

## **6. Sanierung der Mehrzweckhalle (mit Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Rappelkiste“) – h i e r – Freigabe der Entwurfsplanung; Beschluss.**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 14. Dezember 2020 wurde nach Durchführung einer europaweiten Ausschreibung einstimmig die Vergabe der Planungsleistungen an motorplan, Mannheim, beschlossen. Die Beauftragung des Planungsbüros motorplan erfolgte am 04. Januar 2021 und am 21. Januar wurde mit der Planerin das weitere Vorgehen und die Zeitplanung abgestimmt. In der Zwischenzeit konnten weitere Planungsleistungen vergeben werden (Statik, Elektroplanung, Haustechnik).

Der Beauftragung vorausgegangen war eine Konzeptstudie, die neben der Sanierung auch eine Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Rappelkiste“ vorgeschlagen hat. Dadurch kann recht kurzfristig eine Alternative zu den nicht mehr sanierungswürdigen Räumlichkeiten der Kinderkiste in der Heddesheimer Straße geboten werden.

Die Studie wurde am 13. Mai 2020 in der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vorgestellt. Aus der Studie gingen auch mögliche Kosten für verschiedene Ausbauvarianten hervor. Diese Kosten waren die Grundlage für die Mittelanmeldung der kommenden Haushaltsjahre. Vor der Konzeptstudie ist man von Sanierungskosten i.H.v. 3 Mio. € ausgegangen. Aus der aktuellen Kostenschätzung (Mai 2020) ergeben sich Sanierungskosten i.H.v. 3.793.750,- € inkl. Nebenkosten. Der Umbau des Kindergartens zu einer Kindertagesstätte mit zusätzlichen Betreuungsmöglichkeiten für unter Dreijährige beträgt bei der Maximallösung weitere 691.250, -- €, so dass die Gesamtmaßnahme auf ca. 4,5 Mio. € geschätzt wird.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 25. Februar 2021 haben sich die Mitglieder mehrheitlich für diese Maximalvariante ausgesprochen.

Die Festlegung der finalen Variante (Grundlage der Ausschreibung war zunächst die Maximalvariante 3+4) war Grundlage für den Einstieg in die Entwurfsplanung, die wiederum maßgeblich für die Bauantragsstellung ist. Aufgrund der langen Genehmigungsphase ist es das Ziel, gerade die erste Projektphase möglichst zügig durchzuführen, was jedoch angesichts der pandemiebedingten Einschränkungen immer wieder eine Herausforderung darstellt. Neben der Festlegung der Ausbauvariante ist auch die Beteiligung der Nutzer ein wichtiger Aspekt der Planung. Um diesen Prozess möglichst effizient durchführen zu können, wurden die verschiedenen Nutzergruppen (Vereine, Schule, Kinderbetreuung) jeweils getrennt voneinander beteiligt.

Vorgeschaltet war nochmals die Vorstellung der Konzeptstudie im Rahmen einer Online-Veranstaltung, danach erfolgten in reduzierten Gruppen Vororttermine mit den jeweiligen Nutzern um die Bedarfe und Anregungen zu erfassen.

Bei den Gesprächen mit den Nutzern blieb es nicht aus, dass sich gegenseitige Forderungen teilweise ausschließen bzw. aufgrund der räumlichen Situation nicht ohne Einschränkungen leistbar sind. Die Verwaltung betont hierbei nochmals, dass es nicht nur um eine Generalsanierung der MZH geht, sondern dass mit dem Projekt auch ein Ersatzneubau für eine bestehende Kindertageseinrichtung verwirklicht werden soll. Gegenüber einem Neubau eine Krippe können hier Einsparungen von über 2 Mio € erzielt werden.

Die verschiedenen Bedarfe wurden in Untervarianten planerisch dargestellt und am 05. Mai 2021 in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses ausführlich beraten. Aufgrund der konstruktiven Vorberatung war es möglich, einen Vorschlag für die Entwurfsplanung vorzulegen.

Das Ergebnis der Nutzerbefragung lässt sich wesentlich wie folgt zusammenfassen:

### **Vereine:**

- **Nach Möglichkeit sollen die bisherigen Veranstaltungen ohne zusätzliche Einschränkungen durch die Sanierung weiterhin in der gewohnten Form stattfinden können.**

Diese zentrale Forderung war erwartbar und ist aufgrund der gewachsenen Herausforderungen für Vereine und Ehrenamtliche auch nachvollziehbar. Dennoch geht die Planung von einer zusätzlichen Nutzung der MZH durch Kleinkinder aus, die ohne einen größeren Anbau nur leistbar ist, wenn jeder seinen Beitrag leistet. Insofern wird es künftig immer erforderlich sein, die Veranstaltungen möglichst früh zusammen abzustimmen, damit die verschiedenen Nutzerkreise sich entsprechend einrichten können. So wird der derzeitige Essensraum der Kernzeit überwiegend der Kleinkindbetreuung zur Verfügung stehen, konzeptionell aber so geplant werden, dass er für entsprechende Großveranstaltungen auch mitgenutzt werden kann.

- **Insbesondere bei der Überarbeitung der Küche soll Rücksicht auf die Anforderungen der Vereine genommen werden, so dass die gewohnten Abläufe dadurch nicht gestört werden.**

Die Küche war das am längsten diskutierte Thema während der Begehung. Hierbei wurden den Nutzern verdeutlicht, dass im Zuge der Sanierung eine Überarbeitung des Küchenkomplexes geplant ist und dabei auch eine Reduzierung der Küchengröße vorgesehen ist. Durch eine optimierte Planung kann jedoch der Flächenverlust kompensiert werden. Von der Planungsseite werden hierzu Lösungen ausgearbeitet.

- **Kein Verlust von Staumöglichkeiten (Stuhllager, Vereine, Ilv. Bürgerhilfe, etc)**

Im Rahmen der Planung werden u.a. für Staumöglichkeiten zusätzliche Einbauschränke etc. für eine effizientere Raumnutzung geprüft. Aber aufgrund der Tatsache, dass künftig ein zusätzlicher Nutzer einige Räumlichkeiten der MZH nutzen wird, führt dies auch hier zu Änderungen. Der Verein Ilvesheimer Bürgerhilfe sowie die Musikschule können beispielsweise künftig die OG-Räumen nicht mehr nutzen.

- **Ausreichend Toiletten für Veranstaltungen von 700 Personen.**

Derzeit gibt es nur ein Behinderten-WC im Multifunktionsgebäude, das für Veranstaltungen in der MZH genutzt werden kann. Die Toilettenanlage befindet sich ansonsten im UG und ist nur über eine Treppe zu erreichen. Um auch ohne Barrieren erreichbare Toiletten anbieten zu können sollen im Foyerbereich weitere vorgesehen werden. Im Rahmen der Vorberatung hat man sich geeinigt, dass die Anzahl der Toiletten mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt wird. Sollten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weitere Toiletten erforderlich werden, wurde von Planungsseite eine Ergänzung der Toilettenanlage im UG ausgearbeitet. Dadurch reduzieren sich nur Lagerräume im Keller, die keine Auswirkungen auf die Nutzer haben. Ansonsten werden die Toilettenanlagen gemäß der Hauptnutzung wie bisher beibehalten und lediglich modernisiert. Den Mitgliedern des Technischen Ausschusses war es wichtig, dass die Nutzung der Mehrzweckhalle auch nach der Sanierung für Veranstaltungen bis 700 Personen möglich ist. Die überwiegende Veranstaltungsgröße bewegt sich deutlich unter dieser Besucherzahl. Im Rahmen der Vorberatung wurde auch empfohlen, die 700 Besucher als absolute Obergrenze festzulegen, da das Gebäude auch von der damit verbundenen Beanspruchung für mehr Besucher nicht geeignet ist.

- **Beibehaltung eines Künstlerzimmers**

Auch dies war eine zentrale Forderung, die mittlerweile in verschiedenen Varianten planerisch umgesetzt und im Rahmen dieser Vorberatung diskutiert wurde.

- **Beibehaltung von Duschen für den Vereinssport**

Für den Vereinssport sind weiterhin Duschen vorgesehen.

- **Ausreichend große Garderobe**

Durch entsprechende Garderobensysteme kann der Platzbedarf für die Garderobe reduziert werden.

- **Beschallungsanlage, Lichanlage**

Im Rahmen der Begehung mit den Vereinen wurde durch einen Veran-

staltungstechniker die Bestandsanlage vorgeführt. Für das Gros der Veranstaltungen ist die bereits bestehende Art der Beschallung und Beleuchtung ausreichend, so dass in Abstimmung mit den Nutzern kein neues System erforderlich ist. Für Spezielle Veranstaltungen ist es ohnehin erforderlich, ein für die Veranstaltung optimiertes System anzumieten.

