



Schwäbisch Gmünd, 07.04.2010
Gemeinderatsdrucksache Nr. 098/2010

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Kulturzentrum Prediger Schwäbisch Gmünd

Hier: - Baubeschluss

**Bauabschnitt 1a energetische Sanierung und Außensanierung
Kirchenschiff**

**Bauabschnitt 1b Umbau und Sanierung der Saalbereiche
- Beauftragung der Architekten und Fachingenieure**

Bezug: GR-Drucksachen 232/2007; 120/2009

Anlagen:

Anlage 1	Baugesuchspläne
Anlage 2	Bauabschnittsplan
Anlage 3	Baubeschreibung
Anlage 4	Kostenberechnung



Beschlussanträge:

Beschlussantrag 1

Dem Bau des Bauabschnittes **1a**

energetische Sanierung und Außensanierung Kirchenschiff

mit Gesamtbaukosten in Höhe von
und
des Bauabschnittes **1b**

747.000,00 €

Umbau und Sanierung der Saalbereiche

mit Gesamtbaukosten in Höhe von
wird zugestimmt.

2.730.650,00 €

Beschlussantrag 2

Das Büro Architekturlabor M. Hoiker, Schwäbisch Gmünd, wird mit der weiteren Planung der Bauabschnitte 1a und 1b auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ab Leistungsphase 5 Ausführungsplanung bis einschließlich Leistungsphase 8 Bauleitung beauftragt, wobei die Beauftragung in 2 Stufen erfolgt (Stufe 1 – LP Ausführungsplanung bis Vergabe, Stufe 2 – Leistungsphase Bauleitung).

Beschlussantrag 3

Folgende Fachplaner werden gemäß HOAI für die Bauabschnitte 1a und 1b mit der weiteren Planung ab Leistungsphase 3 Entwurfsplanung stufenweise beauftragt:

Tragwerksplanung:	Ing.-Büro Dr. Hottmann, Schwäbisch Gmünd
Heizungs-/Lüftungs-/ Sanitärplanung:	Ing.-Büro Hetzel + Renz, Schwäbisch Gmünd
Elektroplanung:	Ing.-Büro E-Plan, Göppingen



Sachverhalt und Antragsbegründung:

Allgemeines

Mit GR-Drucksache 120/2009 hat der Gemeinderat beschlossen, den Entwurf des Architekturbüros M. Hoiker, Schwäbisch Gmünd, der als 1. Preis aus dem Plangutachterwettbewerb hervorging, weiter zu verfolgen.

Die in der damaligen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung beinhaltet folgende Eckpunkte der Neukonzeption des Predigers (siehe auch Anlage 1 Planunterlagen und Anlage 2 Baubeschreibung):

- Aufwertung des Haupteinganges durch Schaffung eines neuen eingeschossigen verglasten Eingangsbauwerks mit Einrichtung eines Museumsshops.
- Aufwertung des Innenhofes und Entlastung von seinen heutigen Erschließungsfunktionen
 - durch Schaffung eines neuen Anlieferungsbereiches mit Lastenaufzug im Westflügel
 - durch Änderung des Treppenaufganges zu den Sälen und Betonung des historischen Treppenhauses
 - durch Bau eines Cafes im EG des Westflügels.
- Neuordnung der Saalbereiche im 1. OG mit „Drehung“ des großen Saales entsprechend dem ehemaligen Kirchenbau einschließlich Bau eines neuen Backstage- und Versorgungsbereiches.
- Energetische- und Außensanierung des Kirchenschiffes und Konventgebäudes.

Auf Grundlage dieser Entwurfskonzeption sollte zunächst die Genehmigungsplanung einschließlich der Kostenberechnung unter Beachtung und Darstellung von sinnvollen Bauabschnitten erarbeitet werden.

In den letzten Monaten wurde sehr intensiv unter Einbindung der Nutzer, der notwendigen Fachplanungen, des vorbeugenden Brandschutzes, des Landesdenkmalamtes usw. an dem Predigerkonzept gearbeitet, so dass in den nächsten Tagen das genehmigte Baugesuch vorliegen wird.

Die im Zusammenhang mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung erfolgte Bestandsanalyse hat ergeben, dass unabhängig des auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses geplanten Umbaus umfangreiche Sanierungsmaßnahmen u. a. im Bereich der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro), des Brandschutzes (Beachtung der Vorgaben der heutig gültigen Versammlungsstättenverordnung, Brandschutzaufrüstung verschiedener Bauteile) und des Tragwerkes (notwendige Deckenverstärkungen) erforderlich werden.



Gemäß Kostenkalkulation des Architekturbüros belaufen sich die Gesamtbaukosten für die

Gesamtbaumaßnahme auf ca. 9,0 Mio. €

wobei aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm des Bundes 0,56 Mio. € Zuschuss bewilligt sind und der mögliche Zuschuss im Rahmen der neuen Sanierungsmaßnahme Altstadtquartiere 4,12 Mio. € beträgt.

Bildung von Bauabschnitten

Aufgrund dieses erforderlichen Kostenvolumens und der Größenordnung der Baumaßnahme kann das neue Predigerkonzept nur schrittweise verwirklicht werden.

Deshalb wurden entsprechend der Dringlichkeit der Sanierung und eines gangbaren Bauablaufes nachfolgend aufgeführten Bauabschnitte gebildet (siehe auch Anlage 2 Bauabschnittsplan):

	Gesamtbaukosten (KG 2 – 7)	davon Bundeszuschuss bzw. mögl. Landeszuschuss
• Bauabschnitt 1a Energetische Sanierung und Außen- sanierung Kirchenschiff	747.000,00 €	560.250,00 € (ZIP)
• Bauabschnitt 1b Umbau und Sanierung großer und kleiner Saal, Künstlergarderobe und Technikzentrale DG Kirchenschiff	2.730.650,00 €	1.328.907,00 €
• Bauabschnitt 1bb Fluchttreppenhaus Ost- und West- flügel, Personenaufzug und WC- Anlagen Ostflügel	802.000,00 €	409.020,00 €
• Bauabschnitt 1c Küchenbereich, Stuhllager, Lasten- aufzug, 2. Fluchttreppenhaus Westflügel	601.000,00 €	283.560,00 €
• Bauabschnitt 2 Außensanierung Konventgebäude Sanierung und Umbau Innenhof einschl. neuem Glasdach und Bereinigung Tech- nikgeschoss, neues Eingangsbauwerk	3.160.500,00 €	1.611.855,00 €



• Bauabschnitt 3 Neuer Eingang Bocksgasse, Sanierung und Umbau Galerie im Kirchenschiff und Chor, Einbau neues Cafe im Westflügel, Sanierung Werkstattbereich West- bzw. Nordflügel	952.200,00 €	483.072,00 €
Summe	8.993.350,00 €	4.676.664,00 € (davon 0,56 Mio. € ZIP-Mittel und 4,12 Mio. € mögliche Städtebauförderungsmittel)

Der **gesamte 1. Bauabschnitt** ist in der mittelfristigen Finanzplanung des städtischen Haushaltes verankert und soll nun in Abschnitten realisiert werden, wobei die Bauabschnitte **1a und 1b** heute zum Baubeschluss anstehen und **2010/2011** verwirklicht werden sollen.

Bauplanung

- **Bauabschnitt 1a** Energetische Sanierung und Außensanierung des Kirchenschiffes (siehe Fassadenpläne Anlage 1 und Baubeschreibung Anlage 3):
Im Zusammenhang mit der Saalsanierung erfolgt die Außensanierung des Kirchenschiffes mit Erneuerung der Fenster in Isolier-/Sonnenschutzverglasung.
Die Kirchenfenster erhalten dabei eine andere Sprossengliederung, um auch die dringend notwendigen Rauchabzüge integrieren zu können.
Die neue Farbgebung mit Herausarbeitung des Sockelgeschosses erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.
Desweiteren wird der gesamte Bühnenboden wärmegeklämt und brandschutztechnisch aufgerüstet.
- **Bauabschnitt 1b** Umbau und Sanierung der Saalbereiche (siehe Entwurfspläne Anlage 1 und Baubeschreibung Anlage 3):
Der Bauabschnitt umfasst die Sanierung und den im Entwurfsplan dargestellten Umbau großer und kleiner Saal mit neuer Bühnenanlage, Künstlergarderobe im Dachgeschoss einschließlich einer neuen Lüftungszentrale im Bühnenraum des Kirchenschiffes. Diese neue Lüftungszentrale wird erforderlich, da die bestehende Be- und Entlüftungsanlage des großen und kleinen Saales ohne Wärmerückgewinnung und technisch absolut veraltet ist.
Ausgeführt wird eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Nachrüstmöglichkeit einer Kühlung. Der bestehende Technikraum im DG muss aus Platzmangel aufgegeben und in den Bühnenraum des Kirchenschiffes verlagert werden.
Im Zusammenhang mit dem Saalumbau (Abbruch der Galerie, Verlagerung der Bühne von West nach Ost und Bau eines Backstage-Bereiches mit Künstlergarderobe)



müssen die Tragkonstruktion brandschutztechnisch aufgerüstet, die gesamte Gebäudetechnik (Beleuchtung, Bühnentechnik, Heizungstechnik etc.) und die Wand-, Decken- und Bodenbeläge erneuert werden.

Kosten/Finanzierung/Fördermittel

- a) **Bauabschnitt 1a** Energetische Sanierung und Außensanierung Kirchenschiff
Dieser Bauabschnitt wird zu 75 % aus Bundesmitteln des Zukunftsinvestitionsprogrammes finanziert.
Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 747.000,00 €,
so dass der städtische Eigenanteil 186.750,00 €
beträgt.
Im städtischen Haushalt sind hierfür bereits 2009 400.000,00 €
und 2010 347.000,00 €
eingestellt.
- b) **Bauabschnitt 1b** Umbau und Sanierung der Saalbereiche
Die Gesamtbaukosten gemäß Kalkulation der Architekten 2.730.650,00 €,
belaufen sich auf
wobei im Haushalt 2009 530.000,00 €
2010 1.000.000,00 €
mit einer Verpflichtungsermächtigung
für das Jahr 2011 in Höhe von 1.200.650,00 €
eingestellt sind.

