

Drucksachenummer 219/2023

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		30.10.2023
OB Falkenstein		02.11.2023
BUA		08.11.2023
HuFa		09.11.2023
StVerVers		16.11.2023

Betreff:

Bürgerhaus Falkenstein, Gegenüberstellung Sanierung oder Errichtung eines Neubaus, Vertiefende Bestandsaufnahme und Kostenermittlung zur Entscheidungsfindung

Beschlussvorschlag:

Das Bürgerhaus Falkenstein, Scharderhohlweg 1, wird nicht im Bestand saniert, sondern abgerissen und nach dem vorgelegten Entwurf der Firma Kissler Effgen + Partner Architekten PartGmbH beginnend im Jahr 2024 an gleicher Stelle neu errichtet. Dabei soll auch ein Parkdeck errichtet werden, das die verfügbaren Parkplätze um mindestens 30 erhöht. Die Mittel für dieses Neubauprojekt sollen über die bereits vorhandenen Haushaltsansätze hinaus im Haushaltsjahr 2025 bereitgestellt werden.

Begründung:

Im Jahr 2021 wurde nach langjährigen Beratungen im Ortsbeirat Falkenstein und Voruntersuchungen zur Sanierung des Bürgerhauses Falkenstein seit dem Jahr 2017 mit Beschlussvorlage 242/2021 ein VgV-Verfahren mit Mehrfachbeauftragung gestartet, in dem auf Basis der Entscheidung eines Preisgerichts ein geeignetes Planungsbüro für das Bürgerhaus Falkenstein gefunden werden konnte. Der Magistrat erteilte im vergangenen Jahr mit Beschlussvorlage 300/2022 der Firma Kissler Effgen + Partner Architekten PartGmbH den Auftrag für die erste Stufe der Planungsleistungen zur Neuerrichtung eines Bürgerhauses in Falkenstein und rief zur Entscheidungsfindung (Sanierung oder Ersatzneubau) die Leistungen zur vertiefenden Bestandsaufnahme/Bauwerksuntersuchung und Kostenermittlung/-gegenüberstellung Sanierung vs. Neubau ab.

Als Grundlage der Kostenschätzung-Variante Sanierung wurden die Pläne vom Planungsbüro AKS (Stand 18.06.2018) übernommen. Zur Gegenüberstellung Neubau vs. Sanierung und zur Entscheidungsfindung war eine Gegenüberstellung der Kosten für die beiden Varianten notwendig. Zur Beurteilung der beiden Varianten wurden zusätzlich verschiedene Fachplaner für Tragwerk, Brandschutz, TGA sowie Schadstoffe beauftragt.

Im Zuge dieses Verfahrens liegen nun die Ergebnisse aller fachlichen Untersuchungen vor, die zum Ergebnis kommen, dass aus wirtschaftlichen Gründen und Gründen der Nutzbarkeit sowie der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ein Neubau statt Sanierung des Hauses zu empfehlen ist.

Die Sanierung eines Gebäudes ermöglicht es zwar, die technischen und energetischen Anforderungen nach aktuellem Standard zu erfüllen und dabei den Rohbau zu übernehmen und so Kosten und ggf. Zeit gegenüber einem Neubau einzusparen.

Die von KISSLER EFFGEN + Partner Architekten sowie von den anderen Fachplanern gemachten Untersuchungen zu Sanierung bzw. Neubau zeigen aber, dass bei vergleichbarer Neubaugröße eine Sanierung dennoch nicht wirtschaftlich ist. Dabei haben die Fachbüros folgende Gesamtkosten der Varianten geschätzt:

Kostenschätzung Abriss und Neubau	11.799.588,67 EUR
- Kostenschätzung Sanierung	11.241.262,66 EUR

Allgemein wird jedoch von Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung gesprochen, wenn diese ca. 80% der Neubaukosten ausmacht, dieser Faktor wird mit über 95% deutlich überschritten.

Allein durch den erforderlichen Abbruch von ca. 70% der Decken des Bestandsgebäudes bezüglich der Brandschutz- und Tragwerksanforderungen reduziert sich der Vorteil einer Gebäudesanierung, auch unter Nachhaltigkeitsaspekten bereits erheblich. Vor allem aber ist eine den Anforderungen entsprechende energetische, statische, funktional sinnvolle Sanierung bei der vorliegenden Bausubstanz laut vertiefenden Bestandsuntersuchungen kaum denkbar. So kann z.B. eine Isolierung der Bodenplatte des großflächigen Gebäudes im Bestand nicht mehr erfolgen, so dass zwangsläufig über die Jahre ein erheblicher Mehrverbrauch an Heizenergie entsteht. Schwer kalkulierbare Risiken birgt aber unter anderem auch die unter der Bodenplatte liegende, marode Hausentwässerung, die bei der Sanierung durch sogenannte Inliner erfolgen soll.

Trotz hoher Sanierungskosten und erforderlicher umfangreicher Hochbaumaßnahmen wird das Ergebnis immer hinter der wünschenswerten Qualität eines Neubauniveaus zurückbleiben, daher entspricht nur ein Neubau dem Anforderungsprofil der heutigen Nutzung, ist energetisch und technisch auf dem heutigen Stand der Technik und ist bezüglich Kosten und Bauzeit weniger risikobehaftet.

Allerdings liegen die neuen, geschätzten Kosten weit oberhalb der ursprünglichen und im städtischen Haushalt vorgesehenen Planung für einen Neubau mit Kosten von 5,5 Millionen EUR (2017). Dabei ist allerdings zu beachten, dass die aktuellen Kosten auch ein bisher nicht eingeplantes Parkdeck enthalten, das aus Gründen der tatsächlichen Nutzung sowie der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Königstein zwingend erforderlich ist, das mit 1,3 Mio. EUR zu Buche schlägt. Dennoch erhöht sich der Planansatz gegenüber 2017 um über 90 Prozent. Hierbei schlägt zum einen die Erhöhung des Baukostenindex um 51% seit 2017 zu Buche, zum anderen auch die im Architektenwettbewerb ausgewählte, zukunftsweisendere Planung des Architekturbüros, die insbesondere auch eine verbesserte, multifunktionale Nutzung ermöglicht.

Da das Bürgerhaus aus Gründen der Stadtteilnutzung und der Nutzung für der Schul- und Vereinssport aus Sicht der Verwaltung weiterhin unverzichtbar ist, wird dennoch am Projekt festgehalten. Alternativ müsste das Bürgerhaus im heutigen Zustand geschlossen und abgerissen werden. Hierfür wurden die Kosten ohne Wiederherstellung des Geländes auf mindestens 500.000,00 EUR geschätzt.

Aus diesen Gründen wird nicht die nach den Kostenschätzungen geringfügig billigere Sanierung, sondern der Abriss und Neubau empfohlen.

Die Kosten sind im Haushaltsjahr 2025 bereitzustellen, der ursprüngliche Ansatz ist im Haushaltsjahr 2025 von 5 Millionen EUR auf 11,1 Millionen EUR zu erhöhen. Zur Finanzierung sind Zuschüsse, insbesondere im Bereich „Energieeffizienz“ und im Bereich „Sporthalle“ zu beantragen, fehlende Mittel sind über einen Investitionskredit zu finanzieren.

Von Fachdienst Hochbau wird weiterempfohlen, die Planungszeit des Neubaus Bürgerhaus Falkenstein wie folgt festzulegen:

- Beschluss November 2023
- Bauantrag April 2024
- Baubeginn April 2025

Im Zuge der Untersuchungen hat die Brandschutzplanerin festgestellt, dass eine weitere Nutzung des Gebäudes für Großveranstaltungen im heutigen Zustand aufgrund erheblicher bestehender Risiken nicht mehr ohne weiteres erfolgen darf. Sie schlägt hierfür vor, im Gebäude unverzüglich vernetzte Rauchmelder anzubringen, die im Alltag sicherstellen können, dass sich ein Brand in entlegenen Teilen des Gebäudes nicht unbemerkt ausbreiten und so die Sicherheit der Personen im Gebäude gefährden kann. Die Kosten hierfür werden unterhalb 5.000,00 EUR liegen. Zudem soll bei Großveranstaltungen durch Anordnung eines Brandsicherheitsdienstes zusätzliche Sicherheit geschaffen werden. Beide Maßnahmen sollen nach Empfehlung des Fachdienstes Hochbau kurzfristig umgesetzt und bis zur Beendigung der Nutzung des Hauses beibehalten werden.

Um Zustimmung wird gebeten.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen zu Untersuchungen:

- Gegenüberstellung Sanierung und Neubau inkl. Kostenschätzung und Pläne mit Pardeck / Kissler Effgen + Partner Architekten Stand 06.10.2023
- Gewinner Wettbewerbspläne / Kissler Effgen + Partner Architekten Stand 14.06.2022
- Pläne Sanierung / Planungsbüro AKS Stand 18.06.2018
- Untersuchung Brandschutz / Endreiß Ingenieurgesellschaft mbH Stand 29.09.2023
- Untersuchung Tech. Gebäude Ausstattung / Reichelt Deschenes Ing. mbH Stand 15.09.2023
- Untersuchung Schadstoffe / Kaub Umwelt Consult Stand 12.09.2023
- Untersuchung Tragwerk / HAZ Beratende Ingenieure Stand 12.09.2023

Des Weiteren:

- Aktuelle Belegungspläne der Räumlichkeiten und Sondernutzungen der Räumlichkeiten