



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

141/20

Status: öffentlich

SAN V (SIQ) – Roter Löwen Vorstellung der Entwurfsplanung und Beschluss zur Einreichung eines Bauantrags

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>11.11.2020</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
25.11.2020	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat spricht sich für die vorgestellte Planung aus und ermächtigt die Verwaltung auf dieser Grundlage die weitere Beauftragung der Architekten und Fachingenieure vorzubereiten und zum Beschluss vorzulegen.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Vorbereitung und Einreichung des notwendigen Baugesuchs zur vorgestellten Sanierung des „Roten Löwens“.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Das Projekt „Roter Löwen“ wurde die letzten Monate intensiv abgestimmt/bearbeitet und ist auf Stand einer Entwurfsplanung mit einer Kostenberechnung nach DIN 276. Somit kann die grundlegende Entscheidung zur Einreichung eines Baugesuchs durch den Gemeinderat entschieden werden.

Die Architekten Dr. Stefan Blum und Martin Rosenfelder werden in der Sitzung auf die nachfolgenden und wesentlichen Punkte des Projekts eingehen.

Substanzerkundung

Die Substanzerkundung ist weitgehend abgeschlossen. Die Niederschrift des geologischen Gutachtens steht bei der Abfassung dieser Sitzungsvorlage am 11.11.2020 noch aus.

Die Auszugs- und Druckversuche zum Bruchsteinmauerwerk werden evtl. bis zur hier angekündigten Sitzung durchgeführt sein.

Räumliche Festlegungen / Gestaltung des Außenbaus

Die räumlichen Festlegungen sind abgeschlossen und die Gestaltung des Außenbaus ist strukturell definiert.

Die Begegnungsstätte im Erdgeschoss wird in Eigenregie der Stadt St. Georgen betrieben werden. Die angenommene Personenzahl liegt bei 40. Eine erweiterte Haushaltsküche ergänzt die Begegnungsstätte. Bauliche Zurüstungen für eine spätere und evtl. weitergehende Nutzung der Küche werden getroffen, nicht jedoch weitergehende technische Zurüstungen jetzt eingebaut.

Der Jugendraum im Hochparterre wird ebenfalls für 40 Personen vorgesehen. Das Büro der Stadtjugendpflege kann im nördlichen Bereich integriert werden, kann jedoch auch im Obergeschoss eingerichtet werden.

Die Büro- und Werkstatttage im Obergeschoss mit zentralen Nebenräumen und einem zentralen Schulungsraum sind planerisch abgeschlossen. Eine Anfrage zur Machbarkeit der gewünscht offenen (und aktuell dargestellten) Gestaltung des Flurbereichs vor der Werkstatt wurde bei dem für den Brandschutz zuständigen Fachingenieur am 05.11.2020 gestellt, ist aber zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Textes am 11.11.2020 noch nicht beantwortet.

Bürgersaal, Ausgabeküche und Abstellraum im Dachgeschoss sind ihrer Raumgestalt nach fertig bearbeitet. Die Ausgabeküche ist als Regenerationsküche mit professioneller Spülküche vorgesehen. Temporär genutzte Kühlgeräte sind als Haushaltskühlgeräte geplant.

Die Personenzahl im Saal wurde seitens der Stadtverwaltung auf 250 festgelegt. Die baurechtliche Sicherung der Personenhöchstzahl wird über Bestuhlungspläne als Teil der Baugenehmigung erfolgen. Diese Pläne haben dann unbegrenzten zeitlichen Bestand und sind daher verpflichtend dauerhaft einzuhalten.

Der Anbau zur Hermann-Papst-Straße hin geht über alle Geschosse und nimmt im Untergeschoss die Lüftungs- und Klimatisierungstechnik auf. Der Behindertenlift oder der Aufzug bedient die Geschosse EG / OG / DG. Eine Entscheidung Behindertenlift oder Aufzug steht noch aus.

Westlich unter dem durchgehenden flach geneigten Anbaudach ist die Fluchttreppenanlage angeordnet.

Gestaltung des Außenbaus

Die Gestaltung des Außenbaus wurde in der Sitzung am 30.09.20 bereits verabschiedet und in der Form weiter bearbeitet.

Eine in der Sitzung verlangte Kostendarstellung verschiedener Varianten der Ostgiebelbelichtung wurde am 09.11.2020 im Lenkungskreis besprochen.

Statik

Das statische Konzept sieht den Einbau einer Dachstuhlverstärkung (Blindgespärre / ergänzende Deckenbalkenlage) vor. Die Hauptgeschosse werden mit einer Stützen-Betonplatten-Konstruktion neu gebildet unter Einbau von zwei zusätzlichen Längstragachsen. Zur Aussteifung des Hauskörpers dienen zwei Stahlbetonwände und der Anbau zur Hermann-Paps-Straße hin.

Temporäre statische Maßnahmen sind während der Bauphase notwendig. Vorbehaltlich der schriftlichen Genehmigung aller Versorger (es liegen Leitungen in Gebäudenähe) für die Aufstellung von Außen-Stützböcken sprach sich der Lenkungskreis für eine temporäre Aussteifung von außen aus, auch unter der Inkaufnahme des Umstandes, auf den Parkstreifen auf der gegenüberliegenden Hauptstraßenseite für die Zeit der Außenabstützung (ca. 10 Monate) zu verzichten. Eine evtl. notwendige Ampelregelung wurde ebenfalls im Lenkungskreis am 09.11.2020 besprochen.

Technische Gebäudeausstattung

Bei der Heizung kann vom Anschluss an das Nahwärmenetz ausgegangen werden. Es wurden seitens des Fachingenieurs flächendeckend Fußbodenheizungen empfohlen. Hier behalten sich die Planer jedoch vor, alternativ für den Bürgersaal Radiatoren zu empfehlen. Diese evtl. Empfehlung wird sich mit der Konkretisierung des Bodenaufbaus auf dem historischen Dachgebälk im Zuge der Werkplanung klären lassen.

An die Lüftung angeschlossen werden alle Funktionsbereiche, die Begegnungsstätte im Erdgeschoss, der Jugendraum im Hochparterre und der Bürgersaal. Eine Kühlung wurde ausschließlich für den Bürgersaal beschlossen.

Die Sanitärausstattung ist in einem mittleren Standard vorgesehen. Bis auf die

141/20

Behindertentoiletten werden die Handwaschbecken mit kaltem Wasser versorgt. Sensorarmaturen in den Toilettenvorräumen sind den voraussichtlich auch zukünftig erhöhten Hygieneanforderungen geschuldet, automatisierte Urinale seit längerem Standard. Die Warmwasserbereitung wird – wo notwendig – über dezentrale Durchlauferhitzer seitens des Fachingenieurs, des Stadtbauamts und der Architekten empfohlen.

Die Elektroinstallation entspricht dem besprochenen mittleren Standard. Für den Bürgersaal wurde zurückliegend eine weitergehende Medienausstattung gewünscht und separat ausgewiesen.

Brandschutz

Die Brandschutzanforderungen des Landratsamts, vertreten durch Hr. Peter Schlenker, wurden dem Fachingenieur Kast am 23.10.2020 mitgeteilt und den Planern übermittelt.

Dabei zeigte sich, dass das Gebäude seitens des Landratsamts als mehrgeschossige Versammlungsstätte mit weitreichenden Brandschutzanforderungen definiert wird.

Unter den seitens des Amts genannten Möglichkeiten der baulichen und technischen Zurüstung beabsichtigen sowohl Stadtbauamt als auch die Architekten, eine im o. g. Gespräch geforderte Brandmeldeanlage auf die Bereiche DG / Bürgersaal und Anbau zu beschränken. Eine Aufschaltung zur Feuerwehr ist Teil der Forderung. Diese Lösung ist dann möglich, wenn die Unterseite des historischen und ergänzten Deckengebälks über dem Obergeschoss mit einer Brandschutzbeplankung in der Qualität F90 versehen wird und die Stützkonstruktion im Obergeschoss ebenfalls eine Brandschutzbeplankung erhält.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sei angemerkt, dass die überlieferte Dachkonstruktion sichtbar verbleiben wird.

Schall

Die weitere Bearbeitung des Themas der Schallemissionen zeigte, dass hier in allen Bereichen (Technik und Betrieb) die gesetzlichen Vorgaben gelten und eingehalten werden.

Kosten / weitere Klärungsnotwendigkeiten zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage am 11.11.2020

Die hohe Dynamik der Bearbeitung in den letzten Wochen führte dazu, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage am 11.11.2020 einige Aspekte nicht letztgültig geklärt sind und damit Variablen in der Kostenberechnung vorläufig verbleiben.

Beheizung Dachgeschoss. Es bedarf eines Abstimmungsprozesses, in dem die Konstruktion auf dem historischen Deckengebälk in eine Abwägung mit der Beheizungsart (Fußbodenheizung oder Radiatoren im Dachgeschoss) gebracht

werden. In den derzeitigen Kosten ist die flächendeckende Fußbodenheizung berücksichtigt. Von Planerseite wird die Beheizung mit Radiatoren favorisiert. Begründung: weniger träge, einfachere Bodenkonstruktion

Brandmeldeanlage. In der derzeitigen Kostenbetrachtung ist sowohl die flächendeckende Brandmeldeanlage berücksichtigt als auch die weitergehende baukonstruktive Aufrüstung der Konstruktion. Ziel ist es, hier eine Klärung herbeizuführen, welche Methode (flächendeckende Brandmeldeanlage vs. Aufrüstung) die kostengünstigere sein wird.

Heizungsanlage. Für die letztgültige Bestimmung der Heizungsanlage fehlt derzeit noch die Ermittlung des Wärmebedarfs. Diese war jedoch bis zum heutigen Tag (11.11.2020) aufgrund der noch in Abstimmung sich befindenden Baukonstruktionen nicht möglich. Hier ist mit der Vorlage der Wärmebedarfsermittlung mit einer Kosteneinsparung bei der Heizungsanlage zu rechnen.

Aufzug vs. Behindertenlift. In der Lenkungskreissitzung am 09.11.2020 zeigte sich, dass die Mitglieder des Lenkungskreises wie auch das Stadtbauamt einen vollwertigen Aufzug favorisieren. In der Planung ging man bislang jedoch von einem Behindertenlift aus. Die Mehrkosten für einen vollwertigen Aufzug sind derzeit in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt, werden aber von Planerseite bis zum 23.11.2020 ermittelt.

Medientechnik. Die erweiterte Medientechnik für eine weitergehende Nutzung des Saals ist den Kosten nach erfasst, jedoch nicht in den hier genannten Gesamtkosten ausgewiesen.

Kosten für statische Zurechtlegungen im Bereich des Altbaus. Diese Kosten liegen bis zum heutigen Tag (11.11.2020) aufgrund des noch nicht fertig gestellten Baugrundgutachtens nicht letztgültig vor.

Die Gesamtkosten liegen am heutigen Tag bei brutto 4.994.369,- €. Mit einer Veränderung dieser Zahl ist aus den oben genannten Gründen bis zum 23.11.2020 zu rechnen.

Anlagen:
