

Vorlage, DS-Nr. 2022/0347

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Mobilität und Bauwesen	28.04.2022			
Ortschaftsausschuss Spich	28.04.2022			
Ausschuss für Mobilität und Bauwesen	23.06.2022			

**Betreff:** Sanierung Bürgerhaus Spich – Vorstellung Entwurfsplanung

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Mobilität und Bauwesen nimmt die Entwurfsplanung für das Bürgerhaus Spich zustimmend zur Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung die weiteren Planungsleistungen für die Umsetzung der Sanierung zu beauftragen und die hierfür notwendigen Mehrkosten im Haushalt 2022/2023ff zu berücksichtigen.

Alternativ:

Der Ausschuss für Mobilität und Bauwesen nimmt die Entwurfsplanung für das Bürgerhaus Spich zur Kenntnis und entscheidet sich gegen die Umsetzung der Sanierung. Die Kosten für die laufende Bauunterhaltung und die notwendigen Einzelmaßnahmen sind im Haushalt 2022/2023ff zu berücksichtigen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Ja

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: ja / nein / entfällt

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind  
x positiv  negativ  neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
<input type="checkbox"/> Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja  nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

### **Sachdarstellung:**

Am 27.10.2020 wurde in der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses der Stadt Troisdorf beschlossen, unter Einbeziehung des Ortsring Spich die Planungsleistungen bis zur Entwurfsplanung incl. Kostenberechnung durchzuführen.

Für die Leistungen der Entwurfsplanung sowie Kostenberechnung für das Gebäude und die Außenanlage des Bürgerhaus Spich wurde das Architekturbüro Hellwig im Dezember 2020 beauftragt. Um die Entwurfsplanung für alle baulichen und technischen Teilbereiche qualifiziert erfassen und planen zu können, wurden weitere Fachplaner beauftragt:

- Technische Gebäudeausrüstung (Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro) – Bayer Ingenieure;
- Tragwerksplanung - Finck Billen Ingenieurgesellschaft mbH;
- Fachplanung Baugrundgutachten - Dipl.-Geol. Jürgen Breker
- Sachkundiger für Holzschutz am Bau – S. Nitsche
- Sachverständiger Schadstoffe - GfS mbH;
- Sachverständiger für den Brandschutz - A. Holzapfel;
- Fachplanung Kücheneinrichtung - Rohesch Großküchentechnik;
- Fachplanung Medientechnik – avi-sys Kommunikationstechnik GmbH;
- Fachplanung Traversen/ Rigging – theateringenieur.de;
- Fachberatung Energieberatung - Dipl.-Ing. Gert Müller;
- Schallimmissionsschutz Graner + Partner Ingenieure

Mit Beauftragung der Entwurfsplanung wurden von der Stadt die Objektbestandsunterlagen wie Grundrisse, statische Unterlagen und Baugenehmigungen sowie das Sanierungskonzept zur Verfügung gestellt. Des Weiteren fanden Abstimmungsgespräche und gemeinsame Ortsbegehungen statt. In einem weiteren Schritt ist das Kulturamt als auch der Ortsring Spich als Nutzer einbezogen worden.

Für die Realisierung der Barrierefreiheit wurde ein Barrierefreiheitskonzept erarbeitet und mit den Behindertenbeauftragten der Stadt Troisdorf beraten und abgestimmt. Hierdurch entstand ein Anforderungskatalog, der das Bürgerhaus zukunftsfähig machen soll für Veranstaltungen jeglicher Art.

Auf Basis der baulichen und technischen Bestandsaufnahme sowie Schadstoffmessungen, brandschutztechnische Untersuchungen und der Anforderungsprofile wurde die Entwurfsplanung erstellt.

Insbesondere wurden hierbei folgende Entscheidungsparameter zu Grunde gelegt:

1. Zulässigkeit
2. Barrierefreiheit
3. Praktikabilität
4. Wirtschaftlichkeit
5. Nutzerwünsche

In weiteren Besprechungen mit der Stadt wurden die Untersuchungsergebnisse ausgewertet, Lösung erarbeitet und die Raumkonzeption angepasst.

Im Zuge einer Präsentation durch das Architekturbüro Hellwig wird dem Mobilitäts- und Bauausschuss die Entwurfsplanung für das Bürgerhaus Spich vorgestellt.

Die vorliegende Planung umfasst, die nach erschöpfender Analyse des Gebäudes unter weitgehender Beachtung des Anforderungskataloges des Nutzers aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbaren erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen.

Auf Basis der Entwurfsplanung sind die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen für die Gebäudesanierung auszuschreiben und zu beauftragen. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 7.134.300,- EUR sind in den Jahren 2022 bis 2025 bereitzustellen.

Alternativ:

Das Bürgerhaus Spich wurde 1979 errichtet. Die buchhalterische Nutzungsdauer des Gebäudes endet am 31.12.2039.

Die Auswertung der baulichen und technischen Reparaturmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebs seit 2015 ergab einen jährlichen Bedarf von durchschnittlich 32.000 EUR.

Im Ergebnis aktueller baurechtlicher Sachverständigenprüfungen sowie eines Gutachters liegt derzeit folgender zusätzlicher Maßnahmebedarf vor:

- |  |               |
|--|---------------|
| - Einbau RWA-Anlagen im Saal           | 55.800,- EUR  |
| - Holzsanierung Thekenraum             | 168.400,- EUR |
| - Sanierung Brandschutzklappen Lüftung | 35.700,- EUR  |

Um die Funktion des Gebäudes zu gewährleisten, wenn die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist die Finanzierung der laufenden Bauunterhaltung in Höhe von ca. 35.000,- EUR pro Jahr sowie der aktuell bekannten Einzelmaßnahmen in Höhe von 259.900,- EUR im Haushaltsjahr 2023 sicherzustellen.

Im Auftrag

---

Thomas Schirmmacher  
Co-Dezernent II