

Stuttgart, 21.09.2010

**Sanierung Kursaal Bad Cannstatt
- Baubeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	13.10.2010
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	15.10.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	19.10.2010
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	20.10.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.10.2010

BeschluBantrag:

1. Der Sanierung des Kursaals

- nach den Plänen der Architektengruppe Eckert, Manthos, Tagwerker, 70190 Stuttgart vom 26.11.2007
- der Baubeschreibung vom 03.08.2010
- und der vom Hochbauamt geprüften und fortgeschriebenen Kostenberechnung vom 03.08.2010
- mit Gesamtkosten von 7.420.000,- €

wird zugestimmt.

2. Von den konjunkturellen Baupreisrisiken der Ausbau- und Technikgewerke bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Kursaals Ende 2012 in Höhe von bis zu 0,6 Mio. € wird Kenntnis genommen.

Nach erfolgten Ausschreibungen der Ausbau- und Technikgewerke wird Mitte 2011 über den Kostenstand des Kursaals berichtet und eventuell benötigte Finanzmittel für den Doppelhaushalt 2012/2013 angemeldet.

3. Der Gesamtaufwand in Höhe von 7.420.000,- € wird im Teilfinanzhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Wohnen THH 230, Projekt-Nr. 7.233102, Großer Kursaal / Baul. Verbesserungen, wie folgt gedeckt:

bis	
2010	3.920.000,- €
2011	950.000,- €
2012	1.350.000,- €
2013	<u>1.200.000,- €</u>
insg.	7.420.000,- €

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Bericht VA am 05.10.2005 (Niederschrift Nr. 381/2005)

Bericht WA am 20.10.2006 (Niederschrift Nr. 161/2005)

Projektbeschluss 04.10.2007 GRDs 651/2007

Mitteilungsvorlage 01.07.2009 GRDs 468/2009

Die Planung der Architektengruppe Eckert, Manthos, Tagwerker vom 26.11.2007 sieht wesentliche bauliche Verbesserungen des Kursaals durch Dreiteilung des Großen Kursaals und Modernisierung der Haustechnik vor. Unter Einbeziehung des Brunnenhofes ist ein Erschließungsanbau mit neu gestaltetem Foyer und einer neuen Verteilerküche vorgesehen (Mittlere Lösung).

2. Kosten

Kostenstand 08/2010

Gesamtbauwerkskosten	6.950.000,- €
<u>Einrichtung / Garderoben</u>	<u>470.000,- €</u>
Gesamtkosten	7.420.000,- €

Die fortgeschriebene Kostenberechnung vom 16.08.2010 mit Gesamtkosten von 7.420.000 € basiert auf dem Submissionsergebnis der vorgezogenen Rohbauausschreibung sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der restlichen Gewerke. Die übrigen Hauptgewerke werden erst Anfang 2011 ausgeschrieben, um zeitnahe Angebote zu erzielen. In den Gesamtkosten ist eine Mehrwertsteuer-Rückvergütung von 65 % eingerechnet.

Die für den Kursaal vorgezogene Rohbauausschreibung einschließlich Baubeschluss war erforderlich, um zeitlich parallel zu den Rohbauarbeiten der Tiefgarage die Abbauarbeiten und Neugründung des Kursaals mit einer gemeinsamen Rohbaufirma durchzuführen. Zur Abdeckung marktbedingter Kostenrisiken der Ausbau- und Technikgewerke, insbesondere Fassadenarbeiten, deren Ausschreibungsergebnisse erst im Frühjahr 2011 vorliegen, wird auf diese konjunkturellen Baupreisrisiken in Höhe von bis zu ca. 0,6 Mio. € hingewiesen. Mitte 2011 wird im Rahmen eines Kostenberichts der Gemeinderat informiert. Eventuell benötigte Finanzmittel werden für den Doppelhaushalt 2012/ 2013 angemeldet.

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2008/2009 und in der mittelfristigen Finanzplanung 2009 - 2013 sind Gesamtmittel in Höhe von 7.420.000,- € enthalten.

Beteiligte Stellen

Die Referate StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Baubeschreibung
3. Kostendeckblatt
4. Energiedatenblatt
5. Pläne

Ausführliche Begründung

1. Entwurfskonzeption

Der Kursaal Bad Cannstatt gliedert sich im wesentlichen in die Bereiche Großer Saal mit Foyer, Brunnenhof, Thouret-Saal/Daimler-Zimmer, Kleiner Kursaal mit Foyer und den Gaststättenbereich samt Biergarten.

Die unter Denkmalschutz im Kurpark Bad Cannstatt stehende Kursaalanlage ist vom äußeren Erscheinungsbild her ein sehr ansprechender Blickfang. Im Innern sind jedoch erhebliche optische und funktionale Raumdefizite sowie Ausstattungsdefizite vorhanden, die dringend einer umfassenden baulichen und technischen „Modernisierung“ bedürfen.

Die Modernisierungsmaßnahmen haben sowohl den Bedürfnissen von Vereinen und gemeinnützigen Vereinigungen Rechnung zu tragen, als auch einem Kongresszentrum im Größensegment von 200 bis 400 Teilnehmern sowie der Verbesserung im Küchenbereich samt Andienung der Säle.

