

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/18/13984/64

Zuständig

Amt für Hochbau

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Neubau Servicegebäude am Schwanenplatz
Maßnahmenbeschluss
Beschluss der technischen Ausführung**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

20.02.2018

Bau- und Vergabeausschuss

4

22.02.2018

Stadtrat der Stadt Regensburg

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt:

Die Ausführung Neubau des Servicegebäudes am Schwanenplatz erfolgt nach Maßgabe der Beschlussvorlage.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Die Stadt Regensburg lobte 2014 einen begrenzt offenen Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes zwischen St.-Georgen- und Schwanenplatz aus. Gegenstand dieses Wettbewerbs war neben der Neugestaltung der Freiflächen auch die Schaffung eines Bushaltepunktes inklusive der notwendigen Infrastruktureinrichtungen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Museums der Bayerischen Geschichte soll am Schwanenplatz ein Servicegebäude für ankommende Besucher errichtet werden. Dieses dient einerseits zur Information und Orientierung, andererseits als Unterstand und öffentliche Toilettenanlage. Aus dem Wettbewerb zur Neugestaltung des gesamten Areals gingen die Landschaftsplaner TDB, Berlin, als Sieger hervor.

Mit der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 20.10.2015 sowie der Stadtratssitzung vom 29.10.2015 erfolgte der Maßnahmenbeschluss für die Neugestaltung des Schwanen- und St. Georgen-Platzes und die Planung des Servicegebäudes (Grundsatzbeschluss).

Die Planungs- und Baukosten für das Servicegebäude wurden damals auf ca. 500.000,- € geschätzt.

2. Art und Umfang der Maßnahme

Grundstück und Baukörpergliederung

Der Schwanenplatz, Gem. Rgbg. Flurnr. 1326, war Teil des Wettbewerbsgebietes. Das geplante Gebäude bildet durch Lage und Form die Kante eines ehemals bebauten Bereiches ab und verweist so auf die ursprünglich kleinere Platzfläche.

Entwurfserläuterung

Das eingeschossige, monolithische Gebäude entwickelt in seiner Materialität aus Beton Präsenz auf dem Platz, zitiert das 'steinerne' Regensburg und ist mit seiner Transparenz und Durchlässigkeit als moderne Architektur kenntlich. Das Dach und die durchgehende Bodenplatte vermitteln die Absicht, das historische Bauvolumen flächig zu interpretieren. Die geschlossenen Bereiche gliedern sich in kleine Einheiten, die Transparenz und Blickbeziehungen zwischen der Adolph-Kolping-Straße und der eigentlichen Fläche des Schwanenplatzes ermöglichen. Neben einem langen, offenen Wartebereich mit Sitzbank und verglasten Rückwand zur Grünanlage sind im geschlossenen Teil des Gebäudes die Toiletten sowie ein Technikraum untergebracht. Zwischen Damen- und Herrentoiletten gibt es einen offenen Durchgang, der eine Verbindung von Adolph-Kolping-Straße zum neu gestalteten Schwanenplatz bildet. Im Zuge der Planung wurde das herkömmliche Behinderten-WC auf Anregung des Inklusionsbeauftragten mit entsprechender Ausstattung

zur „Toilette für alle“ erweitert. Diese geht über den üblichen Standard hinaus und bietet u. a. durch eine Pflegeliege mit Hebelifter die Möglichkeit, auch schwerst- und mehrfachbehinderte Menschen zu versorgen, für die eine übliche Behindertentoilette unzureichend wäre. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Inklusion dar, da bisher dem betroffenen Personenkreis keine öffentliche Toilette in der Stadt Regensburg entsprechend ihren Bedürfnissen zur Verfügung stand.

Konstruktion

Die Fundamentierung des nicht unterkellerten Gebäudes wird gemäß statischer Angabe in Stahlbeton ausgeführt. Die Wände sind als zweischalige Betonfertigteile mit innenliegender Dämmung und hell eingefärbtem Beton geplant. Die Innenwände bestehen ebenfalls aus Betonfertigteilen. In den Sanitärräumen werden Böden und Wände gefliest, die Sanitärgegenstände sind aus Edelstahl in vandalensicherer Ausführung geplant, außer in der „Toilette für alle“. Das Dach wird ebenfalls als Betonfertigteilkonstruktion ausgeführt und überspannt den Bereich der Wartezone frei. Die Dachfläche ist nach innen geneigt und entwässert an zwei Tiefpunkten innenliegend. Der Aufbau besteht aus einer Schaumglasdämmung, Flüssigabdichtung und einem Betonplattenbelag im Splittbett.

Technische Gebäudeausrüstung

Ausstattung

In den WC-Räumen ist neben der üblichen Ausstattung auch jeweils ein Wickeltisch vorgesehen. In der ‚Toilette für alle‘ ist eine Pflegeliege mit elektrischem Hebelifter zusätzlich zur Standardausstattung einer Behindertentoilette geplant, außerdem ist beim Waschbecken auch Warmwasser vorgesehen, das mit einem Minidurchlauferhitzer erzeugt wird.

Heizungstechnik

Das Gebäude wird nicht beheizt sondern nur frostfrei gehalten, nur in der ‚Toilette für alle‘ wird eine Temperatur von 12° C gewährleistet. Die Temperierung erfolgt mittels elektrischer Fußbodendirektheizung.

Lüftungstechnik

Alle drei Sanitärräume erhalten eine Lüftung. Dabei handelt es sich um ein reines Abluftsystem mit Nachströmung über die Türunterschnitte. Wegen der räumlichen Trennung wird die Lüftung mit zwei getrennten Anlagen hergestellt. Die Lufteinlässe sind in den Installationswänden eingebaut und mit einbruchshemmenden Lüftungsgittern gesichert. Die

Deckenuntersicht ist somit nicht beeinträchtigt. Um die Fassade öffnungsfrei zu halten, wird die Fortluft über Dach ausgeblasen.

Elektrotechnik

Die Beleuchtung wird in den Innen- und Außenbereichen in LED-Technik ausgeführt. Die Steuerung erfolgt in den Sanitärräumen über Präsenzmelder, im Außenbereich über Dämmerungsschalter, im Technikraum über herkömmliche Schalter. Die Zutrittskontrolle der elektrischen Tür zur „Toilette für alle“ erfolgt über einen Schlüsselschalter mit Euroschließung. Außerdem ist eine Rufanlage mit Möglichkeit zur Weiterleitung einer Meldung an die Telekommunikation der Stadt Regensburg geplant.

Gebäudedaten

Bruttogrundfläche 101 m²
 Bruttonrauminhalt 352 m³

3. Kosten und Finanzierung

Die Kosten setzten sich gemäß geprüfter Kostenberechnung wie folgt zusammen:

		Kosten brutto	
Kostengruppe 100	Grundstück	nicht enthalten	Euro
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen	nicht enthalten	Euro
Kostengruppe 300	Bauwerk – Baukonstruktion	359.749,00	Euro
Kostengruppe 400	Technische Anlagen	113.396,00	Euro
Kostengruppe 500	Außenanlagen	nicht enthalten	Euro
Kostengruppe 600	Kunst am Bau	nicht enthalten	Euro
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	136.531,00	Euro
Gesamtkosten		609.676,00	Euro
Gesamtkosten gerundet		610.000,00	Euro

ohne Möbel (lose Möblierung KGR 600)

Die Kosten in Höhe von 610.000,00 € für den Neubau wurden auf Grundlage der Entwurfsplanung von TDB-Landschaftsarchitekten berechnet.

Die Maßnahme ist im aktuellen Investitionsprogramm 2017 - 2021 nach dem groben Kostenrahmen in Höhe von 500.000,- € eingeplant.

Die Kostenfortschreibung ist durch folgende projektspezifische Maßnahmen begründet:

- Erweiterung des Behinderten-WC zur „Toilette für alle“ mit entsprechender Mehrfläche und höherem Ausbaustandard
- Änderung der Planung vom unbeheizten zum temperierten Gebäude
- Fortschreibung des Baukostenindex von 2015 - 2018

Die Mehrkosten i.H. von 110.000,- € können durch Umschichtungen innerhalb der Maßnahmen am „Donaumarktareal“ (UA 6417/02-03-04 – Hhst. 1.6417.9502/9503/9504/9582) aufgefangen werden.

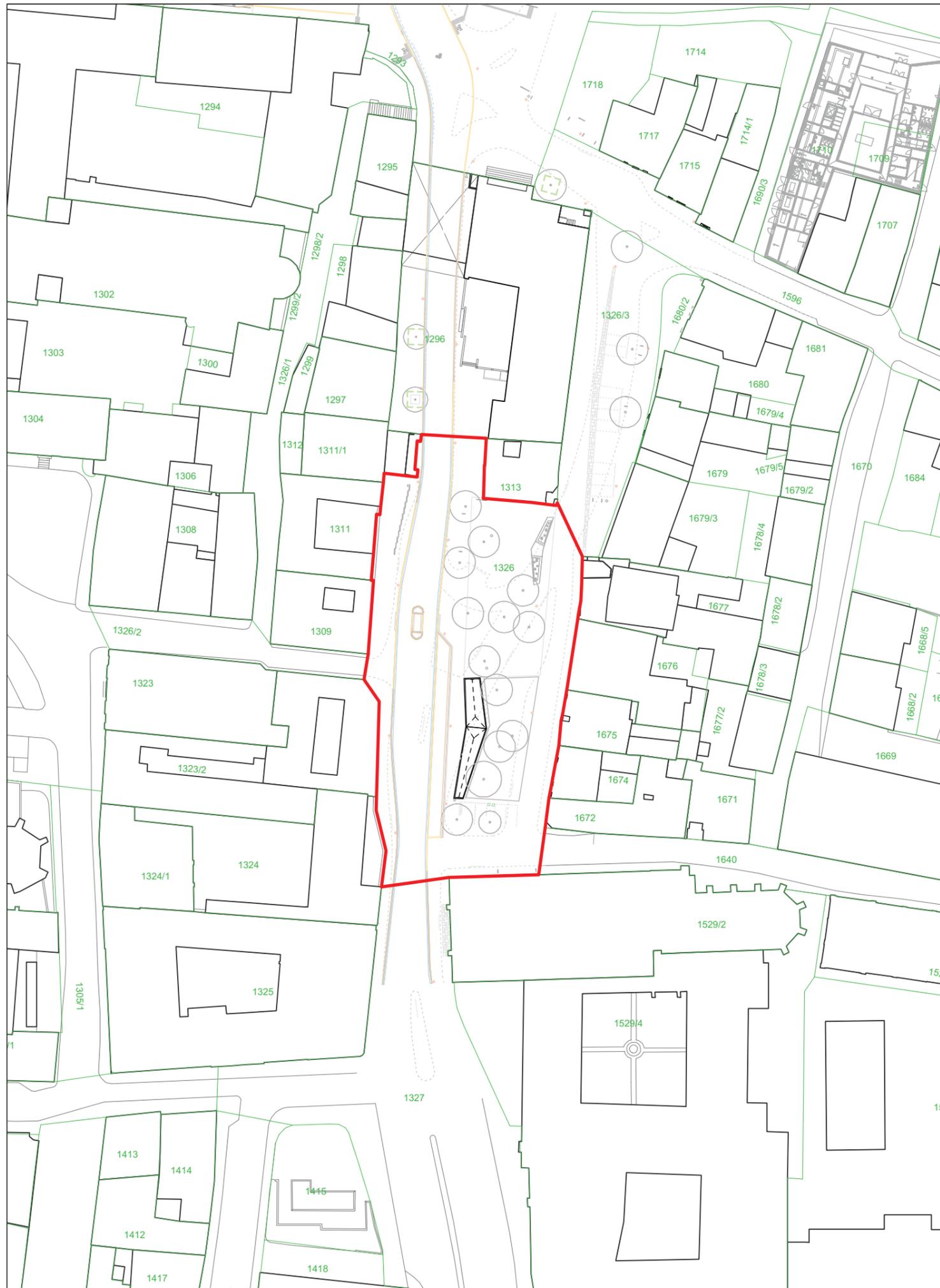
In der Fortschreibung des IP sind sowohl die Mittelumschichtung als auch die zusätzlich erforderlichen Mittel zu berücksichtigen.

4. Geplanter zeitlicher Ablauf der Maßnahme

Mit dem Neubau soll im Frühjahr 2018 begonnen werden.

Fertigstellung und Betriebsbeginn sind für Ende 2018 geplant.

Anlagen



ZEICHNUNG	Lageplan Servicegebäude	MASSTAB	1:1000	DATUM	29.11.2017	PLANNUMMER	4.02
-----------	-------------------------	---------	--------	-------	------------	------------	------

LEISTUNGSPHASE	GENEHMIGUNGSPLANUNG					GEZEICHNET	MM
----------------	---------------------	--	--	--	--	------------	----

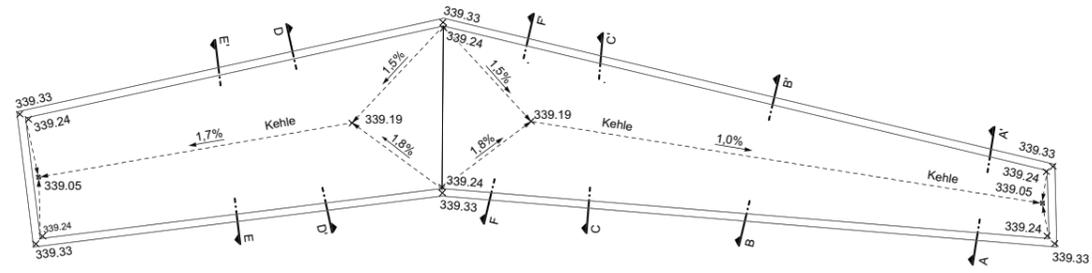
PROJEKT	Neubau eines Servicegebäudes am Schwanenplatz						
---------	---	--	--	--	--	--	--



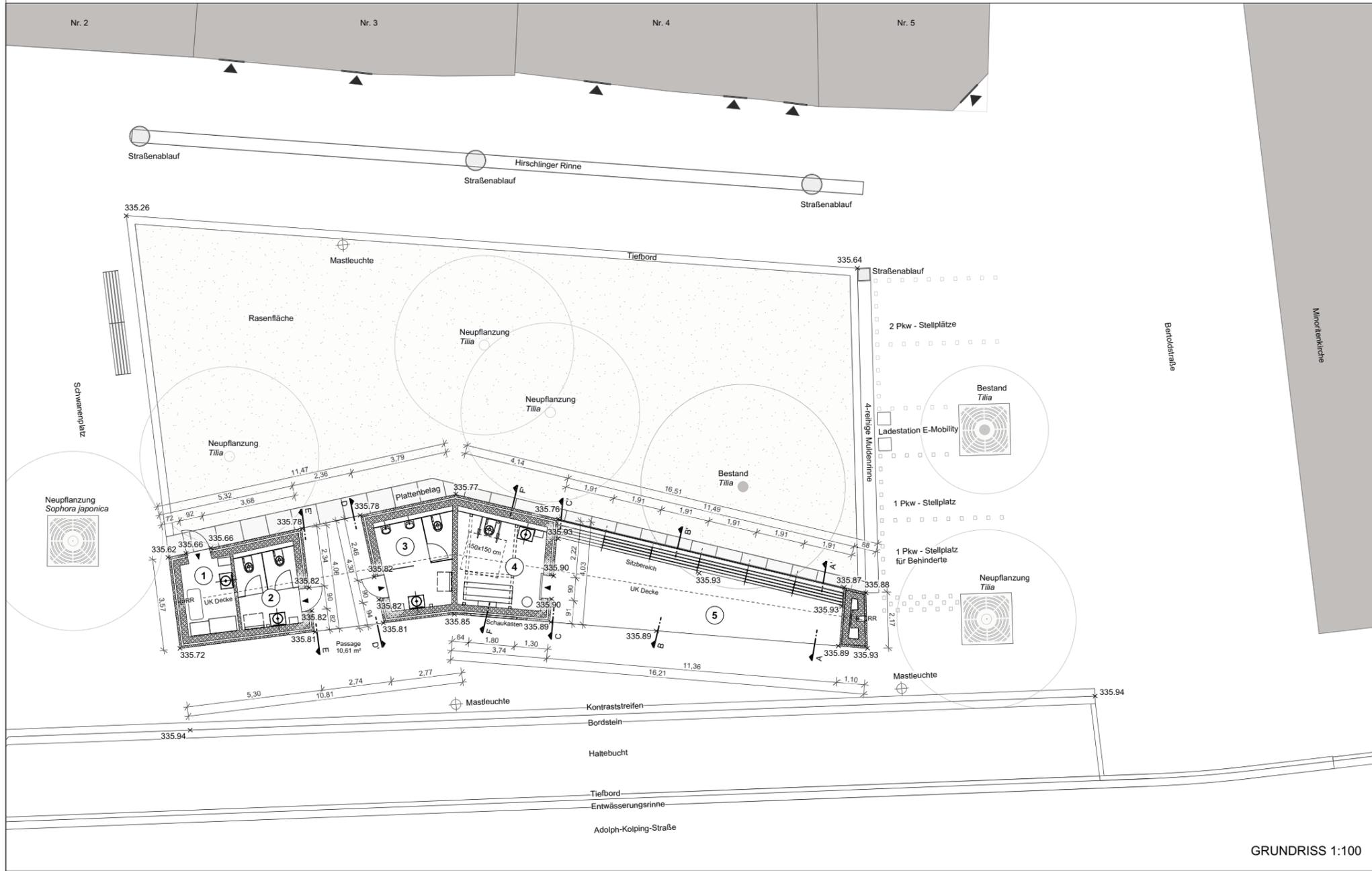
BAUHERR	 STADT REGENSBURG		PLANUNGS- UND BAUREFERAT D.-MARTIN-LUTHER-STRASSE 1 93047 REGENSBURG		DATUM	UNTERSCHRIFT
---------	---	--	--	--	-------	--------------

PLANUNG	TDB LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HAUPTSTRASSE 23-24 10827 BERLIN		DATUM	UNTERSCHRIFT
---------	--	--	-------	--------------

GRUNDSTÜCKS- EIGENTÜMER	LIEGENSCHAFTSAMT D.-MARTIN-LUTHER-STRASSE 3 93047 REGENSBURG		DATUM	UNTERSCHRIFT
----------------------------	--	--	-------	--------------



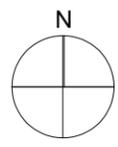
DACHAUFSICHT 1:100

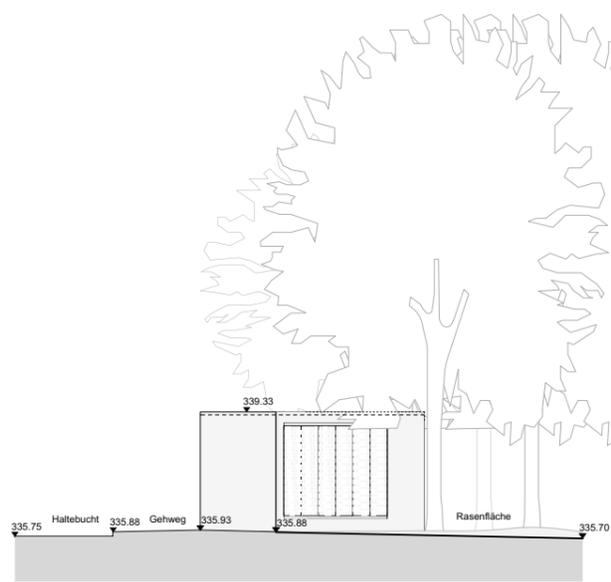


GRUNDRISS 1:100

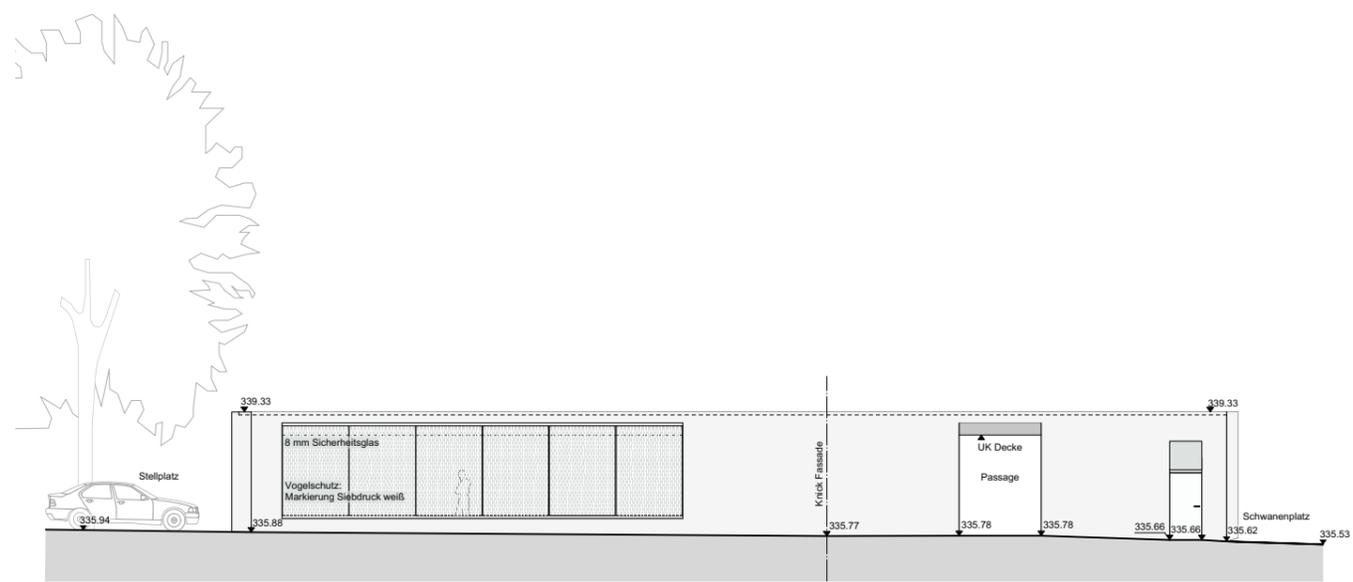
1 Nebenraum Fläche: 5,75 m ² OKFF: 335.66 Ausstattung: - Ausgussbecken - Kleiderspind Stahl 30x50x180cm - Systemwagen TTS Green Line 150 120x55x110 cm - Kleingebinderegal mit Auffangwanne Stahl verzinkt 106x75x200 cm - Lagerregal Stahl verzinkt 75x50x200cm	2 WC Damen Fläche: 7,44 m ² OKFF: 335.82 Ausstattung: - Sanitärobjekte Edelstahl - Wickeltisch Dan Dryer Aluminium klappbar	3 WC Herren Fläche: 10,14 m ² OKFF: 335.82 Ausstattung: - Sanitärobjekte Edelstahl - Wickeltisch Dan Dryer Aluminium klappbar	4 'Toilette für Alle' Fläche: 12,15 m ² OKFF: 335.90 Ausstattung: - Lift 'Maxi sky' ARJO HUNTLEIGH Wandmontage - Pflegeleige 'Pressalit care' elektrisch höhenverstellbar 770x190 cm - Automatik-Schiebetür Schüsselschalter für elektronischen Türöffner - Waschtisch unterfahrbar - Windeleimer	5 Wartebereich Reisebusse Fläche: 33,59 m ² OKFF: - Ausstattung: - Holzlattung analog Banksystem BINGA, Fa. Runge 55x100 mm, von unten verschraubt, Minifase 5 mm
---	---	---	--	--

ZEICHNUNG	Grundriss, Dachaufsicht	MASSTAB	1:100	DATUM	24.11.2017	PLANNUMMER	4.00	
LEISTUNGSPHASE	GENEHMIGUNGSPLANUNG						GEZEICHNET	MM
PROJEKT	Neubau eines Servicegebäudes am Schwanenplatz							
 STADT REGENSBURG PLANUNGS- UND BAUREFERAT D.-MARTIN-LUTHER-STRASSE 1 93047 REGENSBURG DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____								
PLANUNG	TDB LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HAUPTSTRASSE 23-24 10827 BERLIN DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____							
GRUNDSTÜCKS-EIGENTÜMER	LIEGENSCHAFTSAMT D.-MARTIN-LUTHER-STRASSE 3 93047 REGENSBURG DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____							

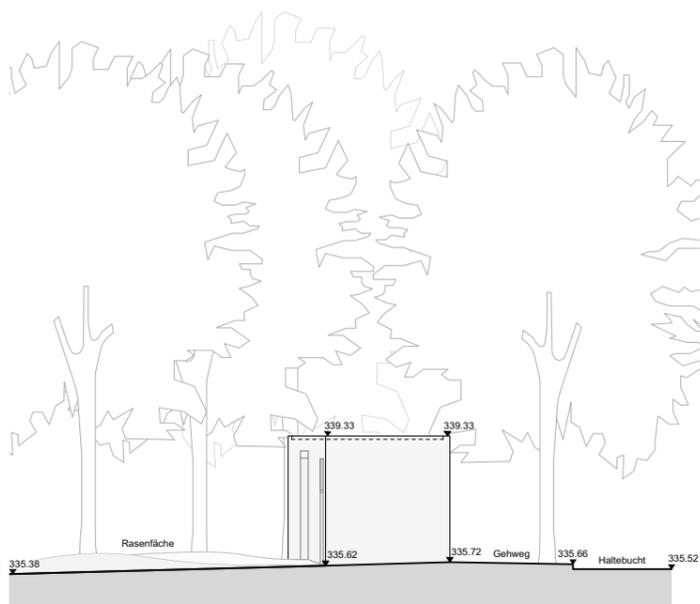




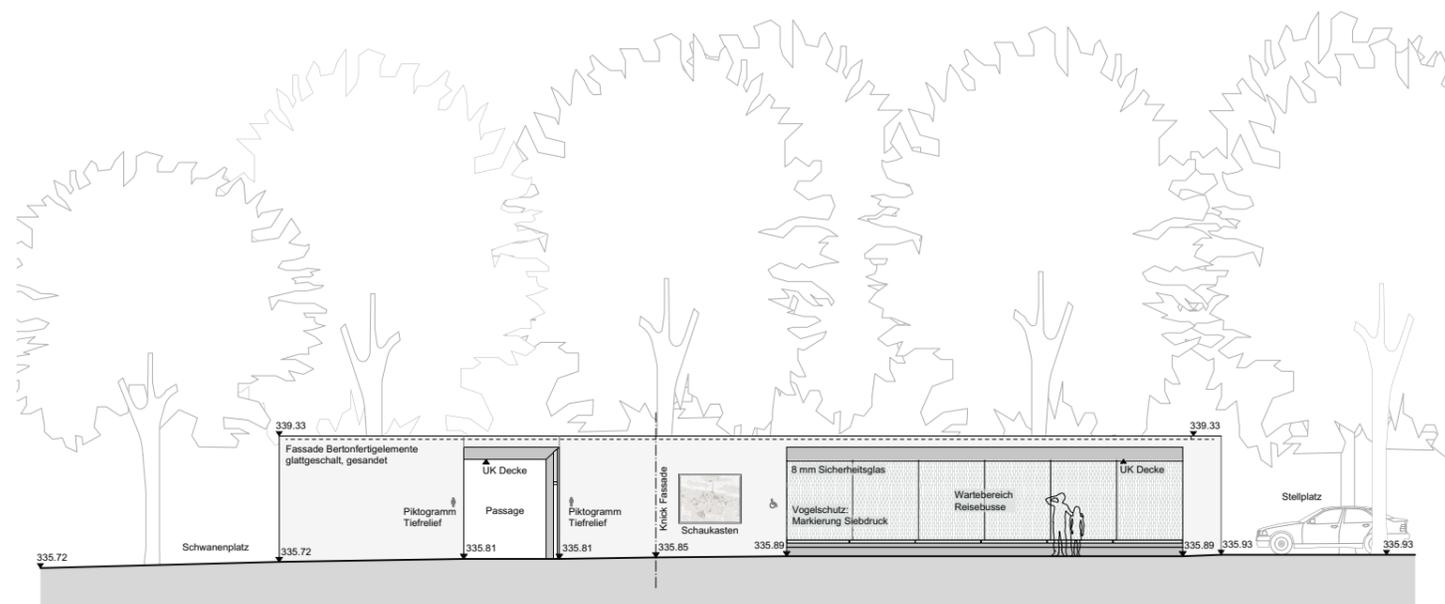
ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN
GRÜNFLÄCHE SCHWANENPLATZ



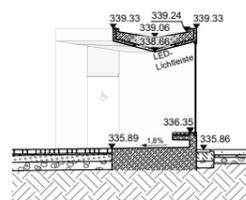
ANSICHT NORDEN



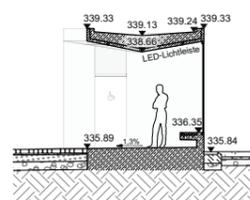
ANSICHT WESTEN
ADOLPH KOLPING-STRASSE

Ausbildung der Decke und des Daches gem. Statik

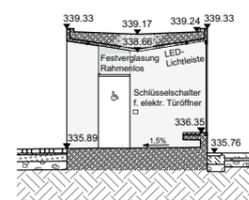
Ausbildung der Bodenplatte gem. Statik



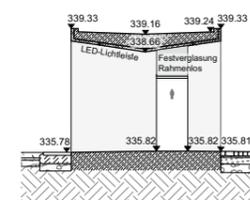
SCHNITT A-A'



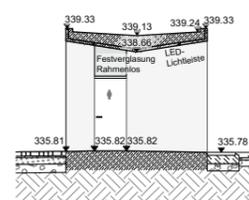
SCHNITT B-B'



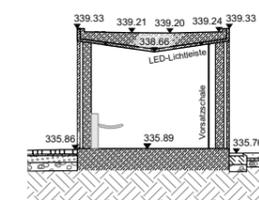
SCHNITT C-C'



SCHNITT D-D'



SCHNITT E-E'



SCHNITT F-F'

ZEICHNUNG	Schnitte, Ansichten	MASSSTAB	1:100	DATUM	24.11.2017	PLANNUMMER	4.01	
LEISTUNGSPHASE	GENEHMIGUNGSPLANUNG						GEZEICHNET	MM
PROJEKT	Neubau eines Servicegebäudes am Schwanenplatz							
BAUHERR	 STADT REGENSBURG PLANUNGS- UND BAUREFERAT D.-MARTIN-LUTHER-STRASSE 1 93047 REGENSBURG							
PLANUNG	TDB LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HAUPTSTRASSE 23-24 10827 BERLIN							
GRUNDSTÜCKS-EIGENTÜMER	LIEGENSCHAFTSAMT D.-MARTIN-LUTHER-STRASSE 3 93047 REGENSBURG							