

Drucksache **67/2021**
Verfasser: Stefan Feigl
Telefon: 07033/5285-10
Datum: 22.11.2021

An den Gemeinderat	Behandlung öffentlich	Sitzung am 02.12.2021
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Entwicklung des Ortskerns/Schillerareal - Genehmigungsplanung für die öffentlichen Gebäude

Anlagen: 2

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegenden Genehmigungsplanung für die öffentlichen Gebäude im Ortskern/Schillerareal (Anlagen 1 und 2) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Bauanträge auf dieser Basis bei der Baurechtsbehörde zur Genehmigung einzureichen und das gemeindliche Einvernehmen zu den Bauvorhaben zu erteilen.



Stefan Feigl
Bürgermeister

Ergebnis:

<input type="checkbox"/> Beschlussfassung Ja: ____ Nein: ____ Enthaltung: ____	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
---	--

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 20.05.2021 hat der Gemeinderat der Entwurfsplanung für die öffentlichen Gebäude, Plätze und Anlagen im Schillerareal mit knapper Mehrheit zugestimmt, mit der Maßgabe, weitere Kosten einzusparen und seine Absicht bekundet, die Vorhaben zu realisieren. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die Architekten und die beteiligten Ingenieurbüros für die Fachplanungen zunächst weiter bis zur Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure -HOAI-) zu beauftragen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Aufstockungsanträge im Rahmen der bestehenden Förderprogramme für die Ortskernsanierung zu stellen.

In der Klausurtagung des Gemeinderats am 03.07.2021 wurden Einsparpotentiale geprüft und festgelegt, welche davon weiterverfolgt werden sollen. Die überarbeitete Entwurfsplanung für die öffentlichen Gebäude, Plätze und Anlagen wurde dann in einer weiteren Klausurtagung am 13.10.2021 ausführlich vorgestellt. Dabei wurden sowohl Anregungen aus den eingerichteten Projektgruppen, als auch die Einsparungsvorschläge aus der Klausurtagung vom 03.07.2021 eingearbeitet. Bei der Kostenberechnung vom 07.09.2021 konnte allerdings der aktuelle Baukostenindex noch nicht berücksichtigt werden, außerdem waren die voraussichtlichen Kosten für die Photovoltaikanlagen als zusätzliche Option angegeben.

Die maßgeblichen Veränderungen in der Planung der Gebäude betreffen im Wesentlichen das Erdgeschoss (Ebene 0) und das 1. Obergeschoss (Ebene+1) des Bürgerzentrums mit Mediathek. Durch eine Flächenreduktion der Küche inkl. Nebenräumen konnte das Gebäudevolumen im Erdgeschoss reduziert werden. Aufgrund des damit verbundenen Entfalls der internen Treppe zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss konnte im Obergeschoss im östlichen Gebäudeteil ein flexibel nutzbarer Raum mit Nebenräumen (barrierefreies WC, Garderobe, Teeküche, Abstellraum) dargestellt werden. Für diesen neu gewonnenen Raum ist eine Vielzahl an Nutzungen mit unterschiedlichen Akteuren denkbar, eine Nutzung durch die Mediathek und den Schülerladen ebenso wie durch externe Nutzer (z.B. Tagespflege, Vereine, VHS, „Co-Working Space“). Daraus ergibt sich eine weitere Aufwertung der Zugangssituation in Ebene+1 von Norden, was bereits durch die Außenanlagenplanung des Landschaftsarchitekten angedeutet wurde.

Aus Sicht der Fachstelle für das öffentliche Bibliothekswesen wird die Weiterentwicklung des Projekts als sehr positiv bewertet. Durch die Veränderungen in Ebene+1 bekommt die Mediathek hier eine zentrale Eingangsetage und somit eine stärkere Präsenz im öffentlichen Raum. Außerdem gewinnt auch die Mediathek durch die Zusatzflächen eine noch größere Flexibilität und einen Raum für eine Vielzahl an Zusatzangeboten. Aus Sicht der Fachstelle werden damit die Voraussetzungen geschaffen, als „dritter Ort“ im Zentrum von Simmozheim zu wirken; hier werde nicht „nur“ eine Mediathek, sondern ein echtes Bürgerzentrum entstehen.

Die Leitung des Schülerladens bewertet den zusätzlich geschaffenen Raum, auch mit Blick auf den kommenden Rechtsanspruch (ab 2026) auf Ganztagsbetreuung im Grundschulbereich, ebenfalls als sehr positiv. So wäre eine optimale Nutzung auch durch den Schülerladen während der Mittagszeit gewährleistet, indem ein Teil der Schüler im Bürgersaal essen, während der andere Teil in dem neu geschaffenen Raum spielen oder bereits mit der Erledigung der Hausaufgaben beginnen könnte.

Die AG Hähning/Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten hat auf Basis der oben dargestellten Entwicklungen zwischenzeitlich die Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 HOAI) für die öffentlichen Gebäude

erstellt (Anlage 1: Neubau Bürgerzentrum; Anlage 2: Neubau Kindertagesstätte mit Wohnen) und wird diese in der Sitzung ausführlich vorstellen und erläutern.

Außerdem hat am 06.08.2021 eine Besprechung mit Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe und des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (Fördergeber) in Simmozheim stattgefunden. Aufgrund des zielgerichteten Planungsfortgangs und der überzeugenden inhaltlichen Konzeption wird das Projekt von dort weiterhin positiv beurteilt, was die Chancen auf weitere Fördergelder erhöht. Die Verwaltung hat am 22.10.2021 die erforderlichen Aufstockungsanträge bei den zuständigen Behörden eingereicht.

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>10.05.21</u>	<u>07.09.21</u>	<u>18.11.21*</u>	<u>bisher</u>	<u>neu</u>
Mediathek, Veranstaltung, Küche, Lager (inkl. Möblierung)	4.650.000	4.220.000	4.516.000	495.100	760.000
Kindertagesstätte mit Multifunktionsraum (inkl. Möblierung) und Wohnungen	2.961.000	2.906.000	3.186.000	824.000	824.000
Dorfplatz mit Parkplatz, Rampe und Wasserspiel (ohne Tiefbau)	1.658.000	1.468.000	1.645.000	277.500	788.000
Summen	9.269.000	8.594.000	9.347.000	1.596.600	2.372.000

* Die Veränderungen der Baupreisindexe vom 1. bis zum 3. Quartal 2021 sowie die optionalen Photovoltaikanlagen sind nun eingerechnet.

Trotz erheblich gestiegener Baupreise und der Einrechnung der bisher nicht enthaltenen Photovoltaikanlagen kann die Kostensituation mit der nun vorliegenden Genehmigungsplanung gegenüber der Entwurfsplanung (Stand 10.05.21) unter Beibehaltung der städtebaulichen Qualität und der bisherigen Nutzungskonzeption weitgehend gehalten werden. Durch die vorgenommenen Einsparungen und zusätzlich beantragten Fördergelder würde sich gegenüber der Entwurfsplanung (Stand 10.05.2021) insgesamt eine Verbesserung von ca. 700.000 € ergeben.

Auf dieser Basis können nun in einem nächsten Schritt die entsprechenden Bauanträge bei der Baurechtsbehörde eingereicht werden.


Stefan Feigl
Bürgermeister