

Stuttgart, 30.03.2007

**Sanierung Rohracker 1 -Alter Ortskern-
Modernisierung des städtischen Gebäudes Sillenbacher Straße 10
(Alte Kelter)
-Bau- und Vergabebeschluss-**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	17.04.2007
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.04.2007
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2007
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	09.05.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Der Modernisierung der Alten Kelter Rohracker, Sillenbacher Straße 10, nach den Plänen des Architekturbüros Klement, König-Karl-Straße 28, 70372 Stuttgart, vom 13. Februar 2007 mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 867.000 brutto einschließlich Nebenkosten für Architekt und Fachingenieure sowie einschließlich 5 % Zuschlag für Unvorhergesehenes wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der geschätzten Gesamtbaukosten Planungs- und Bauaufträge zu erteilen.
3. Die Gesamtkosten in Höhe von brutto 867.000 bzw. netto gerundet 729.000 werden im Vermögenshaushalt bei Fipo. 2.6150.9420.000-0630 -Sanierung Rohracker 1 -Alter Ortskern- Modernisierung städtischer Gebäude – wie folgt zur Verfügung gestellt:

2006: 10.000
2007: 109.400
2008: 609.600
4. Im Vermögenshaushalt 2007 wird bei Fipo. 2.6150.9420.000-0630 – Sanierung Rohracker 1 -Alter Ortskern- eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 109.400 zugelassen.

5. Die Mehrausgabe wird im Verwaltungshaushalt 2007 durch Sperrung bei Fipo. 1.6200.5040.000 und Fipo. 1.8800.5010.000 in Höhe von 109.400 gedeckt.

Kurzfassung der Begründung

Für die an die Weingärtnergenossenschaft Rohracker vermietete „Alte Kelter“ besteht bei den sanitären Einrichtungen und den elektrischen Anlagen erheblicher Modernisierungsbedarf; die Dämmung des Gebäudes ist ebenfalls verbesserungsbedürftig. Des Weiteren dringt Feuchtigkeit im Bereich des Gewölbekellers ein. Weitere Maßnahmen sind in den Bereichen Dach, Aufzugsanlage und Fassade vorgesehen. Wegen diverser auf dem Kelterplatz stattfindender Festlichkeiten besteht zudem der Bedarf an einer öffentlich nutzbaren Toilettenanlage. Die Modernisierung soll vor der geplanten Umgestaltung der Platzanlage durch Inanspruchnahme von Sanierungsfördermitteln realisiert werden. Die Bauphase der Maßnahmen ist von Januar bis August 2008 vorgesehen, um die Weinlese 2008 nicht zu behindern.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Modernisierung betragen brutto 867.000 €. Da das Gebäude seitens der Stadt als Betrieb gewerblicher Art (BgA) geführt wird, der zu 100 % vorsteuerabzugsberechtigt ist, muss auf der Fipo. 2.6150.9420.000-0630 nur der Nettobetrag in Höhe von gerundet 729.000 € gedeckt werden.

Von den Gesamtkosten in Höhe von 729.000 € netto sind im Rahmen des Bund/Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramms 85 % (619.650 €) zuwendungsfähig, wovon der Zuschuss seitens Bund und Land wiederum 60 % (371.790 €) beträgt. Der städtische Anteil beläuft sich auf 40 % (247.860 €). Die nicht zuwendungsfähigen zusätzlich erforderlichen städtischen Mittel in Höhe von insgesamt 109.350 € werden vom Amt für Liegenschaften und Wohnen bereitgestellt. Der städtische Gesamtanteil an den Modernisierungskosten beläuft sich somit auf 357.210 €. Eine Förderanfrage zur zusätzlichen Gewährung des 25%igen Zuschlags für Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung wurde vom Regierungspräsidium positiv entschieden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Modernisierungspläne

Anlage 4: Foto

Anlage 5: Kostenermittlung mit Baubeschreibung

Ausführliche Begründung

Die im Sanierungsgebiet Rohracker 1 -Alter Ortskern- liegende „Alte Kelter“ wurde vermutlich in der Mitte des 16. Jh. erbaut. Dies belegt eine in das Fachwerk eingearbeitete Jahreszahl über dem Eingang.

