

Sitzungsvorlage DS 2015/357

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Johannes Allgaier
(Stand: **09.11.2015**)

Mitwirkung:
Amt für Stadtсанierung und Projektsteuerung

Aktenzeichen: 881.056-004

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 25.11.2015

Gemeinderat

öffentlich am 14.12.2015

Modernisierungsmaßnahmen Gaststätte Veitsburg
- Energetische Sanierung (Lüftung, Fenster, Dach)
- Aufwertung der WC-Anlagen / Nebenräume

Beschlussvorschlag:

1. Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen in der Gaststätte Veitsburg mit Gesamtkosten 300.000 € netto (voller Vorsteuerabzug) sind durchzuführen.
2. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über den Vermögenshaushalt, Fipo 2.8810.9420.000.1030 (Haushalt 2016). Im Haushaltsplanentwurf 2016 sind dafür 300.000 € netto eingeplant. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplanes durch das Regierungspräsidium.
3. Die Sanierungszuschüsse in Höhe von 120.000 € werden über die Fipo 2.8810.3610.000-1030 (Haushalt 2016) vereinnahmt.

Sachverhalt:

1. Sachstand

Lüftung

Die vorhandene Lüftungsanlage in der Gaststätte Veitsburg ist in einem sehr schlechten Zustand und kann aus energetischen und hygienischen Gründen nicht mehr weiterbetrieben werden. Derzeit wird die Lüftungsanlage aus diesen Gründen nicht genutzt.

Fenster

Die vorhandenen 6 Fenster Richtung Veitsburghang sind in einem sehr schlechten Zustand. Bei entsprechender Witterung dringt Wasser ein. Die Fenster sind nicht luftdicht angeschlossen und lassen sich nicht mehr richtig schließen, teilweise sind die Beschläge defekt, so dass sich die Fenster nicht mehr öffnen lassen.

Dach

Das flach geneigte Dach über dem Thekenraum / Gastraum ist teilweise mit einer Bitumenbahn gedeckt. Das Dach ist nicht mehr dicht, teilweise zeigen sich an der Tragkonstruktion bereits deutliche Fäulnisschäden (statische Beeinträchtigung), speziell an der Hangseite.

WC-Anlagen

Die WC-Trennwände lassen sich nicht mehr richtig schließen. Der optische Gesamteindruck ist nicht überzeugend. Der Flur zu den WC-Räumen ist mit alten und teilweise defekten Fliesen belegt.

2. Modernisierungsmaßnahmen

Die Neuverpachtung ab 2016 ist der richtige Zeitpunkt um in der Gaststätte Veitsburg die Lüftungsanlage zu erneuern. Da die Lüftungsleitungen im Dachraum verlegt sind, muss das Dach geöffnet werden. Konsequenterweise wird dieses wegen seiner Undichtigkeiten und des schlechten energetischen Zustandes ebenfalls mit saniert.

Erneuerung Lüftungsanlage mit Kühlung Gastraum

Es wird eine neue Lüftungsanlage eingebaut. Der Gästebereich kann damit im Sommer auch gekühlt werden.

Die Lüftungszentrale wird aus dem engen, nicht zugänglichen Dachraum über dem Eingangsbereich in das Nebengebäude verlegt, so dass ein problemloser und ungefährlicher Zugang für Wartungs- und Reparaturarbeiten gewährleistet ist.

Austausch der alten Fenster im Gastraum Richtung Veitsburghang

Die 6 alten undichten Holzfenster Richtung Veitsburghang werden durch neue Schwingfenster ersetzt, was eine deutliche energetische Verbesserung bedeutet.

Energetische Dachsanierung

Das gesamte Dach über dem Gastraum wird nach EnEV saniert. Die bisherige Bitumenpappe wird durch ein Blechdach ersetzt, die Biberschwanzdeckung

erneuert. Bei diesen Arbeiten wird der Brandschutz für das Bagnato-Schlösschen verbessert, indem das Dachtragwerk mit F-60-Belplankung ummantelt wird. Die kleine Dachgaube ist derzeit die einzige Zugangsmöglichkeit zur Lüftungszentrale. Da sie bei der neuen Lüftungsanlage nicht mehr benötigt wird, wird die Gaube auf Wunsch des Landesdenkmalamtes zurückgebaut.

Aufwertung WC-Anlagen

Im Zuge der vorgenannten energetischen Maßnahmen werden auch Unterhaltsmaßnahmen in den WC-Räumen durchgeführt. Es werden alle Leitungen überprüft, neue WC-Trennwände eingebaut und teilweise neu gefliest.

3. Sanierungsmittel

Zur Förderung der Sanierungskosten können in der Sanierungsmaßnahme "Die Veitsburg" nach Förderantrag mindestens förderfähige Kosten in Höhe von 200.000 € im laufenden Programm im Jahr 2016 abgerufen werden, was einem Zuschuss von 120.000 € entspricht (60 % aus förderfähigen Baukostenanteil von 200.000 €). Dieser Zuschussanteil in Höhe von 120.000 € ist unter der Fipo 2.8810.3610.020 VKZ 1030 im Haushaltsplanentwurf 2016 veranschlagt.

Dieser förderfähige Kostenanteil und der Landes/Bundeszuschuss muss im Jahr 2016 beim Land abgerufen werden.

4. Kosten und Finanzierung:

Die Gaststätte Veitsburg ist ein BgA (Betrieb gewerblicher Art); die Vorsteuer kann zurückgeholt werden. Daher sind nur die **Netto-Kosten** veranschlagt.

a) Kosten energetische Maßnahmen nach Baukostenberechnung:

Lüftung	150.500,- €
Fenster	19.800,- €
Dach	69.700,- €
Baunebenkosten	48.500,- €
AGM-Kosten (4%)	11.500,- €
Gesamt	300.000,- €

b) Kosten Unterhaltsmaßnahmen

für die WC-Räume betragen nach der Baukostenberechnung gerundet 15.000,- €. Sie gehen zu Lasten der Fipo 1.8810.5010.000 €.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Netto 300.000 € abzügl. Sanierungszuschuss 120.000 €	180.000 €

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.8810.5010.700 (für WC-Räume)	
Vermögenshaushalt (für energetische Maßnahmen) :	
Fipo: 2.8810.9420.000 - 1030	Ausgaben
Fipo 2.8810.3610.000 – 1030	Einnahmen