

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Hauptstraße 187, Restaurant "Le Palme",
Grundinstandsetzung vor
Wiederinbetriebnahme
- Ausführungsgenehmigung und
Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 02. Juni 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	06.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	29.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, die Ausführungsgenehmigung für die Grundinstandsetzung des Restaurants „Le Palme“ zu Gesamtkosten in Höhe von 615.000 € zu erteilen.

Für die Lüftungsanlagen hat der Haupt- und Finanzausschuss am 05.12.2007 für 2008 bereits außerplanmäßig 150.000 € bereitgestellt (Projekt-Nr. 8.23110810).

Der Bau- und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat, für das Jahr 2008 weitere außerplanmäßige Mittel in Höhe von 315.000 € bereitzustellen.

Die Deckung erfolgt durch geringere Ausgaben 2008 beim Gesellschaftshaus Pfaffengrund (Projekt-Nr. 8.23110711).

Weitere 150.000 € werden im Haushaltsplan 2009 veranschlagt.

Sitzung des Bauausschusses vom 06.05.2008

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.05.2008

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 29.05.2008

Ergebnis: einstimmig beschlossen

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Mit den Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Gastronomie in zentraler Lage in einen zeitgemäßen Zustand versetzt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Die Stadt Heidelberg hat im Jahre 1983 die Anwesen Hauptstraße 185 und 187, Fischmarkt 1 und 2 und Untere Straße 32 von der Firma Palmbräu Zorn und Söhne erworben. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass der Erdgeschossbereich dieser Anwesen mit den Gaststätten von der Firma Palmbräu wieder angepachtet wird.

Die Inhaber des Restaurants „Le Palme“ haben nun im Jahre 2006 den Betrieb der Pizzeria eingestellt, so dass die Firma Palmbräu die Gaststätte mit einem Unterpächter in Kürze wieder in Betrieb nehmen will.

1. Zustand

Zu Beginn des Pachtverhältnisses entsprach die technische Ausstattung dem Stand der Technik, Änderungen wurden nicht vorgenommen. Inzwischen wurde aber offensichtlich, dass die technische Ausstattung nicht mehr geeignet ist, um den Betrieb einer modernen Gaststätte wiederaufzunehmen.

Bereits im Dezember letzten Jahres hat der Haupt- und Finanzausschuss deshalb außerplanmäßig 150.000 € für die Erneuerung der Zu- und Abluftanlagen zur Verfügung gestellt. In der Folge hat sich durch den Eintritt von Schadensfällen, aber auch Forderungen der Pächter herausgestellt, dass weitere Bauleistungen erforderlich werden.

Laut Mietvertrag ist die Stadt Heidelberg für die baulichen Notwendigkeiten in Dach und Fach zuständig, so dass die nachfolgend beschriebenen Leistungen zu erbringen sind. Alle notwendigen weiteren Baumaßnahmen im Gastraum und der Küche erbringt der Pächter selbständig.

2. Bauliche Maßnahmen

2.1. Fassade Erdgeschoss

Im Bereich des stillgelegten Lastenaufzuges muss die verrostete Kellerluke ersetzt werden. Ein Loch in der Außenwand wurde provisorisch geschlossen und muss dem Bestand entsprechend beigeputzt und angestrichen werden. Die Stufen der Fenstertüren weisen teils Schäden auf und müssen ersetzt werden.

2.2. Gastraum

In Zusammenhang mit der Heizungs-, Lüftungs- und Elektroinstallation müssen Wand-, Decken- und Bodenbekleidungen geöffnet und instandgesetzt werden. Die schadhafte alten einfach verglasten Fenster müssen durch neue wärme- und schallisolierte Fenster ersetzt werden. Durch die Schallisolierung wird die Lärmemission wesentlich verringert, so dass Konflikte mit den Bewohnern in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

Durch einen Bruch in einer Heizungsleitung gab es einen Wasserschaden, an einigen Stellen musste der Boden aus Natursteinplatten geöffnet werden. Dieser muss wieder fachgerecht ergänzt werden. Die Fensterbänke müssen im Zusammenhang mit dem Fensteraustausch ersetzt werden. Einige Türen sind beschädigt, die Tür zum Keller ist verfault und muss ersetzt werden.

2.3. Küche

Die Bodenfliesen entsprechen nicht den Forderungen der Berufsgenossenschaft bezüglich der Rutschhemmung, die Wandfliesen weisen zahlreiche Schäden auf. Daher müssen alle Wand- und Bodenbekleidungen entfernt und erneuert werden. Hier werden durch die Stadt Heidelberg nur der Putz und der Estrich eingebaut, während die Abbrucharbeiten, die neuen Fliesen und die Deckenbekleidung vom Pächter übernommen werden.

2.4. Toilettenanlagen im Keller

Da die Toiletten funktionsfähig sind, werden hier von Seiten der Stadt keine Maßnahmen geplant.

2.5. Keller

Der teilweise unter der Straße liegende Keller ist in relativ gutem Zustand. Von Seiten der Stadt muss die Kellertreppe instandgesetzt werden, sie ist nicht verkehrssicher. Ein alter Lastenaufzug muss ausgebaut und entsorgt werden.

3. Technische Ausrüstung

3.1 Heizung, Lüftung, Sanitär

Die Heizleitungen und Heizkörper sind teils stark korrodiert und müssen ausgetauscht werden. Die bestehenden Lüftungsanlagen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Die Lüftungsgeräte sind so aufgestellt, dass sich starke Schwingungen auf das Gebäude übertragen, die die angrenzenden Büroräume des Verwaltungsgebäudes bei Betrieb der Lüftung stark beeinträchtigen.

Es ist kein Fettabscheider vorhanden, dieser muss jedoch eingebaut werden. Die Abwasserhebeanlage ist nicht mehr funktionsfähig, sie muss ersetzt werden. Die Abwasserleitungen sind teils stark beschädigt und müssen instandgesetzt werden.

3.2 Starkstromanlagen

Die Elektroanlagen (Leitungen, Schalter, Steuerung, etc) entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und müssen ersetzt werden.

Der Hausanschluss ist für die gewünschte Nutzung des gesamten Gebäudekomplexes unterdimensioniert und muss zur Deckung des gesamten Strombedarfs verstärkt werden. Pächter und Unterpächter beteiligen sich mit je 7.500,00 € an den Kosten.

4. Kosten

Für die beschriebenen Maßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

300	Bauwerk - Baukonstruktion		ca. €	116.000
330	Mauerarbeiten	€	8.500	
332	Naturwerksteinarbeiten	€	10.500	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	20.000	
353	Estricharbeiten	€	3.500	
355	Tischlerarbeiten	€	3.500	
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	3.500	
361	Verglasungsarbeiten	€	63.500	
394	Abbruchmaßnahmen	€	3.000	
400	Bauwerk - Technische Anlagen		ca. €	384.000
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	62.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	40.000	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	128.500	
440	Starkstromanlagen	€	153.500	
700	Baunebenkosten (ca. 23%)		ca. €	115.000
	Insgesamt		ca. €	615.000

Für die Erneuerung der Zu- und Abluftanlage einschließlich deren Nebenkosten hat der Haupt- und Finanzausschuss im Dezember bereits außerplanmäßig 150.000 € für 2008 bei Projekt-Nummer 8.23110810 bewilligt. Zur Grundinstandsetzung der Gaststätte sind somit weitere Mittel in Höhe von 465.000 € erforderlich, von denen 315.000 € 2008 außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen sind. Die Deckung erfolgt durch geringere Ausgaben 2008 beim Gesellschaftshaus Pfaffengrund (8.23110711). Die restlichen 150.000 € werden in den Haushaltsplan 2009 eingestellt.

5. Termine

Die Arbeiten zur Instandsetzung des ehem. „Le Palme“ sollen in der Zeit von Mitte August bis Anfang Dezember 2008 durchgeführt werden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg