

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	11.01.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	18.01.2023	öffentlich - Beschluss
Ausschuss für Schule, Bildung, Sport und Gesundheit	19.01.2023	öffentlich - Kenntnisnahme

Grundsatzbeschluss - Neubau Volksbücherei Fürth, Hauptstelle – Fronmüllerstraße 22

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen: Anlage 1 – Vorentwurf (große Lösung, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, 3D Visualisierung) Anlage 2 – Überarbeiteter Vorentwurf (inkl. Umsetzung der Einsparpotentiale, nur Grundrisse)</p>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werksausschuss empfiehlt/ der Stadtrat fasst folgenden Grundsatzbeschluss:

Die Gebäudewirtschaft wird beauftragt, das Projekt „Neubau der Volksbücherei“ in der Fronmüllerstraße auf Basis des überarbeiteten Vorentwurfes (Anlage 2) durchzuführen.

Die erforderlichen Mittel sind bereit- und die haushaltsrechtliche Übertragbarkeit sicherzustellen. Dieser Grundsatzbeschluss dient der Verfahrenseinleitung (Nr. 2.4 der RiL für die Einleitung und Abwicklung städt. Bauvorhaben vom 01.04.2017).

Sachverhalt:

Der baulich schlechte Gebäudezustand, vor allem der energetische Standard und die räumliche Situation der Volksbücherei in Fürth, Fronmüllerstraße 22, machen umfangreiche bauliche Maßnahmen notwendig. Im Rahmen des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ wurde in der ersten Antragsstufe ein Betrag in Höhe von 2,43 Mio. € als Förderung in Aussicht gestellt.

Aufgrund seiner ursprünglichen Funktion als Schülerunterkunft ist das Bestandsgebäude hinsichtlich der Nutzung als Stadtbücherei ein Kompromiss. Die Räumlichkeiten stehen im Widerspruch zu einem modernen, offenen Ambiente, das Büchereibesucher als wichtige kulturelle Referenz einladen sollte.

Nach Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für eine Bestandssanierung (v.a. Gebäudehülle) und denen eines vergleichbaren Neubaus erwies sich die Sanierung allerdings als nicht wirtschaftlich. Die Sanierung im Bestand wäre langfristig lediglich ein Kompromiss, sowohl in baulicher, energetischer als auch aus Nutzersicht. Somit wurde in Abstimmung mit der VoBü ein Raumprogramm definiert, das einen zeitgemäßen Büchereibetrieb in Struktur, Organisation und Angebot gewährleisten soll:

Das marode Bestandsgebäude wird abgebrochen. Zur Frömüllerstraße hin soll ein Neubau entstehen, der sowohl als Bücherei dienen als auch ein attraktiver Treffpunkt in der Südstadt sein soll. Das Gebäude soll in den Schulcampus eingebunden werden und die kulturelle Vielfalt sowie Freizeitangebote im Stadtteil erweitern. Die durch den Abbruch noch zusätzlich freiwerdende Fläche (Kosten separat erfasst, da der VoBü nicht direkt zuzuordnen) kann für ein weiteres Gebäude (z.B. die geplante Zentralmensa für die Südstadt Schulen) genutzt werden.

Der Planungsauftrag zur Errichtung eines Neubaus der Volksbücherei wurde im Stadtrat am 24.03.2022 (GWF/0433/2022) einstimmig beschlossen. Im Beschluss wurden das Raumprogramm und eine Grobkostenannahme i.H.v. 11,3 Mio. € auf Basis des BKI (Grobkostenkennwerte 1. Quartal 2021) festgehalten.

Statt eines Planungswettbewerbs wurde aufgrund des engen Zeitplans des Förderverfahrens ein Vergabeverfahren mit Lösungsvorschlag zur Ermittlung der Objektplanung durchgeführt. Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro Schrammel aus Augsburg, das bereits sehr erfolgreich mehrere Bibliotheksbauten deutschlandweit realisiert hat.

Nach anfänglichen marktbedingten Schwierigkeiten wurden anschließend auch alle benötigten Fachplanungsleistungen beauftragt. Der beauftragte Lösungsvorschlag sowie die übrigen vier eingereichten Entwürfe wurden am 19.09.22 im Baubeirat vorgestellt, die Entscheidung für den Entwurf des Architekturbüros Schrammel wurde befürwortet.

