

Stuttgart, 18.11.2014

**Tagblatt-Turm-Areal
- Fenstersanierung -**

Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	02.12.2014
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	05.12.2014
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	17.12.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.12.2014

Beschlußantrag:

1. Der Sanierung der schadhafte und teilweise abgängigen Fenster des Tagblatt-Turm-Areals entsprechend

- den Fassadenplänen der Freien Architekten Werkgemeinschaft Guttenberger, Stuttgart vom 22.11.2012
- der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung mit Submissionsergebnis der Holz-Vertikalschiebefenster vom 06.10.2014
- mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 3.210.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand beträgt 3.210.000 EUR und wird im Haushaltsplan 2014/2015 wie folgt gedeckt:

Teilergebnishaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen
Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42510 –
Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

2014 282.000 EUR

Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42110 –
Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen

2014	2.418.000 EUR
2015	510.000 EUR

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Sachstand/Beschlüsse

Im Haushaltsplan 2014/2015 wurden für die Maßnahme 3.142.000 EUR veranschlagt.

Termine

Die Maßnahme wird in 2015 durchgeführt werden, damit nach Baufertigstellung und Kostenfeststellung ein fristgerechter Abruf der Fördermittel gesichert ist. Geplanter Baubeginn ist am 15.01.2015. Geplante Baufertigstellung am 19.11.2015.

Planungsstand

Das Hauptgewerk wurde bereits ausgeschrieben. Die weiteren Leistungen sind in der Phase der Ausführungsplanung, Ausschreibung bzw. laufendem Vergabeverfahren.

Finanzielle Auswirkungen

Kostenberechnung des Hochbauamts vom 17.09.2012	3.142.000 EUR
<u>Kostenberechnung des Hochbauamts vom 06.10.2014</u>	<u>3.210.000 EUR</u>
Gemäß neuen Erkenntnissen zusätzlich erforderliche Mittel	68.000 EUR

Mittel in Höhe von 3.142.00 EUR stehen im Haushaltsplan 2014/2015 im Teilergebnishaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42110 – Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen zur Verfügung. Der Mehraufwand in Höhe von 68.000 EUR wird in 2015 aus Mitteln der laufenden Bauunterhaltung des Amts für Liegenschaften und Wohnen gedeckt.

Fördermittel wurden in Höhe von 601.516 EUR bewilligt bzw. zugesagt.

Beteiligte Stellen

Referat WFB hat die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

GRDrs 719/2012 vom 11.10.2012: Ausschuss für Wirtschaft u. Wohnen am 26.10.2012
Gemeinderatsbeschluss zur HH-Planberatung 2014/2015 in 3. Lesung am 20.12.2013
GRDrs 758/2014 vom 08.10.2014: Ausschuss für Umwelt und Technik am 14.10.2014

Dirk Thürna
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Fassadenplan vom 22.11.2012
3. Grundriss Regelgeschoß vom 09.04.2014
4. Kostenermittlung nach DIN 276 vom 06.10.2014

Ausführliche Begründung

Bausubstanz

Die Fenster im Tagblatt-Turm-Areal wurden 1978 saniert und dabei komplett ausgetauscht (Tagblatt-Turm und Fassade Gebäudeteil Eberhardstraße). Der Großteil der Holzfenster befindet sich zwischenzeitlich in einem sehr schlechten irreparablen Zustand. Durch fehlende bzw. defekte Wetterschenkel sowie durch mangelnde Dichtigkeit gibt es immer wieder erhebliche Wasserschäden. Die Fenster sind zwischenzeitlich energetisch veraltet und erfüllen nicht mehr die aktuellen bauphysikalischen Anforderungen.

Denkmalschutz

Nach diversen Voruntersuchungen wurde vom Landesamt für Denkmalpflege festgelegt, dass die Fenster im Turm durch Vertikalschiebefenster aus Holz auszutauschen sind. Im Originalzustand hatte der Turm Vertikalschiebefenster. In den Gebäudeteilen B bis D können Dreh-Kipp-Flügel eingebaut werden. Die entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung liegt vor (Gebäudeteil A).

