

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Kultur, Integration und Gleichstellung
Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Löwen – Zwischenbericht über Nutzungskonzept und Förderszenarien

Bezug:

- Anlagen:
1. Pläne
 2. Flächenberechnung
 3. Kostenschätzung
 4. Förderberechnung
-

Zusammenfassung:

Die Verwaltung hat untersuchen lassen, was eine Sanierung des Löwen kosten wird und welche Möglichkeiten der Förderungen im Rahmen des Sanierungsgebiets „Östlicher Altstadttrand“ bestehen. Diese Untersuchungen werden hier vorgestellt.

Ziel:

Information des Gemeinderats

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Ende 2007 hat die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau (GWG) das im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ liegende Gebäude Kornhausstraße 5, den „Löwen“ erworben. Der „Löwen“ ist eines der prägendsten Gebäude in der Kornhausstraße. Es hat eine vergleichsweise große Grundfläche und mit dem ehemaligen Kinosaal das Potential, innerhalb der Altstadt einen Raum zu bieten, in dem verschiedenste bürgerschaftliche und kulturelle Veranstaltungen durchgeführt werden können.

2. Sachstand

Die Städtebauförderungsrichtlinien sehen unterschiedliche Fördersätze für verschiedene Nutzungen vor. So können Modernisierungsmaßnahmen an Einzelhandelsflächen mit einem Kostenerstattungsbetrag von bis zu 35 %, bei Gebäuden, die wegen ihrer künstlerischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen bis zu 50 % gefördert werden, während die Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfsflächen mit einem Kostenerstattungsbetrag von bis zu 60 %, bei Gebäuden, die wegen ihrer künstlerischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen bis zu 85 % gefördert werden können. Wird die Gemeinbedarfsfläche von der Stadt erworben ist darüber hinaus auch der Grunderwerb zu 100 % förderfähig. Die Förderung wird zu 40 % von der Stadt getragen, 60 % der Förderung übernehmen Bund und Land.

Ausgehend von der Zielvorstellung, dass im EG der Laden optimiert und im ersten OG der ehemalige Kinosaal für bürgerschaftliche Zwecke saniert werden soll und dass über dem Saal Verwaltungsnutzung stattfinden soll, wurden von einem erfahrenen Architekturbüro in Zusammenarbeit mit einem Statiker in einer Machbarkeitsstudie die Flächenanteile für die unterschiedlichen Nutzungen und die Kosten für eine Sanierung des Löwen ermittelt (siehe Anlagen 1, 2 und 3). Die Kostenschätzung ergibt ca. 3,28 Mio. €.

Je nach Eigentumsverhältnisse entstehen folgende Förderszenarien, die wiederum zu folgenden Aufwänden für GWG und/oder Stadt führen:

| Eigentum bei | Aufwand GWG | Aufwand Stadt | Zuschuss Bund und Land | Summe ¹ |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------|
| GWG | ca. 2,76 Mio. € ² | ca. 625.000 € ³ | ca. 935.000 € | ca. 4,32 Mio. € |
| Stadt | | ca. 2,13 Mio. € | ca. 2,20 Mio. € | ca. 4,33 Mio. € |
| GWG (Laden) Stadt (Rest) | ca. 615.000 € | ca. 1,80 Mio. € | ca. 1,92 Mio. € | ca. 4,33 Mio. € |

¹ Summen differieren wegen Kaufnebenkosten

² einschließlich bereits erfolgtem Grunderwerb

³ Förderanteil der Stadt

3. Vorgehen der Verwaltung

Angesichts der gegenwärtigen Haushaltslage sieht die Verwaltung keine Möglichkeit kurzfristig mit einer Sanierung zu beginnen. Da die Finanzierungskosten der GWG durch die Miete des Ladens im EG gedeckt werden, wird dieser für je ein weiteres Jahr weitervermietet. Der Saal wird wie bisher vom Fachbereich Kultur interimweise genutzt. Parallel dazu erarbeitet der Fachbereich Kultur eine Nutzungskonzeption für alle der Kultur dienenden städtischen Räumlichkeiten im Stadtzentrum. Daraus kann dann ein genaues Anforderungsprofil an den Saal im Löwen abgeleitet werden, den die Architekten dann im Entwurf berücksichtigen können.

Mit der Voruntersuchung ist noch keine Entscheidung über den Entwurf getroffen worden: Er ist lediglich als Testentwurf zu verstehen, der notwendig war, um Flächen und Kosten ermitteln zu können, die wiederum Grundlage sind für die unterschiedlichen Förderszenarien. Auch die Auswahl des Architekten ist noch offen.