Dass der Kursaal in erster Linie auch den Cannstatter Vereinen und Vereinigungen als Versammlungs- und Veranstaltungsstätte dienen soll, ist ein sichtbarer, fraktionsübergreifender Wunsch des Gemeinderats, der sich schon allein aus einem fehlenden Bürgerhaus für Bad Cannstatt ergibt.

Ausgangspunkt aller Überlegungen ist eine Flexibilisierung des **Großen Saals** mit dem Ziel, den Veranstaltern mehrere Räume unterschiedlicher Kapazität zur Durchführung von Parallelsitzungen/-veranstaltungen anbieten zu können.

Durch eine flexible Dreiteilung der Saalfläche des **Großen Saals** anhand zweier Trennwandanlagen ergeben sich zwei etwa gleich große Saalabschnitte von je ca. 230 m² sowie ein kleinerer, im Mittelteil gelegener Raum von ca. 150 m². Um dabei die notwendige Anbindung der einzelnen Saalabschnitte zu gewährleisten, ist der Neubau eines glasgedeckten Wandelgangs und einer Servicespange mit Verteilerküche und Künstlergarderoben vorgesehen. Dies führt zu einem erheblichen Zugewinn an Foyerfläche, einer verbesserten Küchensituation mit einer einfacheren und schnelleren Versorgung der Säle mit Speisen und Getränken, einer deutlich verbesserten Einbeziehung des rückwärtigen Kurparks sowie einer räumlichen Einbindung und Aufwertung des Brunnenhofs.

2. Planungsstand, Termine

Die Dachinstandsetzung des Großen Kursaals wurde als vorgezogene Maßnahme bereits in der Zeit von September 2009 bis August 2010 durchgeführt.

Der Projektbeschluss (GRDRs 651/2007) liegt seit 04.10.2007 mit Gesamtbaukosten von 6,95 Mio. € zuzüglich Einrichtung 0,47 Mio. € bei Gesamtkosten von 7,420 Mio. € vor. Die Mittel wurden im Doppelhaushalt 2008/2009 eingestellt. Die Baugenehmigung wurde 2008 erteilt, der Baubeginn war für Ende 2008 vorgesehen.

Unter der Regie der Bäderbetriebe wird zurzeit die Neufassung der Mineralquellen durchgeführt. Durch die engen Platzverhältnisse, Erschütterungen bei den Neufassungen und Auflagen bei den Quellensanierungen musste die Erweiterung des Kursaals diesen Gegebenheiten angepasst und der bisher geplante Baubeginn zurückgestellt werden.

Bei den Quellensanierungen ergaben sich unerwartete erhebliche Verzögerungen bei den Bohrungen und Neufassungen der Mineralquellen. Die Neufassungen am Wilhelmsbrunnen I, Gottlieb-Daimler-Quelle sind nun abgeschlossen. Zurzeit wird das oberirdische Abschlussbauwerk hergestellt. Die Neufassung des Wilhelmsbrunnens II soll erst nach Fertigstellung des Kursaals Anfang 2013 im Brunnenhof durchgeführt werden, um keine weitere Verzögerung für den Baubeginn des Kursaals und der Tiefgarage zu bekommen. Dieser Vorgehensweise hat das Amt für Umweltschutz / Geologie, Kommunalen Heilquellenschutz, zugestimmt.

Die Arbeiten für die Neufassung des Wilhelmsbrunnens II dauern voraussichtlich ca. 9 Monate, so dass die Arbeiten für die Außenanlagen im Brunnenhof voraussichtlich erst Ende 2013 beginnen und im Frühjahr 2014 beendet werden können. In diesem Zeitraum wird ein Zugangsprovisorium im Brunnenhof für den Kursaal hergestellt (Anlieferung); die Kosten dafür werden von den Bäderbetrieben übernommen.

Termine:

Folgende Ausführungstermine sind geplant:

11/2010 - 06/2012	Bau Tiefgarage
12/2010 - 10/2012	Umbau und Erweiterung Kursaal einschl. Zugangsprovisorium Brunnenhof
12/2012 - 09/2013	Sanierung Wilhelmsbrunnen II
10/2013 - 03/2014	Wiederherstellung der Außenanlagen im Brunnenhof

3. Kosten

Nach der fortgeschriebenen Kostenberechnung der Architektengruppe Eckert, Manthos, Tagwerker vom 16.08.2010 betragen die Gesamtbaukosten 6.950.000,- €. Hinzu kommen die Kosten für die Erneuerung der beweglichen Einrichtungsgegenstände und der Neugestaltung der Garderoben in Höhe von 470.000,- €, somit Gesamtkosten 7,42 Mio. €. Auf ein konjunkturelles Baupreisrisiko der noch auszuschreibenden Technik- und Ausbaugewerke wird

hingewiesen.

In den Kostenangaben ist eine Mehrwertsteuer-Rückvergütung von 65 % eingerechnet.

4. Folgekosten / Personalbedarf

- Fachamt -

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich nach fortgeschriebener Kostenberechnung auf 7,42 Mio. €, die im Doppelhaushalt 2008/2009 bereitgestellt wurden. Die eventuell zusätzlichen Mittel für die konjunkturellen Baupreisrisiken (Kostenbericht 5/2011) sind im nächsten Doppelhaushalt 2011/2012 zu veranschlagen.