Von Seiten der Verwaltung wurde daraufhin auf der Grundlage von Unterhaltungsleistungen noch Verbesserungen vorgenommen (Ankauf eines Subwoofers und teilweise Erneuerung des Bose-Soundsystems mit der Möglichkeit, akustisch einzumessen). Die Beleuchtung der MZH wird komplett erneuert, dabei werden wiederum die speziellen Anforderungen beispielsweise für den Tisch-Tennis-Sport berücksichtigt

### **Schule/Kernzeit:**

Durch die Nutzungsänderung des Vortragsraums (Multifunktionsraum Kinderkrippe) kann künftig in der MZH keine Essensausgabe mehr stattfinden. Stattdessen soll die Essensausgabe dann im UG des Gebäudes Nr. 3 (Kernzeit) erfolgen. Durch die Rampe, die vorsorglich entgegen der ursprünglichen Planung gepflastert wurde, kann das Essen nun ins UG gebracht werden. Die vorhandene Küche kann als Verteilerküche genutzt werden, allerdings sind hier noch ergänzende Ausstattungen erforderlich (Profispülmaschine, etc). Die organisatorischen Abläufe in der Kernzeit werden dadurch deutlich erleichtert, denn es werden keine Betreuungskräfte mehr zum Begleiten der Kinder in die Mehrzweckhalle erforderlich.

Für die Schule bedeutet dies, dass bestimmte Unterrichtseinheiten wie Kochen und Werken organisatorisch neu gelöst werden müssen, was aber aufgrund des vorhandenen Raumangebots sowohl im Schulgebäude als auch im Außengelände leistbar ist. Zudem wurde im Zuge des Schulerweiterungsbaus eine Küchenplanung vorgenommen, jedoch aufgrund der Bestandssituation in Gebäude Nr. 3 nicht ausgeführt. Die Vorstreckungen sind aber installiert, so dass eine Nachrüstung mit einer Küche im Neubau der Wegfall der Küche in Haus III ohne großen Kostenaufwand kompensieren kann (ca. 10.000,- €).

Selbstverständlich sollte dies parallel zur Sanierung laufen, so dass die schulischen Anforderungen auch weiterhin gegeben wären.

Der Werkunterricht, der mittlerweile ebenfalls im UG des Gebäude Nr. 3 stattfindet, könnte sowohl durch die Außenklassenzimmer als auch durch den Multifunktionsraum oder ein Bestandsklassenzimmer aufgefangen werden können. Hierbei ist organisatorisch sicherzustellen, dass z.B. durch das Werken und die damit erhöhte Geräuschkulisse der begleitende Unterricht nicht gestört wird, was durch die Wahl der Zimmer (Lage, Unterrichtszeit, etc.) möglich ist. Ziel ist es, dass der Unterricht wie ursprünglich bei der Schulerweiterung geplant, autark im Schulgebäude abgehalten kann.

Aufgrund der rückläufigen Schulkinderzahlen ist die FES mittlerweile wieder durchgängig 4zünftig, so dass mindestens 2 Räume nicht mehr als Klassenräume benötigt werden und anderweitig genutzt werden können.

### **Kleinkindbetreuung**

Bezüglich der Kleinkindbetreuung wurde das Thema Schlafraum im EG der MZH, welche im ersten Entwurf (Studie) im Stuhllager vorgesehen war, kritisch betrachtet. Zum einen gibt es den Wunsch der Nutzer, entsprechende Stauräume vorzuhalten, zum anderen stellt dieser Raum ein gesetzliches Erfordernis dar. Auch bezüglich des Außenbereiches gab es Anregungen, die im Zuge der Außenanlagenplanung berücksichtigt werden sollen.