Um noch in den Genuss der Förderung innerhalb des Sanierungsgebietes zu kommen, sollte das Vorhaben spätestens 2013 begonnen werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

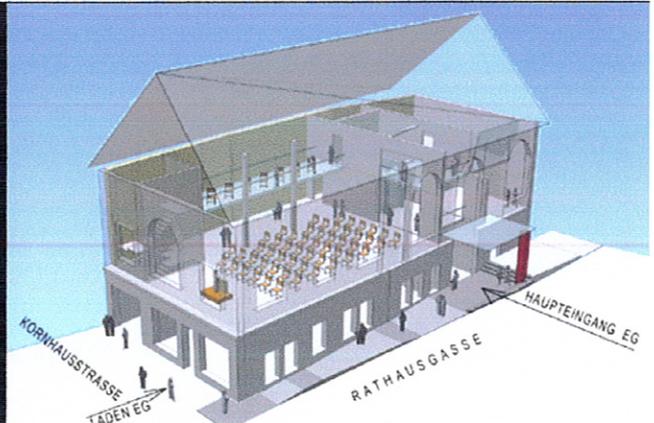
5. Anlagen

“LÖWEN” KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN



**UMBAU
INSTANDSETZUNG
UND
NEUNUTZUNG**

HAEFELE ARCHITEKTEN BDA, BELTHLESTRASSE 29, TÜBINGEN



Umbau/ Instandsetzung und Neunutzung „Löwen“ Kornhausstr. 5, Tübingen

1. AUFGABENSTELLUNG. PLANUNGSZIEL. KÜNFTIGE NUTZUNG

Die Umbau- / Instandsetzungsmaßnahmen sollen neben der Ertüchtigung der Baukonstruktion, den Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes, der barrierefreien Erschließung, der energetischen Sanierung und der gestalterischen und funktionalen Verbesserung folgende Nutzungsanforderungen erfüllen:

- EG : Handelsfläche / Laden, mit Optimierung von Nutzflächen, Raumzuschnitt und Erschließungsattraktivität.
1. OG: Veranstaltungsbereich bis ca. 200 Personen, bewegliche Bühne, technische Ausstattung, Catererküche, Foyer.
2. OG / DG: Büro- / Verwaltungsfläche, Raumaufteilung nach weiterer Vorgabe.
- Gewölbekeller: vorhandene Teilunterkellerung Nord als Lagerfläche oder „Weinkeller“, Zuordnung je nach Erschließungsmöglichkeit.

Sanierungsziel insbesondere ist es die Klarheit der Konstruktion, der Erschließung sowie eine Durchgängigkeit der lastabtragenden Bauteile herauszuarbeiten und Robustheit für eine dauerhafte künftige Nutzung zu erreichen.

2. STANDORT. STÄDTEBAULICHES UMFELD

Der zentralen Ecklage gegenüber des Kornhauses an der Einmündung Kornhausstrasse / Rathausgasse trägt das Gebäude durch die OG-Fassadengestaltung einerseits Rechnung.

Andererseits wirkt der Bau aufgrund der Zugangsanordnung nur zur Nordseite hin.

Die westliche Längsseite zur Rathausgasse könnte, auch im Sockel- und Dachgeschoß, mehr Charme und Attraktivität vertragen!

Kleinere Maßnahmen auch im öffentlichen Raum Rathausgasse sind wünschenswert.

3. BAUGESCHICHTE

Das Gasthaus Löwen in der Kornhausstrasse besitzt eine lange Tradition, die Annalen weisen das Anwesen bereits u. a. 1715, 1813 und 1844 schriftlich aus. Planunterlagen zum Gebäude liegen seit 1869 vor, teils auch über kleinere bauliche Eingriffe, bis 1958.

Gewölbekeller und wesentliche Teile des Sockelgeschosses dürften aus dem 16. / 17. Jahrhundert stammen, möglicherweise aus ursprünglich zwei hintereinander stehenden Gebäuden.

Ein undatiertes Foto, vermutlich Ende 19. Jahrhundert, zeigt nordseitig den Charakter des Vorgänger-Baues:

Sockelgeschoss, 2 auskragende Obergeschosse, steiles giebelständiges Satteldach. Einen höheren Saalbereich im 1. OG gab es zu dieser Zeit im südlichen Teil.

Von 1885 liegt, ab Sockelgeschoss aufwärts, eine komplette Neubauplanung vor, mit überhohem Saalgeschoss, durchgehenden Ebenen und Satteldachstuhl über 2. OG.

Diese Planung wurde offensichtlich nicht realisiert, sondern floss in veränderter Form in das Konzept des Umbaues 1902 / 1903 ein, mit abschnittsweiser umfassender Erneuerung (zuerst Süd-, dann Nordhälfte), am Jugendstil orientierter gegliederter und verzierter Fassadengestaltung und Mansarddachstuhl.

Wesentliche Teile dieser Baumaßnahme sind in Grundrißgliederung und Konstruktion Bestandteil des heutigen Gebäudes.

Jüngere Veränderungen erfolgten u. a. durch Metzgereiumbau EG (1937), Dachveränderung / Wohneinbau 2. OG (1948), und den Gaststätten- und Kinosaalumbau (1958).

Das Gebäude ist nicht als Kulturdenkmal gelistet. Dendrochronologische Untersuchungen zur Altersbestimmung wurden nicht durchgeführt.

4. DARSTELLUNG BESTAND. MASSNAHMEN

Maßnahmen teils abhängig von jeweiliger Lösungsvariante.

Zu baukonstruktiven Maßnahmen s. auch Aufstellung Tragwerkplaner.

Bestandsdarstellung s. Zeichnungen Bauaufnahme. Bodenuntersuchungen, Untersuchungen auf Schädlingsbefall und innere Überprüfung von Konstruktionsbauteilen wurde nicht durchgeführt.

A) Konstruktion, Grundrisse

1. Gewölbekeller UG (frühere Nutzung als Weinkeller / Getränkelager).

Konstruktion weitgehend trocken, Lüftungsschächte vorhanden, Lehm Boden, div. Mauerwerk mängel.

Maßnahmen:

- Sanierung Mauerwerk + Boden
- Erneuerung Zugangstreppe, bestehender oder neuer Standort
- Erneuerung Haustechnik
- je nach Neunutzung Herstellen 2. Rettungsweg, Oberflächen, Beläge

2. Erdgeschoß (bisher Buchladen, Nebenräume)

Niveausersetzte Fußböden, vermutlich teils ohne Bodenplatte.

Unterschiedlichste Innentragteile (Längs-, Querwände, Stützen) aufgrund mehrerer baulicher Eingriffe.

Deckenkonstruktion als Holzbalkendecke, teils (vermutlich untergebautes) verputztes flaches Kreuzgewölbe.

Außenwände massiv, Nordwestbereich vermutlich Mitte 19. Jahrhundert erneuert.

Die Eigenständigkeit der Südaußenwand ist zu prüfen!

Maßnahmen:

- Bauteil-Teilabbruch
- Konstruktive Bereinigung Grundriß und tragender Innenbauteile
- Überprüfen Gebäudeaussteifung
- flächige Abdichtung gegen Grund und bergseitig
- weitgehende Herstellung niveaugleicher Nutzflächen
- Herstellen Eingangsbereiche + Treppenraum je nach Lösungsvariante
- Umbau / Ergänzung Fassade Nord + West
- Erneuerung kompletter Ausbau + Haustechnik

3. 1. Obergeschoss (bisher Kino + Nebenräume)

Durchgehend niveaugleiche Fußbodenkonstruktion, innere Längstragachse als weitgehend 2-geschossige Stützen- / Trägerkonstruktion, niveausersetzte Deckenkonstruktion (Holzgebälk), Außenwände Fachwerk. Nutzungsbedingte Einbauten wie aufsteigender Boden, Vorführraum, Bühne, etc.

Maßnahmen:

- Bauteil-Teilabbruch
- Überprüfen / Ergänzen der Primärtragkonstruktion und Aussteifung
- Herstellen Erschließungsbauteile und Zwischengeschoßebene
- je nach Lösungsvariante: Herstellen niveaugleicher Deckenkonstruktion
- Schallschutz- und raumakustische Maßnahmen
- Umbau / Ergänzung Fassade Nord + West
- Erneuerung kompletter Ausbau + Haustechnik

4. **2. Obergeschoss** (bisher teils Wohnnutzung, teils Nebenräume
Versetzte Fußboden- und Deckenkonstruktion (Holzgebälk), tragende und
nichttragende Fachwerk-Innenwände in unklarer Anordnung, mangelhafte
Treppenerschließung, Fenster Ost ohne Grenzabstand.
Außenwände als Fachwerk-Konstruktion.

Maßnahmen (siehe auch Dachstuhl):

- Bauteil- Teilabbruch
- Konstruktive Bereinigung Grundriß + Statik
- je nach Lösungsvariante niveaugleiche Fußbodenkonstruktion
- Herstellen Deckenkonstruktion
- Herstellen Erschließungsbauteile
- Schallschutzmaßnahmen
- Umbau / Ergänzung Fassade Nord, West, Ost
Erneuerung kompletter Ausbau + Haustechnik

B) Dachstuhl

Vorhandenes Satteldach, nordseitig gewalmt, versetzter First. Westseitig
nahezu durchgehende fassadenbündige Gaubenaufstockung.
Rückgebaute frühere Ziergiebel- und Dachaufbauten.
Teils lastüberforderte Pfettenbauteile der Haupttragachsen.

Maßnahmen:

- Teil- bzw. Kompletterneuerung des Dachstuhls, neue Dachaufbauten
West und Teil- Dachbelichtung Ost
- je nach Lösungsvariante durchlaufende Trauf-/ Firstgestaltung und
Herstellen Nordgiebel
- Neueindeckung Biberdoppeldeckung

C) Fassade

Die unlängst malerrenovierten Ansichten lassen Gliederung und Duktus
des Jugendstil-Konzeptes aus dem Jahr 1902 / 1903 noch erkennen,
Details gingen aber zwischenzeitlich durch Umbaueingriffe und Erneuer-
ungen verloren.

Maßnahmen:

- behutsame gestalterische Eingriffe zu Proportionen Fensteröffnungen
und Eingangsakzentuierungen
- teilweise Wiederherstellung und / oder zeitgemäße Übersetzung ur-
sprünglicher Details und Farbgestaltung (Lisenen, Eckquadrierung,

- Gesimse, Einfassungen, Fenstergliederung, etc.)
- Betonung der Übereck-Fassade EG, mit Aufwertung des Sockelbereiches West
 - Innendämmung Außenwände OG
 - Erneuerung Fenster
 - Verschließen Wandöffnungen Ost

D) Außenanlagen

Die angrenzenden öffentlichen Flächen sind funktionsfähig.
Ein Stellplatz-Nachweis ist gesondert zu erstellen.

Maßnahmen:

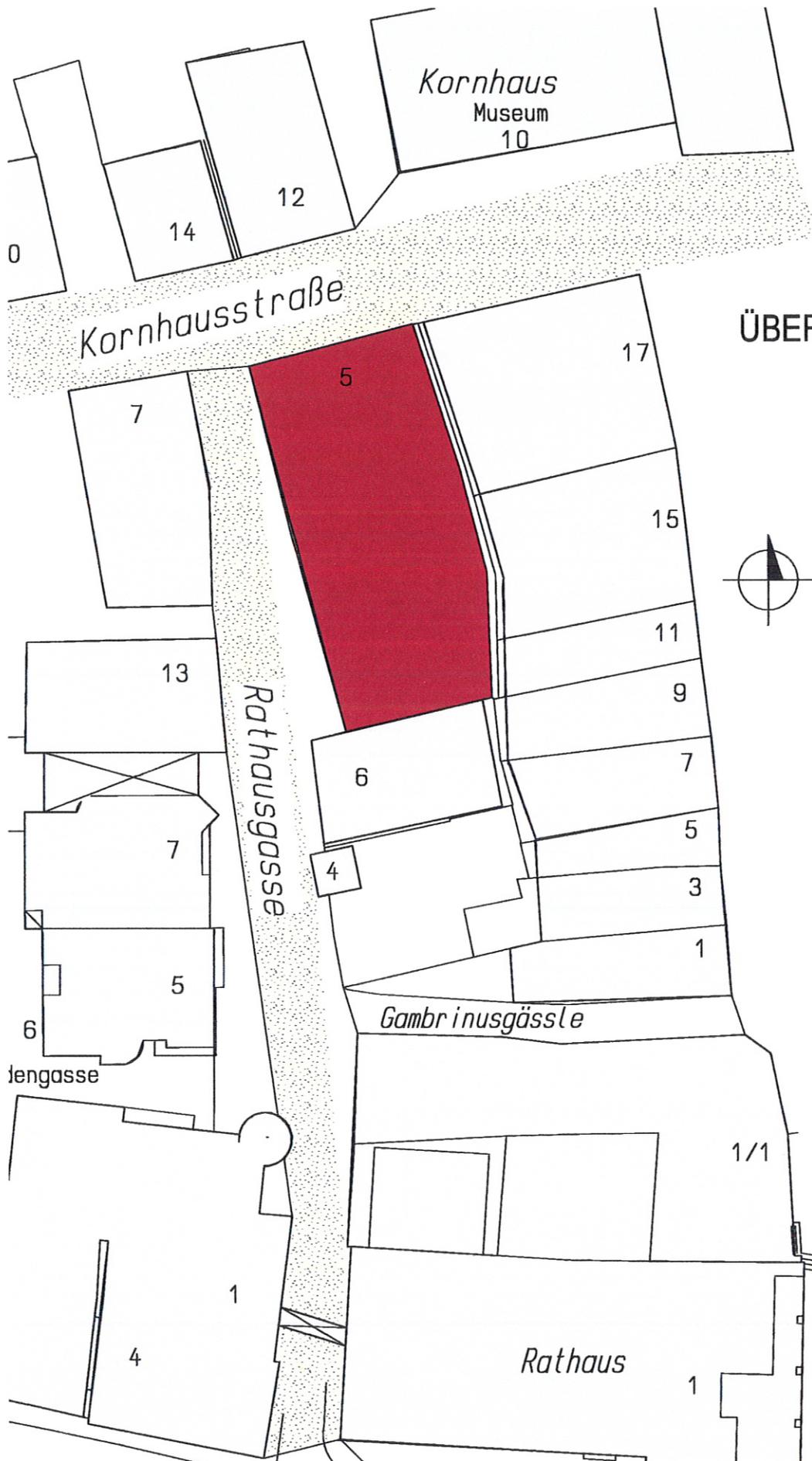
- Verbesserung / Aufwertung der Ecksituation zur Rathausgasse durch Teilveränderung des angrenzenden Belages
- Westfassade - Anschluß mit teils leicht tiefergelegtem rampenförmigen Gehbereich, verlaufende überfahrbare Ausgleichsstufen zur Gasse
- Betonung des Westeinganges durch Vorplatzgestaltung, Eingangsvordach, Beleuchtung und Info-Stele (damit auch Aufwertung der Rathausgasse!).

E) Gebäudeausrüstung

Vorhandene ölbetriebene Zentral- bzw. Warmluftheizung, Kellertank EG.