Das Planerteam hat danach den eingereichten Lösungsvorschlag überarbeitet und als Vorentwurf (Anlage 1 - große Lösung) eingereicht. Aufgrund der zu hohen Kosten (18,5 Mio. €) wurde die Planung nochmals überprüft und angepasst (Flächen- und Fassadenreduzierungen, Grundrissvereinfachungen) und dadurch kostenmäßig reduziert. Dieser Stand wird nun als überarbeiteter Vorentwurf (Anlage 2) den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Erläuterung Vorentwurf

1. Eingliederung in den Städtebau

Das zur Verfügung stehende Baugrundstück als Teil einer amerikanischen Liegenschaft bietet die Möglichkeit, das heutige Defizit der geringen Wahrnehmung der Bibliothek durch einen Neubau aufzulösen. Das konzipierte Gebäude erscheint als klar ablesbarer Kubus. Die nördliche Gebäudeflucht rückt näher an die Frömüllerstraße und ist besser sichtbar – nicht zuletzt durch die prägnante Architektur. Eine Anbindung an die südlich auf dem Campus geplanten Gebäude, z.B. Zentralmensa, ist möglich. Die entstehenden Freiräume können im Zusammenhang mit dem Schulgelände weiterentwickelt werden.

2. Ort der Partizipation, Inklusion und Integration

Barrierefreiheit in und auf allen Ebenen sollte heute selbstverständlich sein. Das betrifft die Angebote, aber auch der Bau muss diese unterstützen. Zusammenhängende schwellenfreie Ebenen, entsprechende Breiten der Bewegungsflächen und die Orientierungshilfen für sehbehinderte Menschen ermöglichen allen Besuchern eine nahezu selbstständige Nutzung. Die Regalhöhen sind darauf abgestimmt.

3. Nutzungsqualitäten

Offenheit und Transparenz bestimmen den Bau. Dies ermöglicht eine einfache Orientierung und eine sehr flexible Zonierung der zur Verfügung stehenden Flächen. Die um das Lichtauge situierte Treppe unterstützt den Gedanken der Flächenveränderung in der Zukunft. Bei vielen Bibliotheksbauten hat sich gezeigt, dass auf sich wandelnde Bedürfnisse der Gesellschaft schnell

reagiert werden muss. Dies ist hier sehr gut möglich, freiwerdende Flächen bieten Raum für Aktivitäten. Das Konzept trägt dem Leitgedanken der *open library* Rechnung. Orte der Kommunikation sind ebenso vorhanden wie Orte des Rückzugs. Ein „Fürther Wohnzimmer“ kann ein Ort mit hohem Identifikationswert sein, der maker-space eine Anlaufstelle gerade auch für Schülerinnen und Schüler, die dort experimentieren, Ideen entwickeln und umsetzen.

4. Aufenthaltsqualität

Das horizontal und vertikal offene Volumen sorgt für eine schnelle Orientierung des Benutzers. Ein Bezug zum Tageslicht ist an jeder Stelle gegeben. Das von oben einfallende Tageslicht sorgt auf den Inseln im Lichtauge und in der Tiefe des Raumes für hohe Aufenthaltsqualität. Die zentrale Erschließung über eine einläufige Treppe ermöglicht ein Flanieren durch das gesamte Gebäude. So werden zufällig Dinge erlebt und erfahren, die nicht unmittelbar Ziel des Besuchs waren.

5. Farbe, Licht, Akustik

Die neue Volksbücherei ist mehr als ein Ort des Lesens. Deshalb steht das Wohlfühlen des Menschen im Raum im Vordergrund. Nur wer sich wohlfühlt, arbeitet gut und fühlt sich inspiriert. Deshalb stehen die Themen Licht, Farbe und Akustik besonders im Fokus. Sie laden Räume mit Aufenthaltsqualität auf und fördern Inspiration und damit den Erfolg.

Licht: Durch geschickte Lenkung kann das als besonders angenehm empfundene Tageslicht intensiver und sehr wirtschaftlich genutzt werden.

Farbe: Nach aktuellen Erkenntnissen der Wahrnehmungspsychologie werden Räume durch Farbe entsprechend ihrer Nutzung aktiv oder passiv aufgeladen.

Raumakustik: Sie sollte optimal der jeweiligen Arbeitssituation anpassbar sein und trägt maßgeblich zur Leistungsfähigkeit bei. Der offene Raum steht nicht im Widerspruch zu einer sehr guten Raumakustik. Horizontale Absorber an Decken und Raumteilern fördern die jeweilige Akustik des Ortes.

6. Flexibilität der Architektur und Gestaltung

Nutzungen werden sich entwickeln und über die Zeit stark verändern. Das Gebäude ist daher als Stahlbetonskelett mit Flachdecken konzipiert. Das ermöglicht bei zukünftigen Nutzungsänderungen eine maximale Flexibilität.

7. Realisierung

Das gewählte Stützraster ist auf die erforderlichen Traglasten einer Bibliothek hin wirtschaftlich optimiert. Die Flachdecken erlauben eine einfache Installation. Das Gebäude ist umhüllt von einer Glasfassade, der in Teilen eine semitransparente Lamellenfassade vorgehängt ist. Diese übernimmt auch teilweise eine Beschattungsfunktion. Die Lamellen verdichten sich entsprechend der Himmelsrichtung. Die Fassade wird in den folgenden Planungsphasen zur Optimierung des Energiekonzepts und Verringerung des Wärmeeintrags weiterentwickelt.

8. Haustechnik

Die Haustechnik wird in enger Abstimmung mit den Fachingenieuren auf die Architektur hin minimiert: „Clima-Design“. So kann der spätere Wartungs- und Instandhaltungsaufwand möglichst geringgehalten werden. Neben der vorhandenen Fernwärme ist partiell eine PV-Anlage vorgesehen. Das Gebäudevolumen ist kompakt. Das offene Volumen ermöglicht eine Nachtauskühlung über Zuströmöffnungen in der Fassade und einen Abzug durch ohnehin vorhandene Rauchabzugsventilatoren auf dem Dach.

Interimskonzept

Zur Interimsunterbringung während der Baumaßnahme werden das ehemalige Theater hergerichtet und voraussichtlich zwei zusätzliche Raummodule für Büroflächen, die im Theater nicht möglich sind, bereitgestellt. Der Bibliotheksbetrieb soll zumindest eingeschränkt aufrechterhalten werden. Die dann hergerichteten Räume im ehemaligen Theater können nachfolgend auch für weitere Interimsunterbringungen bei Baumaßnahmen auf dem Schulcampus dienen. Die Kosten für das Herrichten des Gebäudes, den Umzug und die Aufstellung von zwei Bürocontainern werden auf ca. 500.000 € geschätzt.

Kostenschätzung für den überarbeiteten Vorentwurf - Stand 16.12.2022

KG 200 - Herrichten	433.700,00 €
KG 300 - Baukonstruktion	6.704.800,00 €
KG 400 - Technische Anlagen	2.687.000,00 €
KG 500 - Außenanlagen	601.600,00 €
KG 600 - Einrichtung	1.400.000,00 €
KG 700 - Nebenkosten Honorare	3.269.100,00 €

Gesamt I	15.196.200,00 €
Gerundet	15.200.000,00 €

Zuzüglich Interimskonzept:	500.000,00 €
Gesamt II	15.696.000,00 €
Gerundet	15.700.000,00 €

Reine Baukosten (300+400)	9.391.800,00 €
---------------------------	----------------

Erläuterungen zur Kostenermittlung:

- Berücksichtigung Baupreisindex: In der Grobkostenannahme (1. Quartal 2021) wurde eine Baupreissteigerung zu 2022 in Höhe von 10 % angenommen. Die Baupreissteigerung vom 1. Quartal 2021 zum 3. Quartal 2022 entspricht tatsächlich 27 %. Somit sind in der nun vorliegenden Kostenschätzung bereits ca. 1.750.000 € reine Kostensteigerung aufgrund des Baupreisindex (Stand 3. Quartal 2022) enthalten. Eine Indizierung auf die Folgejahre ist noch nicht berücksichtigt.
- Im Zusammenhang mit dem Schulentwicklungsprogramm wird derzeit parallel zur Planung der Vobü der gesamte Südstadtcampus bezüglich Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen untersucht (inkl. Zentralmensa und Jugendzentrum Alpha 1). Daher können insbesondere im Bereich der Außenanlagen der VoBü Festlegungen zu Lage, Höhe und Erschließung des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht final getroffen werden. Der Vorbereich der VoBü Richtung Fronmüllerstraße ist neu zu organisieren. Dies geht über den Umgriff der Baumaßnahme VoBü hinaus (z.B. Feuerwehrezufahrt Campus, Zufahrt Parkplatz für Dritte). Eine sinnvolle Schnittstelle wird festgelegt. Kostenannahmen sind enthalten.
- Die Ausschreibung der Fachplanungsleistungen musste wiederholt werden, was einen gewissen Zeitverzug für die Planungen bedeutet. Insbesondere für die Fassade sind noch weitere Abstimmungen und Ausarbeitungen notwendig. Die Verringerung von Glasflächen kann sich positiv auf das Grobenergiekonzept auswirken.
- Die Abbuchkosten beinhalten die notwendige Abbruchfläche für die neue VoBü. Der Abbruch des Altgebäudes über diese Fläche hinaus ist gesondert zu erfassen (zusätzlich ca. 500.000 €), muss baulich aber zeitgleich ausgeführt werden.
- Da mit Ergebnissen der Schadstoffuntersuchung des Bestandsgebäudes erst im Laufe des Januars 2023 zu rechnen ist, werden die Kosten der Entsorgung des Abbruchs erst in die Kostenberechnung und die Projektgenehmigung einfließen können. Kostenannahmen sind aber bereits enthalten.
- Die Kosten der Aushubentsorgung (Baugrube) sind erst nach Vorliegen der weiterführenden Baugrunduntersuchung belastbar, da bei der ersten Beauftragung der Untersuchung der Umfang des Kellergeschosses noch nicht feststand.
- Bei der Möblierung bedarf es noch einer weiteren Abstimmung zusammen mit der VoBü-Leitung, da der Ansatz gegenüber der Grobkostenschätzung sehr hoch ausfällt (Mehrkosten von 900.000 € gegenüber Grobkostenannahme). Hier ist noch ein Einsparpotential gegeben. Das Ergebnis wird in die Projektgenehmigung eingearbeitet.

- Interimskosten: Das als Interim herzurichtende ehem. Theater soll nachfolgend auch für weitere Interimsunterbringungen bei den im Zuge des Schulerweiterungsprogramms geplanten Baumaßnahmen auf dem Südstadt-Campus zur Verfügung stehen (z.B. Alpha 1). Die Herrichtungskosten sind der vorliegenden Baumaßnahme Neubau Vobü zugeschlagen.

Fördermittelabruf und zeitlicher Umsetzungsrahmen

Das Fördermittelprogramm gibt eine zeitlich stark begrenzte Terminalschiene zur Planung und Umsetzung der Baumaßnahme vor. Eine Verschiebung des Projekts gefährdet die in Aussicht gestellten Fördermittel (2,43 Mio. €) erheblich. Umplanungen bedeuten neben der Baupreisentwicklung auch Mehrkosten bei den externen Planungsbüros.

Alternative Planungen

Bei den derzeit hohen Baukosten stellt sich ggf. die Frage nach alternativen Planungen. Alternativ kann eine mittelfristige Realisierung (aus heutiger Sicht ohne Fördermittel) im Zuge eines noch zu definierenden Campusneubaus (z.B. Zentralmensa) an gleicher Stelle geprüft werden. Synergien (z.B. gemeinsame Raumnutzungen, städtebauliche Einordnung und Baustellenabwicklung) könnten berücksichtigt werden. Allerdings kann die mittel- und langfristige Entwicklung der Baupreise jedoch aus heutiger Sicht nicht belastbar beurteilt werden. Es ist auf Grund der auch weiterhin anzunehmenden Baupreissteigerungen mit weiteren Mehrkosten zu rechnen. Zudem kann mit der aktuell zugesagten Förderung bei einer Verschiebung des Projekts nicht gerechnet werden.

Bei einem Verbleib der Bibliothek im Bestandsgebäude bis zu einer möglichen Lösung einer alternativen Neuunterbringung oder einer Bestandssanierung ist jährlich ein nicht unerheblicher Bauunterhaltsaufwand zu berücksichtigen: Heizsystem und Dach sind erneuerungsbedürftig, das Gebäude ist in einem energetisch sehr schlechtem Zustand, wenn auch mit Fernwärmeanschluss. Zudem würden ohne Neubauvariante die funktionalen Mängel der Hauptbibliothek erhalten bleiben. Mit der aktuell zugesagten Förderung kann bei einer Sanierung im Rahmen des laufenden Bauunterhalts nicht gerechnet werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten: 15,7 Mio. €	
		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst. 3520.9400.0000	Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: 11,3 Mio. € sind bisher veranschlagt, die zusätzlichen Mittel für 2024 + 25 bereit zu stellen.			

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input type="checkbox"/> Nein

Die detaillierte Klimaprüfung hat nicht stattgefunden, da die Beschlussvorlage aus dem Jahr 2022 stammt.

Beteiligungen

Auftrag:	Pfleger beteiligt	Gebäudewirtschaft Fürth	30.11.2022
Ergebnis:	zuständiger Pfleger wurde informiert	Meyer zu Düttingdorf, Katharina	30.11.2022
Auftrag:	Käm beteiligt	an Gebäudewirtschaft Fürth von	30.11.2022
Ergebnis:	Stellungnahme erfasst	Röhrs, Bernhard, Dr.	05.12.2022

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 07.11.2022

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth Meyer zu Düttingdorf, Katharina	Telefon: (0911) 974-3419
--	-----------------------------

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 11.01.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: