



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

112/20

Status: öffentlich

Sanierung "Roter Löwen", Vorstellung der Vor- und Entwurfsplanung

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 16.09.2020
-------------------	------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
30.09.2020	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat spricht sich für die Weiterführung der Planung auf Basis des vorgestellten Sachstands aus.
- b) Der Gemeinderat beschließt die durch den Lenkungskreis vorausgewählte Giebel- und Anbauvariante, im Hinblick auf die Gestaltung der Belichtung im östlichen Giebel.
- c) Den vorgestellten Einsparmöglichkeiten wird zugestimmt.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstockungsantrag im Programm „SIQ“ in Höhe von (wird in der Sitzung festgelegt) bei dem Regierungspräsidium Freiburg einzureichen.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Die Planungen zur Sanierung des Roten Löwen laufen bereits seit September 2019. Während zum Beginn des Projekts noch sehr viel Abstimmungsbedarf zwischen der Verwaltung, den in Zukunft gesehenen Nutzern und dem Architekten erforderlich waren, wurden die eigentlichen Planungen zur Sanierung des Gebäudes seit dem Frühjahr dieses Jahres mit allen beteiligten Planern intensiviert. Die dafür notwendigen Rückbauarbeiten sind bereits erfolgt und abgeschlossen.

Ziel ist es sobald als möglich die Entwurfsplanung mit der resultierenden Kostenberechnung präsentieren zu können, um durch den Gemeinderat „grünes Licht“ für die Einreichung des notwendigen Bauantrages zu erhalten.

Die Architektengemeinschaft (ARGE) „Dr. Blum/Büro Rosenfelder“ werden in der Sitzung anwesend sein, um über den Sachstand Mitte September 2020 zu berichten.

Die nachfolgenden Erläuterungen, sollen bereits eine erste Information zum Stand des Projektes geben.

Substanzerkundung

Die Substanzerkundung des Gebäudes ist weitgehend, aber nicht vollständig abgeschlossen. Offen sind derzeit die geologischen Untersuchungen zur Gründungssituation (bereits beauftragt) sowie Auszugsversuche und weitere Erhebungen zur statischen Belastbarkeit des Bruchsteinmauerwerks.

Räumliche Festlegungen / Gestaltung des Außenbaus

Die „räumlichen Festlegungen“ sind im Rahmen des für den weiteren Fortgang Notwendigen getroffen. Eine weitergehende Differenzierung steht noch bevor, wird aber den derzeitigen Projektfortschritt nicht behindern:

Die „Begegnungsstätte im Erdgeschoss“ soll in Eigenregie der Stadt St. Georgen betrieben werden. Man geht von einer Nutzung durch max. 40 Personen aus. Die Diskussion der Küche im EG kam dahin, dass eine „erweiterte Haushaltsküche“ als Erstausrüstung genügen wird. Erweitert heißt, dass das Kochen mit mehreren Personen möglich sein soll und eine leistungsfähige Spülmaschine vorgehalten werden wird. Die räumliche Ausdifferenzierung zwischen Aufenthaltsraum und Küche ist noch zu treffen.

Der „Jugendraum im Hochparterre“ ist seiner räumlichen Gestaltung nach abgeschlossen. Auch hier wurden seitens der Verwaltung 40 Personen als max. Personenzahl genannt. Räumlich offen ist hier die Frage der Zugangswege in der Hinsicht der von den Jugendlichen gewünschten Einbringung des Führerhauses eines VW-Busses, der im derzeitigen Jugendhaus als DJ-Stand dient.

112/20

Die "Büro- und Werkstatt-Etage im Obergeschoss" mit den zentralen Nebenräumen und dem im Projektverlauf entstandenem Seminarraum benötigt nur im Bereich der Werkstatt noch räumliche Anpassungen, die bis zum heutigen Tag der Erstellung dieses Textes (15.09.) ferienbedingt ausstehen.

„Bürgersaal, Ausgabeküche und Nebenraum im Dachgeschoss“ wurden ebenfalls weiterbearbeitet. Für den Bürgersaal wurden 200 Personen als Obergrenze festgelegt. Die dortige Küche ist als Ausgabe- / Regenerationsküche mit professioneller Spülküche vorgesehen, die zur Regeneration von Speisen dient, die von örtlichen Caterern geliefert werden. Vorgehalten werden soll darüber hinaus Kaffee-Geschirr und entsprechendes Besteck, jedoch kein Menügeschirr etc. Die Menge an Kaffee-Gedecken ist noch offen. Die nur temporär benötigten Kühlgeräte sind in der Art von großen Haushaltskühlschränken vorgesehen, deren Anzahl noch festzulegen bleibt. Ebenso offen ist die Frage, ob ein Tiefkühlgerät vorgehalten werden soll.

Der vorgeschlagene „Anbau zur Hermann-Papst-Straße“ hin geht über alle Geschosse und kann im Untergeschoss, erschlossen von außen her, die Haustechnik (Lüftung / Klimatisierung) aufnehmen. Der Aufzug bedient ausschließlich die Geschosse EG – OG – DG.

Gestaltung des Außenbaus

Nach intensiver und teils kontroverser Diskussion (Lenkungskreis / Verwaltung / Architekten) zeichnet sich die Gestaltung des Außenbaus in genereller Hinsicht wie folgt ab:

Der Bürgersaal soll ausschließlich vom Ostgiebel her natürlich belichtet werden. Die Belichtung wird durch ein Kunstlichtkonzept ergänzt. Die Öffnung des Ostgiebels wurde nach einer Vorauswahl im Lenkungskreis unter Varianten am 14. September 2020 vorentschieden. Der ausgewählte Entwurf, sowie eine weitere Variante wird dem Gemeinderat zur Auswahl präsentiert.

Der Anbau wird seiner Gestaltung nach als „offen und zum Hauptbau“ different von Lenkungskreis und Verwaltung gewünscht.

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-Papst-Straße hin.

Temporäre statische Maßnahmen sind gleichwohl während der Bauphase notwendig. Hier ist ein Entscheidungskriterium, ob die Hauptstraße auf der Seite des Objekts für mehrere Monate ein Stück weit gesperrt werden kann oder nicht (laufende Diskussion)

Technische Gebäudeausstattung / Schallschutz

Die Betrachtung der technischen Gebäudeausstattung ist in einer umrisshaften, aber gleichwohl detaillierten Bearbeitung geschehen. Dabei zeigte sich die erhebliche Kostenrelevanz des Ausstattungsstandards.

Bei der Heizung wird derzeit vom Anschluss an das Nahwärmenetz ausgegangen. Hierbei handelt es sich am heutigen Tag (15.09.) um eine noch nicht entschiedene Betrachtung, die vor dem Hintergrund der Stellungnahme der EGT fortzuführen bleibt. Geheizt werden soll über Fußbodenheizung in den Normalgeschossen und über Radiatoren im Bürgersaal.

An die Lüftung angeschlossen werden sollen alle Funktionsräume, die Begegnungsstätte im Erdgeschoss, der Jugendraum im Hochparterre und der Bürgersaal.

Eine Kühlung soll ausschließlich für den Bürgersaal vorgesehen werden.

Die Sanitärausstattung ist in einem mittleren Standard vorgesehen. Die Architekten empfehlen, auf Warmwasser in den Toiletten zu verzichten (Ausnahme: Behinderten-WCs, dort auch die Wickeleinrichtungen). Es gibt keinen hygienischen Vorteil von Warmwasser an den Handwaschbecken, aber erheblichen Aufwand für eine Warmwasserversorgung, welche – wo notwendig – dezentral elektrisch empfohlen wird. Als Extra empfohlen werden sensorgesteuerte Wasserhähne, um einen hohen Hygienestandard sicher bieten zu können.

Bei der Elektroinstallation und deren Kostenbetrachtung wird deutlich, dass die Tendenz hin zu einer höherwertigeren Medienausstattung geht, die entsprechend höhere Kosten verursacht.

Den Architekten wurde mitgeteilt, dass aller Voraussicht nach eine Photovoltaik-Anlage auf der Süddachfläche installiert werden soll. Diese Anlage würde von den Stadtwerken betrieben werden. Die Architekten geben die Schnee-Thematik zu bedenken und weisen darauf hin, dass hier ausschließlich eine Beheizung zur Winterszeit als Schutz gehen herabstürzende Schneemassen infrage kommt. Bauliche Zurüstungen zur Schneezurückhaltung sind nicht möglich.

Im Bereich des Schallschutzes wurde für die Unterzeichner deutlich, dass im Rahmen der Betrachtungen der Frage der Schall-Emission des Jugendraums besondere Bedeutung zukommt. Hier scheint in der Nachbarschaft eine hohe Sensibilität vorzuliegen.

Kostendiskussion

Die erstellten Kostenprognosen fußen auf Ausschreibungs-Äquivalenten, die in die geschuldete Kostenbetrachtung nach DIN 276 zurückgeführt werden.

Die Kostenstruktur zeigt unvermeidbare Kosten bei der Baukonstruktion und m. E. steuerbare Kosten bei der technischen Gebäudeausstattung. Hier ist anzumerken,

112/20

dass bereits im Arbeitsverlauf eine sehr weitgehende Aufrüstung des Baus im Bereich Lüftung / Klimatisierung wieder zurückgenommen wurde.
Die oben angesprochenen Kosten für die Medienausstattung benötigen weiterhin Aufmerksamkeit.

Einsparmöglichkeiten werden derzeit geprüft in folgenden Bereichen:

- Technische Gebäudeausstattung
- Innen-Oberflächen
- Ausführung des Anbaus. Dieser ist als reiner Durchgangsanbau geplant und benötigt daher z. B. keine aufwändigen Bodenaufbauten, belegte Treppenläufe o. dgl. Er kann wie ein Industriebau gehandhabt werden.
- Der 2te bauliche Rettungsweg kann ohne Überdachung ausgeführt werden.
- Ob Mikrobohrpfähle für Gründungen im Bereich der überlieferten Keller benötigt werden, wird die beauftragte Baugrunduntersuchung zeigen. Falls nicht, ist hier mit Einsparungen zu rechnen.

Die ARGE Dr. Blum/Büro Rosenfelder erarbeiten derzeit die Einsparmöglichkeiten, um am 30.09.2020 die aktuellen Kosten erläutern zu können.

Unabhängig hiervon sollte vorsorglich ein Beschluss für einen Aufstockungsantrag im Förderprogramm „SIQ“ vorbereitet werden. Je nach Kostenstand sollte dieser baldmöglichst beim Regierungspräsidium eingereicht werden.

Anlagen:

- Grundrisse EG/OG/DG
-