

Stadt Troisdorf

10.06.2022

An alle
Mitglieder des

Ortschaftsausschusses Spich

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

**Niederschrift zur Sitzung des
Ortschaftsausschusses Spich**

NR. 002/2022

Sitzungstermin	Donnerstag, 28.04.2022	Beginn:18:04 Uhr
Sitzungsort	Stadthalle Troisdorf Kölner Straße 167 53840 Troisdorf	Ende: 18:58 Uhr

Anwesende:

Burger, Ulrich, Dr.
Herrmann, Friedhelm
Höhler, Jennifer
Kerscher, Marion Gertrud
Laudor, Thomas
Möws, Thomas
Novacek, Nico
Schmidt, Daniel Heinz
Schmitz, Andreas
Schmitz, Michael
Vogelfänger, Udo
Wais, Jan

In Vertretung für Frau Barbara Schwartz

Entschuldigt fehlen:

Rosenbaum, Sebastian
Schindler, Bernhard
Schwartz, Barbara

Gäste:

Hellwig, Hans-Jörg (hellwig architekten)

Verwaltung:

Böttger, Ralf
Damaschek, Peter
Esch, Bernhard
Paul, Marko
Schirmmacher, Thomas
Welz, Waldemar

Schriftführung:

Meis, Tanja

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

Sonstiges

- | | | |
|------|--|--------------------|
| 1. | Sanierung Bürgerhaus Spich – Vorstellung Entwurfsplanung | 2022/0347/1 |
| 1.1. | Sanierung Bürgerhaus Spich – Vorstellung Entwurfsplanung | 2022/0347 |

Ausschussvorsitzender Herr Novacek begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Bedenken gegen die Tagesordnung werden nicht geäußert. Die Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

Protokoll:

I. Öffentlicher Teil

TOP Sonstiges

TOP 1 Sanierung Bürgerhaus Spich – Vorstellung Entwurfsplanung 2022/0347/1



Agenda

- (1) Ausgangssituation
- (2) Planung
- (3) Einzelmaßnahmen
- (4) Kosten
- (5) Projektbeteiligte

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 2

Ausgangssituation | Lage



25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 3

Ausgangssituation | Straßenansicht



Bürgerhaus Spich,
Waldstraße 35, 53842 Troisdorf

- Baujahr 1979/1980
- Bruttogrundfläche BGF ca.1450m²
- Nettoraumfläche NRF ca.1300m²
- Bruttorauminhalt BRI ca.6750m²
- Geschossigkeit I (EG und UG)

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten

4

Ausgangssituation | Außenansichten



25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten

5

Ausgangssituation | Eindrücke Erdgeschoss



25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten

6

Ausgangssituation | Eindrücke Untergeschoss



25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten

7

Agenda

- (1) Ausgangssituation
- (2) Planung
- (3) Einzelmaßnahmen
- (4) Kosten
- (5) Projektbeteiligte

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten

8

Planung | Außenanlagen



25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten

9

Planung | Grundriss Erdgeschoss



25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwigarchitekten

10

Planung | Grundriss Untergeschoss



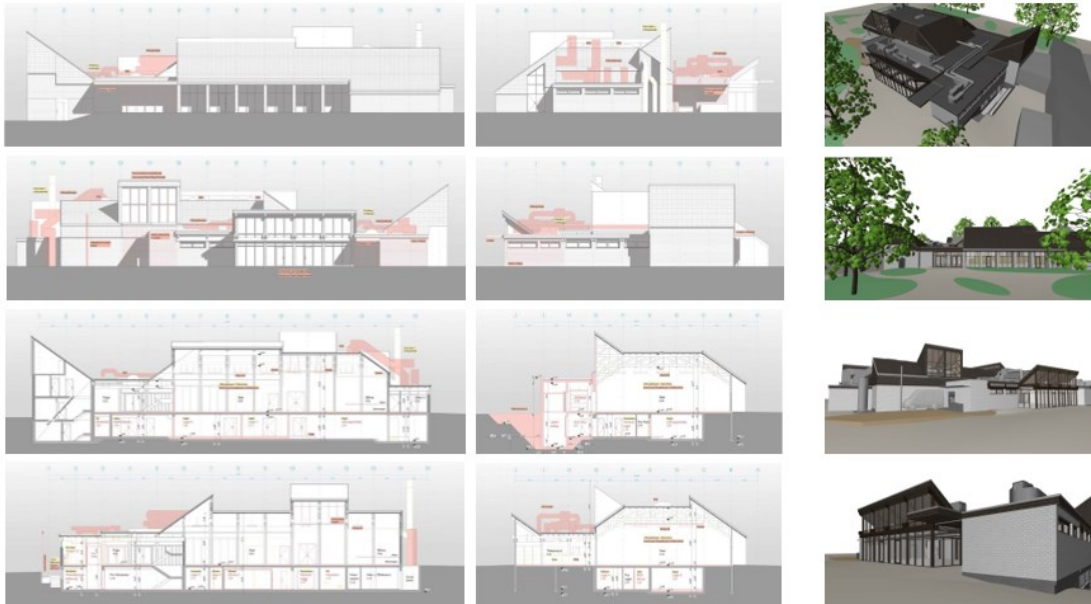
25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwigarchitekten

11

Planung | Ansichten und Schnitte



25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 12

Agenda

- (1) Ausgangssituation
- (2) Planung
- (3) Einzelmaßnahmen
- (4) Kosten
- (5) Projektbeteiligte

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 13

Einzelmaßnahmen | Vorplatz



Aufgabenstellung

- Neugestaltung der Eingangssituation, das Bürgerhaus soll auch für Ortsunkundige als öffentliches Gebäude wahrnehmbar sein

Umsetzung

- Lichtung der Bestandsgehölze und damit Sichtbarkeit des Bürgerhauses, bzw. der Aufenthaltsbereiche
- sinnvolle Ergänzung der Bestandsvegetation
- Schaffung von Wartebereichen mit Sitzgelegenheiten
- Integration eines Leitsystems für Behinderte

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 14

Einzelmaßnahmen | Haupteingang



Aufgabenstellung

- Haupteingang als solcher wahrnehmbar, Aufwertung und Neugestaltung
- Barrierefreiheit

Umsetzung

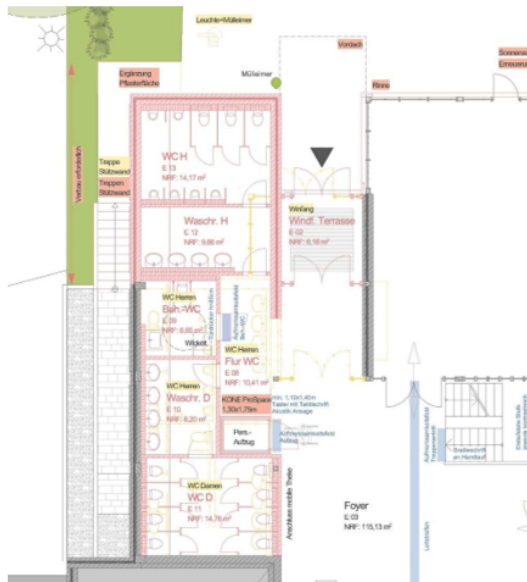
- Anbau mit Windfang und Vordach
- Behindertengerechter Zugang durch Leitsystem und automatische Eingangstüren

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 15

Einzelmaßnahmen | Toiletten



Aufgabenstellung

- behindertengerechte Toiletten
- mehr Platz
- Flur als Wartebereich

Umsetzung

- Anbau zur Vergrößerung des Toilettenblocks
- Integration eines Behinderten WCs mit Wickeltisch
- kleiner Wartebereich vor den WCs
- behindertengerechter Personenaufzug
- neuer Windfang mit Vordach als Raucherunterstand

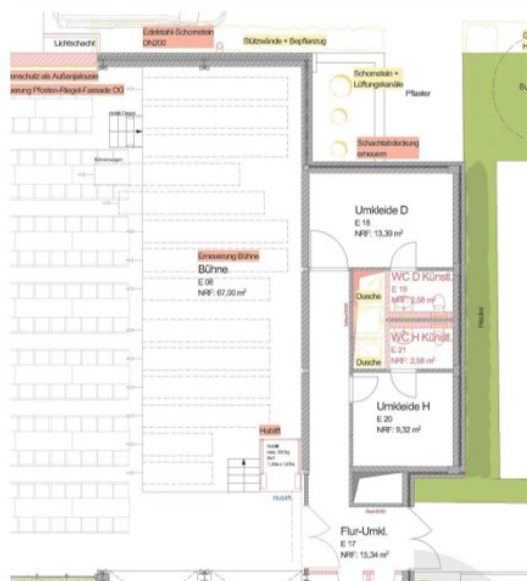
25.04.2022

Entwurfsvorstellung Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten

16

Einzelmaßnahmen | Bühne



Aufgabenstellung

- Bühnenaufzug zum Transport von großen Lasten
- Behindertengerechter Zugang zur Bühne

