

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

**Städtisches Anwesen Friedrich-Ebert-
Anlage 48; Sanierungsmaßnahme
- Ausführungsgenehmigung
- Überplanmäßige Mittelbereitstellung in
Höhe von 26.350 € im Haushaltsplan 2007**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	11.09.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses:

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH wird beauftragt, die beschriebene Sanierungsmaßnahme am städtischen Anwesen Friedrich-Ebert-Anlage 48 nach der vorliegenden Kostenberechnung zu Gesamtkosten in Höhe von 295.350,00 € durchzuführen (Ausführungsgenehmigung).

Für die Maßnahme werden überplanmäßige Mittel in Höhe von 26.350,00 € bereitgestellt (TH 23, Projektnummer 8.23110713).

Die Deckung erfolgt durch Mehreinnahmen bei dem Zuschuss aus dem Treuhandvermögen Sanierung (TH 23, Projektnummer 8.23110760).

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: Gem. § 91 Absatz II der Gemeindeordnung sind die Vermögensgegenstände pfleglich und wirtschaftlich zu verwalten. Die Fassaden- und Dachsanierung des Anwesens Friedrich-Ebert-Anlage 48 ist erforderlich, um die Bausubstanz langfristig zu erhalten.
UM 3	+	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4	+/-	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung: Durch die Dachsanierung incl. Wärmedämmung des Gebäudes Friedrich-Ebert-Anlage 48 soll u. a. auch der Energieverbrauch reduziert und damit dem Klima- und Immissionsschutz Rechnung getragen werden. Da die Auflagen bezüglich der Denkmalpflege nur Dämmmaßnahmen im Bereich der Sparrenzwischenräume zulassen, ist es nicht möglich, die Vorgaben der Energiekonzeption 2004 der Stadt Heidelberg sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV) umzusetzen.



II. Begründung:

Zustandsbeschreibung

Das städtische Gebäude Friedrich-Ebert-Anlage 48 in Heidelberg wurde 1899 gebaut und liegt im Sanierungsgebiet Altstadt IV.

Das freistehende Gebäude mit 4 Vollgeschossen hat Außenmaße von ca. 19 x 16 m.

Das obere Vollgeschoss befindet sich im Dachbereich. Der darüber liegende Speicher ist nicht ausgebaut und dient als Abstellspeicher der einzelnen Mietparteien.

Im Gebäude sind fünf Wohn- und eine Gewerbeeinheit untergebracht.

Vor allem das Dach, die Fassade und das Treppenhaus des Anwesens befinden sich in einem schlechten Zustand. Es sind deshalb folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vorgesehene Maßnahmen

Außensanierung

Die Fassade besteht zu zwei Dritteln aus Sandstein und zu einem Drittel aus Sichtklinker. Alle Oberflächen sind stark verschmutzt, Sandsteinteile sind verwittert und bedürfen der Sanierung. Insbesondere Fensterbänke und Gesimse schichten sich und lassen zunehmend Wasser eindringen. Sandsteinteile, die besonders der Witterung ausgesetzt sind, sollten imprägniert werden.

Die gesamte Dacheindeckung ist schadhaft und muss erneuert werden.

Bei dem Dach handelt es sich um eine Art Mansarddach mit einem Steildachbereich, der mit Doppelmuldenfalzziegel eingedeckt ist.

Darüber befindet sich ein sehr flach geneigtes Zeltdach (begehbar) aus Zinkblech.

Es ist vorgesehen, alle Eindeckungen und Blechteile zu entfernen und zu erneuern. Bei dieser Gelegenheit werden Sparrenzwischenräume auf der bewohnten 1. Dachebene entsprechend der technischen Möglichkeiten wärmegeklämmt. Um die Wärmegedämmung weiter zu optimieren, wird der Boden des Speichers vollflächig isoliert und mit einer begehbaren Spanplatte belegt.

Innensanierung

Im Bereich des Treppenhauses werden Sanierungsarbeiten ausgeführt:

- neuer Anstrich Treppenhaus und Fenster, innen und außen;
- 2 vorhandene Holztreppläufe werden geschliffen und versiegelt;
- die schadhafte Bleiglasfenster werden saniert, insbesondere die außenliegenden Tragstäbe werden erneuert;
- die Elektroinstallation im Treppenhaus (teilweise auf Putz) wird überprüft, ergänzt und neu verlegt.

Innerhalb der Wohneinheiten bzw. der Gewerbeeinheit sind keine Sanierungsarbeiten vorgesehen.

Die aktuelle von der GGH über das Architekturbüro Reinig und Partner vorgelegte Berechnung sieht folgende Kosten vor, wobei durch die nach §§ 8 und 19 Denkmalschutzgesetz erforderliche baurechtliche Genehmigung noch Mehrkosten entstehen können:

Kosten			
100	Grundstück	ca. €	400
200	Herrichten und Erschließen	ca. €	2.100
300	Bauwerk - Baukonstruktion	ca. €	263.000
332	Naturwerksteinarbeiten	ca. €	83.200
334	Zimmer- und Holzarbeiten	ca. €	7.800
338	Dachdeckung	ca. €	125.000
339	Klempner		
361	Verglasungsarbeiten/Kunstglaserei	ca. €	4.000
363	Maler- u. Lackierungsarbeiten	ca. €	21.000
367	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	ca. €	4.000
392	Gerüstarbeiten	ca. €	16.000
398	Sonstige Maßnahmen	ca. €	2.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen	ca. €	3.000
700	Baunebenkosten	ca. €	26.850
	gesamte Baukosten	ca. €	295.350

Bezuschussung

Sanierungskosten lt. aktualisierter Schätzung des Architekturbüros incl. Honorar	295.350,00 €
./. 60 % Anteil Zuschuss aus Treuhandvermögen Sanierung	177.210,00 €
verbleibender Anteil der Baukosten für die Stadt Heidelberg	118.140,00 €

Für die Sanierungsmaßnahme sind im Finanzhaushalt bisher 269.000,00 € vorgesehen (TH 23, Projektnummer 8.23110713). Die aktualisierte Kostenschätzung macht eine Mittelerrhöhung um 26.350,00 € erforderlich.

Gleichzeitig ist aber auch von einem erhöhten Zuschuss aus dem Treuhandvermögen Sanierung auszugehen. Bisher waren 145.260,00 € im Haushaltsplan eingestellt (TH 23, Projektnummer 8.23110760).

Der höhere Zuschuss in Höhe von 177.210,00 € deckt die zu erwartenden Mehrkosten in Höhe von 26.350,00 € ab.

Die gesamte Baumaßnahme erstreckt sich über ca. 9 Monate und soll nach Möglichkeit noch dieses Jahr begonnen werden.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg