit 3.470.000,-- € plausibel erklären, die konkrete aktuelle Berechnung mit 3.596.000,-- € ist davon nicht sehr weit entfernt.

Die Berechnung erfolgte seitens der Architekten mit einem zusätzlichen Aufschlag von 5 % Sicherheit, Ausschreibungs- und Marktrisiko. Dieser Anteil wird zunächst nicht honorarrelevant.

Damit gliedert sich die Kostenberechnung wie folgt:

KGR	Hochbau/Außenanlage	Kostenberechnung
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	18.738,39 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.513.036,27 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	853.143,30 €
500	Außenanlagen / Dorf- und Parkplatz	360.285,59 €
600	Ausstattung	112.478,80 €
700	Nebenkosten	738.818,53 €
Summe brutto		3.596.500,88 €
zuzüglich Sicherheit, Ausschreibungs- und Marktrisiko 5 %		179.825,05
Gesamtsumme brutto		3.776.325,93 €
zur Rundung		3.780.000,00 €

5) Finanzierung und Beteiligung der kath. Kirchengemeinde St. Gallus

Die zu finanzierende Summe liegt damit bei 3.780.000,-- €.

Die im städt. HH-Plan 2019 enthaltene Summe und VE reichen zur Ausschreibung und Vergabe der ersten Gewerke 2019. Die weitere Finanzierung wird im HH-Plan 2020 dargestellt.

Die kath. Kirchengemeinde St. Gallus Rissegg erhält eigene Räume im Dorfgemeinschaftshaus und beteiligt sich an der Finanzierung. Die Beteiligung wurde auf Basis von Fläche und Kubatur errechnet mit 12,94 % der Investitionskosten, nach aktuellem Stand der Kostenberechnung sind das vorläufig 408.652,01 €. Der Entwurf der Vereinbarung ist in der Anlage beigelegt.

Prüfung von Fördermöglichkeiten:

Der Förderschwerpunkt für das ELR-Programm des Jahres 2019 umfasst unter anderem die Innen- und Ortskernentwicklung mit dem Schwerpunkt „Innenentwicklung/Wohnen“. Der Fokus liegt auf der Umnutzung leerstehender Gebäude, Aufstockungen von Gebäuden sowie die Bebauung langjähriger Baulücken im Ortskern. Um den Förderanträgen von Privaten bessere Chancen für die Aufnahme ins ELR-Programm zu ermöglichen wurde der Förderantrag für das Dorfgemeinschaftshaus Rißegg zurückgezogen.

6) Beschlussempfehlung / Weiteres Vorgehen

Die unerfreuliche Baupreissteigerung trifft auch das DGH. Aus Sicht der Verwaltung wurden mögliche Einsparpotenziale umgesetzt. Weitere Einsparungen sind nur durch Reduzierung der Funktionalität und des Raumprogramms zu erzielen.

Fachingenieure wurden bisher in Verwaltungszuständigkeit soweit erforderlich für die Entwurfsplanung beauftragt. Bei Zustimmung zu den Beschlussanträgen sind weitergehende Beauftragungen erforderlich. Folgende Büros sind vorgesehen:

Tragwerksplanung: Dirk Musche, Biberach

Heizung – Sanitär – Lüftung – Gebäudeautomation: Dieter Fischer, Biberach

Elektro: epu elektro planung ulm

Die Beauftragungen erfolgen mit Ausnahme der Planung HLS aufgrund des Zuständigkeitsverzeichnis und der voraussichtlichen Honorarsummen durch die Verwaltung. Die Beauftragung des Biberacher Büros Dieter Fischer mit der HLS-Planung ist in Zuständigkeit des Bauausschusses vorzunehmen und daher Beschlussantrag.

Parallel zur Beratung in den städt. Gremien erfolgt die Beratung der Vereinbarung im Kirchengemeinderat. Daher wird für die Beschlussanträge der Vorbehalt formuliert „vorbehaltlich der Zustimmung der kirchlichen Gremien zur öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Herstellung und Nutzung von Räumen für die kath. Kirchengemeinde St. Gallus, Rißegg, im Dorfgemeinschaftshaus Rissegg der Stadt Biberach“.

7) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Vorlage erfolgt die weitere Detailplanung und die Ausschreibung der ersten Gewerke. Der Baubeginn soll mit größerem Zeitpuffer 2020 erfolgen, um nicht durch zu enge Termine den Preis weiter zu treiben.

Kopf-Jasiński

Walz

19-03-22 DGH Rißegg -OG

19-03-22 DGH Rißegg-EG

19-04-30 DGH Rißegg-Ansichten

19-04-30 DGH Rißegg-Lageplan

19-04-30 DGH Rißegg-Schnitte

4. Entwurf Finanzierungsvereinbarung Stadt Kirchengemeinde St. Gallus

Finanzierungsanteil