Kostenentwicklung

Kosten 2013:

Die Gesamtkosten für das Erneuern aller Fenster (Gebäudeteile A bis D) belaufen sich gemäß der Kostenberechnung vom 17.09.2012 auf 3.141.580 EUR.

Der Kostenanteil für die Erneuerung der Fenster im Tagblatt-Turm (Gebäudeteil A) beträgt dabei 2.512.220 EUR und für die Gebäudeteile B bis D 629.360 EUR. In den Kosten sind auch die Gerüstbaukosten und die Kosten für den innenliegenden Sonnenschutz enthalten sowie alle Nebenkosten.

Kosten 2015:

Nach Abstimmung mit den Beteiligten und Zuständigen wurde im November 2013 ein Musterfenster eingebaut. Für die Möglichkeit einer barrierefreien Betätigung müssen die Fenster ggf. durch Anpassung und Nachrüstung mit einem motorischen Antrieb aufgerüstet werden. Nach Prüfung des Musterfensters ergaben sich zusätzliche Forderungen des Denkmalschutzes und des AK/SI, die bereits in die weiterführende Planung eingeflossen sind sowie weitere technische Erkenntnisse gemäß aktualisierter Kostenangabe vom 15.01.2014 wie folgt:

-Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege (Begehung vom 28.11.2013):

Schlankere Ausbildung der Fenster-Profilabmessungen	95.200 EUR
Erhalt von bestehenden historischen Fensterleibungen	21.420 EUR

-Erhöhung der Instandhaltungsintervalle von Standard 3-5 Jahre auf 10 Jahre wegen Ersparnis durch entfallende Gerüstkosten in Höhe von ca. 150.000 EUR je Intervall:

Bei der erwarteten Lebensdauer von 35-40 Jahren entfallen mindestens 4 Wartungsintervalle und somit können Wartungskosten in Höhe von 600.000 EUR eingespart werden.

Dies wird erreicht durch eine 2-farbige Speziallackierung 49.980 EUR
und gleichzeitigem Wechsel der Holzart von Lärche nach Eiche 86.275 EUR

Zusätzliche Brandschutzverglasungen, motorische Antriebe und Rauchmelder wg. Brandschutzanforderungen Brandüberschlag aufgrund Auflagen aus der Brandverhütungsschau 2014 53.920 EUR

Anteilige Planungskosten für zusätzliche Anforderungen ca. 55.000 EUR
Preissteigerungsrate bei Ausführung in 2015 24.120 EUR

Abzüglich Submissionsgewinn aus dem Schlüsselgewerk Holz-Vertikal-Schiebefenster

Kosten gesamt 3.210.000 EUR

Fördermittel:

Im Haushaltsplan wurde von einer maximal möglichen Förderung von 700.000 EUR ausgegangen. Bewilligt wurden folgende Förderungen:

bewilligt	Denkmalschutz-Sonderprogramm III -Bund	300.000 EUR
bewilligt	Denkmalschutzförderprogramm -BW	201.516 EUR
bewilligt	Stiftung Denkmalschutz -BW	100.000 EUR

Nachrichtlich:

Sanierung Blechdächer, Eberhardstr. 61, Torstr. 25+27

Die Blechdächer der Gebäudeteile B, C und D sind teilweise in einem sehr schlechten Zustand und müssen dringend saniert werden (neue Dachhaut, energetische Verbesserung). Die Blechdächer sind teilweise schon durchgerostet und müssen regelmäßig mit Flüssigkunststoff abgedichtet werden.

Für die Sanierung der betroffenen Dachflächen werden 270.000.- EUR benötigt.

Diese Mittel sind nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage. Sie wurden bereits als eigenständige Maßnahme über die laufende Bauunterhaltung des AfLW bereitgestellt. Es ist geplant, diese Maßnahme zeitgleich mit der Fenstersanierung durchzuführen, um die Kosten für eine zusätzliche Gerüststellung einzusparen.