

Stuttgart, 12.09.2012

Sanierung und Umbau Kelter Wangen Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	21.09.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.09.2012
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2012

Beschlußantrag:

1. Der Sanierung und dem Umbau der städtischen Kelter Ulmer Straße 334, 70327 Stuttgart-Wangen nach den Plänen der Planungsgruppe Hermann Kugler (Anlage 2) vom 31.07.2012
der Baubeschreibung (Anlage 3) vom 31.07.2012
und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenschlag der Planungsgruppe Kugler (Anlage 1) vom 02.08.2012
mit Gesamtkosten von € 2.880.000 einschließlich Außenanlagen (Kelterplatz)

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.880.000 € wird wie folgt gedeckt:
Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt

Projekt-Nr. 7.233144 – Alte Kelter Wangen – AuszGr 7871

2012	898.800 €
2013	1.316.000 €
2014	535.000 €

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem o. g.

Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

2012	46.200 €
2013	34.000 €
2014	50.000 €

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss des Gemeinderats GRDRs 568/2009

WA 27.11.2009

UTA 01.12.2009

VA 02.12.2009

2. Planung

(siehe Anlage 2)

3. Baubeschreibung

(siehe Anlage 3)

4. Raumprogramm und Flächenvergleich

(siehe Anlage 4)

5. Kosten

(siehe Anlage 1)

Der Kostenanschlag vom 31.07.2012 mit Gesamtkosten von 2.880.000 € basiert auf dem Submissionsergebnis von ca. 65% der Hauptgewerke, sowie auf der Massenermittlung mit Einheitspreisen für die übrigen Gewerke. Die restlichen Hauptgewerke werden, abgestimmt auf den Bauablauf, Ende 2012 ausgeschrieben um aktuelle Marktpreise zu erzielen. Es besteht ein konjunkturelles Baupreisrisiko für die restlichen Ausschreibungen. Die Kosten für die Außenanlagen Kelterplatz sind mit 255.000 € enthalten.

Die Gesamtkosten der Kostenschätzung vom Vorprojektbeschluss in Höhe von 2.310.000 € musste im Zuge der Haushaltsanmeldungen für den Doppelhaushalt 2011/2012 auf Grund der Baupreissteigerung / Prognose auf 2.420.000 € erhöht werden. Gegenüber der Haushaltsanmeldungen haben sich Mehrkosten in Höhe von 460.000 € ergeben. Diese begründen sich durch eine fortgeschriebene Planung, Forderungen von Seiten des Brandschutzes und die aktualisierte Baupreissteigerung.

Ebenso wurden entsprechend den Erfahrungen bei anderen Projekten in den kritischen Gewerken Kostenreserven aufgenommen, welche in Hinblick auf die historische Bausubstanz (Denkmalschutz), die eingeschränkten Möglichkeiten von Bauteiluntersuchungen im laufenden Betrieb und die Teilnutzung des Gebäudes während der Bauzeit (Friseur, Getränkemarkt, Feuerwehr) bisher zu gering angesetzt wurden. Weitere Kostensteigerungen ergeben sich im Bereich der Nebenkosten auf Grund der zwischenzeitlich gültigen neuen HOAI.

Die Mehrkosten gliedern sich wie folgt:

Indexsteigerung über den bisherigen Ansatz hinaus	ca.	45.000 €
Fortgeschriebene Planung und Submissionsergebnisse	ca.	190.000 €
Brandmeldeanlage	ca.	30.000 €
Honorarerhöhungen durch neue HOAI	ca.	45.000 €
Kostenreserven	ca.	150.000 €
Summe		460.000 €

Mittel für Einrichtungsgegenstände sind in den Kosten nicht enthalten und werden für die nächsten Haushaltsplanberatungen 2014/2015 beantragt.

Durch den Einbau der Brandmeldeanlage wird eine der Grundlagen für die Einzelgenehmigung von Veranstaltungen in der Kelterhalle geschaffen. Zusätzlich wird deren Einbau vom Brandschutzgutachter zum Schutz des Gebäudes empfohlen.

Die zusätzlichen Kosten von insgesamt 460.000€ wurden in den Kostenanschlag eingerechnet.

6. Zuschüsse

Die Förderfähigkeit des Vorhabens nach § 6 des Denkmalschutzgesetzes zur Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmalen, sowie die Stellung eines Zuschussantrages werden in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt geprüft. Der Umfang der zuschussfähigen Leistungen lässt jedoch keine nennenswerte Förderung erwarten.

7. Termine

Die Baugenehmigung liegt vor.
Unter der Voraussetzung des Baubeschlusses Ende September 2012 ist aus technischer Sicht ein Baubeginn im Oktober 2012 möglich.

Die Baufertigstellung ist für November 2013 geplant.

8. Folgelasten

Personalkosten	keine
Laufende Betriebs- und Sachausgaben	29.169,00 €

Abschreibung Gebäude 2%	58.000,00 €
Verzinsung Anlagekapital (5,5% der Gesamtkosten)	79.000,00 €
Folgelasten p.a.	166.169,00 €

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2012/2013 sind Gesamtmittel in Höhe von 2.420.000 € enthalten. Die Mehrkosten von 460.000 € können durch Restmittel bei

- 7.233403, Pflegeheim Else-Heydlauf-Stiftg./San.	von 200.000 €
- 7.233601, Feuerwehrhaus Obertürkheim	von 25.000 €
- 7.233602, Feuerwehrhaus Plieningen	von 65.000 €

teilweise gedeckt werden.

Die übrigen Mehrkosten von 170.000 € sind durch das Liegenschaftsamt als Vorbelastung zu den Beratungen zum Doppelhaushalt 2014/2015 anzumelden.

Beteiligte Stellen

Die Referate WFB, AK und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Deckblatt Kostenermittlung
- 2: Ausführungsplanung
- 3: Baubeschreibung
- 4: Flächenberechnung
- 5: Energetisches Datenblatt