Maßnahmen:

- Anschluß städtisches Fernwärmenetz, Übergabestation, Warmwasser-Niedrigtemperatur-Heizungsanlage
- Elektro / Medien
- Lüftungsanlage 1. OG

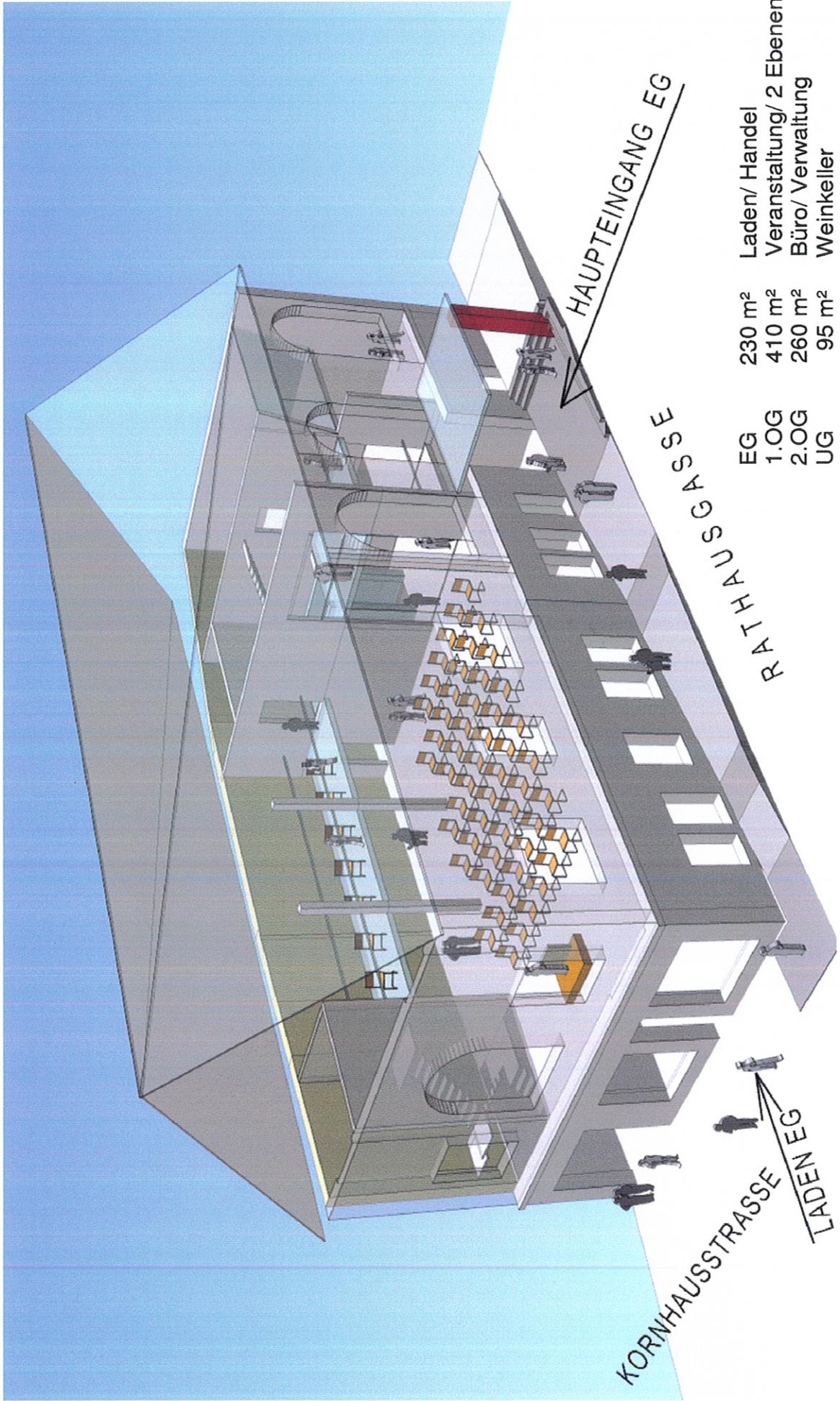


ÜBERSICHTSPLAN
M 1 : 250

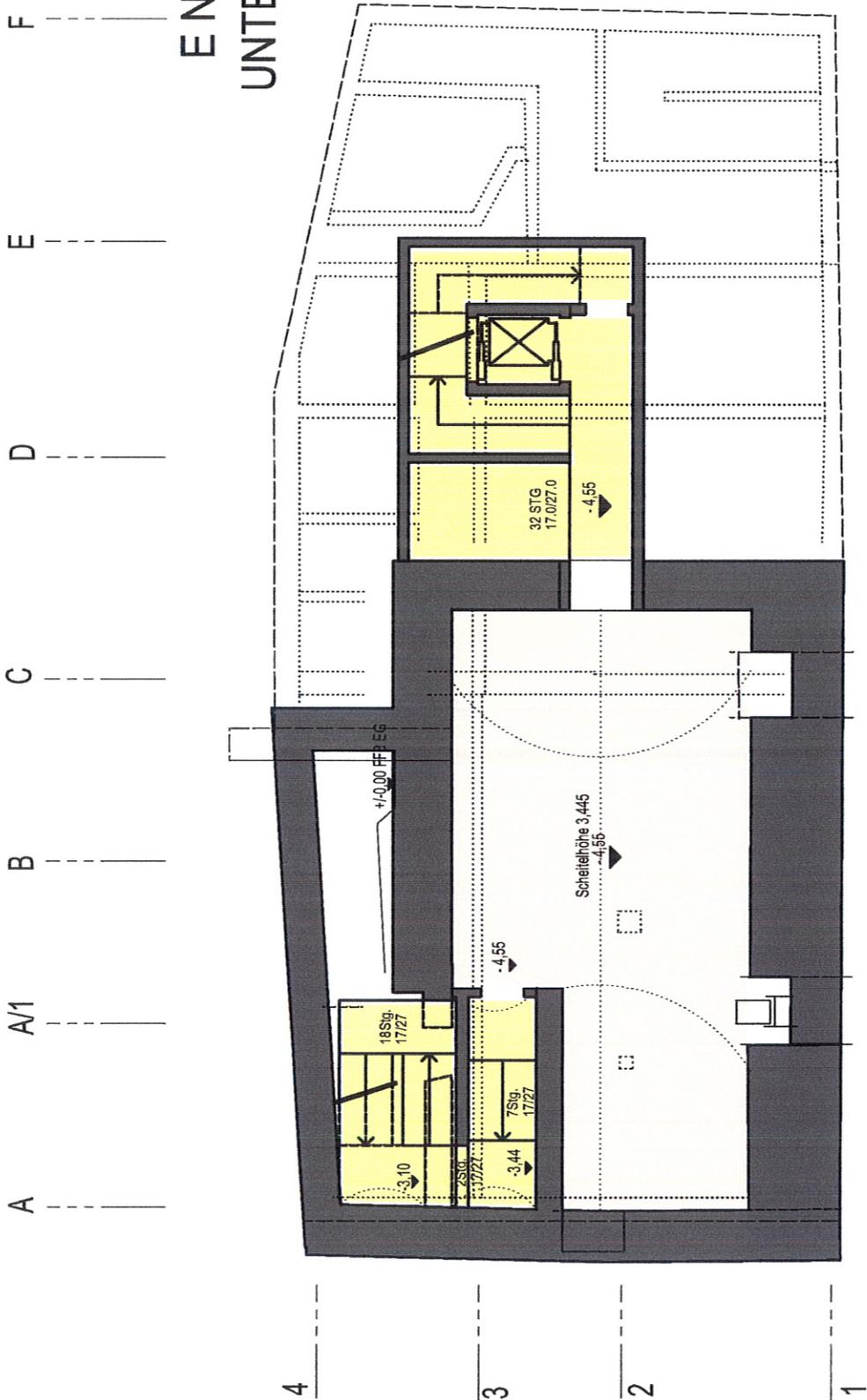


| | |
|---|-----------------------|
| ÜBERSICHTSPLAN KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | |
| LAGEPLAN | M 1:250 10.03.2009 |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HAEFELE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 TEL : 07071/40786-0 7 2 0 7 0 TÜBINGEN FAX : 07071/40786-29 | |

Umbau/ Instandsetzung und Neunutzung „Löwen“ Kornhausstr. 5, Tübingen/ Ansicht Nord - West - Visualisierung