Umsetzung

- Bühnenaufzug ist aus organisatorischen sowie baukonstruktiven Gründen nicht gefahrlos zu gestalten und ist zudem sehr kostenintensiv
- neuer Lastenaufzug zum Transport größerer Möbel oder Requisiten
- Integration eines Hubliftes für Rollstühle

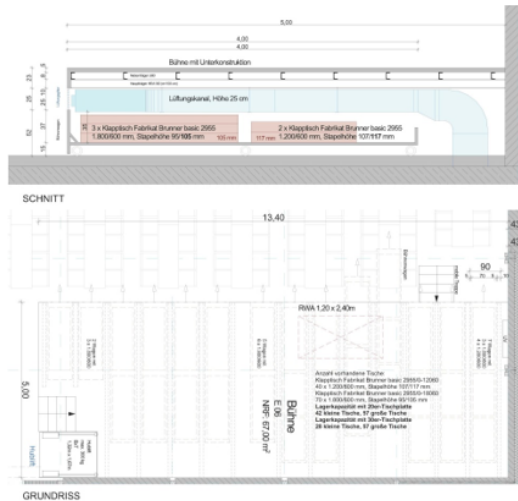
25.04.2022

Entwurfsvorstellung Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten

17

Einzelmaßnahmen | Bühnenwagen



Aufgabenstellung

- Feste Lagerplätze für Möblierung

Umsetzung

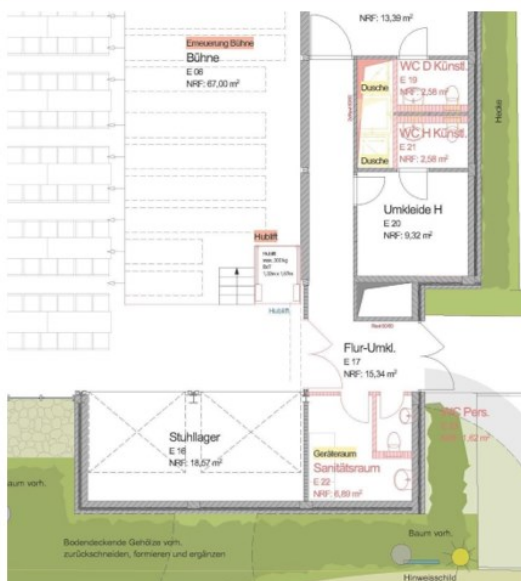
- Tische können unter der Bühne auf Bühnenwagen gelagert werden
- in Kombination mit dem Stuhllager schnelle Auf- und Abbauphasen im Saal

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 18

Einzelmaßnahmen | Sanitätsraum



Aufgabenstellung

- Einplanung eines Sanitätsraumes und eines Personal WCs

Umsetzung

- Ehemaliger Geräteraum wird zum Sanitätsraum mit separatem Personal WC
- Duschen in den Umkleiden entfallen zu Gunsten eines notwendigen Technischschachtes

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 19

Einzelmaßnahmen | Küchenorganisation und Lastenaufzug



Aufgabenstellung

- Lastenaufzug für Anlieferung
- Neue Treppe als Zugang zum UG
- Neuorganisation der Küche, größerer Flur, Schwarz-Weiß-Bereich

Umsetzung

- Anbau mit Lastenaufzug und neuer Anlieferungsrampe, Anhebung Gelände für ebenerdige Anlieferung
- Neuorganisation der Küche
- Entfall des Flures
- Schwarz-Weiß-Bereich