Die ursprüngliche Bausubstanz wurde durch zahlreiche Umbaumaßnahmen nach dem 2. Weltkrieg und in den 50er Jahren auf das Traggerüst reduziert, weshalb das Gebäude trotz seiner fast 450-jährigen Geschichte nicht als Denkmal verzeichnet ist. Ihre ortsbildprägende Bedeutung hat die „Alte Kelter“ auf Grund ihrer klaren Kubatur und des monumentalen Dachstuhls dennoch nicht verloren.

Im Zuge der anstehenden Neugestaltung des Kelterplatzes wurde das Architekturbüro Klement, Stuttgart, mit der Erstellung eines Modernisierungsgutachtens für das Keltergebäude beauftragt, da das Gebäude erhebliche Instandhaltungsrückstände aufweist und für öffentliche Veranstaltungen auf dem Kelterplatz der Einbau einer öffentlich nutzbaren Toilettenanlage geprüft werden sollte.

Das Gutachten ergab, dass die vorhandenen sanitären Anlagen und die Elektrik im gesamten Gebäude erneuerungsbedürftig sind und das Kellergeschoss abgedichtet werden muss. Es soll deshalb unter Inanspruchnahme von Sanierungsmitteln eine umfassende Modernisierung durchgeführt werden. Darunter fällt u. a. das Einsetzen einer neuen Zwischendecke im vorderen Teil des Gebäudes, die komplette Neueindeckung des Daches, die Erneuerung der Aufzugsanlage sowie die Sanierung der kompletten Fassade. Im Zuge dieser Baumaßnahmen wird auch der energetischen Optimierung Rechnung getragen, indem in verschiedenen Bereichen eine Innendämmung aufgebracht wird und die Fenster ausgetauscht werden. Basis für die energetische Sanierung ist ein Gutachten des TÜV Süd.

Die Toilettenanlage kann im Sockelgeschoss eingebaut werden. Deren Zugang soll von der Sillenbacher Straße aus erfolgen; eine Öffnung ist nur bei Festaktivitäten vorgesehen.

Die Gesamtkosten betragen brutto 867.000 . Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Baukosten netto	573.500	(s. Kostenberechnung Büro Klement, S. 6)
Nebenkosten netto	112.635	(s. Kostenberechnung Büro Klement, S. 7)
Zwischensumme	686.135	
+ 5 % Unvorhergesehenes netto	34.300	
Zwischensumme	720.435	
+ 19 % MwSt.	136.880	
Summe brutto	857.315	
Modernisierungsgutachten vom 14.08.2006 brutto	6.000	
EnEV Gutachten vom 10.08.2006 brutto	4.000	
Gesamtprojektkosten brutto	867.315	

Eine detaillierte Kostenermittlung ist als Anlage 5 beigelegt.

Verschiebungen zwischen den einzelnen Kostengruppen sind möglich, solange die Gesamtkosten nicht überschritten werden.

Die Förderung stellt sich nach den neuen seit Anfang des Jahres 2007 gültigen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) wie folgt dar:

Die Förderanfrage an das Regierungspräsidium zur Gewährung des 25%igen Zuschlags für Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung wurde positiv beschieden. Daraus ergeben sich folgende Förderanteile:

Kostenarten nach den StBauFR	Kosten	Anteil Stadt	Anteil Bund und Land
Gesamtbaukosten brutto	867.000		
Gesamtbaukosten netto (gerundet)	729.000		
Davon 85 % förderfähig	619.650		
Davon Zuschuss Bund/Land 60 %			371.790
Davon Sanierungskomplementärmittel Stadt 40 %		247.860	
Nicht förderfähiger, von der Stadt alleine zu tragender Anteil		109.350	
Summe		357.210	371.790

Die Planungen für den Kelterplatz werden dem Ausschuss für Umwelt und Technik spätestens im 3. Quartal dieses Jahres mit separater Drucksache zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Arbeiten an der Kelter müssen vor der Platzumgestaltung durchgeführt werden, da im Rahmen der Kellerabdichtung und des Einbaus der Toilettenanlage Eingriffe in die Oberflächenbeläge erforderlich sind.

Die derzeitige Nutzung durch die Weingärtnergenossenschaft Rohracker soll auch nach der Modernisierung beibehalten werden. Eine Räumung des Gebäudes während der Baumaßnahme ist nicht erforderlich, mit temporären Nutzungseinschränkungen muss jedoch gerechnet werden.