

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0479/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FBL III.350-05	Federführung: Fachbereich III	Datum: 04.04.2023

Neubau der Gemeinde- und Schulbücherei im künftigen Mensagebäude der Theißtschule - hier: Baubeschluss

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Kinder- und Jugendvertretung	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der Entwurfsplanung zum Neubau der Gemeinde- und Schulbücherei im künftigen Mensagebäude der Theißtschule (Anlage 1) einschließlich der Kostenberechnung (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Die Gemeinde Niedernhausen erklärt gegenüber dem Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises ihre Zustimmung zur Ausschreibung der Arbeiten
3. Die Kostenfeststellung ist der Gemeindevertretung vorzulegen

In Vertretung

Dr. Beltz
Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 2180 Jugend, Kultur, Sport und Soziales
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. 2180.317
Auftrags-Nr.: ---

Die Maßnahme ist in der Finanzplanung 2024/25 bisher mit insgesamt 1.752.000 Euro enthalten. Die Differenz zwischen dem Mittelbedarf in Höhe von 2,1 Mio. Euro und der

bestehenden Finanzplanung in Höhe von 348 T€ ist in die Haushaltspläne 2024 und 2025 aufzunehmen. Eine Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2024 ist prüfen.

Sachverhalt:

Am 27.10.2021 hat die Gemeindevertretung mit Vorlage GV/0125/2021-2026 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Gemeindebücherei künftig im Mensa- und Betreuungsgebäude der Theißtalschule anzusiedeln. Hierzu wird sich die Gemeinde finanziell anteilig am neuen Gebäude beteiligen.

Der Kreisausschuss hat das Architekturbüro Guckes & Partner aus Idstein mit der Objektplanung, Leistungsphasen 3 - 9 beauftragt. Die Technische Gebäudeausrüstung plant Will Engineering aus Montabaur und die Freianlagen das Büro Jobst Seeger aus Hofheim-Diedenbergen.

Inzwischen wurde vom Planungsteam die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erstellt, wobei die Fachbereichsleitung III und zeitweilig auch die Leiterin der Gemeindebücherei bei den regelmäßigen Planungsbesprechungen anwesend waren und somit die Belange der Gemeinde Niedernhausen in den Planungsprozess eingeflossen sind.

Vorgesehen ist ein Bibliotheksraum mit 179 m² Grundfläche und verschiedenen Nutzungsbereichen

- Ausleihe / Rückgabe
- Jugend / Sachbuchbereich
- Selbstverbuchung
- Erwachsene
- Gruppenarbeit, Ruhebereich
- PC-/Laptop-Arbeitsplätze

Gegenüber der heutigen Büchereifläche im Dachgeschoss des Rathauses mit einer Grundfläche von lediglich 80 m² wird es somit eine erhebliche Verbesserung in flächenmäßiger, funktionaler und gestalterischer Hinsicht geben. Die freiwerdenden Räume im Rathaus werden nach Auszug der Bücherei zu Büroräumen umgebaut.

Ergänzend zum eigentlichen Büchereiraum sollen zudem ein kleines Lager sowie ein Büro mit Teeküche entstehen.

Die Bücherei ist sowohl über den Haupteingang des Mensagebäudes auf der Nordseite als auch über einen gesonderten Zugang vom Lenzhahner Weg zugänglich. Die WCs werden gemeinsam von der Mensa und der Bücherei genutzt, sodass gesonderte Toiletten für die Bücherei nicht erforderlich sind. Der benachbarte Speisesaal der Mensa kann auch für Veranstaltungen der Gemeindebücherei genutzt werden.

Das Gebäude wird über die vorhandene pelletbetriebene Heizzentrale der Sporthalle beheizt. Auf dem Dach ist über die Erneuerbare Energien Rheingau-Taunus GmbH (e²) die Installation einer Photovoltaikanlage, möglichst zum Eigenverbrauch, geplant. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Zisterne zwischengespeichert.

Auf dem Grundstück werden der Bücherei drei Stellplätze direkt zugeordnet, davon zwei für Behinderte. Die übrigen Parkplätze befinden sich auf dem zentralen Schulparkplatz Ahornstraße.

Die Gesamtkosten (Bau- und Planungskosten) des neuen Mensa- und Büchereigebäudes betragen laut Kostenberechnung (Anlage 2) 10.383.050,00 Euro brutto und liegen damit über

der Kostenschätzung Stand 2021 von 7,8 Mio. Euro. Eine deutliche Überschreitung war allerdings zu erwarten, weil die Baukosten gemäß Statistischen Landesamt von August 2021 bis November 2022 um nicht weniger als 23,1% gestiegen sind.

Unter Zugrundelegung des grundsätzlichen Gemeindeanteils von 70% der auf die Bücherei entfallenden Baukosten ergibt sich ein finanzieller Anteil der Gemeinde Niedernhausen (im Einzelnen und zu Sonderregelungen Außenanlagen etc. vgl. Anlagen 3 und 4) in Höhe von 1.942.346,37 Euro - zum Vergleich: die Kostenschätzung 2021 schloss mit einem Anteil der Gemeinde von 1,74 Mio. Euro ab).

Mit 20% Zuschlag für weitere Preissteigerungen und Unvorhergesehenes ergibt sich ein Finanzbedarf in Höhe von **2,1 Mio. Euro**

Vom Kreis beantragte/zu beantragende Fördermittel sind noch gegenzurechnen.

Zeitplanung:

Der Abbruch des Bestandsgebäudes der alten Sporthalle soll im August 2023 erfolgen. Der Baubeginn für den Neubau ist für Februar 2024 geplant, die Fertigstellung für Ende 2025. Eine Koordination der Baustellen „Neubau Mensa/Betreuung/Bücherei“ und „Ausbau Lenzhahner Weg“ (voraussichtlich September 2024 bis Juni 2026) ist gegeben, u.a. durch Festlegung von entsprechenden Bauabschnitten. Hier haben die ersten Gespräche bereits stattgefunden.

Grein

Fachbereichsleitung III

Anlagen:

- 1 – Entwurfsplanung
- 2 - Kostenberechnung
- 3 - Kostenaufteilung
- 4 - Kostenaufteilung – Zusammenfassung