Nicht umsetzbar

- Erneuerung der Spindeltreppe, Bestandsschutz

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 20

Einzelmaßnahmen | Getränkeausgabe



Aufgabenstellung

- feste Standorte mit Elektro- und Wasseranschluss für mobile Theken

Umsetzung

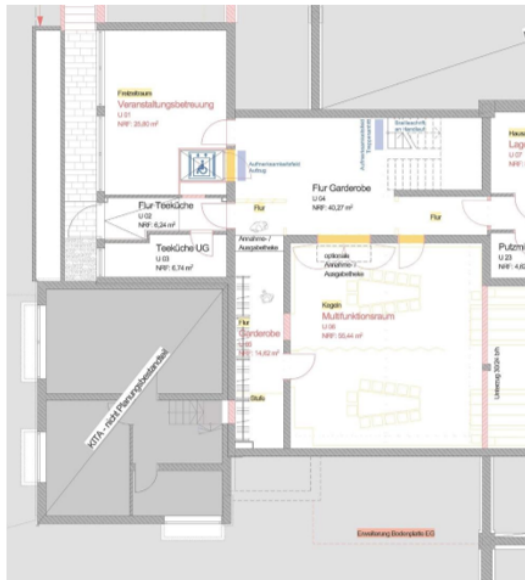
- 1 Standort mit Elektro- und Wasseranschluss im Foyer
- 1 Standort nur mit Elektroanschluss im Saal, nur Ausschank
- statt der dritten mobilen Theke Erneuerung und Neupositionierung der Theke im Thekenraum, somit kann sowohl der Thekenraum als auch der Saal bedient werden

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 21

Einzelmaßnahmen | Personenaufzug/Garderobe



Aufgabenstellung

- Behindertengerechter Zugang zum Untergeschoss

Umsetzung

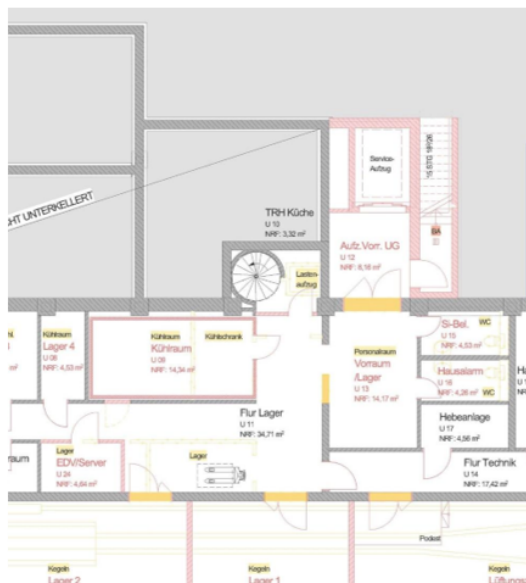
- Integration eines behindertengerechten Personenaufzuges
- Schaffung eines Garderobenbereiches durch Neuorganisation des Grundrisses
- der neue Multifunktionsraum kann bei Großveranstaltungen als erweiterte Garderobe genutzt werden

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 22

Einzelmaßnahmen | Kühlraum



Aufgabenstellung

- neue Kühlräume in der Nähe des neuen Lastenaufzuges

Umsetzung

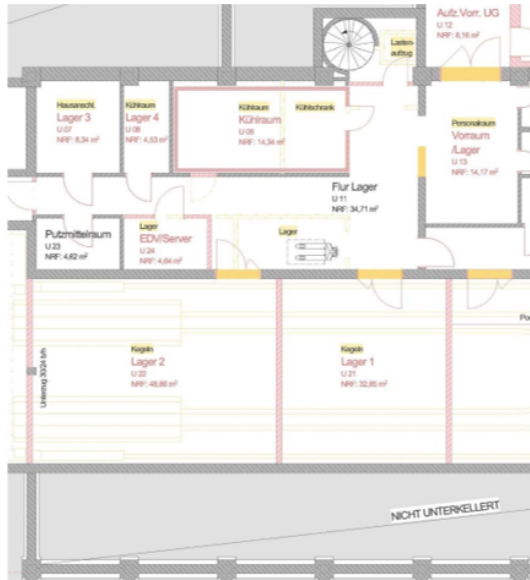
- aus wirtschaftlichen Gründen wird nur ein Kühlraum geplant
- für Großveranstaltungen wird zusätzlich ein Kühl- LKW angemietet

