

Stuttgart, 16.12.2010

**Sanierung Plieningen 1 -Schoellstraße- Altes Rathaus, Goetzstraße 1  
Modernisierung  
Mehrkosten gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 152/2010)**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.01.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.01.2011
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	28.01.2011

**Beschlußantrag:**

1. Der Erhöhung der Kosten für die Modernisierung des Alten Rathauses in Stuttgart-Plieningen, Goetzstraße 1 nach den Plänen des Architekturbüros f<sup>2</sup> Frey Architekten GmbH, Erwin-Hageloh-Straße 78 in 70376 Stuttgart um 440.000 € auf 1,82 Mio. € brutto wird zugestimmt.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von. 1,82 Mio. € brutto wird im Teilfinanzhaushalt THH 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wie folgt gedeckt:

gerechnet bis 2010: 650.000 €  
2011: 1.170.000 €

Projekt-Nr. 7.613018 Sanierung Plieningen 1 -Schoellstraße- AuszGr 7871,  
Modernisierung städtischer Gebäude.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der unter Nummer 1 genannten Gesamtbaukosten für die Modernisierung des städtischen Gebäudes Goetzstraße 1 Altes Rathaus in Höhe von rund 1.820.000 € sämtliche für den Umbau erforderlichen Planungsleistungen weiter zu beauftragen und die Bauleistungen auszuschreiben und zu beauftragen.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Mit dem Bau- und Vergabebeschluss vom 26.03.2010 (GRDrs. 152/2010) wurden Mittel in Höhe von 1,38 Mio. € zur Modernisierung des Alten Rathauses bereitgestellt. Im Laufe der derzeitigen Bauarbeiten haben sich Schäden an Schwellen, Dach- und Deckenbalken gezeigt, die zum Austausch konstruktiver Teile zwingen. Des Weiteren erfordern die Schallschutzvorgaben zusätzliche Rückbau- und Rohbauarbeiten.

Durch Auflagen des Denkmalschutzes, die durch die begleitende Abstimmung gemäß der Baugenehmigung in den Bauablauf einfließen, ergeben sich zusätzliche Kosten bei Gutachteraufträgen, Putzarbeiten und Fenstern. Auch Brandschutzforderungen, z. B. beim bestehenden Eingangstor, führen zu in der Kostenschätzung so nicht berücksichtigten Kosten. Die ersten Ausschreibungsergebnisse zeigen zudem ein erhöhtes Preisniveau, das der guten Auftragslage der Firmen wegen derzeit laufender Sanierungsarbeiten, z. B. in den Schulen des Großraums Stuttgart, geschuldet sein dürfte.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die Mehrkosten in Höhe von 440.000 € führen zu Gesamtkosten in Höhe von 1,82 Mio. €. Die Auszahlungen erfolgen auf:

PSP-Element 7.613018.300 Modernisierung städtischer Gebäude, Finanzposition 78710000

Die Kosten der Modernisierung Goetzstraße 1, Altes Rathaus sind im Rahmen des LSP und des IVP zu 85 % zuwendungsfähig und werden mit 60 % bezuschusst.

**Beteiligte Stellen**

Referat WFB

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

Anlage 1: Ausführliche Begründung  
Anlage 2: Kostenberechnung vom 11.11.2010

### Ausführliche Begründung

Das Alte Rathaus Plieningen wurde für das Programmjahr 2009 in den Bund-Länder-Investitionspakt zur energetischen Modernisierung der kommunalen Infrastruktur (IVP) aufgenommen. Hierbei handelt es sich um ein gebäudebezogenes Programm zur Sanierung kommunaler Infrastruktur. Wie auch bei den flächenbezogenen Förderprogrammen handelt es sich um eine 60/40 Förderung, bestehend aus 60 % Bundes- und Landeszuschuss sowie einem kommunalen Eigenanteil von 40 %. Der bewilligte Zuschuss aus Bundes- und Landesmitteln beträgt 660.000 €, der Förderrahmen beläuft sich somit auf 1,1 Mio. €. Dies entspricht der beantragten Summe. Da im IVP keine Aufstockungen mehr möglich sind, werden die zum Beschluss anstehenden Mehrkosten in Höhe von ca. 440.000 € aus dem Sanierungsverfahren Plieningen 1 -Schoellstraße- (374.000 €) bzw. aus zusätzlichen Eigenmitteln der Stadt (66.000 €) bestritten. Es wird hierfür eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 66.000 € zugelassen, die aus dem Budget 2010 des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, Teilhaushalt Immobilienverwaltung THH 2307030 gedeckt wird.

Die Gesamtbaukosten in Höhe von nunmehr 1,82 Mio. € sind grundsätzlich zu 85 % im Rahmen des IVP/ LSP (Landessanierungsprogramm) förderfähig. Hierbei handelt es sich um den erhöhten Fördersatz für Kulturdenkmale. Die verbleibenden 15 % (273.000 €) sind gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes als Eigenanteil durch die Stadt alleine zu erbringen. Insgesamt verbleiben bei der Stadt 891.800 €.

Die Bauzeit für die Modernisierung des Alten Rathauses muss wegen der Förderbedingungen im IVP so terminiert werden, dass die Maßnahme bis Ende 2011 abgeschlossen und abgerechnet ist.

Das zum Zeitpunkt der Kostenschätzung (Oktober 2008) vorliegende Gutachten des Statikers ging davon aus, dass das sichtbare Holzwerk trocken, kaum verformt und ausreichend dimensioniert ist. Der später beauftragte Holzgutachter stellte fest, dass Dachbalken durch Wassereintritt geschädigt sind und 30 % der Sparren ausgetauscht werden müssen. Nach dem Entfernen der Bodenaufbauten sind auch einzelne Schäden im Bereich der Schwellen und Deckenbalken zum Vorschein gekommen. Daraus resultiert die Kostensteigerung im Gewerk **Zimmerarbeiten**.

Auf Grund des Schallschutzgutachtens, das nach der Kostenschätzung gefertigt und im Hinblick auf den Nutzungskonflikt Musikschule / Wohnung noch überarbeitet wurde, ist ein anderer aufwändigerer Bodenaufbau erforderlich geworden. Die daraus resultierende höhere Deckenlast bedingt eine Verstärkung des Tragwerks. Hierfür mussten die Deckenschüttungen komplett ausgeräumt werden, was wiederum zu den Mehrkosten bei den **Rückbauarbeiten** und weiteren Mehrkosten bei den **Zimmerarbeiten** führt.

Die Mehrkosten der **Putzarbeiten** ergeben sich aus der Detailplanung, die

entsprechend der Wärmebedarfsberechnung und den Auflagen aus dem Denkmalschutz erstellt wurde. Zusätzlich zur geplanten Außendämmung ist nunmehr im Hinblick auf Unterhaltskosten und Umweltaspekte eine Innendämmung aufzubringen.

Im Gewerk **Tischlerarbeiten** resultieren die Mehrkosten aus den Auflagen zum Brandschutz in der Baugenehmigung. Das Bestandstor muss automatisiert werden. Alle vom Treppenhaus direkt zugänglichen Räume sind mit T30-Türen auszustatten.

Die Mehrkosten im Bereich **Fensterarbeiten** sind die Folge der Auflagen aus dem Denkmalschutz und der Wärmebedarfsberechnung. Nach den Vorgaben des Regierungspräsidiums Referat Denkmalpflege sollen keine neuen Fenster eingebaut, sondern die bestehenden Fenster überarbeitet - und nach den Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung ertüchtigt - werden.

**Restauratorische Arbeiten**, die zum Zeitpunkt der Kostenschätzung nicht bekannt waren, sind die Folge der Auflagen aus dem Denkmalschutz. Putzfunde aus der Entstehungszeit des Gebäudes müssen gesichert werden.

Durch die zwischenzeitlich gültige neue Honorarordnung steigen die **Baunebenkosten** (Architekt, Fachingenieur, Gutachter ...) im Vergleich zur Kostenschätzung ebenfalls an.