

Archiv im Gebäude Bühl 32

<u>Gremium</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>Behandlung</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	16.06.2015	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	30.06.2015	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 27.01.2015 war sich der Gemeinderat darüber einig, das Archiv der Stadt Besigheim im Gebäude Bühl 32 unterzubringen, wenn einerseits die Zuschusserwartung der Stadtverwaltung bezüglich einer Aufstockung der Sanierungsförderung im Sanierungsgebiet Stadtkern III gelänge und andererseits die Finanzierung durch Wettbewerbspreise aus Ausschreibungen in den Hauptgewerken gesichert werde.

Beide Voraussetzungen liegen nun vor.

**II. Beschlussvorschlag**

1. Im Gewerk Elektroinstallation wird Fa. Weber GmbH, Leingarten, mit einem Angebotspreis von 104.927,68 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
2. Im Gewerk Zimmer- und Dachdeckerarbeiten wird Fa. Saur GmbH, Neckarwestheim, mit einem Angebotspreis von 99.274,50 €, inkl. 19% MwSt. beauftragt.
3. Im Gewerk Gerüstbauarbeiten wird Fa. Fuchs GmbH, Bühlertann, mit einem Angebotspreis von 15.899,33 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
4. Im Gewerk Stuckateursarbeiten wird Fa. Reuschle GmbH, Besigheim, mit einem Angebotspreis von 34.185,96 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
5. Im Gewerk Klima/Wärme wird Fa. Pullmann, Brackenheim, mit einem Angebotspreis von 74.201,26 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
6. Im Gewerk Lüftungsarbeiten wird Fa. Pullmann, Brackenheim, mit einem Angebotspreis von 46.449,03 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
7. Im Gewerk Sanitärarbeiten wird Fa. Hitzker, Besigheim, mit einem Angebotspreis von 16.831,41 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
8. Im Gewerk Stahlbau- und Schlosserarbeiten wird Fa. Fröhlcke, Walheim, mit einem Angebotspreis von 157.228,75 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.

9. Die Innenliftanlage wird an Fa. Lifttec GmbH, Donaueschingen, mit einem Angebotspreis von 37.615,90 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
10. Die Restaurationsarbeiten werden an Thorsten Weil, Fellbach, mit einem Angebotspreis von 23.443,00 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
11. Die Büromöbelausstattung wird an Fa. 3b IDO Jörg Scholz GmbH, Lauffen a.N., mit einem Angebotspreis von 41.688,44 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
12. Die Fahrregalanlage wird an Fa. 3b IDO Jörg Scholz GmbH, Lauffen a.N., mit einem Angebotspreis von 15.303,28 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
13. Die Fliesenarbeiten werden an Fa. Emrich, Bietigheim-Bissingen, mit einem Angebotspreis von 30.412,47 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
14. Die Metallbauarbeiten werden an Fa. MBO Metallbau GmbH, Obersulm, mit einem Angebotspreis von 19.248,00 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
15. Die Fensterbauarbeiten werden an Fa. Nill Fensterbau, Ingersheim, mit einem Angebotspreis von 4.016,26 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.
16. Die Rohbauarbeiten werden an Fa. Friedrich Köhler GmbH, Besigheim, mit einem Angebotspreis von 35.700 €, inkl. 19% MwSt., beauftragt.

### III. Begründung

Im März 2015 ging der Stadt der Bescheid zur Aufstockung der Sanierungsförderung im Gebiet Stadtkern III zu, sodass damit die Finanzierung des Bauvorhabens Archivumbau des Gebäudes Bühl 32 gesichert ist, wenn dieses Bauvorhaben sofort, also im Jahr 2015, abgewickelt werden kann.

Die Hauptgewerke des Umbaus wurden daraufhin von den Ingenieuren, deren Konzepte dem Gemeinderat bereits vorgestellt wurden, ausgeschrieben. Im Vorhinein wurden die Kosten bereits durch Richtpreisangebote, Wettbewerbe und Kostenermittlungen nach den entstehenden Ausführungsmassen durch Architekt Eggler und das Stadtbauamt hochgerechnet und aktuell noch einmal angepasst, weil verschiedene Kalkulationen bereits aus dem Jahre 2014 stammten und auch bauphysikalisch oder durch Brandschutzauflagen in veränderter Ausführung geplant werden mussten.

In Anlage 1 zur Beilage ist die daraus entstehende Kostenberechnung zu ersehen. Nach den Submissionen und der wirtschaftlichen Prüfung der Angebote ergibt sich das in Spalte 2 der Anlage 1 dargestellte Kostenbild. Nach den Ausschreibungen stellt sich die Situation so dar, dass gegenüber den Kosten, die 2014 ermittelt wurden, (Spalte 1), aus den Wettbewerben ein Vorteil von rund 30.000 €, zzgl. 19% Mwst., erreicht wurde. Bei der Komplettierung der anfallenden Kosten wurden nun allerdings auch sämtliche Ausstattungskosten, die Möblierung und auch durch technische Einbauten erforderlichen Sonderbauteile in die Kostenberechnung mit einbezogen. Zusätzlich wurden die mit Novellierung der HOAI 2013 erhöhten Honorarkosten mit 21% berücksichtigt. Ein Zuschlag von noch einmal 10% für heute nicht vorhersehbare Bauarbeiten komplettiert die Gesamtbaukosten vermehrt um die geltende Mehrwertsteuer mit 19% auf rund 1.140.000 €.

Mehrere Investoren hatten vor 2010 vergeblich versucht, unterschiedliche Wohnungsnutzungen aus Umbau und Sanierung des Gebäudes am Markt zu platzieren. Dies war wegen der Lage an der Stadtmauer und der Einbindung auf weiteren 2 Gebäudeseiten nicht möglich. Deshalb erwarb die Stadt die restlichen Gebäudeanteile von den privaten Eigentümern.

Bereits im Jahr 2010 begannen Sicherungsarbeiten im Gebäude Bühl 32 mit der Bauaufnahme der historischen Konstruktionen durch Studenten der Universität Stuttgart unter der Leitung eines Ingenieurbüros. Die daraus erarbeiteten Pläne sind bis heute Grundlage der weiteren Vorhaben. Das Landesdenkmalamt stellte mit dem Erhalt des Wehrgangsfragmentes an der Nordseite bei einer nutzungsunabhängigen Sanierung eine erhöhte Förderquote in Aussicht. Daraufhin wurde der Gesamtaufwand dieser Sanierungsarbeiten vom beauftragten Ingenieurbüro Grau mit 285.000 € beziffert und ausgeschrieben. Zum damaligen Zeitpunkt wurde die Förderhöhe aus Denkmalmitteln mit 43.030 € und der Sanierungszuschuss mit 162.300 € erwartet. Dadurch wären bei schlussendlich angefallenen Ausgaben von 318.000 € abzüglich 43.050 € und 162.300 €, Sanierungskosten von 112.670 € bei der Stadt verblieben. In diesen Kosten enthalten sind allerdings bereits die Ausgaben für die ersten Sicherungs- und Räumungsarbeiten sowie die Honorierung der Studenten.

Demnach können in den betreffenden Gewerken die in den Vergabevorschlägen vorgesehenen Firmen, beauftragt werden. Im Gewerk Schlosser- und Stahlbauarbeiten ist zur Eröffnung kein Angebot eingegangen. Bei der Schlosserei Fröhlcke bestand aber dennoch großes Interesse, die Arbeiten für die Stadt auszuführen. Deshalb wurde die Ausschreibung aufgehoben und die durchzuführenden Arbeiten im Verhandlungsverfahren zu dem jetzt zu beauftragenden Umfang zusammengefasst.

In Gewerken, in denen kein Vergabevorschlag von Ingenieuren vorliegt, empfiehlt die Stadtverwaltung die Beauftragung an die jeweiligen Firmen. Hier wurden die erforderlichen Bauarbeiten mit den Firmen besprochen und daraufhin Kostenvoranschläge (KA) ausgefertigt. Diese Angebote wurden auf Mai 2015 aktualisiert. Als Bauzeit ist vorgesehen, das Gebäude bis zum Jahreswechsel mit Roh- und Stahlbauarbeiten fertigzustellen um dann im Frühjahr mit dem Ausbau beginnen zu können. Fertig gestellt werden könnte das Gebäude bis Sommer 2016.

#### **IV. Agenda-Relevanz**

Im Handlungsfeld Siedlungsentwicklung arbeitet die Gruppe nach der Leitlinie die historisch gewachsenen Siedlungsflächen zu erhalten bzw. zu verbessern.

Im Handlungsfeld Wirtschaftsstandort Besigheim soll die Kundenorientierung und Effizienz der in der Stadtverwaltung erhalten werden. Die Zentralisierung der Aufgaben der Verwaltung im Kernstadtbereich hilft dieses Ziel zu erreichen.

Im Handlungsfeld Stadtmarketing/ Tourismus wird als Leitlinie formuliert: Die historische, Identität stiftende Originalität der Altstadt muss (...) durch bewusste Denkmalpflege erhalten werden, (...) um die Altstadt als pulsierendem Mittelpunkt öffentlichen Lebens (...) zu erhalten.

#### **V. Stadtleitbild-Relevanz**

Zur Erhaltung eines belebten Stadtkerns wird es als vorteilhaft angesehen, wichtige Funktionen der Stadtverwaltung im Stadtzentrum zu erfüllen.

#### **VI. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Die Anträge auf Bezuschussung der Maßnahme aus Mitteln der Denkmalpflege wurden beantragt. Der Stadtverwaltung liegt dafür die Unbedenklichkeitsbescheinigung zur vorzeitigen Baufreigabe durch das Landesdenkmalamt vor. Es muss allerdings mit einer Neuberechnung des Zuschusses für die nutzungsbedingte Sanierung gerechnet werden. Es wurde der Stadtverwaltung bereits mitgeteilt, dass die höhere Förderung wegen des Archiveinbaus nun nicht mehr möglich sei.

Nach der Kalkulation des Ingenieurbüros Grau beläuft sich der Zuschuss des nun umzusetzenden Programms auf noch einmal 18.021,50 €. Die Sanierungsförderung wurde für diese Baumaßnahme aufgestockt. Im Haushaltsplan der Stadt sind die Kosten für das Bauvorhaben im ersten Bauabschnitt 2015 auf Seite 209 dargestellt. Die Planungen der Stadtverwaltung gehen von Gesamtkosten von brutto in Höhe von 1,1 Mio. Euro aus.