

Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	06.03.2008		
Geschäftszeichen	GM-800-hä		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.04.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 103/08

Betreff: Ehinger Hof - Umbau und Sanierung
- 1. Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: 1. Kostenfortschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 03.03.2008
2. Folgelastenberechnung vom 03.03.2008

Antrag:

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschließt:

1. Der 1. Nachtrag zur Kostenberechnung vom 07.02.2007 des Zentralen Gebäude-managements für den Umbau und Modernisierung des Gebäudes Frauenstraße 19 (Patrizierhaus Ehinger) mit einem Mehraufwand für

Hochbau von 283.000 €
und die Erhöhung der Gesamtaufwendungen
auf 1.433.000€
wird genehmigt.

2. Deckung der Ausgaben entsprechend dem fortzuschreibendem Investitions-programm für das Vorhaben des Vermögenshaushalts 2.7720.0101

bis 2008 bereitgestellt 995.000 €
2009 438.000 €

Michnick

Genehmigt:
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, KA, KoKo, OB, ZS/F, ZS/T

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G
Versand an GR
Niederschrift §
Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein
Finanzbedarf	
Vermögenshaushalt/Finanzplanung	
Ausgaben	1.433.000 €
Einnahmen, zu erwartende Zuschüsse	130.000 €
Zuschussbedarf	1303.000 €
Mittelbereitstellung	
Vorhaben: 2.7720-0101	
Vermögenshaushalt bis 2008	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: _____ €
Bedarf: Bau und Einrichtung	995.000 €
Verfügbar:	995.000 €
Mehr-/Minderbedarf	0 €
	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: _____ €
	— —
	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln: _____ 7000 €
Finanzplanung	
Bedarf :	438.000 €
Veranschlagt:	155.000 €
Mehr/Minderbedarf	283.000 €
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung	

2. Beschlüsse

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06.03.2007 (GD 56/07) den Baubeschluss für den Umbau und die Modernisierung des Gebäudes Frauenstraße 19 (Patrizierhaus Ehinger) mit Kosten für den Hochbau von 1.125.000 € sowie für die Einrichtung von 25.000 € gefasst.

3. Erläuterungen

Als Grundlage und Voraussetzung für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung wurde vom Landesdenkmalamt die Durchführung einer bauhistorischen und restauratorischen Voruntersuchung verlangt, um die vielschichtige Bau- und Umbaugeschichte des Kulturdenkmals besonderer überregionaler Bedeutung zu erforschen und zu dokumentieren.

Die Kosten für diese umfangreichen Untersuchungen, die von Bauhistorikern und sehr erfahrenen Holz- sowie Putz- und Stuckrestauratoren durchgeführt werden mussten, beliefen sich auf ca. 40.000 €.

Um die Baugeschichte erkunden zu können, mussten großflächig Decken-, Wand- und Fußbodenöffnungen vorgenommen werden. Im Zuge dieser Öffnungen wurde festgestellt, dass:

- Stuck- und Holzverkleidungen großflächig geschädigt sind,
- Wandflächen mit historischen Ornamentierungen, unter den neuzeitliche Verputzungen gefunden wurden,
- durch den Einbau von Dachgeschosszwischenwänden im frühen zwanzigsten Jahrhundert tragende Deckenbalken exorbitant überbelastet wurden. Ein rechnerischer Nachweis der Standsicherheit ist nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr durchführbar.

Aus den dargestellten Fakten ergeben sich nachstehende zusätzliche Maßnahmen:

- Stuck- und Holzverkleidungen an Decken und Wänden müssen statisch dauerhaft gesichert werden
- Die wertvollen historischen Holzdecken müssen mit zusätzlichem Aufwand restauriert und teilweise ergänzt werden
- Die freigelegten Wandbemalungen sind zu verfestigen, konservieren und mit einem Oberflächenschutz zu versehen
- Zur Herstellung der Standsicherheit sind die nachträglich eingebauten schweren Zwischenwände aus Ziegelsteinen durch leichten Gipskarton zu ersetzen und zusätzlich durch den Einbau von Subkonstruktionen die Deckenbalken zu verstärken sowie der Dachstuhl auszusteifen. Diese statisch notwendigen Stahlkonstruktionen sind äußerst sensibel und denkmalverträglich zu gestalten.

Auf Grund der besonderen Bedeutung des Kulturdenkmals würde ein Widerspruch gegen diese Auflagen des Landesdenkmalamtes den Bauablauf und die Bezugsfertigstellung des Gebäudes unverhältnismäßig verzögern, bei völlig offenem Ausgang des Verfahrens. Die Übergabe an die Nutzer ist für Januar 2009 vorgesehen.

In der dem Baubeschluss zu Grunde liegenden Kostenberechnung sind die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannten denkmalbedingten Mehraufwendungen von ca. 72.000 € berücksichtigt.

Für die neu hinzukommenden Forderungen des Denkmalschutzes belaufen sich die Kosten auf 185.000 €, für die statisch notwendig werdenden Maßnahmen fallen zusätzlich 98.000 € an.

Zu beiden Positionen wurden Anträge auf eine Zuwendung zur Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmälen gestellt, eine Bezuschussung der Arbeiten von 130.000 € wurde in Aussicht gestellt.

Zusammenfassung des Mehrbedarfs:

Nachträgliche Forderungen LDA	185.000 €
Statisch notwendige Maßnahmen	98.000 €

Mehrkosten gesamt	283.000 €
<u>Vor. Zuschuss Landesdenkmalamt</u>	<u>130.000 €</u>
Nettomehraufwand	153.000 €

Die Mehrausgaben fallen im Haushalt 2009 an, so dass die in der Finanzplanung in 2009 vorgesehene Rate von 155.000 € auf 438.000 € zu erhöhen ist.

Die jährlichen Folgekosten betragen 7.000 €.