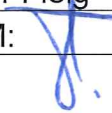




Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2018	Beratungsunterlage TOP: 4		Bearbeiterin:	Datum: 11.09.2018	
	Drucksache-Nr.: 76 /2018		Frau Bezner / Herr Fleig		
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM: 	10: 	20: 

**Bürgerhaus „Alte Kelter“**

**a.) Weitere Sanierung der Fassade**

- Beschlussfassung

**b.) Vorstellung der geplanten Modernisierungen im Innenbereich**

- Vorberatung

Sachverhalt:

**a.) Weitere Sanierung der Fassade**

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ hat die Gemeinde vor zwei Jahren die Außenfassade des Bürgerhauses „Alte Kelter“ saniert. Die Kosten lagen bei knapp 32.000 €. Im Sommer war ein Putzstück aus dem Fachwerk herausgebrochen, was von der Firma in der Zwischenzeit im Rahmen der Gewährleistung wieder gerichtet wurde.

Das Gebäude „Kirchstraße 3 + 5“ war an das Bürgerhaus angebaut und wurde in den letzten Wochen vom Erwerber abgebrochen, so dass das Grundstück wieder neu bebaut werden kann. Das Baugesuch liegt der Verwaltung bereits vor.

Der Erwerber des Grundstücks „Kirchstraße 3 + 5“ hat sich entschieden, dass Grundstück neu mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus zu bebauen und künftig nicht mehr an das Bürgerhaus anzubauen.

Die nach dem Abbruch des Gebäudes nun entstandene freie Gebäudewand muss nun so hergerichtet werden, damit ein ordnungsgemäßer sowie optisch ordentlicher Zustand erreicht wird. Die Maßnahme sollte erfolgen, bevor der Neubau realisiert wird.

Die Verwaltung hat deshalb gemeinsam mit dem Architekturbüro Egger.Engelhardt.Architekten aus Besigheim ein Angebot für die Sanierung dieser Fassade eingeholt. Das Angebot weist Kosten in Höhe von knapp 30.000 € auf und liegt als vertrauliche Anlage 1 bei.

Herr Architekt Egger wird an der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Verwaltung schlägt vor, für die notwendige Fassadensanierung 2 – 4 weitere Angebote kurzfristig einzuholen. Um keine weitere Zeit zu verlieren, sollte die Verwaltung ermächtigt werden, den Auftrag für die Maßnahme an den günstigsten Bieter zu erteilen.

## **b.) Vorstellung der geplanten Modernisierungen im Innenbereich**

Für die Modernisierung des Bürgerhauses „Alte Kelter“ hat die Gemeinde Freudental im Jahr 2017 einen Bewilligungsbescheid aus dem SIQ-Programm (Sonderprogramm zum Landessanierungsprogramm) für die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen in Höhe von 59.000 € erhalten. Bewilligt wurden diese Mittel für die Sanierung der Fassade (diese Maßnahme ist bereits abgeschlossen und abgerechnet) sowie die Sanierung im Innenbereich (öffentlicher Raum / Saal). Bewilligt wurden 60 % der eingereichten Gesamtbaukosten in Höhe von 109.529,92 €. Davon entfielen 39.855,42 € auf die Fassade und 69.674,50 € auf die Saalsanierung.

Bei dem kurzfristig eingereichten Antrag lag bei der Saalsanierung die Deckenerneuerung (Abbruch und Einbau einer Akustikdecke), eine neue Beleuchtung und Heizung des Raums über Deckenstrahlplatten zugrunde. Auf eine Lüftung sollte dabei künftig verzichtet werden. Aufgrund der engen Fristen zwischen Ausschreibung und Antragstellung zu dem Programm war zu dem Zeitpunkt keine vertiefte Grundlagenermittlung möglich.

Im weiteren Verfahren wurden dann die Grundlagenermittlungen und Abstimmungen der verschiedenen Planer untereinander und mit der Verwaltung betrieben. Die überarbeitete und aktuelle Kostenschätzung für die Saalsanierung weist nun Kosten in Höhe von über 140.000 € auf. Die erheblichen Kostensteigerungen (über + 70.000 €) gegenüber dem Antrag resultieren vor allem aus den technischen Gewerken.

Es wurde in der Beratung und Abstimmung mit den Planern deutlich, dass ein völliger Verzicht auf die Lüftungsanlage zu Beeinträchtigungen in der Nutzung führen kann, da aufgrund der Fensteranordnung ein Teilbereich des Raums nicht von der Querlüftung erreicht wird. Die derzeit vorhandene Anlage kombiniert Heizung und Lüftung und ist energetisch nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Eine neue Lüftungsanlage hätte erhebliche Kosten verursacht. Vorschlag des Planers ist, die vorhandene Anlage als Lüftungsanlage weiter zu betreiben und den Raum künftig über Deckenstrahlplatten zu heizen. Nach Kontrolle der Anlage und ihrer Kanäle durch eine Fachfirma kann dies mit gutem Gewissen empfohlen werden. Hierfür fallen zusätzliche Kosten in Höhe von knapp 14.000 € brutto an, da trotzdem Arbeiten an der Anlage notwendig werden.

Erhebliche Kostensteigerungen fallen auch im Bereich „Elektro / Beleuchtung“ an, da hier der Antrag nur auf einer flächenmäßigen und groben Kostenerhebung (ca. 7.000 €) beruhte. Die genaue Kostenermittlung liegt bei 33.320 € brutto.

Bei der Akustikdecke bewegen sich die Kosten mit rd. 38.000 € ebenfalls etwas über der Kostenberechnung.

Der Architekt schlägt zudem vor, einen Sichtschutz an die Fenster sowie einen neuen Bodenbelag anzudenken. Die voraussichtlichen Kosten liegen bei 2500 € für den Sichtschutz und 60 € / m<sup>2</sup> für einen neuen Bodenbelag.

Herr Architekt Egger wird an der Sitzung anwesend sein und die geplanten Maßnahmen vorstellen und erläutern sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

### Finanzielle Auswirkungen:

zu a.) Im Haushalt 2018 stehen für Hochbaumaßnahmen am Bürgerhaus „Alte Kelter“ Mittel in Höhe von 70.000 € zur Verfügung. Die Fassadensanierung ist Teil der geförderten SIQ-Maßnahme, so dass die Maßnahme (rd. 30.000 €) auch hier über den bereits zugesagten Zuschuss mit 60 % gefördert werden kann.

zu b.) Die im Haushalt 2018 bereitgestellten Mittel reichen bei weitem nicht für die im Rahmen der geplanten Modernisierung des Innenbereichs vorgesehenen Maßnahmen aus. Die Verwaltung schlägt vor, mit dem RP Stuttgart über die Erhöhung des Zuschusses für die Maßnahme im Rahmen des SIQ-Programms zu verhandeln. Wenn dies nicht möglich ist, sollte eine Förderung über die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ geprüft werden.

### Beschlussvorschlag:

zu a.) Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Sanierung der Fassade in Richtung des Grundstücks „Kirchstraße 3 + 5“ zu. Die Verwaltung wird nach Einholung weiterer Angebote ermächtigt, den Auftrag an den günstigsten Anbieter zu vergeben.

zu b.) Vorberatung