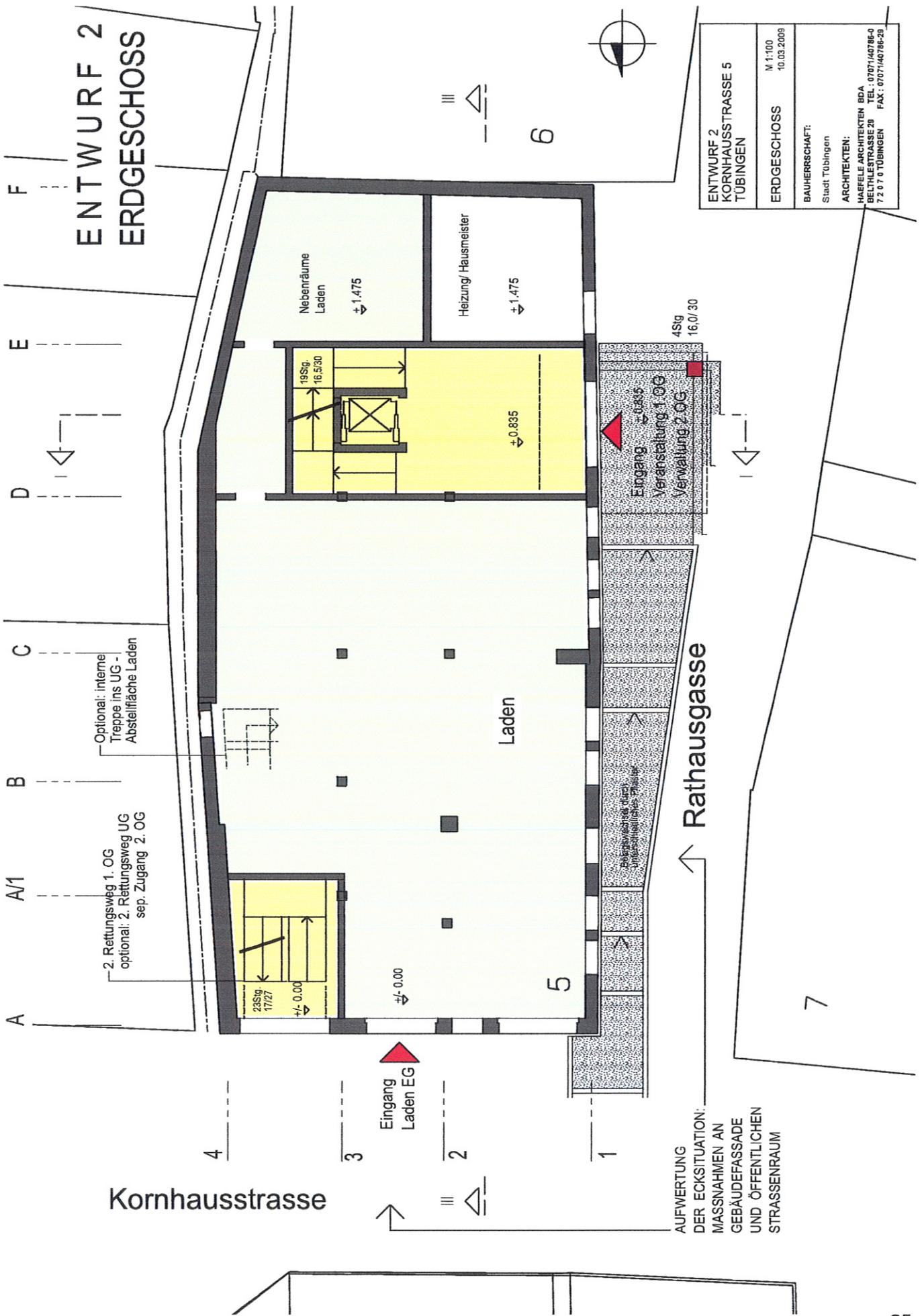


ENTWURF 2 UNTERGESCHOSS



| | |
|---|---|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | M 1:100 10.03.2009 |
| UNTERGESCHOSS | |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HABEEL ARCHITECTEN BDA BEUTHLESTRASSE 29 72070 Tübingen | TEL.: 07071/40786-0 FAX.: 07071/40786-29 |

ENTWURF 2 ERDGESCHOSS



| | | | |
|--|-----------------------|----------------------------------|---|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | M 1:100 10.03.2009 | BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | ARCHITEKTEN: HAEFFLE ARCHITECTEN BDA BELTHALESTRASSE 28 72070 TÜBINGEN |
|--|-----------------------|----------------------------------|---|

