

Sitzungsvorlage DS 2015/103

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dietmar Diehm
(Stand: **31.03.2015**)

Mitwirkung:
Hauptamt
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 069.106-001

Ausschuss für Umwelt und Technik

nicht öffentlich am 15.04.2015

Gemeinderat

öffentlich am 27.04.2015

Neuordnung Verwaltungsstandorte

- Lederhaus
- Sanierung und Umbau für Kulturamt, Wirtschaftsförderung und Rechtsamt
- Sachbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung vom November 2014 für die Sanierung und den Umbau des Lederhauses für Kulturamt und Wirtschaftsförderung mit Gesamtkosten von ca. 2.050.000 € wird zugestimmt. (Baukostenindex 11/2014)
2. Im Rahmen des bestehenden Stufen-/abschnittswisen Architektenvertrags mit *Ewald und Partner* für die Lederhaus Umgestaltung für Kulturamt und Wirtschaftsförderung sind die Leistungsphasen 5 bis 9 zu beauftragen.
3. Unter der Fipo 2.0690.9440.000-0010 sind bis 2015 Haushaltsmittel von 700.000 € finanziert, davon stehen noch 560.000 € zur Verfügung. In der Finanzplanung bis 2018 sind weitere 1.100.000 € veranschlagt. Die Finanzierung der Mehrkosten von 250.000 € (bei Gesamtkosten von 2.050.000 €) erfolgt zunächst über die vom Oberbürgermeister am 29.01.2015 vorläufig verfügte Sperre im Vermögenshaushalt mit einem Gesamtvolumen von 1.300.000 € (Kenntnisnahme im Gemeinderat am 02.02.2015). Der Gemeinderat entscheidet abschließend über die Finanzierung der Mehrkosten im Zuge des 2. Nachtragsplans 2015.

Sachverhalt:

Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates war, dass im Rahmen der Neuordnung der Verwaltungsstandorte das Kulturamt mit Touristinfo und die Wirtschaftsförderung künftig im Lederhaus untergebracht werden sollen. Weiter wird das Rechtsamt auf einer Etage mit der Wirtschaftsförderung untergebracht. Die vorliegende Planung wurde erstmals im AUT am 26.11.2014 vorgestellt.

1. Entwurfsplanung

Bei der Maßnahme Lederhaus werden zwei Themen angepackt. Zum einen die Fassaden- und Dachsanierung mit Fundamentverfestigung im Bereich der absackenden Gebäudeecke. Diese Instandsetzungsarbeiten sind überfällig und müssen auch zur Substanzsicherung unabhängig von der Neuordnung der Verwaltungsstandorte durchgeführt werden. Auch die Dachkonstruktion muss abgefangen werden, weil sie aufgrund früherer Änderungen des Tragwerks nach außen driftet. Das hat Auswirkung auf die Lastabtragung im Bereich der Flure. Diese Eingriffe wirken sich wiederum auf das zweite Thema, die Sanierung der Innenräume aus.

Die augenfällige stadträumliche Qualitätsverbesserung ist die Wiederherstellung der Durchgehbarkeit des Gebäudes in Längsrichtung zwischen Marienplatz und Bachstraße. (siehe Anlage 1. Übersichtsplan) Diese Öffnung der bisherigen Anlieferzone präsentiert die Touristinfo in einladender und freundlicher Weise verbunden mit hoher Aufenthaltsqualität der Innenzone. Der hohe Raum im Erdgeschoss wird von später zugefügten Einbauten befreit, dadurch kommt der Großraum mit seinen vier markanten Gußeisenstützen wieder zur Geltung. Die alten Tore sollen erhalten werden, so dass sich die Ansicht des Lederhauses nicht ändert.

Das 1.Obergeschoss wird von vier stattlichen historischen Holzstützen getragen.

Diese werden freigestellt und zum Hauptmerkmal der Gestaltung. Die neuen Trennwände schließen mit einer Glasfuge an die Stützen und an die Decke an, damit optisch der ehemals große durchgehende Raum erlebt werden kann. Das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss bleiben von der Raumaufteilung im Grundsatz erhalten. Aber auch hier müssen viele durch die schiefen Böden und Wände Ausgleichsarbeiten geleistet werden.

2. Meilensteine

Die absackende Ecke wurde bereits abgefangen. Die Arbeiten können erst fortgesetzt werden wenn das Gebäude frei ist. Das Erdgeschoss muss für die Tourist Info bis Ende 2016 fertiggestellt sein. Die Arbeiten in den oberen Stockwerken beginnen 2017 sobald das Sozialamt in die Seestraße 9 umgezogen ist. Die Baumaßnahme ist ein Eingriff in die Statik des historischen Gebäudes und wird ein gutes Jahr in Anspruch nehmen.

2015	1.- 4.Quartal	Werkplanung und Ausschreibung für Touristinfo
2016	2.-4.Quartal	Realisierung Erdgeschoss Tourist Info. Voraussetzung - Post hat einen anderen Standort
2016	Ende	Einzug Tourist Info in das Erdgeschoss Lederhaus
2016	Ende	Zwischenumzug Kulturamt in die Georgstraße 25
2016	Ende	Umzug Sozialamt in den Neubau Seestraße 9
2017	1.-4.Quartal	Außensanierung und Umbau 1. bis 3. Obergeschoss
2018	2. Quartal	geplante Fertigstellung Baumaßnahme
2019		Schlussabrechnung

Kosten und Finanzierung:

Entsprechend dem Beratungsstand im Gemeinderat am 27.01.2014 (DS Nr. 2014/011) sind im genehmigten Finanzplan 2014 ff. für die Maßnahme 2013 bis 2018 insgesamt 1.800.000 € finanziert.

Im Zusammenhang mit der Thematik "Gewerbesteuer WGV" hat der Oberbürgermeister am 29.01.2015 verfügt, dass bis zum 2. Nachtragsplan 2015 (vs. im Juli 2015) im Vermögenshaushalt noch nicht begonnene Investitionen mit einem Gesamtvolumen von 1.300.000 € vorläufig angehalten werden. In der Sitzung des Gemeinderates am 02.02.2015 wurde die Verfügung verteilt und zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat entscheidet abschließend über die Finanzierung der Mehrkosten im Zuge des 2. Nachtragsplans 2015. Einfließen können dann auch aktuelle Erkenntnisse zu den Verkaufserlösen städtischer Grundstücke, zu evtl. höheren Landeszuschüssen im Rahmen der Stadtsanierung und zu zinsgünstigen KfW-Krediten.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf vom 26.11.2014

Anlage 2: Maßnahmenbeschreibung vom 12.11.2014