Die Sanierung des Predigers ist im Zuge der neuen Sanierungsmaßnahme „Altstadtquartiere“ förderfähig. Der Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln beträgt 51 % der förderfähigen Kosten.

Förderfähig sind bezüglich des Bauabschnitts 1b die Kosten mit Ausnahme der Ausstattung (KG 6).

Für den Bauabschnitt 1b ergibt sich damit ein Zuschussbedarf bis 2011 von **1.328.907,00 €**. Insgesamt beträgt der Zuschussbedarf für die Altstadtquartiere, d. h. mit den dort vorgesehenen weiteren Sanierungsmaßnahmen bis **2011 ca. 2,48 Mio. €**. Hiervon stehen bisher aus neuen und zur Umschichtung eingeplanten Finanzhilfen **1.910 Mio. €** zur Verfügung.

Nach dem Ergebnis einer Besprechung mit dem für die Städtebauförderung zuständigen Wirtschaftsministeriums des Landes wurde von dort zugesichert, die Stadt weiter zu unterstützen.

Dies betrifft auch die nachfolgenden Sanierungsabschnitte des Predigers mit einem kalkulierten Zuschussbedarf aus Sanierungsfördermitteln in Höhe von insgesamt ca. 4.116 Mio. €. Wegen der Fördersystematik (Aufstellung von Jahresprogrammen) ist dem Wirtschaftsministerium eine verbindliche Aussage hinsichtlich der künftigen Aufstockungen derzeit aber nicht möglich.



Vorabmaßnahmen des Bauabschnittes 2bb

Von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes wird gefordert, dass mit Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Saalbereiche auch das gemäß neuer Versammlungsstättenverordnung zusätzlich zu bauende Fluchttreppenhaus vom 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss Westflügel fertig gestellt sein muss. In diesem Zusammenhang ist auch der Bau des Versorgungsschachtes mit neuer Leitungsführung im Bereich Personenaufzug und der Personenaufzug selbst bauablaufsbedingt bereits jetzt zu realisieren.

Die derzeitige Planung geht davon aus, dass im BA 1a und 1b Vergabegewinne zu erzielen sind, um die genannten Vorabmaßnahmen kompensieren zu können. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Haushaltsansatz für das Jahr 2011 entsprechend zu erhöhen bei gleichzeitiger Reduktion der in der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagten Mittel für das Jahr 2012.

Architekten- und Fachingenieurbeauftragung

Um die Planung der Bauabschnitte 1a und 1b baureif machen zu können, ist das Architekturbüro Hoiker, Schwäbisch Gmünd, gemäß HOAI mit der weiteren Planung ab Leistungsphase 5 Ausführungsplanung zu beauftragen, wobei die Beauftragung in Stufen erfolgt (Stufe 1 Leistungsphase 5 – 7 Ausführungsplanung – Vergabe, Stufe 2 Bauleitung).

Für die Genehmigungsplanung und zur Ermittlung der erforderlichen Sanierungsaufwendungen wurden im Vorfeld folgende Fachplaner mit der Leistungsphase Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Vorplanung beauftragt:

- | | |
|---------------------|---|
| 1. Tragwerksplanung | Ing.-Büro Dr. Hottmann, Schwäbisch Gmünd |
| 2. HLS-Planung | Ing.-Büro Hetzel + Renz, Schwäbisch Gmünd |
| 3. Elektroplanung | Ing.-Büro E-Plan, Göppingen |

Diese Fachbüros sind nun mit der Entwurfsplanung bis einschließlich Leistungsphase Vergabe für den BA 1a und 1b zu beauftragen.

Die Leistungsphase Bauleitung erfolgt dann für die Fachplaner Heizung/Lüftung/Sanitär/Elektro in einer weiteren Phase.

Zusätzlich wurden im Zuständigkeitsbereich der Verwaltung folgende Fachplaner eingeschaltet:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| – Bauphysik (Wärmeschutz Akustik) | Ing.-Büro Gerlinger und Merkle, Schorndorf |
| – Brandschutz | TÜV, Ulm |
| – Sicherheitskoordinator (SIGEKO) | wird vom Hochbauamt in Eigenregie erledigt |



Weitergang

Da dieses Jahr noch die gesamte Außensanierung und energetische Ertüchtigung des Kirchenschiffes realisiert und mit dem Bauabschnitt Umbau Saalbereiche ab 9. August begonnen werden soll, wird derzeit an der Planung intensiv gearbeitet.

Das erste Ausschreibungspaket soll demnach bereits in der Juni- bzw. Julisitzung zur Vergabe kommen.

Mit einer Bauzeit von ca. 1 Jahr wird gerechnet, so dass die neuen Säle dem Publikum ab September 2011 zur Verfügung stehen werden.