

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Palais Graimberg, Kornmarkt 5  
- Erneuerung der Haustechnik und  
Umsetzung des Brandschutzkonzeptes-  
Ausführungsgenehmigung und  
Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.07.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	25.07.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Erneuerung der Haustechnik und Umsetzung des Brandschutzkonzeptes des Verwaltungsgebäudes Palais Graimberg zu Gesamtkosten in Höhe von 3.412.000 €.*

*Die dafür notwendigen Mittel werden in 2012 außerplanmäßig wie folgt zur Verfügung gestellt:*

- *Kassenwirksame Mittel i.H.v. 1.412.000 €  
Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge aus den Ausgleichsleistungen des Bundes für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (TH Amt 50, PSP-Element 1.31.10.05.50.01).*
- *Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 2.000.000 €  
Die Deckung erfolgt durch die Nichtinanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung bei der Erneuerung von Dach und Fassade der Willy-Hellpach-Schule (Projekt-Nr. 8.40731010). Diese Mittel werden im Haushaltsplan 2013/2014 kassenwirksam veranschlagt.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan
A 02	Grundriss Kellergeschoss
A 03	Grundriss Erdgeschoss
A 04	Grundriss Obergeschoss
A 05	Grundriss Dachgeschoss

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Der Zustand der Technischen Ausstattung , insbesondere der Heizung, im Verwaltungsgebäude „Palais Graimberg“ hat zwischenzeitlich einen Zustand erreicht, der eine Instandsetzung erforderlich macht, um die Bausubstanz und damit städtisches Vermögen dauerhaft zu schützen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage/baulicher Zustand

Das Gebäude Palais Graimberg am Kornmarkt 5 wurde im 18. Jahrhundert errichtet und ging 1965 in städtischen Besitz über. Seit 1978 sind hier städtische Ämter untergebracht. 1983 wurden die Fenster erneuert und das Dach neu eingedeckt. Die danach folgenden Bauarbeiten dienten im Wesentlichen der Umnutzung von Räumen. Im Jahre 2001 wurde schließlich der zwischenzeitlich angestaute Instandsetzungsbedarf aufgegriffen und ein Konzept erstellt. Als ersten Schritt der Instandhaltung hat der Haupt- und Finanzausschuss am 01.12.2004 die Ausführungsgenehmigung für die Erneuerung des Sandsteinsockels, des Balkons zur Karlsstraße und einer Toilette im 1. Obergeschoss erteilt. Weitere notwendige Maßnahmen mussten aus Kostengründen zurückgestellt werden. Zwischenzeitlich ist, vorrangig in den Bereichen Brandschutz und Haustechnik zur Weiternutzung des Gebäudes eine umfassende Instandsetzung unumgänglich.

Die Feuerwehr bemängelt bereits seit Jahren, dass im gesamten Gebäude der vorbeugende Brandschutz völlig ungenügend ist. Die Rettungswege sind nicht rauchdicht gegen andere Gebäudeteile abgetrennt. In den Rettungswegen sind unzulässig hohe Brandlasten installiert. Eine flächendeckende Brandmeldeanlage wird zwingend gefordert.

Aus aktuellem Anlass - bei der Heizungsanlage wurde ein erheblicher unkontrollierter Wasserverlust (60 l pro Tag) festgestellt - sehen wir uns zum Handeln gezwungen. Dieser Wasserverlust führt zu massiven Durchfeuchtungen an verschiedenen, teilweise nicht lokalisierbaren Stellen und damit zu einer dauerhaften Schädigung der Bausubstanz. Durch den schlechten Zustand des Leitungsnetzes kann die defekte Heizungsanlage jederzeit ausfallen. Reparaturarbeiten an der Anlage sind nach Feststellung der Fachingenieure nicht möglich.

Kamerauntersuchungen haben ergeben, dass die alten Abwassergrund- und Fallleitungen brüchig und teilweise undicht sind. Das Leitungsnetz der Wasserversorgung aus verzinktem Stahl ist in einem schlechten Zustand. In den vergangenen Jahren sind mehrfach Rohr-brüche an den Trinkwasserleitungen aufgetreten.

Die allgemeine Elektroinstallation ist weitgehend veraltet und erfüllt nicht die aktuellen Sicherheitsanforderungen.

Die Unterverteiler sind verschlissen und haben ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Eine Erweiterung, nach dem Stand der Technik, ist nicht mehr möglich. Das Leitungsnetz sowie die vorhandenen Geräteanschlüsse entsprechen nicht den Anforderungen an ein Verwaltungsgebäude. Weiterhin befinden sich hohe Brandlasten durch die Verteilungen und die Leitungstrassen in den Fluren.

Eine Erneuerung der elektrotechnischen Ausstattung ist bis auf 3 Räume im Erdgeschoss im Gesamtgebäude erforderlich.

Der Balkon im Obergeschoss an der Südost - Ecke ist undicht und durch in die Konstruktion eindringendes Wasser beschädigt und sollte ebenfalls in den Maßnahmenkatalog aufgenommen werden.

Die Klappläden an den Fenstern des Gebäudes sind bereits stark verwittert, deshalb empfehlen wir – nicht letzten Endes aus Sicherheitsgründen – deren (Teil-) Erneuerung. Dadurch wird die Verwitterung der Fassade erst richtig sichtbar werden, so dass wir im Rahmen der Gerüststellung dringend auch die Instandsetzung der Fassade in Angriff nehmen sollten.

Da diese Arbeiten jedoch nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den unbedingt erforderlichen Installations- und Brandschutzmaßnahmen stehen und eine Vielzahl anderer dringender Projekte ansteht, haben wir die entsprechenden Kosten getrennt ermittelt und als „Sonstige Maßnahmen“ zur Disposition gestellt.

## **2. Vorgesehene Maßnahmen**

### **2.1. Sanierung der Haustechnik und Umsetzung des Brandschutzkonzeptes**

#### **300 Bauwerk – Baukonstruktion**

- Rückbau von Sockel- und Schachtverkleidungen sowie abgehängter Decken zur Demontage der Haustechnikleitungen soweit erforderlich  
Schutzabdeckungen für historisch wertvolle Bauteile.
- Wiederherstellung der Oberflächen von Wänden, Decken und Böden nach Erneuerung der Haustechnik.
- Umsetzung des Brandschutzkonzeptes durch Einbau selbstschließender Rauchschutztüren in den Treppenhäusern; Ergänzung von Rauch-Wärme-Abzugsanlagen im Dachgeschoss; Herstellen der Fluchtwege im Erdgeschoss nach Norden und im Obergeschoss nach Süden.
- Herstellung nachträglicher Horizontalsperren gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf der Südseite (Garten).
- Instandsetzung der Gauben einschließlich der erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen.
- Überarbeitung von Fenstern und Türen.
- Umverglasung einfach verglaster Fensterelemente.
- Nachrüstung historischer Fensterelemente im Flur Obergeschoss zu Kastenfenstern.
- Abbruch des stark beschädigten Balkons im Obergeschoss und Einbau eines neuen Fensterelementes in Fassadenebene von Zimmer 1.13a.

## **400 Bauwerk – Technische Anlagen**

- Erneuerung der Heizungsanlage mit Anschluss an die Fernheizung. Neuinstallation in allen Geschossen auf Putz mit neuen Heizkörpern.
- Erneuerung der Sanitärinstallation in den Toiletten / Teeküchen.
- Installation neuer dezentraler Abluftanlagen, ohne Wärmerückgewinnung, für die einzelnen Toilettenanlagen.
- Erneuerung der gesamten Elektroinstallation einschließlich Verteilung unter Berücksichtigung der aktuellen VDE-Richtlinien und der Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes. Ergänzung zusätzlicher Steckdosen und Datenanschlüsse. Erneuerung der Beleuchtung. Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage und Installation von Rauch-Wärme-Anlagen nach Forderung der Feuerwehr.

## **2.2. Sonstige Maßnahmen zur Gebäudeinstandsetzung**

Ergänzung des außenliegenden Sonnenschutzes an der Süd- und Westfassade. (Teil-) Erneuerung der bestehenden Fensterläden.

Instandsetzung der groben Schäden am Naturstein der Fassade und Überarbeitung des Außenputzes und des Fassadenanstrichs, einschließlich der erforderlichen Gerüstbauarbeiten.

Die energetische Untersuchung (z.B. innenliegende Wärmedämmung der Außenwände, Dachdämmung sowie Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung) wird derzeit noch untersucht und die dafür erforderlichen Kosten nachgereicht.

## **2.3. Auslagerung**

Nach Abschluss der Theaterbaumaßnahme wird ab Ende Juli 2012 das zurzeit noch vom Theater genutzte Verwaltungsgebäude der ehemaligen Feuerwache am Czernyring wieder frei. Dieses kann idealerweise als Ausweichquartier für die Ämter des Palais Graimberg genutzt werden: die gesamte erforderliche Infrastruktur ist vorhanden, so dass wir kurzfristig die Gunst der Stunde nutzen möchten, um vor der Heizperiode das Palais zu räumen und mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Ein zügiger Bauablauf ist dadurch gewährleistet und verkürzt die Bauzeit auf 10 Monate. Die Maßnahme ist mit der Kreativwirtschaft abgestimmt und führt zu keiner Kollision.

### 3. Kosten

Für die beschriebenen Maßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:		Haustechnik, Brandschutz	Sonstige Maßnahmen
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>			
250	Übergangsmaßnahmen, Umzüge	€	30.000	
		€	<b>30.000</b>	
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>			
330	Rohbauarbeiten	€	224.000	
332	Naturwerksteinarbeiten	€	48.000	113.000
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	36.000	
336	Abdichtungsarbeiten	€	68.000	
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	13.000	
339	Klempnerarbeiten	€	6.000	
340	Trockenbauarbeiten	€	116.000	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	176.000	61.000
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	26.000	5.000
353	Estricharbeiten	€	24.000	
355	Tischlerarbeiten	€	102.000	31.000
357	Beschlagsarbeiten	€	3.000	18.000
358	Rolladenarbeiten	€	4.000	
360	Metallbauarbeiten	€	175.000	12.000
361	Verglasungsarbeiten	€	77.000	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	260.000	14.000
365	Bodenbelagsarbeiten	€	143.000	
392	Gerüste	€	35.000	13.000
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen, sonstiges	€	22.000	4.000
		€	<b>1.558.000</b>	<b>271.000</b>
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Ausrüstung</b>			
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	155.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	499.000	
430	Lufttechnische Anlagen	€	123.000	
440	Starkstromanlagen	€	292.000	
450	Fernmelde- u. informations-technische Anlagen	€	105.000	
			<b>1.174.000</b>	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	€	<b>650.000</b>	<b>46.000</b>
	<b>Insgesamt</b>	€	<b>3.412.000</b>	<b>317.000</b>

Für die Erneuerung der Haustechnik und die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sind im aktuellen Haushalt keine Mittel veranschlagt. Diese sind deshalb in 2012 außerplanmäßig wie folgt zur Verfügung zu stellen:

- Kassenwirksame Mittel i.H.v. 1.412.000 €

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge aus den Ausgleichsleistungen des Bundes für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (TH Amt 50, PSP-Element 1.31.10.05.50.01).

- Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 2.000.000 €

Die Deckung erfolgt durch die Nichtinanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung bei der Erneuerung von Dach und Fassade der Willy-Hellpach-Schule (Projekt-Nr. 8.40731010). Diese Mittel müssen im Haushaltsplan 2013/2014 kassenwirksam bereitgestellt werden und führen dort zu einer erheblichen Belastung des zur Verfügung stehenden Gesamtvolumens.

Ob darüber hinaus weitere optionale Maßnahmen veranschlagt werden können, bleibt dem Verfahren zur Haushaltsplanaufstellung 2013/2014 vorbehalten.

#### **4. Termine**

Nach Räumung des Gebäudes soll Anfang September mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung ist Ende Juni 2013, der Rückumzug im Juli 2013 vorgesehen.

gezeichnet

Bernd Stadel