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 23

Einzelmaßnahmen | Lagerräume



Aufgabenstellung

- Schaffung neuer Lagerflächen

Umsetzung

- Abbruch der Kegelbahn und Umorganisation der Technikräume, ermöglicht neue Lagerflächen
- neues Logistikkonzept für Lagerung und hausinternen Transport
- zusätzliche Abstellflächen im Vorraum Lager

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 24

Einzelmaßnahmen | Instandsetzung der Holzkonstruktion



Aufgabenstellung

- Reparaturarbeiten an Fassade und Dach, soweit dies erforderlich ist

Umsetzung

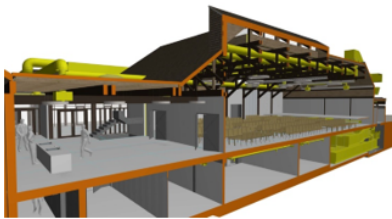
- Begutachtung der Fassade und Holzkonstruktion durch einen Fachbetrieb
- die große Holzfassade im Bereich des Saales und im Thekenbereich muss erneuert werden. Im Zuge der Erneuerung wird auch ein Sonnenschutz als Außenjalousie eingeplant
- die tragende Holzkonstruktion muss teilweise instandgesetzt werden

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 25

Einzelmaßnahmen | Haustechnik



Aufgabenstellung

- Erneuerung der Haustechnik, auch im Hinblick auf Energieeffizienz

Umsetzung

- Vollständige Erneuerung der Lüftungsanlage, der Sanitär- und Elektroinstallationen
- Einbau Hausalarmierungsanlage
- Erneuerung Saalsteuerung und Veranstaltungstechnik

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 26

Einzelmaßnahmen | Beleuchtungskonzept



- Saal
- Ringleuchten mit direkter und indirekter Beleuchtung
 - 3 Traversen zur Anbringung der Bühnenbeleuchtung und Bühnentechnik

- Foyer und Thekenraum
- Ringleuchten mit direkter Beleuchtung

25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwig architekten 27

Agenda

- (1) Ausgangssituation
- (2) Planung
- (3) Einzelmaßnahmen
- (4) **Kosten**
- (5) Projektbeteiligte

Kostenberechnung | Übersicht

Baukosten

BAU Gebäude: Netto	3.023.452,- €
TGA Technische Gebäudeausstattung: Netto	1.798.744,- €
AUSSENANLAGEN: Netto	173.816,- €

SUMME

Netto	4.996.011,- €
Brutto	5.945.253,- € (incl. 19 % MwSt.)

Planungskosten

20 % der Gesamtbaukosten:

Netto	999.202,- €
Brutto	1.189.050,- € (incl. 19 % MwSt.)

Gesamtkosten

Netto	5.995.213,- €
Brutto	7.134.303,- € (incl. 19 % MwSt.)

Bei der Kostenberechnung sind mögliche Kostensteigerungen (10%) bis zum Zeitpunkt der Bauausführung im Jahr 2025 berücksichtigt. Aufgrund der Marktsituation sind sichere Prognosen derzeit jedoch nicht möglich.

Nicht enthalten: Veranstaltungstechnik, mobile Theken

Agenda

- (1) Ausgangssituation
- (2) Planung
- (3) Einzelmaßnahmen
- (4) Kosten
- (5) Projektbeteiligte

Projektbeteiligte

Hellwig Architekten – Köln
Bayer Ingenieure – Troisdorf
Finck-Billen Ingenieurgesellschaft – Köln
Axel Holzapfel, Ingenieurbüro für Brandschutz – Hennef
Dipl.- Geol. Jürgen Breker – Troisdorf
Dipl. Ing. Gert Müller Energieberatung – Bonn
M.Sc. Felix Kubella Vermessungsbüro – Troisdorf
Schoenknecht Grimm Architekten – Stuttgart
Inge Wiemes, Garten- und Landschaftsarchitektin – Leonberg



25.04.2022

Entwurfsvorstellung
Sanierung Bürgerhaus Spich

hellwigarchitekten 32

Beschluss:

Der Ortschaftsausschuss Spich empfiehlt dem Ausschuss für Mobilität und Bauwesen den Tagesordnungspunkt in die nächste gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Mobilität und Bauwesen und des Ortschaftsausschusses Spich am 23.06.2022 zu vertagen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

Nico Novacek
(Vorsitzender)

Friedhelm Herrmann
(Ausschussmitglied)

Christina Bechteler/
Tanja Meis
(Schriftführung)