

Sitzungsvorlage DS 2008/113/1

Hochbauamt
Dieter Katein
(Stand: 10.04.2008)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Stadtkämmerei
Metzger + welte architekten

Aktenzeichen: 604.323.00

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 05.03.2008

Gemeinderat

öffentlich am 07.04.2008

**Stadtarchiv Möttelinstraße
Außensanierung unter denkmalpflegerischen und energetischen Aspekten
Erneuerung der Außenanlagen
- Sachbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt
 - a) der Außensanierung der Stadtarchivs unter denkmalpflegerischen und energetischen Aspekten und
 - b) der Umgestaltung und Neuordnung der Außenanlagen mit Erstellung neuer Parkplätze zu.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf **650.000,00 €** einschl. Baunebenkosten.

Die Maßnahmen gehen zu Lasten der HH-Stellen:

2.3990.9400.000 (bislang Hochbau: 300.000,- €), HHPlan 2008 / Seite 243

2.3990.9500.000 (bislang Tiefbau: 50.000,- €), HHPlan 2008 / Seite 243

2. Für die Maßnahmen wird ein Zuschuss beim Landesdenkmalamt beantragt. Der zuschussunschädliche Baubeginn ist mit der Denkmalpflege abzustimmen.
3. Die neuen Baukosten bringen gegenüber der Haushaltsplanung eine Deckungslücke von bis zu 119.000,- € (Baukosten und städtischer Sanierungsanteil). Nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse erfolgt die abschließende Finanzierung in Zusammenhang mit dem Vergabebeschluss unter Berücksichtigung der Kassenrate 2008 (Verpflichtungsermächtigung) und möglicher Umschichtungen innerhalb der Sanierung „Nordstadt“.

1. Bestandsaufnahme:

Das Stadtarchiv in der Kuppelnaustraße weist deutlich erkennbare substanzielle Schäden an der Außenfassade und am Dach auf. Neben zahlreichen Rissen im Außenputz sind vor allem die Sandsteinapplikationen stark beschädigt. Fensterumfassenden Gewände und horizontalen Steingurte sind stark verwittert oder ganz abgängig. Im Zuge mehrerer Instandsetzung über die Standzeit des Gebäudes wurden viele Schmuckteile an den Dachgesimsen entfernt. Schäden sind auch im Bereich des nicht gedämmten Daches zu erkennen.

Unter der Maßgabe einer denkmalpflegerischen und energetischen Sanierung müssen folgende Bausteine planerisch erfasst werden:

- Sanierung des Außenputzes mit der Zielsetzung eines weitgehenden Erhalts der vorhandenen Putzflächen. Über eine Rekonstruktion von abgetragenen Dekorfriesen ist zu entscheiden.
- Denkmalgerechte Sandsteinsanierung aller Gesimse, Schmuckfelder und Gliederungsurte
- Erneuerung von nicht historischen Fenstern. Vorzufinden sind größtenteils Verbundglaskonstruktionen aus den 70er-Jahren, die nicht mehr den energetischen Ansprüchen genügen und in der Gliederung und Proportionierung stark von der ursprünglichen, harmonischen Gestaltung abweichen. Einzelne wenige, noch originale Fenster werden denkmalgerecht mit Isoliergläsern aufgerüstet oder zu Kastenfenstern umgebaut.
- Reparatur der Dacheindeckung und flaschnerseitige Erneuerung von Rinnen und Verblechungen.
- Klimatische Abtrennung der Dachräume durch Dämmmaßnahmen
- Optimierung der Haustechnik
- Neugestaltung der Außenanlagen

2. Zielsetzung:

Bei der Umsetzung des geplanten Maßnahmenpaketes sind sowohl die Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf den substanzgerechten Umgang zu berücksichtigen als auch energetische Verbesserungen zu erzielen. Dazu wurden bereits im Vorfeld beratende Gespräche mit der Denkmalpflege und der Energieagentur Ravensburg geführt. Beide Institutionen werden eng in die Planung einbezogen. Zielsetzung ist es, neben der fachlichen Unterstützung durch diese Institutionen auch die möglichen Förderoptionen voll auszuschöpfen. So sind sowohl Zuschüsse von der Landesdenkmalpflege als auch Fördermittel aus der Stadtsanierung erlangbar. Zusätzlich wird geprüft, ob ggf. durch die geplanten Energieeinsparungsmaßnahmen zinsgünstige Kredite generiert werden können.

3. Außenanlagen:

Das Gesamtprojekt sieht neben der Gebäudesanierung auch die Neugestaltung der Außenanlagen vor. Die Maßnahme umfasst sowohl eine Neuanlage befestigter Parkplätze im Hof als auch die Umgestaltung der östlichen Parkanlage. Insbesondere dieser Teil stellt im Umfeld der sich entwickelnden Nordstadt ein Kleinod dar, auf dessen Nutzbarmachung großen Wert gelegt wird.

4. Baukosten:

Bereits im Jahr 2000 wurde ein Ravensburger Architekturbüro mit einer detaillierten Bestandsaufnahme beauftragt. Die Kostenberechnung führte seinerzeit zu einem Investitionsbedarf in Höhe ca. 115.000,- €. Der angezeigte Sanierungsbedarf wurde jährlich im Haushaltsansatz angehoben nachdem erkennbar war, dass die Schädigungen am Gebäude fortschreiten. Für das laufende Haushaltsjahr sind Mittel in Höhe von 300.000,- € für die Gebäudesanierung ohne Außenanlagen bereitgestellt.

