

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	20.09.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	27.09.2023	öffentlich - Beschluss

Neubau Volksbücherei - Projektgenehmigung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
621-bg

Anlagen:

Anlage 1: Entwurfsplanung (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Anlage 2: Außenanlagen - Flächenzuordnung

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss befürwortet/ der Stadtrat erteilt die Projektgenehmigung für den **Neubau der Volksbücherei**, in der Fronmüllerstraße gemäß Punkt 2.5 der RiL für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben der Stadt Fürth.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Mittel bereitzustellen und die haushaltsrechtliche Übertragbarkeit sicherzustellen.

Die GWF wird ermächtigt von Punkt 4.1 der RiL für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben der Stadt Fürth abzuweichen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist das Vorliegen von 60% der Ausschreibungsergebnisse nicht notwendig.

Sachverhalt:

Mit Stadtratsbeschluss vom 18.01.2023 (GWF/0467/2022) wurde die Gebäudewirtschaft beauftragt, das Projekt Neubau Volksbücherei auf Basis des überarbeiteten Vorentwurfes fortzuführen. Im Beschluss wurde der überarbeitete Vorentwurf mit Kostenschätzung i.H.v. 15,7 Mio. € (zzgl. Abbruchkosten des Altgebäudes über die Fläche der VoBü hinaus) festgelegt.

In Zusammenarbeit mit der Volksbücherei und den städtischen Dienststellen wurde vom Planungsteam die Entwurfsplanung erarbeitet.

Eingliederung Südstadt-Campus und Außenanlagen:

Im Zusammenhang mit dem Schulentwicklungsprogramm wird parallel zur Planung der Volksbücherei der gesamte Südstadt-Campus bezüglich Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen untersucht (inkl. Zentralmensa und Jugendzentrum Alpha 1). Die VoBü ist hierbei aufgrund ihres Standortes (Bestand wie auch Neubau) dem Südstadt-Campus zugehörig.

Eine Neuerschließung des Campus ist vorgesehen, gemeinsame Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität in einem zukunftsorientierten städtebaulichen Kontext werden angestrebt. Zudem sollen künftig die Busanbindungen zur Südstadt erweitert werden, welche die Verlängerung der Bushaltestelle (Busbucht) an der Frömmlerstraße voraussetzt. Die neu angedachte Zufahrt zum Campus und zur Volksbücherei, wie im Lösungsvorschlag bereits dargestellt, wäre dadurch wie vorgesehen nicht mehr möglich.

Das Projekt Südstadt-Campus befindet sich noch im Anfangsstadium und es liegen noch keine konkreten Beschlüsse und Pläne vor. Der Umfang des Eingriffs und die Einflussnahme gegenüber den Außenanlagen der Volksbücherei sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzbar und dadurch nicht planbar. Ferner ist eine klare Abtrennung der Außenanlagen nicht möglich und voraussichtlich nicht erwünscht.

In Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen, Architekten und Planern ist die Erstellung eines „Provisoriums“ als Außenanlagen die aus derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlichste Lösung.

Die Verlegung des von der Stadt Fürth an die Fachakademie für Sozialpädagogik durch Erbbaurechtsvertrag verpachteten Parkplatz (Flurst.-Nr. 1884/16) auf den Schulparkplatz wird angestrebt. Die Durchfahrt von „dritten“ Fahrzeugen über den Campus und Vorplatz der Volksbücherei soll dadurch vermieden werden. Zudem erweitern sich für die künftige Umgestaltung des Südstadt-Campus die Gestaltungsspielräume. Die hierbei entstehenden Kosten für Notar, Grundbucheintrag etc. sowie für die Verlegung der Schrankenanlage sind von der Stadt Fürth zu tragen.

Neubau:

Der Neubau der Volksbücherei wird als kompakter transparenter Cubus (27,8 m x 27,8 m) konzipiert. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.680 m² und verteilt sich über 3 Geschosse und ein Kellergeschoss.

Als Änderung zum Vorentwurf wird die Teilunterkellerung auf eine Vollunterkellerung vergrößert. Hierdurch entstehen Mehrkosten, die nach vertiefter Planung aber auch bei einer Teilunterkellerung aufgrund eines Mehraufwands bei Statik, Fundamentierung und Bauausführung der Rohbauarbeiten hinzugekommen wären. Die zusätzlich gewonnene Fläche im Untergeschoss kann nun für Besucher-WCs und die Garderoben genutzt werden.