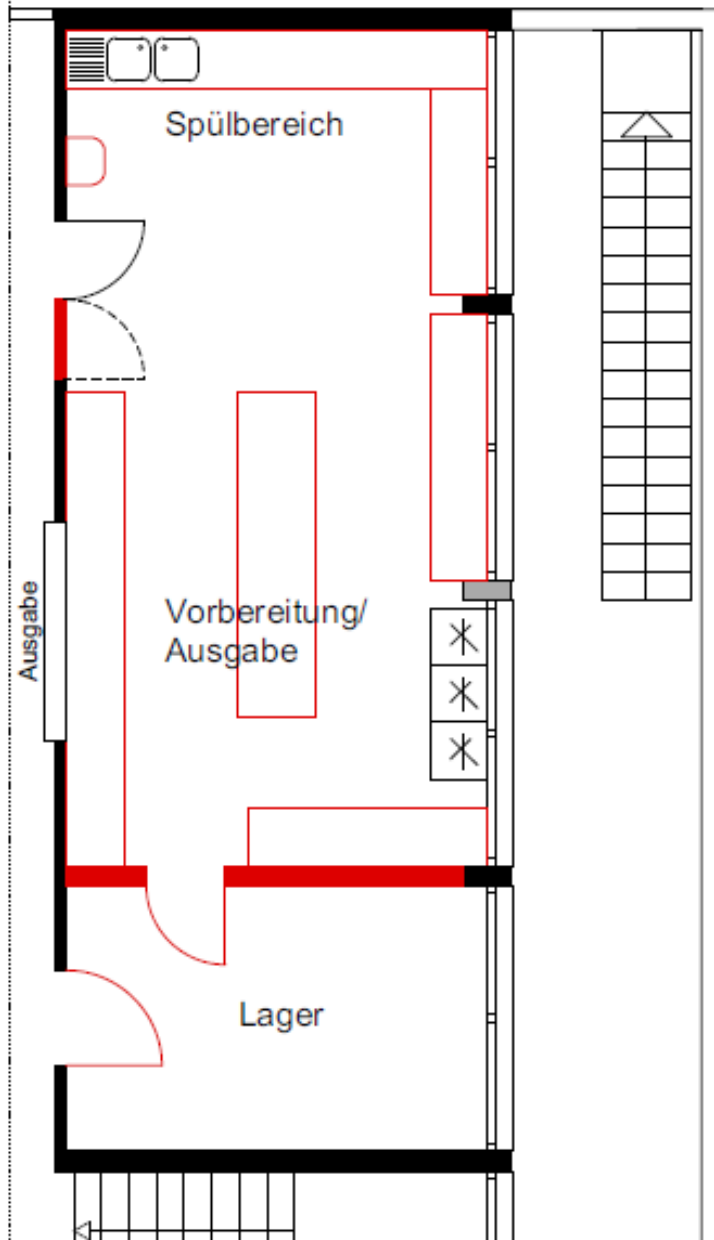
Um die verschiedenen Belange weitestgehend berücksichtigen zu können wurden in Abstimmung mit der Verwaltung hierzu Detaillösungen ausgearbeitet. Die entsprechenden Entwürfe wurden ausführlich diskutiert. Dabei hat man festgestellt, dass der Bedarf an Lagerflächen zwar wichtig ist, durch entsprechende Organisation der Bestandsflächen aber ausreichend Flächen zur Verfügung stehen sollten. Im Bedarfsfall besteht zusätzlich die Möglichkeit, im Multifunktionsraum über eine mobile Abtrennung noch Staumöglichkeiten zu gewinnen. Diese Lösung wäre auch nachrüstbar. Im Rahmen einer Inventur wird derzeit geprüft, wieviel Mobiliar für die Veranstaltung erforderlich ist, so dass durch entsprechende Lagerung der Veranstaltungsablauf optimiert und

Stauflächen sinnvoll genutzt werden können. Damit konnte die Umgestaltung des derzeitigen Stuhllagers in einen Ruheraum für die Krippe freigegeben werden.

Nachfolgend sind Planauszüge zu den Detaillösungen dargestellt:

**Überarbeitung Küchentrakt:**

## KÜCHE mit LAGER



Erdgeschoss

Die Küche wird um ein Raster gekürzt und erhält einen Lagerraum, der sowohl von der Küche als auch vom Flur aus begangen werden kann. Durch die

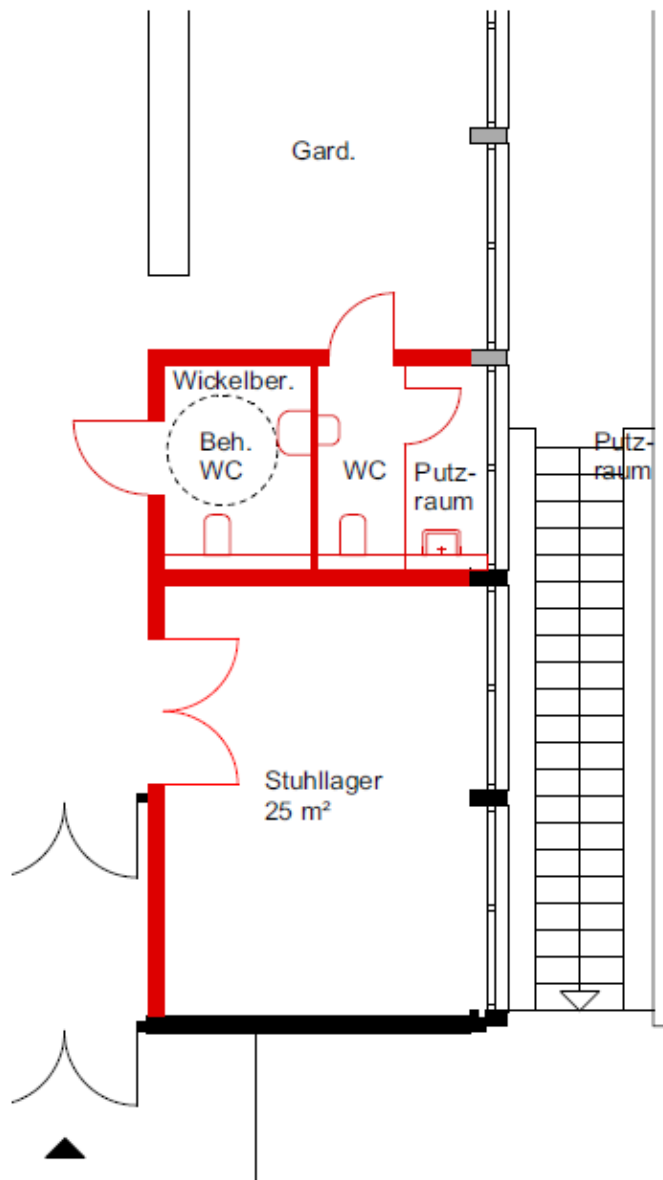


eingezogene Wand werden zusätzliche Stellflächen geschaffen. Die Küche wird neu organisiert, so dass die Nutzungsabläufe optimiert werden (z.B. Trennung Spülen von der Lebensmittelzubereitung/Vorbereitung und der Ausgabe). Die Ausstattung der Küche wird im Laufe der weiteren Planung noch detailliert ausgearbeitet, dabei wird auf die Belange der Nutzer eingegangen.

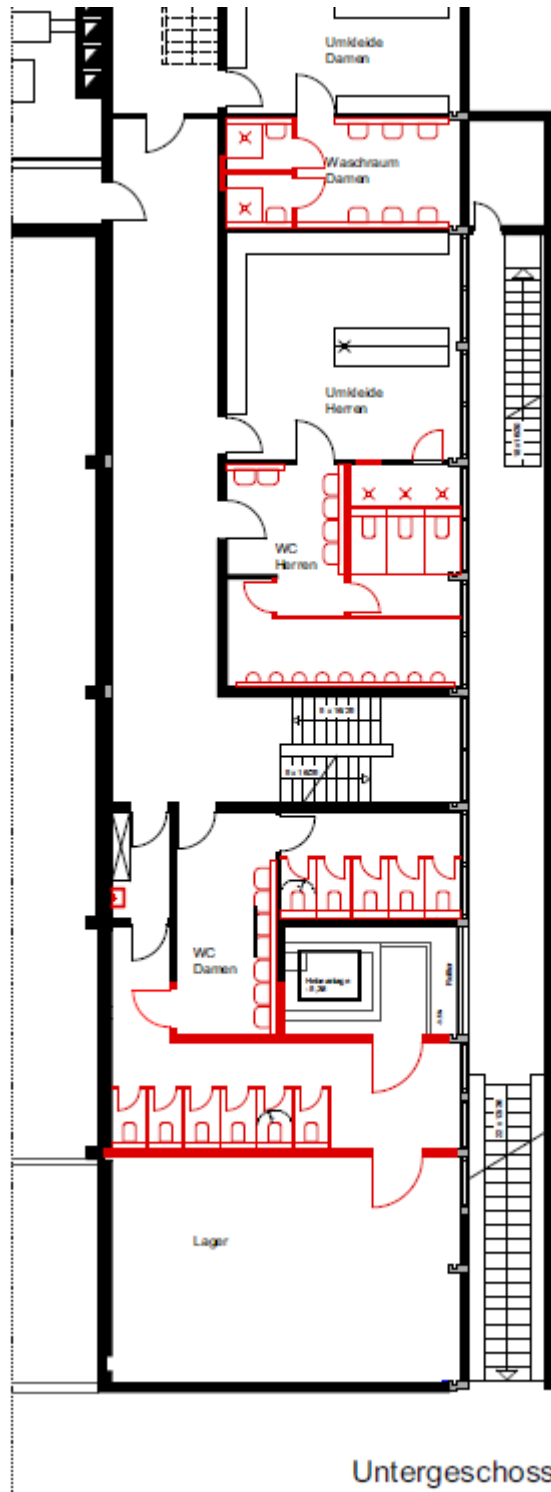
### **Ergänzung der Toilettenanlage:**

Der Garderobebereich soll verkleinert werden, was durch eine Optimierung der Garderobenmöblierung problemlos kompensiert werden kann. Dadurch entsteht eine weitere Fläche, die zur Ergänzung der Toilettenanlage im EG genutzt werden kann. Neben einem Behinderten-WC, das mit einer Wickelmöglichkeit ergänzt wird, kann noch ein weiteres, ohne Stufen zugängliches WC im Foyerbereich dazugewonnen werden. Bei dieser Variante entsteht ein Stuhllager mit 25 m<sup>2</sup> Fläche. Im Rahmen der Vorberatung ist diese Variante empfohlen worden.

## Barrierefreies WC Putzraum und WC im EG

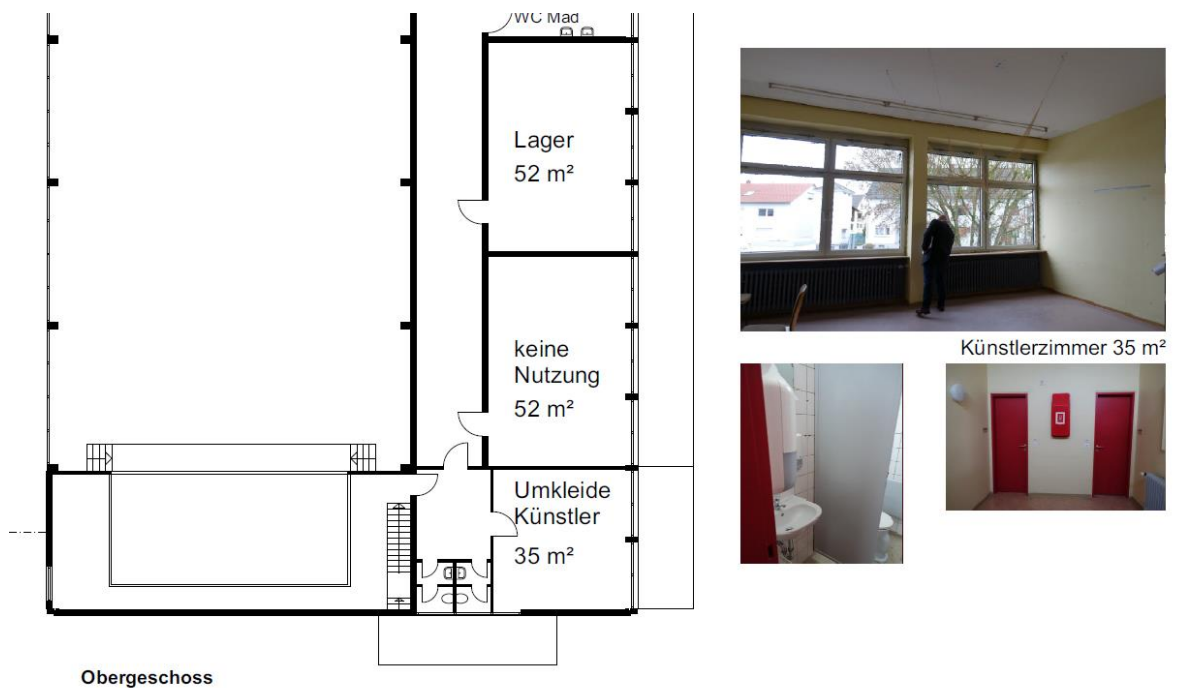


Die nachfolgende Variante zeigt das Potential an zusätzlichen Toiletten im UG auf, die bei Bedarf bzw. falls zur Genehmigung erforderlich, noch zusätzlich generiert werden könnten. Allerdings geht die Verwaltung nach aktuellem Stand davon aus, dass diese Erweiterung nicht notwendig sein wird.

