



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 078/18

Sachbearbeitung:

Mangold, Peter
Lenk, Harald
Barnert, Gabriele

Datum:

02.05.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	17.05.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Ratskellersaal - Dachsanierung und Umbau zur Veranstaltungsstätte
Bezug SEK: Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt

Bezug: Vorl.-Nr. 124/18 Mietvereinbarung temporär
Vorl.-Nr. 018/10 Ratskeller, Wilhelmstraße 13 – Beschluss neuer Pächter

Anlagen: Anlage 1 Entwurfsplanung
Anlage 2 Kostenübersicht
Anlage 3 Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

- 1.1 Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt beschließt den Umbau zur Versammlungsstätte und die Dachsanierung des historischen Ratskellersaals auf Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung, mit **Projektkosten** von 500.000 EUR (investiv) und 232.000 EUR (konsumtiv) inklusive 19 % MwSt. (Kostengruppen 200, 300, 400 + 700).
- 1.2 Die notwendigen Finanzmittel für die gesamte Baumaßnahme werden im Haushalts- und Finanzplan 2018 ff. zur Verfügung gestellt.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangslage

Die Ratskeller Ludwigsburg GmbH ist seit 01.03.2010 Pächter des Ratskellersaals. Das Saaldach weist bereits seit einigen Jahren Schäden auf und muss regelmäßig notdürftig saniert werden. Dies hat zu kleineren Feuchteschäden im historischen Saal geführt. Um größere Schäden zu vermeiden, ist die Sanierung des Daches dringend geboten.

Der Saal ist auf Grund der baulichen Gegebenheiten bisher nicht als Versammlungsstätte ausgelegt und die Nutzung daher auf max. 199 Personen begrenzt. Der Saal und das Foyer haben eine Grundfläche von rd. 370m². Die Räumlichkeiten könnten daher als Versammlungsstätte genutzt werden.

Zur Klärung der maximalen Ausnutzung des historischen Saals hat die Stadt Ludwigsburg in Abstimmung mit dem Bürgerbüro Bauen ein Brandschutzgutachten erstellen lassen.

Die Nutzung ist geprägt durch Festveranstaltungen mit Tischen und Vortrags-/ Bühnenveranstaltungen. Die Nutzung der Bühne / Szenefläche ist abhängig von der Veranstaltung. Eine maximale Personenzahl von bis zu 400 Personen in dem erdgeschossigen Versammlungsraum wurde nach Abstimmung zwischen Betreiber und dem Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft als Zielvorgabe angenommen.

Das Gutachten hat ergeben, dass Saal und Foyer zur Versammlungsstätte für eine maximale Personenzahl von 400 Personen ausgebaut werden kann. Die vorhandenen Fenster- und Türöffnungen an der Ostfassade reichen zur Entfluchtung und Entrauchung des Saals aus.

Voraussetzung für eine kontrollierte Räumung ist, dass ein Entstehungsbrand rechtzeitig erkannt wird, die anwesenden Besucher sofort alarmiert werden und ausreichend Flucht-/Rettungswege direkt ins Freie vorhanden sind. Zur Kompensation der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz / Bauweise wird der Einbau einer Brandmeldeanlage mit Sicherheitsbeleuchtung gefordert.

Für die Nutzung als Versammlungsstätte ist der Einbau einer Lüftungsanlage erforderlich, die auf die maximale Belegung von 400 Personen auszulegen ist. Die Lüftung ist notwendig, um den Saal mit bis zu 400 Gästen belegen zu können. Für den Betrieb ist der Einbau von Zu- und Fortluftgitter in der Dachfläche zu integrieren.

Die anstehende Dachsanierung soll in Zusammenhang mit dem Umbau zur Veranstaltungsstätte realisiert werden. Hierdurch können Synergien genutzt werden.

Ab dem Jahr 2019 sind höhere Pachterträge von etwa jährlich 30.000 EUR inkl. MwSt. zu erwarten.

Bauliche Maßnahmen

Dach- und Fassadensanierung – konsumtive Maßnahmen:

- Dachsanierung inkl. Dämmung nach EnEV
- Erneuerung Blitzschutz
- Fassadensanierung
- Teilerneuerung Saalbeleuchtung inkl. Dimmersteuerung
- Aufarbeitung Bühnenboden

Umbau zur Versammlungsstätte - Investive Maßnahmen:

- Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgelegt für max. 400 Personen
- Einbau Lüftungsgitter bündig in Dachfläche
- Schaffung eines Technikraumes für die Lüftungsanlage in der Hinterbühne
- Einbringung einer Stahlunterkonstruktion zur Aufnahme der Lasten des Lüftungsgerätes
- Verlegung bzw. Einrichtung eines neuen Pächterbüros hinter der Bühne
- Einbau einer Brandmeldeanlage
- Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung inkl. Fluchtwegebeschilderung
- Erneuerung der Fenster- bzw. Türelemente zur Entrauchung des Saals
- Erhöhung der Anschlussleistung Elektro

- Wärmeversorgung Lüftung und Heizung Pächterbüro
- Sanitärarbeiten, zur Befeuchtung Raumluft (wegen Stuckdecke) und Kondensatablauf Lüftung
- Malerarbeiten Pächterbüro und Hinterbühne

Termine

Das Baugesuch und der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung wurden eingereicht. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

In Abstimmung mit dem Pächter wurde die Umbauphase vom 27.08.2018 bis 31.10.2018 bzw. Anfang November festgelegt.

Planungsleistungen

Mit Ausnahme der Elektroplanung werden Projektsteuerung und Planung durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft bearbeitet.

Zu 1.1 Projektbeschluss

Die **Projektkosten** von 500.000 EUR (investiv) und 232.000 EUR (Konsumtiv) (Kostengruppen 200, 300, 400 + 700), inklusive 19 % MwSt. sind getrennt nach Kostengruppen dem beiliegenden Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Zu 1.2 Kosten und Finanzierung

Im Haushaltsplan 2018 ff. stehen im TH 65 unter der Auftragsgruppe S11240000 Einzelmaßnahmen Gebäudemanagement unter dem Auftrag 71124000027 Pauschale für nicht veranschlagte Maßnahmen 200.000 EUR mit einer VE von 900.000 EUR zur Verfügung (siehe Seite 396).

Weitere Mittel sind im TH 48 unter der Produktgruppe 7948 unter der Auftragsgruppe A794801000 „Sanierung und Neubau Schulen, KiTas, Sportstätten“ veranschlagt (siehe Seite 249).

Im Jahr 2018 werden 400.000 EUR der 500.000 EUR benötigt.
Die Investition zur Herstellung der Versammlungsstätte spielt sich durch die Umsatzpacht in den Folgejahren wieder ein.

Die konsumtiven Finanzmittel in Höhe von rund 232.000 EUR werden im Jahr 2018 im konsumtiven Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft finanziert.

Der prognostizierte Mittelabfluss ist dem Folgekostenblatt zu entnehmen.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		500.000,- EUR EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000		
Investitionsmaßnahmen		711240001197		
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein, Deckung durch 711240000027, 779480100017		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710300 - 78710700	711240001197

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		232.000,- EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		42*		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900299	42110000			

Verteiler: DI, DII, DIII, FB20, FB14, FB60



LUDWIGSBURG

NOTIZEN