Das tatsächliche Maß der Schädigungen am Gebäude wurde offensichtlich, nachdem eine Neubegutachtung insbesondere der Sandsteinteile und Putzflächen aufgezeigt hat, dass sehr hohe Aufwendungen zum Erhalt notwendig sind. Allein die denkmalgerechte Sanierung der Putz- und Sandsteinflächen wird nach der gutachterlichen Untersuchung je Gewerk mit über 100.000,- € veranschlagt. Daraus abgeleitet sind Gesamtkosten für die Sanierung in Höhe von ca. 600.000,- € zu erwarten, zzgl. der Aufwendungen für die Neugestaltung der Außenanlagen. Für diesen Leistungsteil sind Mittel in Höhe von 50.000,- € bereitgestellt, die mit der Kostenberechnung bestätigt werden können.

5. Finanzierung / Förderungen:

1. Aufgrund der denkmalgerechten Behandlung sind Fördermittel von der Landesdenkmalpflege in Höhe von 33% der zuschussfähigen Kosten in Aussicht gestellt. Daraus ergibt sich ein mögliches Zuschussvolumen von bis zu 100.000,- €. Im Rahmen der Beantragung wird geprüft, ob diese maximale Förderrate aufgrund der Mittelbegrenzung der Denkmalpflege bereitgestellt werden kann. Mit den Maßnahmen wird erst begonnen, wenn die Denkmalpflege dem zuschussunschädlichen vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat.
2. Die Sanierung des Stadtarchivs einschließlich der Neugestaltung der Außenanlagen wird über die Sanierungsmaßnahme "Nordstadt" anteilig bezuschusst. Dort sind derzeit Mittel in Höhe von 185.000,- €, davon Bundes- und Landeszuschüsse von 111.000,- € (60%), bereitgestellt. Dieser Mittelansatz muss aufgrund der Kostenentwicklung fortgeschrieben werden.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt im Vermögenshaushalt unter 2.3990 - 1010 (Maßnahmen am Archiv). Hier sind bislang 165.000,- € finanziert. Der Zuschuss aus Sanierungsmitteln berechnet sich wie folgt:

Geschätzte Gesamtkosten:	ca. 650.000,- €
abzüglich nicht förderfähige Kosten:	- ca. 15.000,- €
abzüglich möglicher Zuschuss Denkmalpflege:	- ca. 100.000,- €
Summe förderfähige Baukosten:	535.000,- €
davon Zuschuss für städtische Gebäude 60%:	320.000,- €
davon Bundes-/ Landeszuschuss 60%:	190.000,- €

Diese Beträge unterstellt, erhöht sich die Nettobelastung der Stadt auf rund 230.000 €, damit rund 65.000 € mehr als veranschlagt.

Von den geschätzten Gesamtkosten von ca. 650.000,- € sind die nicht förderfähigen Kosten und der mögliche Zuschuss Denkmalpflege abzusetzen. Bei verbleibenden förderfähigen Baukosten in Höhe von 535.000,- € und einem Zuschusssatz bei städtischen Gebäuden von 60% belaufen sich die zuwendungsfähigen Kosten auf rund 320.000,- €, davon wiederum betragen die Bundes- und Landeszuschüsse 60% = rund 190.000,- €

Der städtische Anteil an den Sanierungskosten beläuft sich auf rund 119.000 € (siehe Anlage 2 – Tabelle Zuschussberechnung). Dies sind rund 54.000,- € mehr als im Haushalt bislang unter 2.6150/0001 als Stadtanteil finanziert sind.

Die neuen Baukosten bringen damit gegenüber der Haushaltsplanung eine Deckungslücke von bis zu 119.000,- € (Baukosten und Sanierungsanteil). Nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse erfolgt die abschließende Finanzierung im Zusammenhang mit dem Vergabeabschluss unter Berücksichtigung der Kassenrate 2008 (Verpflichtungsermächtigung) möglichen Umschichtungen innerhalb der Sanierung „Nordstadt“.

Die Berechnung geht von einem Zuschuss von der Denkmalpflege von ca. 100.000,- € aus. Sollte dieser Zuschuss geringer als erwartet ausfallen, wird geprüft, ob die Bundes- und Landeszuschüsse aus der Sanierungsmaßnahme "Nordstadt" erhöht werden können.

3. Im Weiteren wird geprüft, ob zinsgünstige Kredite aus dem kfw-Programm generierbar sind.

Die Mehraufwendungen gegenüber den finanzierten Mitteln können durch die in Aussicht gestellten Fördereinnahmen teilweise aufgefangen werden. Abschläge auf Fördermittel aus der Stadtsanierung sind entsprechend dem Baufortschritt noch im laufenden Jahr kassenwirksam abrufbar.

6. Bauausführung:

Aufgrund der Witterungsabhängigkeit der Fassadengewerke sollte die Bauausführung im Spätsommer des laufenden Jahres beginnen.

Anlage 1: Investitionscontrolling
Anlage 2: Tabelle Zuschussberechnung