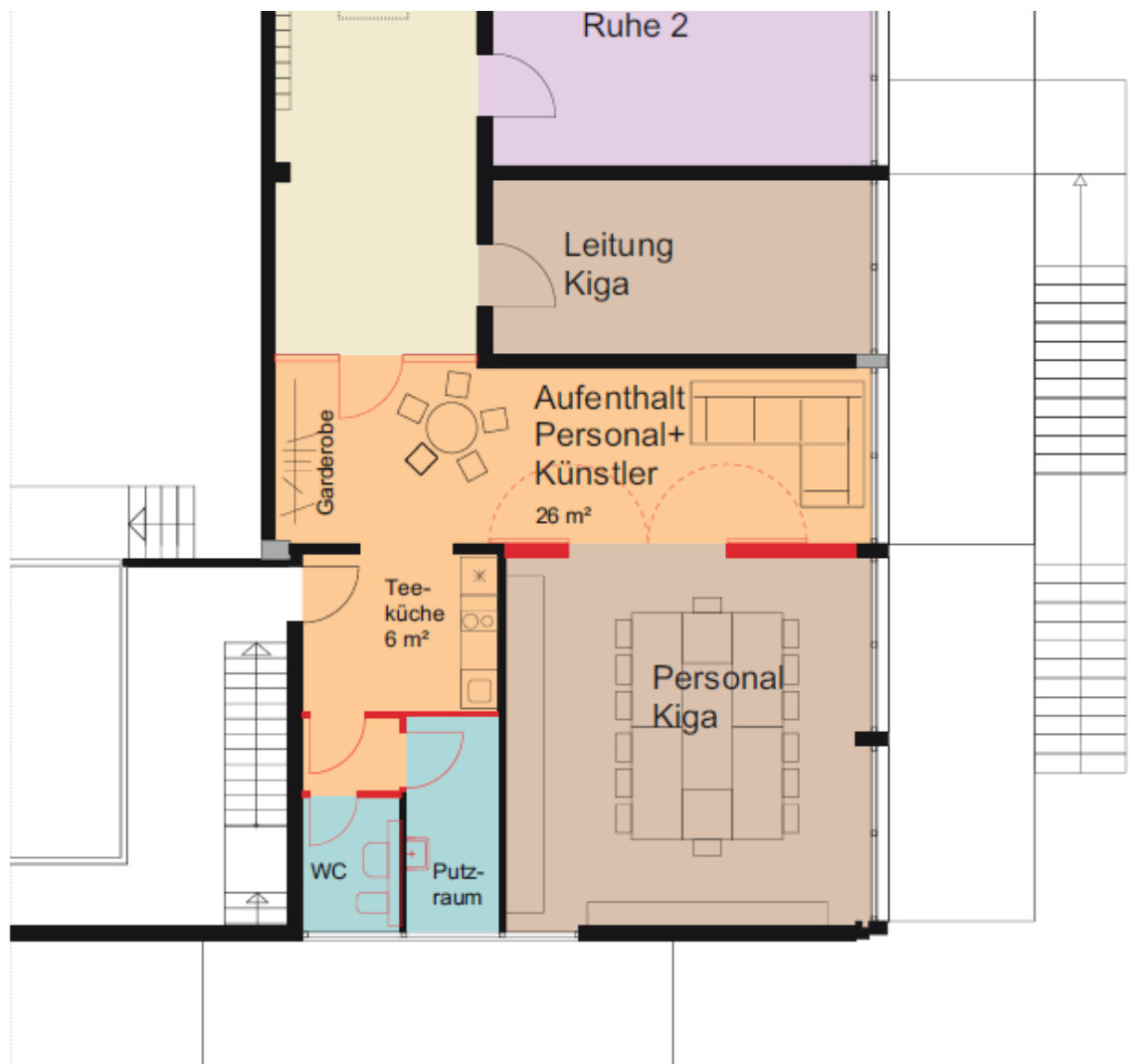


## Personalbereich OG mit / ohne Künstlerumkleide:

Die Bestandssituation ist nachfolgend aufgezeigt. Aufgrund der Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung muss das Platzbedarf im OG an die neue Nutzung angepasst werden. Dadurch ist das Künstlerzimmer neu zu gestalten

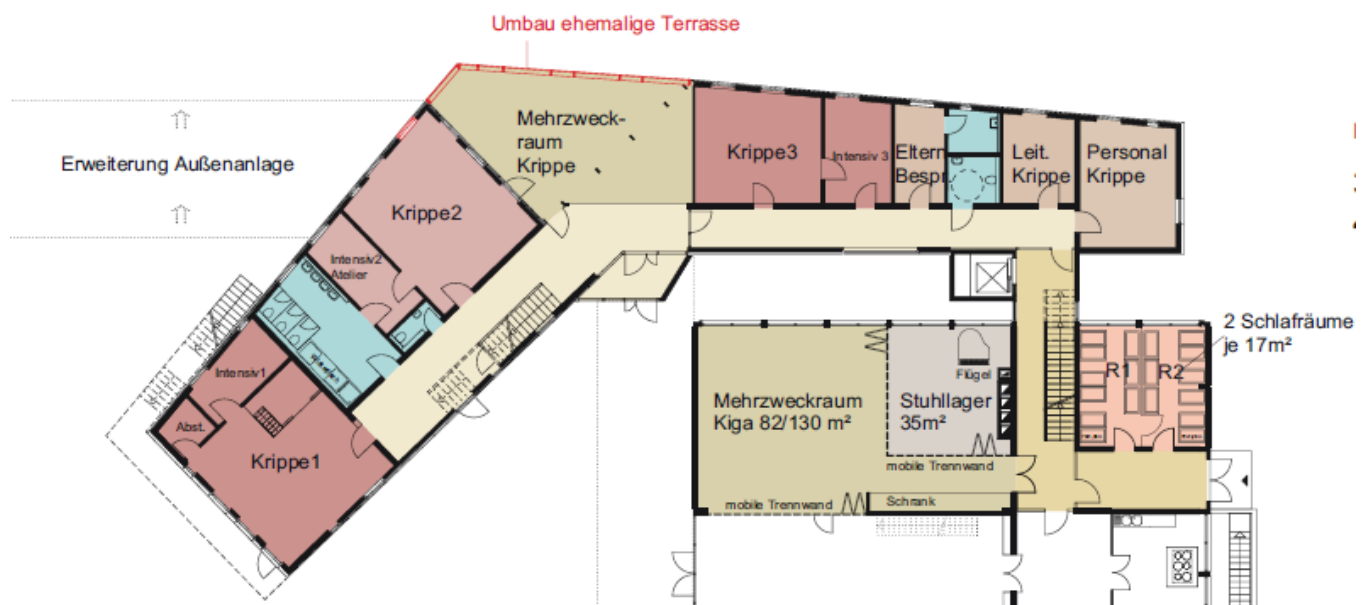


Im Rahmen der Aussprache wurden verschiedene Varianten diskutiert. Die Verwaltung schlägt die nachfolgende und nach der Vorstellung im Technischen Ausschuss aufgrund der dort geführten Aussprache modifizierte Ausführungsvariante vor:



Anstelle einer nicht als notwendig erachteten Duschköglichkeit wurde noch ein kleiner Putzraum ergänzt, der für den Unterhaltungsablauf des Gebäudes vorteilhaft ist. Die Teeküche ist in dieser Variante abgetrennt vom Hauptflur und damit auch aus dem Bewegungsraum der Kinder in der alltäglichen Nutzung des Gebäudes. Der Künstlerbereich ist in der Alltagsnutzung des Kindergartens eingebunden und kann mitgenutzt werden; bei Veranstaltung kann der Bereich aber entsprechend gesperrt werden.

## Stuhllager und Ruheräume Krippe:



### VORTEILE:

- Stuhllager kann bei Veranstaltungen als Erweiterung genutzt werden
- Entfluchtung Ruheraum unproblematisch
- Einbauschränk kann erhalten werden

Im Rahmen der Vorberatung haben sich die Mitglieder für die Variante mit dem Stuhllager im Multifunktionsraum ausgesprochen. Allerdings soll die Lagermöglichkeit nur zur Ausführung kommen, wenn die vorhandenen bzw. neu geschaffenen übrigen Lagerflächen nicht ausreichen. Gegebenenfalls könnte dieses Lager dann an den Bedarf angepasst auch noch etwas kleiner ausfallen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Entwurfsplanung auf der Grundlage des

vorgestellten Planungsstandes, wie in der Vorlage dargestellt, freizugeben. Bei der Außenanlagenplanung besteht derzeit noch kein zeitlicher Druck. Es sind nach den Vorgaben ausreichend Außenbereichsflächen vorgesehen; eine Außenanlagenplanung wird aber im Detail noch erfolgen und dann vorgestellt. Die Entwurfsplanung ist nach Freigabe auch noch mit dem KVJS fachlich abzustimmen.

Das Planungsbüro wird an der Sitzung teilnehmen und den Planungsstand nochmals vorstellen.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

**Beschlussvorschlag:**

Die Entwurfsplanung wird auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes wie im Sachverhalt der Vorlage dargestellt freigegeben.

Th