

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.05.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.05.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Stadtarchiv Balingen - Baubeschluss

Anlagen

- Grundrisse EG bis 2. OG, Schnitt
- Baugrunderkundung, Vertikalschnitt der Kernbohrung

Beschlussantrag:

1. Der Erstellung eines Neubaus für die dauerhafte Unterbringung des Stadtarchivs Balingen gemäß der in der Anlage dargestellten Planung wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat stellt für die Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme einen Kostenrahmen in Höhe von bis zu 2,25 Mio. € zur Verfügung.
3. Es wird eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 400.000 € bewilligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Auszahlungen des Finanzhaushaltes

Einmalig: 2.250.000 €

Veranschlagung der Mittel:

Laufendes Haushaltsjahr 2019:
planmäßig

100.000 €

Mittelfristiges Investitionsprogramm für Auftrag / Kostenart 725210000002 / 78710000

planmäßig für 2020 900.000 €

planmäßig für 2021 850.000 €

überplanmäßig für 2021 400.000 €

Besonderer Hinweis:

Vorbehaltlich der Lage im Sanierungsgebiet können bei kommunalen Neubauten 30% der Baukosten und Baunebenkosten der Städtebauförderung zugeordnet werden. Die Erweiterung der Gebietskulisse um das Grundstück, Flurstück 1275/2 (Freibadparkplatz) und die Aufnahme in die Städtebauförderung ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Vorabstimmungen zur geplanten Gebietserweiterung mit dem Regierungspräsidium Tübingen haben bereits stattgefunden.

Neben den Fördermitteln der Städtebauförderung kann der Erlös aus dem Verkauf des heutigen, provisorischen Stadtarchivs zur Finanzierung des Neubaus eingesetzt werden.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat im September 2018 einem Neubau des Stadtarchivs grundsätzlich zugestimmt. (Vgl VI Nr. 2018/235). Diese Entscheidung basierte unter anderem auf der Planung eines beispielhaften Archivbaus in Form eines viergeschossigen, kubischen Gebäudes, welches das geforderte Raumprogramm und die notwendigen Funktionszonierung abbildet. Der Standort des Gebäudes innerhalb des Freibadparkplatzes und die endgültige Gestaltung des Baukörpers wurde zugunsten der zu erwartenden Ideen des Planungswettbewerbs zur Gartenschau, Bereich Freibadparkplatz, bewusst offen gelassen.

Der Preisträger und der größte Teil der Wettbewerbsteilnehmer sehen ein riegelförmiges, dreigeschossiges Archivgebäude zwischen den Parkflächen und dem Grünbereich entlang der Eyach vor. Die durch die längliche Gebäudeform entstehende Trennung zwischen Fahrverkehr und Aufenthaltsbereich wirken sehr positiv auf das städtebauliche Umfeld. Zudem bildet die Gebäudegestalt ein angemessenes Pendant zum Zollernschloss und einen „Rücken“ zum Platz und dem vorgesehenen Café mit Blick auf das Zollernschloss.

In der auf den städtebaulichen Entwurf des zwischenzeitlich beauftragten, ersten Preisträgers abgestimmten Planung können die öffentlich zugänglichen Bereiche, wie z.B. der Lesesaal und der ins Foyer erweiterbare Besprechungsraum, sowie Verwaltungsräume weitestgehend im Erdgeschoss angeordnet werden. Das 1. und 2. Obergeschoss sind den Archivalien in platzsparenden Rollenregalen und den Magazinen für die Sonderarchivalien vorbehalten. Statt einem 3. Vollgeschoss wird über dem 2.OG lediglich ein Dachaufbau in der notwendigen Größe der Technikzentrale vorgesehen. Zudem sind in der Planung Maßnahmen für eine mögliche Aufstockung zu einer eventuell späteren Erweiterung der Archivfläche bereits berücksichtigt, da aus heutiger Sicht nicht abschließend über die langfristigen Flächenbedarfe befunden werden kann.

Zwischenzeitlich ist die Höhenlage des Gebäudes so angepasst, dass nach aktuellem Stand auch Hochwasser über das rechtlich maßgebliche hundertjährige Hochwasserereignis (HQ100) hinausgehend, also sogar bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) planmäßig nicht in das Gebäude eindringen können.

Für die geänderte Planung wurde in Zusammenarbeit mit Ingenieuren der wesentlichen Fachdisziplinen, eine Kostenschätzung erstellt. Dieser Kostenermittlung liegen zwischenzeitlich folgende Voruntersuchungen und Kostenangaben zugrunde.

Baugrunduntersuchung:

Die Sondierbohrungen des Geologen IHB, Tübingen weisen im Baufeld auf tragfähigen Fels in ca. 4 m Tiefe ab GOK hin (siehe Vertikalschnitt der Kernbohrung des geologischen Gutachtens in der Anlage).

Tragwerksplanung:

Unter Berücksichtigung einer späteren Aufstockung (3.OG) wurde ermittelt:

- Der Erdbebennachweis
- Die Vorbemessung aller tragenden und aussteifenden Teile
- Ein Konzept zur Sondergründung und Erhöhung des Bauwerks zum Schutz vor extremen Hochwasserereignissen (HQextrem)

Klimatisierung, Heizung, Sanitär :

Die Untersuchungen und Kostenangaben umfassen:

- Vordimensionierung Klimaanlage mit Temperatur- und Feuchtigkeitssteuerung für die Archivbereiche in den Obergeschossen
- Raumheizung im Erdgeschoss
- Bedarfsermittlung Wasser und Abwasseranlagen
- Ermittlung der Technikflächen für vorgenannte Anlagen

Elektroinstallationen:

Der Bedarf und Kostenannahmen wurden ermittelt für:

- Beleuchtungsanlagen
- Elektroinstallationen
- Brandmeldeanlage

Die aus den Änderungen und ergänzenden Anforderungen resultierenden kostenrelevanten Folgen können folgend zusammengefasst werden:

- Auf der Basis des Gründungskonzepts im Zusammenhang des Erdbebennachweises und Höhenlage des Gebäudes können erstmals die Sondergründungskosten unter Berücksichtigung von HQextrem prognostiziert werden.
- Die Vorhaltung einer Gebäudeerweiterung in Form der Aufstockung eines Geschosses erhöht die Aufwendungen für das gesamte Tragsystem, einschließlich Gründung.
- Aufgrund der Reduzierung des Gebäudes um ein Geschoss und die längliche Bauform erhöhen sich die kostenintensivere Außenhülle des Gebäudes um ca. 30 % und die Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes.

Die Kostenschätzung aufgrund der aktuellen Planung und den fachtechnischen Voruntersuchungen stellt sich wie folgt dar:

Sondergründungskosten	190.000 €
einschließlich Höhenanpassung im Hinblick auf HQextrem	
Baukosten KG 200, 300, 400, 700	1.850.000 €
für Erschließung, Bauwerk, Technische Anlagen und Honorare	
Kosten Möblierung	210.000 €
für Rollregale, Regale und Möblierung der öffentlichen Bereiche	
Die Außenanlagen um das Archiv werden im Zuge der Umsetzung des Gartenschaukonzepts wieder hergerichtet	
Kosten für Maßnahmen aufgrund von Forderungen der Denkmalpflege sind nicht berücksichtigt. Der geplante Standort liegt außerhalb bekannter Grabungsschutzgebiete	
<hr/> Gesamtkosten	<hr/> 2.250.000 €

Die im Jahr 2021 voraussichtlich zusätzlich notwendig werdenden Mittel können im Haushaltsjahr 2019 über eine entsprechende überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung zu Lasten des Gesamtbudgets der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 12.380.000 EUR zur Verfügung gestellt werden.

Weiteres Vorgehen:

Nach Zustimmung der Gremien wird die Planung des Projekts fortgeführt und eine GU – Vergabe durchgeführt. Der Baubeginn ist, je nach Auslastung der Generalunternehmer, im Herbst 2019, spätestens jedoch Anfang 2020 geplant.

Frieder Theurer