

Vorlage Nr.: **2022/0441**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **HGW**

Rathaus 2 Grötzingen, Umbau und Modernisierung

Projektvorstellung im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Bauausschuss	19.05.2022			x	
Hauptausschuss	21.06.2022		x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Vorstellung eines Bauvorhabens im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens.

- Der Hauptausschuss nimmt nach Vorberatung im Bauausschuss von der Projektvorstellung Kenntnis und erklärt sich mit den Gesamtkosten von 2.090.000 Euro für den Umbau und die Modernisierung des Rathauses 2 in Grötzingen einverstanden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 2.090.000 Euro 1.700.000 Euro alt 2.090.000 Euro neu Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 39.120 Euro	Gesamteinzahlung: erwarteter Zuschuss: 958.000 Euro Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Klimaneutrales Karlsruhe
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 04.05.2022
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Das denkmalgeschützte Gebäude soll energetisch modernisiert und zur Optimierung der Verwaltungsflächen in Grötzingen umgebaut werden. Dies ermöglicht mittel- bis langfristig den Entfall (und Verkauf) des derzeitigen Rathaus III (Bauamt und Bauhof).

Als Ergebnis einer Machbarkeitsstudie aus 2020 wurde im Rahmen der Gebäude- und Flächenoptimierung der Umbau und die Modernisierung des Rathauses 2 vorgeschlagen. Nach Analyse der bestehenden Flächen verfügt das Rathaus 2 über ausreichende Nutzungsflächen und kann die fehlende Programmfläche von ca. 242 m² aufnehmen. Die vorliegende Planung setzt das Ergebnis der Studie um.

Eine Förderung aus dem aktuell laufenden Bund- Länder Förderprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ ist möglich und wird beantragt (Zuschuss).

Entwurf / Konstruktion

Die Konstruktion des zweigeschossigen Gebäudes ist charakterisiert durch das Satteldach, den Sandstein-Gewölbekeller, massive Außenwände (Mauerwerk), Innenwände in Holzfachwerk-Bauweise mit Ausmauerungen, Geschossdecken als Holzbalkendecken und der hölzernen Innentreppe.

Die Innenraumgeometrie wird für die neue Nutzung angepasst durch Abbruch und Neubau von Trennwänden ohne Eingriff in die tragende Gebäudestruktur, das Versetzen von Türöffnungen, das Dachgeschoss als Besprechungs- und Mehrzweckraum ausgestattet. Unterdeckenverkleidungen und Bodenbeläge werden erneuert.

Im Zuge des Fenstertausches erfolgt der Einbau von Sprossenfenstern (bisher keine Glasteilungen), Bewuchs wird entfernt, der Einbruchschutz verbessert, Fensterläden erneuert und das Gebäude erhält eine neue farbliche Fassung nach restauratorischem Befund.

Klimaschutz / Gebäudetechnik

Das Gebäude wird durch Einbau einer Innendämmung an den Außenwänden, durch den Einbau von neuen Fenstern, Ertüchtigung der Dachdämmung, Erneuerung der Gebäudetechnik energetisch ertüchtigt. Als vorgezogene Maßnahme wird der Einbau einer „Biomasseheizung“ in 2022 umgesetzt.

Kostenschlüssel (DIN 276)

Stand 03/2022

200 Herrichten und Erschließen	86.800 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	809.600 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	301.100 €
500 Außenanlagen	50.400 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	43.500 €
700 Baunebenkosten	367.600 €
700 Bauverwaltungskosten	139.800 €
Gesamt 200 - 700	1.798.800 €
Baupreisindex 8% *	155.000 €
Aufrundung / Unvorhergesehenes	136.200 €
Gesamtaufwand	2.090.000 €

* Jährlicher Baupreisindex von 8% bei Ausführung ab Mitte 2023

Im Haushalt 2022/23 sind bislang 1.700.000 € eingeplant (Gesamtkosten „alt“). Die erhöhten Gesamtkosten „neu“ werden im nächsten Doppelhaushalt 2024/25 fortgeschrieben. Der zur Gegenfinanzierung erwartete Gesamtzuschuss aus dem laufenden Bund- Länder Förderprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ ist mit 958.000.-€ kalkuliert (entspricht einem Zuschuss von 51% der förderfähigen Kosten lt. StaplA). Der Ausführungs- und Abrechnungszeitraum beginnt Ende 2023 und der geplante Projektabschluss erfolgt in 2025.

Außenanlagen

An den Außenanlagen und der Zuwegung erfolgen keine Änderungen. Lediglich die Grundleitungen für die Brunnenanlage auf dem Rathausplatz werden mit der Maßnahme erneuert.

Bewertung durch SPC – Risikobetrachtung:

Der Planung liegen, unter Berücksichtigung des Bestandes, die stadtinternen abgestimmten Standards für Verwaltungsbauten zugrunde. Bei einem Kostenkennwert von 1.493 Euro / m² (KG 300+400 / m² BGF) wird eine wirtschaftliche Umsetzung erwartet.

Risikofelder	Risikobewertung			finanzielle Auswirkungen	Steuerung / Anmerkung
	hoch	mittel	gering		
Bestand (Gebäude und/ oder Grundstück)			X		Statische Voruntersuchungen, Schadstoffgutachten durchgeführt
Planungs- und Bauprozess			X		Abstimmung mit Denkmalschutz erfolgt
Markt		X		Baupreissteigerung 12% (1,5* 8%)	
Übergeordnete Verfahren			X		- Städtebauförderung: Abrechnung 2028

CO₂-Relevanz

Durch den Ersatz der aktuell mit Öl betriebenen Kesselanlage, die weitgehende Innendämmung des denkmalgeschützten Gebäudes, die Dämmung der Dachflächen, den Austausch der Fenster und weitere Modernisierungen haustechnischer Komponenten können jährlich zwischen 15 und 20 Tonnen CO₂ weniger emittiert werden. Die Innendämmung ermöglicht pro Quadratmeter Wandfläche die Wärmeverluste um zwei Drittel zu reduzieren.

Das Projekt ist im Haushaltsplan unter der Projektnummer 7.880242.700 erfasst.

Das Projekt wird im Zuge der Gebäudemodernisierungsstrategie umgesetzt.