



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 069/24/GR

Federführendes Amt	Hochbauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	18.04.2024	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	25.04.2024	öffentlich

Sanierung und Umbau des Erdgeschosses des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 29
Baubeschluss, Vergabe Architektenleistung und außerplanmäßige Auszahlung

Beschlussvorschlag:

1. Dem Baubeschluss zur Sanierung und Umbau des Erdgeschosses des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 29 im Zusammenhang der weiterführenden Umbaumaßnahme des Erdgeschosses Postgasse 5 wird mit voraussichtlichen baulichen Investitionskosten von ca. 950.000,-- Euro und Ausstattungskosten in Höhe von ca. 150.000,-- Euro zugestimmt.
2. Die Architektenleistungen für die Sanierung und Umbau des Erdgeschosses des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 29 in Höhe von voraussichtlich 97.753,-- Euro brutto gemäß HOAI werden an des Architekturbüro Klaus Weller vergeben.
Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Architekturbüro Klaus Weller einen entsprechenden Ingenieurvertrag abzuschließen.
3. Der üpl. Auszahlung von 650.000 € und der apl. Verpflichtungsermächtigung von 400.000 € beim PSK 51100900.78710070-014 wird zugestimmt. Die Deckung wird durch zuschussbereinigte Auszahlungs- und Verpflichtungsmittel in entsprechender Höhe beim PSK 51100900-78710050.014 sichergestellt.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:	5110.0900-78710070.014 u.a.	
Für Vergaben zur Verfügung:	150.000,00 €	
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:	800.000,00 €	
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:	650.000,00 €	
Deckungsmittel (PSK):	51100900-78730050.014	650.000,00 €
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):	5.000,00 €	

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
_____ Datum/Unterschrift	I	II	III
			10
			20

1. Ausgangslage

Die Stadtinfo mit Shop, die dem Haupt- und Personalamt zugeordnet ist, befindet sich derzeit im Erdgeschoss des Gebäudes Am Rathaus 2. Diese Räumlichkeiten werden darüber hinaus auch als Briefwahlbüro zur Beantragung von Briefwahlunterlagen genutzt. Zukünftig soll die Stadtinformation als Stadt- und Touristinformation durch das Kultur- und Sportamt geführt werden, dazu sind die derzeitigen Räumlichkeiten zu klein.

Im Erdgeschoss des Gebäudes Marktstraße 29, der früheren Adler-Apotheke, bietet sich der ideale Standort, um eine neue Stadt- und Touristinformation einzurichten. Durch die prominente Lage direkt gegenüber dem Rathaus, einer direkt vor dem Gebäude gelegenen Bushaltestelle sowie einem barrierefreien Zugang, würde ein zentraler Ort entstehen, an dem sich sowohl Touristen, als auch Bürgerinnen und Bürger über örtliche, regionale und überregionale Angebote informieren können. Ein ausgewogener Mix an Angeboten und Informationen würde die Publikumsfrequenz in der Innenstadt deutlich erhöhen.

Angedacht hierfür sind – im Vergleich zu der aktuell bestehenden Stadtinformation – Öffnungszeiten an fünf Tagen in der Woche, inklusive der Samstage. Das Angebot stellt sich vielseitig dar:

Informationsmaterialien und Broschüren:

Eine zeitgemäße Touristinformation ist modern, übersichtlich und nach Themenbereichen sortiert eingerichtet. Informationen zu den Themen Naherholung, Freizeitattraktionen, Events und Veranstaltungen sind genauso von Interesse wie Broschüren, Flyer und Informationsfolder zu Hotels, Übernachtungsmöglichkeiten und Restaurants.

Ticket-VVK:

Ein wichtiges Angebot für Touristinformationen ist der Verkauf von Tickets für Veranstaltungen. Das Angebot soll künftig die Ticketsysteme Easy-Ticket, Reservix und Eventim umfassen. Somit können Tickets für Veranstaltungen in Backnang, für das Kulturprogramm im Backnanger Bürgerhaus, des Bandhaustheaters sowie anderer Anbieter, die ihre Tickets über die genannten Systeme vertreiben, erworben werden. Eine große Attraktivitätssteigerung ist die Möglichkeit, dass darüber hinaus auch Tickets für Veranstaltungen, Musicals, Konzerte oder Shows, die weltweit stattfinden, hier in Backnang erworben werden können.

Stadtführungen:

Das Kultur- und Sportamt bietet über das Jahr eine Vielzahl von Stadtführungen an, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Diese sollen neben der Buchung per Telefon oder E-Mail künftig auch in der Touristinformation zentral buchbar sein. Die neue Einrichtung wird somit Anlaufstelle für Touristen und Teilnehmende aller angebotenen Stadtführungen.

Merchandise-Shop:

Gut ausgewählte, mit dem Stadtlogo geprägte Artikel, die in der Touristinformation erworben werden können, runden das Angebot ab. Tassen, Taschen, die beliebten Artikel im Straßenfest-Design sowie Bücher mit Backnang-Bezug sind Beispiele für gelungene Artikel zum Verschenken, als Andenken oder zur eigenen Verwendung.

Mit dem am 30.09.2021 vom Gemeinderat beschlossenen Erwerb des Geschäftshauses Marktstraße 29 steht nun ein Gebäude zur Verfügung, das die notwendigen Anforderungen an die dargestellten Nutzungen vollumfänglich erfüllt.

Raumkonzept Erdgeschoss Marktstraße 29 – Umbau mit Erdgeschoss Postgasse 5:

Im Erdgeschoss der Marktstraße 29 ist der Einbau der Stadtinfo mit Ausstellungs- und Empfangsraum, mit Behinderten-WC, einem Büro mit zwei Arbeitsplätzen, einer Teeküche und einer Lagerfläche geplant.

Raumkonzept 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss:

Aufgrund der stetig steigenden Komplexität und Anzahl der städtischen Aufgaben in der Kernverwaltung ist darüber hinaus für die darüber liegenden Geschosse eine städtische Nutzung vorgesehen. Das Nutzungskonzept ist aktuell in der Vorbereitung und wird dem Gemeinderat gesondert vorgestellt.

2. Baubeschreibung

Das Gebäude Marktstraße 29 wurde 1977 erbaut und verfügt über ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Genutzt wurde es bislang im Erdgeschoss von einer Apotheke. Das 1. und 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss wurden von Arztpraxen genutzt. Im Moment stehen die Räume leer.

Die Gebäudekonstruktion ist aus Beton und Mauerwerk mit einer Putzfassade. Die Grundrissgeometrie ist vielwinkelig und in großen Teilen als Grenzbebauung ausgeführt. Der gebäudetechnische und energetische Zustand entspricht dem Baujahr und ist somit nicht mehr Stand der Technik und kann heutige Vorschriften und Anforderungen nicht mehr erfüllen. Das Gebäude hat keinen Wärmeschutz. Die Fenster entsprechen dem Standard des Baujahrs, einen außenliegenden Sonnenschutz gibt es nicht. Dies führt zur starken Aufheizung der Räume im Sommer und starker Wärmebrückenproblematik im Winter.

Der vorhandene Aufzug führt vom Erdgeschoss in das 2. Obergeschoss. Die Aufzugshaltestelle im Erdgeschoss ist von der Postgasse aus über vier Stufen zu erreichen und entspricht nicht den Anforderungen der Barrierefreiheit. Das Dachgeschoss verfügt über keine Haltestelle und kann somit auch nicht barrierefrei erreicht werden.

Der Brandschutz des Gebäudes entspricht ebenfalls nicht den heutigen Anforderungen.

Folgende notwendige bauliche Maßnahmen müssen umgesetzt werden:

- Brandschutzmaßnahmen gemäß rechtlichen und technischen Anforderungen.
- Austausch der Fenster und Außentüren, Einbau neuer Fenster und Außentüren gemäß den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit zusätzlichem außenliegenden Raffstores-Jalousien als vorgeschriebenem sommerlichen Wärmeschutz und Blendschutz.
- Für die energetische und heizungstechnische Sanierung muss noch ein Konzept erarbeitet werden, damit die derzeit gültigen Vorgaben des GEG erfüllt werden.
- Der bestehende Aufzug muss ausgetauscht und im Erdgeschoss um vier Stufen nach oben versetzt werden, damit ein barrierefreier Zugang hergestellt werden kann. Hierzu muss ebenfalls das Treppenhaus umgebaut werden, damit der Höhenversatz ausgeglichen wird. Der Aufzug soll nicht bis ins Dachgeschoss weitergeführt werden.

- Die Planung der Büroräume und die Raumaufteilung entsprechend dem Nutzungskonzept erfolgt mit Gipskartonständerwänden. Raumakustische Anforderungen werden durch eine abgehängte Heiz- und Klimadecke mit Mineralfaserplatten erfüllt.
- Die Räume erhalten eine Lüftungsanlage sowie Heiz- und Klimadecken (gleicher Ausbaustandard wie Gebäude Postgasse 5)
- Erneuerung von Bodenbelägen, Decken- und Wandflächenbeschichtungen sowie Innentüren.
- Erneuerung der Sanitärinstallationen und Sanitärräume sowie Einbau eines Behinderten-WCs im Erdgeschoss nach Anforderungen der Nutzung, der Arbeitsstättenrichtlinie und der Hygienevorschriften.

3. Haustechnik und Energiekonzept

Grundlage des Haustechnik- und Energiekonzeptes:

Das Gebäude Marktstraße 29 soll in Bezug auf Haustechnik und Energiekonzept auf demselben Standard wie das Gebäude Postgasse 5 saniert werden. Die Postgasse 5 wurde mit einer Wärmepumpe, Klima- und PV-Anlage, die Büro- und Besprechungsräume mit einer Klima- und Heizdecke sowie einer Lüftungsanlage ausgestattet. Da das Gebäude der Marktstraße 29 ein geneigtes Dach und kein Flachdach wie die Postgasse 5 hat, müssen noch tiefergreifendere Untersuchungen vorgenommen werden, damit die bestmögliche Kombination in Bezug auf Wärme- und Stromerzeugung und deren Aufstellfläche herausgearbeitet werden kann.

Weitere technische Installationen:

- Erneuerung der Elektroinstallation und Netzwerktechnik nach Anforderungen der Nutzer und technischen Vorschriften; die Verkabelung der Büroräume erfolgt über Brüstungskanäle (Nachrüstbarkeit).
- Zu- und Ablufttechnik in Räumen ohne Fenster gemäß technischen und gesetzlichen Vorschriften.

4. Baukosten, Förderung und Finanzierung

Da die Sanierungsmaßnahmen der Marktstraße 29 auf derselben Grundlage wie die der Postgasse 5 basieren, wurden für eine erste Kostenprognose die Kostenkennwerte für den umbauten Raum zu Grunde gelegt.

Für tiefergehende Untersuchungen der Gebäudekonstruktion und Substanz, sollen im Zuge der weiteren Planung sowie der Berücksichtigung zusätzlicher Anforderungen, konzeptionelle und bauliche Punkte ergänzt werden.

Auf der Grundlage der Bedarfsermittlung muss die Planungs- und Ausführungsleistung der Baumaßnahme europaweit ausgeschrieben werden. Mit den dann beauftragten Büros wird ein Planungskonzept für die energetische und haustechnische Sanierung erstellt. Anschließend soll für diese Maßnahme ein Zuschussantrag für die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Innenstadt III“ gestellt werden.

Im Haushalt 2024 sind für die Sanierung des Objektes Marktstraße 29 unter dem PSK 51100900.78710070-014 150.000 € eingestellt. Für die Sanierung des Erdgeschosses, der

Ausstattungskosten und anteilige Planungskosten für die Obergeschosse werden rd. 1,2 Mio. € benötigt. Davon fließen in 2024 800.000 € und in 2025 400.000 € ab.

Folglich wird in 2024 eine üpl. Auszahlung unter dem PSK 51100900.78710070-014 von 650.000 € benötigt. Die Deckung ist über die zurzeit nicht weiter durchführbaren Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Innenstadt Teil III bei der Postgasse 5 (Zahnarzt im 1.0G zieht erst im Dezember 2024 aus) durch entsprechende Eigenmittel beim PSK 51100900-78710050.014 sichergestellt.

Ferner ist eine apl. Verpflichtungsermächtigung von 400.000 € notwendig. Auch hier ist die Finanzierung durch entsprechende Verpflichtungsermächtigungseigenmittel bei PSK 51100900-78710050.014 sichergestellt.

Sanierungsmaßnahme im Erdgeschoss Marktstraße 29 und Postgasse 5:

Die Sanierungsmaßnahmen im Erdgeschoss der Marktstraße 29 für den Umbau der Stadtinfo und im Erdgeschoss der Postgasse 5 für den Umbau des Lagers für den Zentraleinkauf und den Einbau des Behinderten-WCs, des Lastenaufzugs und der Stellplätze im Freien sollten wegen der noch bestehenden Verbindung und Anbindung für ein gemeinsames Lüftungsgerät, welches auf das Flachdach über dem Erdgeschoss zwischen den Gebäuden Marktstraße 29 und Postgasse 5 installiert werden soll, in einem Zuge ausgeführt werden.

Damit die gebäudezusammenhängenden Maßnahmen im Erdgeschoss der Marktstraße 29 und Postgasse 5 in einem Zug durchgeführt werden können, müssen die notwendigen Umbau- und Sanierungskosten für das Erdgeschoss der Marktstraße 29 kurzfristig freigegeben werden.

Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Innenstadt III“ für die Postgasse 5 ist zurzeit nicht vollumfänglich durchführbar, da die Zahnarztpraxis im 1. Obergeschoss voraussichtlich erst im Dezember 2024 auszieht. Dadurch ist eine Deckung für die oben genannte Maßnahme im Erdgeschoss Marktstraße 29 und Postgasse 5 aus der PSK 5110.0900-78710050.014 sichergestellt.

Aufgrund der geschilderten Erforderlichkeit einer zeitnahen Umsetzung des Erdgeschosses Marktstraße 29, soll versucht werden eine Förderung dieser Maßnahme über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Innenstadt III“ zu erreichen.

Architektenleistung:

Die Kosten für diese Sanierungs- und Umbaumaßnahme belaufen sich nach aktueller Kostenschätzung auf ca. 950.000,- Euro brutto. Die prognostizierten Nebenkosten liegen mit ca. 180.000,- Euro brutto unter dem Schwellenwert von derzeit 221.000 Euro, wodurch keine europaweite Ausschreibung notwendig ist. Daher soll dieser Bauabschnitt durch eine freihändige Vergabe an das Architekturbüro Klaus Weller zu einem Preis von 97.753,- Euro vergeben werden.

Zeitplan:

Nach dem Baubeschluss für die Sanierungsmaßnahmen des Erdgeschosses soll bis April/Mai 2024 die Werk- und Detailplanung durchgeführt werden.

Die Vergaben der Handwerkerleistungen sind für den Zeitraum von Mai 2024 bis September 2024 vorgesehen.

Die Bauausführung ist von Oktober 2024 bis Frühjahr 2025 geplant.

Das Erdgeschoss der Marktstraße 29 und Postgasse 5 soll im Frühjahr 2025 bezogen und der Nutzung übergeben werden.

Anlagen:

2024-04-18 SV 069 Anlage 1 Erdgeschoss Marktstr. 29 + Postgasse 5