Ein besonderer Ort der Kommunikation des Neubaus wird der zentrale Lichthof: ankommende Besucher werden empfangen und eingeladen, das Gebäude über die Freitreppen zu erkunden. Die Tragkonstruktion der in den Lichthof kragenden Leseinseln wird als dreigeschossig übergreifender Baum ausgebildet, der als raumbildendes Element fungiert, die unterschiedlichen Bibliotheks-Abteilungen miteinander verbindet und den Besuchern inspirierende und anregende Aspekte liefert.

Der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss bietet ca. 80 Besuchern die Möglichkeit an Lesungen, Vorträgen und Vorführungen teilzunehmen. Für Konferenzen kann die Reihenbestuhlung durch Besprechungstische ersetzt werden. Eine integrierte Induktionsanlage ermöglicht Hörbehinderten die Teilnahme an den Veranstaltungen.

Außenanlagen und „Provisorium“:

Der Umgriff der Außenanlagen der VoBü wird zweckmäßig zwischen ca. 5 m bis 10 m (Anlage 2) um den Neubau herum festgelegt und errichtet. Eine vorgelagerte Terrasse im EG des Neubaus (Süd-Ost Ecke) kann in den Sommermonaten als Lesegarten genutzt werden und verbindet den Innenraum mit dem Außenbereich.

Der Vorplatz inkl. Feuerwehrezufahrt und Parkplatz werden als „Provisorium“ erstellt. Die barrierefreie Erschließung zum Neubau sowie Feuerwehrezufahrt, Anfahrt zur Anlieferung etc. werden auch während des Provisoriums sichergestellt.

Die Höhenlage und die Erschließung des Gebäudes im Detail werden in Abhängigkeit der künftig barrierefrei ausgeführten Bushaltestelle festgelegt.

Fassade:

Nach Empfehlung des Baukunstbeirates wurde das Fassadenkonzept des überarbeiteten Vorentwurfs der VoBü weiterentwickelt. Die Gebäudehülle besteht weiterhin aus einer Pfosten-Riegelfassade, welche aus teils transparenten und teils mit Glaspaneelen geschlossenen Feldern besteht. Farbige Elemente aus Metall werden gezielt in einer vorgesetzten Konstruktion zur Gestaltung eingesetzt. Als Fassadeninspiration dient hierbei „das Bücherregal“.

Die Fachböden werden als horizontale Metall-Bänder in der Ebene der Geschoßdecken ausgebildet, die schräg bzw. senkrecht stehenden Bücher werden in Form von Metall-Lisenen inszeniert. Eine Tiefenwirkung und Zusammenspiel zwischen Licht und Schatten wird erzeugt.

Der an der Frommüllerstraße gelegene Eingang der Bibliothek wird durch das auskragende Raumvolumen, der sogenannten „Lesebox“ betont und die Auffindbarkeit des Zugangs dadurch zusätzlich erleichtert. Zudem erfüllt die Lesebox die Funktion des Vordaches. Im Innenraum ergibt die Lesebox einen spannenden Rückzugsort mit Schaufenster zur Frommüllerstraße.

Die Fassadenbereiche der beiden notwendigen Treppenhäuser (West- und Ostfassade) werden mit einem Rankgerüst begrünt.

Tages- und Kunstlicht Konzept:

Mit dem Einsatz von Deckenreflektoren wird das als besonders angenehm empfundene Tageslicht geschickt gelenkt und dadurch intensiver und wirtschaftlicher genutzt. Tages- und Kunstlichtkonzept sind aufeinander abgestimmt. Die tageslichtabhängige Lichtsteuerung sorgt dafür, dass Räume in allen Tages- und Jahreszeiten durchgehend optimal belichtet sind.

Bauphysik:

Der Neubau wird über Fernwärme durch Fußbodenheizung beheizt. Die Be- und Entlüftung erfolgt maschinell, worüber auch die Nachtauskühlung stattfindet. Abweichend zum Vorentwurf wurde die Installationsfläche für die PV-Anlage auf dem extensiv begrüntem Dach auf 359,7 m² (184 Module) vergrößert und dadurch eine Wärmerückgewinnung mit Wärmerückgewinnungsgrad (WRG) $\geq 75\%$ angestrebt. Die Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden eingehalten.

Der bauordnungsrechtlich geforderte Schallschutz wird ebenso eingehalten und wird im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen.

Raumakustik:

Die Planung der Raumakustik wird gemeinsam mit der Volksbücherei (Nutzer) anhand der Betriebsabläufe und den jeweiligen Arbeitssituationen festgelegt und geplant. In den offenen Räumen und dem Lichthof werden horizontale Absorber an Decken und Raumteilern angebracht, welche die jeweilige Akustik des Ortes fördern.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Haupteingang der Volksbücherei und alle Innenbereiche werden barrierefrei geplant und ausgeführt. Zusammenhängende schwellenfreie Ebenen, ausreichende Breiten der Bewegungsflächen und Orientierungshilfen durch ein sinnvolles Leitsystem für sehbehinderte Menschen ermöglichen allen Besuchern eine nahezu selbstständige Nutzung.

Die Abstimmung der Planung und des Bibliothekskonzeptes mit dem Behindertenrat der Stadt Fürth erfolgte am 03.05.2023. Hinweise und Empfehlungen des Behindertenrats sind in die Planung des Neubaus eingeflossen.

Stellplätze:

Erforderliche PKW-Stellplätze für die VoBü werden zunächst auf dem Schulparkplatz nachgewiesen, anschließend nach Vertragsabschluss mit der Fachakademie für Sozialpädagogik auf dem „getauschten“ Parkplatz, welcher sich dann auch näher zur Volksbücherei befindet. Weitere Fahrrad-Abstellplätze, das Müllhäuschen und Behinderten-Stellplätze können hier konzentriert errichtet werden.

In der späteren Umgestaltung des Campus sollen die Stellplätze insgesamt neu geplant und zentral organisiert werden.

Interimsunterkunft:

Zur Interimsunterbringung während der Baumaßnahme werden das ehemalige Theater der HBS hergerichtet sowie drei Raummodule für Büroflächen der Verwaltung, die im Theater nicht möglich waren, aufgestellt. Der Bibliotheksbetrieb kann somit, zumindest eingeschränkt, aufrechterhalten werden.

Die hergerichteten Räume im ehemaligen Theater können nachfolgend für weitere Interimsunterbringungen bei Baumaßnahmen auf dem Schulcampus dienen.

Zeitliche Ablaufschiene der Baumaßnahme:

- 4. Quartal 2023: - Erstellung Genehmigungsplanung und Einreichung Bauantrag.
- Umzug VoBü in Interimsunterkunft
- 1. Quartal 2024: - vorbereitende Maßnahmen und Schadstoffausbau Bestandsgebäude
- 2. Quartal 2024: - Abbruch Bestandsgebäude
- 3. Quartal 2024: - Baubeginn Neubau
- 3. Quartal 2026: - Baufertigstellung
- 4. Quartal 2026: - Nutzungsaufnahme, Abrechnung der Baumaßnahme

Das Fördermittelprogramm gibt eine zeitlich stark begrenzte Terminalschiene zur Planung und Umsetzung der Baumaßnahme vor. Die aufgezeigte Rahmenterminschiene ist mit dem Fördergeber besprochen und die in Aussicht gestellte Fristverlängerung des Bewilligungszeitraums von ca. 1 Jahr in der Terminalschiene berücksichtigt. Über den Fortschritt der Baumaßnahme wird der Fördergeber regelmäßig informiert.

Kostenberechnung gem. DIN 276, wie folgt:

	Berechnung aktuell	Schätzung GB
KGR 200 - Herrichten:	488.538,00 €	433.700,00 €
KGR 300 - Baukonstruktion:	7.141.004,00 €	6.704.800,00 €
KGR 400 - Technische Anlagen:	3.278.873,00 €	2.687.000,00 €
KGR 500 - Außenanlagen:	408.907,00 €	601.600,00 €
KGR 600 - Ausstattung:	1.465.000,00 €	1.400.000,00 €
KGR 700 - Nebenkosten/ Honorare:	3.248.635,00 €	3.269.100,00 €
Gesamt I - Kosten VoBü (HHSt. 3520.9400.0000)	16.030.957,00 €	15.196.200,00 €
Gerundet:	16.040.000,00 €	15.200.000,00 €
(aufgerundet auf ganze 10.000 €)		

Reine Baukosten VoBü (300 + 400)	10.419.877,00 €	9.391.800,00 €
----------------------------------	-----------------	----------------

Die Mehrkosten für den Ersatzneubau der VoBü gegenüber der Kostenschätzung im Grundsatzbeschluss betragen 840.000 €.

Herrichtung Interimsgeb. (HHSt. 2200.9401.0000): 600.000,00 € 500.000,00 €
Die Mehrkosten für das Herrichten des Interimsgebäude gegenüber dem Grundsatzbeschluss betragen 100.000 €.

Gesamt II (VoBü + Interim)	16.630.957,00 €	15.696.000,00 €
Gerundet:	16.640.000,00 €	15.700.000,00 €
(aufgerundet auf ganze 10.000 €)		

Die Gesamtkosten II für die Erstellung des Ersatzneubaus der Volksbücherei inkl. Kosten für das Herrichten des Interimsgebäude haben sich nach aktueller Aufstellung zur Kostenschätzung aus dem Grundsatzbeschluss um ca. 5,9 % (940.000,-€) erhöht.

Aufstellung Zusatzkosten (im GB vermerkt, jedoch noch keine eigenen HHSt. vorhanden):
Zusatzkosten, welche zeitgleich mit der Baumaßnahme der Volksbücherei anfallen, jedoch gesondert zu erfassen und zur Verfügung zu stellen sind (im Zuge Südstadtcampus bzw. Schulerweiterungsprogramm, z.B. für neue Mensa oder Mittelschule, im Moment aber noch nicht festgelegt):

60% Abbruchkosten des VoBü Bestandes:	684.000,00 €
Kostenschätzung Parkplatztausch Diakonie:	100.000,00 €
Gesamt III (VoBü + Interim + Zusatzkosten)	17.414.957,00 €
Gerundet:	17.420.000,00 €
(aufgerundet auf ganze 10.000 €)	

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 genehmigt. Die Abstimmungen mit dem Fördermittelgeber (Bund) erfolgt fortlaufend. Die bisherigen Projektänderungen sind dort bekannt.

Erläuterung Kosten für Interim und Zusatzkosten:

- 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 inkl. Büro-Container sowie Umzugskosten sind der vorliegenden Baumaßnahme Neubau VoBü zugeschlagen. Aufgrund der derzeitigen Auftragslage, allgemeinen Baukostensteigerung und Lieferschwierigkeiten (hauptsächlich Elektro) haben sich die Kosten hierbei um ca. 100.000 € erhöht.

Die Kosten für das Herrichten des Interimsgebäude werden bereits über eine eigene Haushaltsstelle abgerechnet (2200.9401.0000).

Die durch die Kostenmehrung noch fehlenden 100.000 € waren noch nicht in den Haushaltsanmeldungen vorhanden und wären in 2024 noch zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

- Die Abbruchkosten in der Kostenaufstellung VoBü beinhalten die notwendige Abbruchfläche für die neue VoBü (40% der Gesamtabbruchkosten). Der Abbruch des Altgebäudes über diese Fläche hinaus (60%) wird gesondert, als Zusatzkosten erfasst und war bereits im Grundsatzbeschluss mit 500.000 € enthalten. Die Kostenmehrung für den Gesamtabbruch (ca. 36.000 € Anteil VoBü (dort bereits berücksichtigt) und ca. 184.000 € Anteil Restfläche) ist aufgrund des zum Zeitpunkt der Kostenschätzung nicht bekannten Schadstoffen und EPS-Wärmedämmverbundsystems des Altbaus entstanden. Für die Zusatzkosten des Abbruchs der Restfläche ist noch eine eigene HHSt. erforderlich.

Hier wird vorgeschlagen zur Deckung der gesamten 684.000 € die ehemalige Haushaltsstelle 2200.9400 und die dort vorhandene 376.500 € zu verwenden. Die fehlenden 307.500 € waren noch nicht in den Haushaltsanmeldungen vorhanden und sind in 2024 noch zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

- Für die Verlegung des Fachakademie-Parkplatzes werden Zusatzkosten für Notar, Grundbucheintrag etc. sowie für das Herrichten und die Installation einer Zugangskontrolle in Höhe von ca. 100.000 € geschätzt. Diese sind nicht dem Projekt Neubau Volksbücherei zuzuschlagen, sondern dem Südstadtcampus und daher separat zu berücksichtigen.

Hier wird vorgeschlagen die Zusatzkosten i.H.v. 100.000 € bei der HHSt. 3520.9400.0000 der VoBü bereitzustellen und über diese abzurechnen.

Erläuterung zur Kostenermittlung VoBü:

Eine Ermittlung eines aktuellen, marktüblichen Preisgefüges ist durch die derzeitige krisenbedingte Marktsituation nur bedingt möglich. Die zugrunde gelegten Kosten entsprechen dem derzeitigen Preisgefüge (Baupreisindex).

Die Kostenmehrungen sind, neben den Änderungen des Entwurfs (vollunterkellert, Fassade, Lüftungsanlage, Erweiterung PV Anlage), größtenteils der allgemeinen Baupreissteigerung geschuldet. Eine Indexsteigerung für die kommenden Jahre 2024 und 2025 ist nicht enthalten und bei der derzeitigen labilen Marktsituation auch nicht prognostizierbar.

- Die Mehrkosten im Bereich der KG 300 sind zum großen Teil auf die Vollunterkellerung und die Weiterentwicklung der Fassade zurückzuführen. Im Bereich KG 400 entstehen die Mehrkosten v.a. bei den Lüftungsanlagen und bei den Gas-, Wasser- und Abwasseranlagen, die nur zum Teil durch die Einsparungen bei der Feuerlöschanlage kompensiert werden können.
- Die Kosten für die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial und Baumaterial basieren auf den bisherigen Erkenntnissen aus den erstellten Gutachten. Eine finale Einstufung des gesamten Erdaushubmaterials, wie auch des gesamten Abbruchmaterials aus dem Hochbau in Deponieklassen kann erst nach zugelassener Haufwerksbildung und Beprobung erfolgen. Je nach Belastungsgrad können hier zusätzliche Entsorgungskosten anfallen. Entsorgungskosten sind im Vorfeld nicht belastbar berechenbar, da diese in Abhängigkeit von verschiedensten Faktoren (z.B. verfügbare Deponien und deren Preise zum Zeitpunkt des Abbruchs) variieren.
- Auf dem Flachdach des Gebäudes ist eine Photovoltaik-Anlage geplant. Diese wurde von den Planer entsprechend dem Energiebedarf des Neubaus bemessen und geplant. Im Zuge der Ent-

wurfsplanung und auf Wunsch der Stadt Fürth wurde die PV-Anlage erweitert und belegt nun die gesamte Dachfläche. Die Kostenmehrung hierbei ergibt ca. 40.000 €.

- In der KGR 500 – Außenanlagen sind die Kosten für die Errichtung des festgelegten Umrisses (Anlage 2) für den Neubau VoBü sowie die Kosten für das Herrichten des Provisoriums, welches im Zuge der Umgestaltung des Campus überplant werden kann erfasst. Da der Umgriff der Außenanlagen der VoBü verkleinert wurde, ist hierbei eine Kostensenkung enthalten. Kosten, die später im Zusammenhang mit der Umplanung des Campus entstehen, werden in separater Maßnahme z.B. Südstadt-Campus erfasst und dem Stadtrat gesondert zur Genehmigung vorgelegt.

Eine Verschiebung des Projekts gefährdet die in Aussicht gestellten Fördermittel (2,43 Mio. €) erheblich. Alle Einsparpotentiale wurden ausgeschöpft, sollten weitere Einsparungen notwendig sein, können diese nur noch zu Lasten der Flächen, der Qualitäten oder der Einrichtung gehen. Allerdings kann dies wieder zu Mehrkosten wegen Umplanungen bei den externen Planungsbüros führen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☒ ja	☐ nein	☒ ja
VoBü		208.520 €	
Interim		600.000 €	
Zusatzkosten		784.000 €	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☒ ja	Budget-Nr.	im ☐ Vwhh ☒ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
VoBü - Hst. 3520.9400.0000:			
Ein Deckungsvorschlag kann nicht unterbreitet werden, die über den GB hinaus erforderlichen Mittel in Höhe von 840.000 € müssen zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.			
Interim - Hst. 2200.9401.0000:			
Ein Deckungsvorschlag kann nicht unterbreitet werden, die über den GB hinaus erforderlichen Mittel in Höhe von 100.000 € müssen zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.			
Zusatzkosten - Hst. n.n.:			
Verwendung der ehemaligen Haushaltsstelle 2200.9400 und der dort vorhandenen 376.500 €. Die fehlenden 307.500 € sind in 2024 noch zusätzlich zur Verfügung zu stellen.			

Prüfung der Klimarelevanz:

☒	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
☐	☐	☐	☐	☐
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Fortführung der Maßnahme.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 11.09.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth Gerali, Barbara	Telefon: 0911/9743486
--	--------------------------

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 20.09.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen Ja: 13 Nein: 2 Anwesend: 15

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 27.09.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: