

## Auszug aus dem Sitzungsbericht vom 30.06.2022

### 3. Entwicklung des Ortskerns/Schillerareal

#### - Baubeschluss für die öffentlichen Gebäude

#### - Ausschreibungspaket 1 – Rohbauarbeiten, Aufzüge und Technische Ausrüstung

In seiner Sitzung am 02.12.2021 hat der Gemeinderat der vorgelegten Genehmigungsplanung für die öffentlichen Gebäude im Ortskern/Schillerareal zugestimmt. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die Bauanträge auf dieser Basis bei der Baurechtsbehörde zur Genehmigung einzureichen und das gemeindliche Einvernehmen zu den Bauvorhaben zu erteilen.

Mit der Erteilung der Baugenehmigungen für die beiden Gebäudekomplexe „Kindertagesstätte mit Wohnungen“ und „Bürgerzentrum mit Mediathek“ ist in Kürze zu rechnen.

Die AG Hähnig/Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten hat zwischenzeitlich auch die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 HOAI) für die öffentlichen Gebäude erstellt und erläuterte diese in der Sitzung ausführlich.

Am 07.05.2022 hat eine Besichtigungsfahrt des Gemeinderats stattgefunden, um die Grundlagen für das geplante erste Ausschreibungspaket, welches die Rohbauarbeiten, Aufzüge und Technische Ausrüstung (Heizung-Lüftung-Sanitär, Elektro) umfassen soll, festlegen zu können. Von Bedeutung für die Rohbauarbeiten sind dabei insbesondere Umfang und Gestaltung der Natursteinmauern, sowie die Fassadengestaltungen mit Holzverschalung. Bei der Exkursion wurden verschiedene Beispiele besichtigt.

Vorgeschlagen wird seitens der Architekten eine vertikale, vorvergraute Holzverschalung, beim Gebäudekomplex Bürgerzentrum im Bereich der Ober- und Dachgeschosse, beim Gebäudekomplex Kindertagesstätte lediglich beim Flachdachanbau. Der Sockel des Gebäudekomplexes Bürgerzentrum und das Lager sollen mit einer vorgehängten Natursteinfassade ausgeführt werden, wobei aus Sicht der Architekten ein roter Sandstein favorisiert wird, alternativ wäre ein Muschelkalkstein möglich.

Für dieses erste Ausschreibungspaket wird mit Kosten in Höhe von insgesamt 3.715.000 € (inkl. MwSt.) gerechnet. Diese teilen sich wie folgt auf:

	<u>Rohbau, Holzbau, Aufzug</u>	<u>Technische Ausrüstung</u>
Kindertagesstätte mit Wohnungen	890.000 €	630.000 €
Bürgerzentrum mit Mediathek	1.245.000 €	950.000 €
<u>Summe</u>	<u>2.135.000 €</u>	<u>1.580.000 €</u>

Die Verwaltung hat am 06.04.2022 die Übernahme des Förderprojekts „Bürgerzentrum mit Mediathek“ in ein kurzfristig vom Land neu aufgelegtes Förderprogramm „Investitionspakt Baden-Württemberg Soziale Integration im Quartier“ beantragt, hierdurch könnten zusätzliche Fördergelder in erheblicher Größenordnung generiert werden. Ein Bewilligungsbescheid liegt allerdings noch nicht vor.

Die aktuellen Veränderungen der Kostensituation und der möglichen (beantragten) Fördergelder werden nachfolgend in übersichtlicher Form zusammenfassend dargestellt:

	Kostenberechnung € (inkl. MwSt. und BNK)			Zuwendungen € (beantragte Beträge)	
	<u>18.11.21*</u>	<u>17.01.22*</u>	<u>15.06.22*</u>	<u>bisher</u>	<u>neu</u>
Mediathek, Veranstaltung, Küche, Lager (inkl. Möblierung)	4.516.000	4.586.000	4.801.000	760.000	1.242.000
Kindertagesstätte mit Multifunktionsraum (inkl. Möblierung) und Wohnungen	3.186.000	3.264.000	3.412.000	824.000**	824.000**
<u>Summen</u>	<u>7.702.000</u>	<u>7.850.000</u>	<u>8.213.000</u>	<u>1.584.000</u>	<u>2.066.000</u>

\* Steigerungen durch Baupreisindizes 3. Quartal 2021 bis 1. Quartal 2022

\*\* bereits bewilligt

Im Falle der Bewilligung der zusätzlich beantragten Fördergelder könnten die erheblich gestiegenen Baupreise bei den Hochbauten aufgefangen werden.

Bezüglich des Dorfplatzes und der Freianlagen wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, die Entscheidung über die Realisierung (Baubeschluss) dieses Projekts zurückzustellen, bis die Ergebnisse des ersten Ausschreibungspakets für die Hochbauten vorliegen. Bis dahin wird die Ausführungsplanung zur Gestaltung der Freianlagen erarbeitet und eine aktualisierte Kostenberechnung erstellt.

Bürgermeister Feigl wies darauf hin, dass zwischenzeitlich auch der Baupreisindex für das 2. Quartal 2022 vorliege. Für die beiden Gebäudekomplexe sei nach einer überschlägigen Berechnung der Architekten mit zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 400.000 € zu rechnen. Auf der Förderseite habe man zwischenzeitlich den Bewilligungsbescheid über einen weiteren Förderbetrag im SZP-Programm in Höhe von 900.000 € erhalten, so dass für die Förderung im Sanierungsgebiet zwischenzeitlich aus allen genutzten Förderprogrammen insgesamt Fördermittel in Höhe von ca. 2,5 Mio. € zugesagt seien.

Frau Hähnig vom Architekturbüro Hähnig/Gemmeke ergänzte, dass der Kreisbrandmeister im Zuge des Antrags auf Baugenehmigung für das Bürgerzentrum noch einen zweiten Fluchtweg für den Veranstaltungsraum oberhalb des Cafés fordere. Durch den Einbau einer weiteren Türe im Norden könnte ein zweiter Fluchtweg durch den Abstellraum geschaffen werden.

Weiter wurde im Zuge der Überprüfung des Bauantrags durch das Landesamt für Denkmalpflege der geplante durchgängige Natursteinsockel des Bürgerzentrums bemängelt, da dieser der Kirchenmauer zu sehr ähnele und zu hoch wäre und dadurch das Kirchenensemble an Wirkung verlieren würde. Frau Hähnig erläuterte, dass die Mauer bewusst so geplant wurde, um die Kirche und den Treppenaufgang zur Kirche zu betonen. Das Landesamt für Denkmalpflege habe seine Bedenken zwischenzeitlich zurückgestellt, es werde diesbezüglich keine Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

Das große Südfenster der Mediathek war ursprünglich durchgehend mit festen Holzlamellen geplant. Dies wurde nach der Besichtigung ähnlicher Objekte im Gremium teilweise kritisch gesehen, da das Fenster von außen nicht mehr ausreichend wahrnehmbar wäre und Nachteile bei der Belichtung im Inneren zu befürchten seien. Die Architekten schlugen deshalb nun eine Mischung aus festen Holzlamellen und Öffnungsflügeln mit Markisen vor. Dieser Vorschlag wurde im Gremium begrüßt. Die Lamellen sollten jedoch nicht verschiebbar sein, da dies elektrisch erfolgen müsste und wartungsanfällig wäre. Frau Hähnig regte an, zu einem späteren Zeitpunkt Modelle mitzubringen um die Lamellenbreite sowie die Abstände zwischen den Lamellen festzulegen.

Auf Nachfrage eines Gemeinderats erläuterte Frau Hähmig, dass man grundsätzlich die Auswahl zwischen vorvergrautem Holz und lackiertem hellen Holz habe, das dann aber regelmäßig nachlackiert werden müsste, da diese Lösung witterungsanfällig sei.

Ein Gemeinderat gab zu Bedenken, dass die Holzfassaden in Simmozheim gewöhnungsbedürftig wären. Zudem müsse die Fassade regelmäßig behandelt und möglicherweise einzelne Bretter ausgetauscht werden, da das Holz sonst vermoose und kaputt gehe. Auch der Brandschutz sei bei einer Holzfassade sehr kritisch, da die Brandlast sehr hoch wäre und zudem die Gefahr eines Durchbrands bestehe. Frau Hähmig erläuterte, dass dies durch eine Schottung verhindert und das Risiko zudem durch die Dämmung und einen Lüftungsspalt verringert werde.

Ein Gemeinderat wollte wissen, wie die Ausschreibung erfolge und ob es Festpreise gäbe. Frau Hähmig informierte das Gremium über das Modell der Preisgleitklausel, das aber sehr aufwendig sei und von vielen deshalb nicht praktiziert werde. Eine andere Möglichkeit für die Gemeinde wäre, in Vorkasse zu treten und die Materialien zu den jetzigen Preisen zu kaufen und anschließend bis zur Verwendung zwischenzulagern.

Ein Gemeinderat schlug vor, die Bauvorhaben nicht selber zu verwirklichen, sondern eine Firma oder Genossenschaft zu gründen. Zudem solle das Vorhaben aufgeschoben werden, da der Ukrainekrieg aktuell zu einer enormen Preissteigerung führe und die Energiewende möglicherweise zu einer Umplanung führen könne.

Er schlug vor, den Beschluss um 3 Monate zu vertagen, bis einige wichtige Punkte geklärt sind.

Dieser **Vertagungsantrag** wurde bei 2 Ja-Stimmen (Gemeinderäte Baral, Laich), 7 Nein-Stimmen (Gemeinderäte Auwärter, Di Muzio, Häberle, Koske, Lachenmann, Repphun, Bürgermeister Feigl) und 0 Enthaltungen **abgelehnt**.

Anschließend fasste der Gemeinderat bei 7 Ja-Stimmen (Gemeinderäte Auwärter, Di Muzio, Häberle, Koske, Lachenmann, Repphun, Bürgermeister Feigl), 2 Nein-Stimmen (Gemeinderäte Baral, Laich) und 0 Enthaltungen folgenden **Beschluss**:

1. Die öffentlichen Gebäudekomplexe (Kindertagesstätte mit Wohnungen; Bürgerzentrum mit Mediathek) werden auf Grundlage der in den Anlagen 1 und 2 der Drucksache 28/2022 dargestellten Ausführungsplanung realisiert (Baubeschluss). Von den Kostenberechnungen wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die AG Hähmig/Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, sowie die beteiligten Ingenieurbüros für die Fachplanungen mit den weiteren erforderlichen Dienstleistungen auf Grundlage der vorliegenden Verträge/Angebote entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt stufenweise mit den Leistungsphasen 6 - 9 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu beauftragen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung des Pakets 1 – Rohbauarbeiten, Aufzüge und Technische Ausrüstung nach Vorliegen der Baugenehmigungen durchzuführen und dem Gemeinderat den Vergabevorschlag zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Entscheidung über die Realisierung des Dorfplatzes (Baubeschluss) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.