Optional: interne Treppe ins UG - Abstellfläche Laden

2. Rettungsweg 1. OG optional: 2. Rettungsweg UG sep. Zugang 2. OG

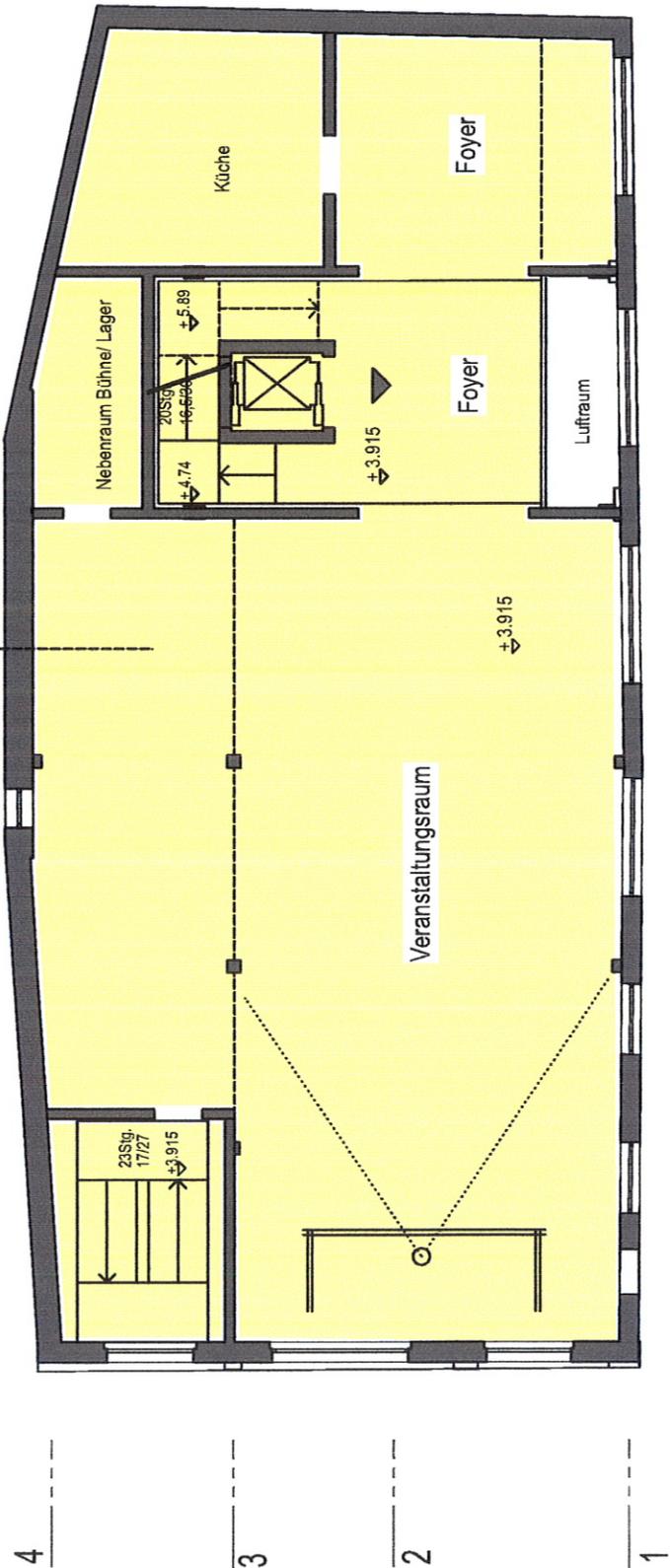
Rathausgasse

AUFWERTUNG DER ECKSITUATION: MASSNAHMEN AN GEBÄUDEFASSADE UND ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

ENTWURF 2 1.OBERGESCHOSS

A A/1 B C D E F

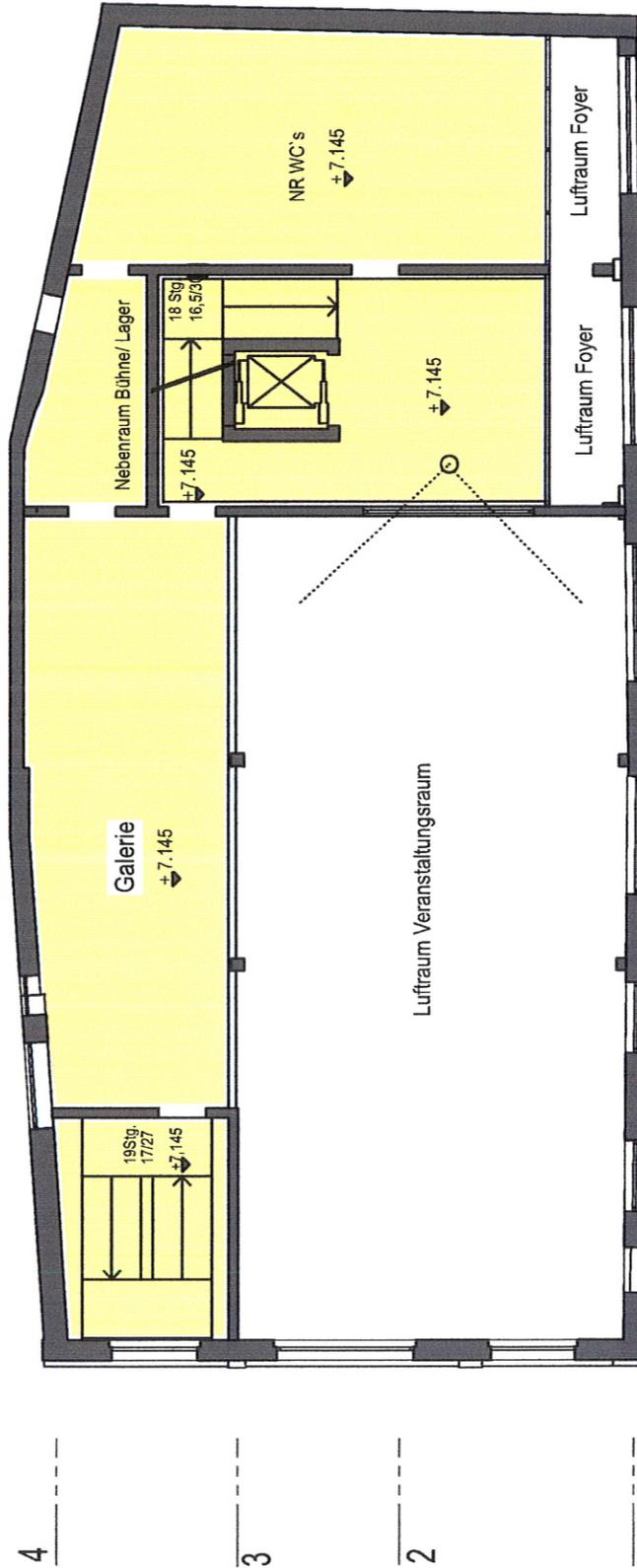
Option: zusätzliche
Nebenräume
unter der Galerie



| | |
|--|-----------------------|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | M 1:100 10.03.2009 |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen HAEFEL ARCHITECTEN BDA BECHLESSTRASSE 2B 72070 Tübingen TEL.: 07071/40786-0 FAX.: 07071/40786-23 | |

A A/1 B C D E F

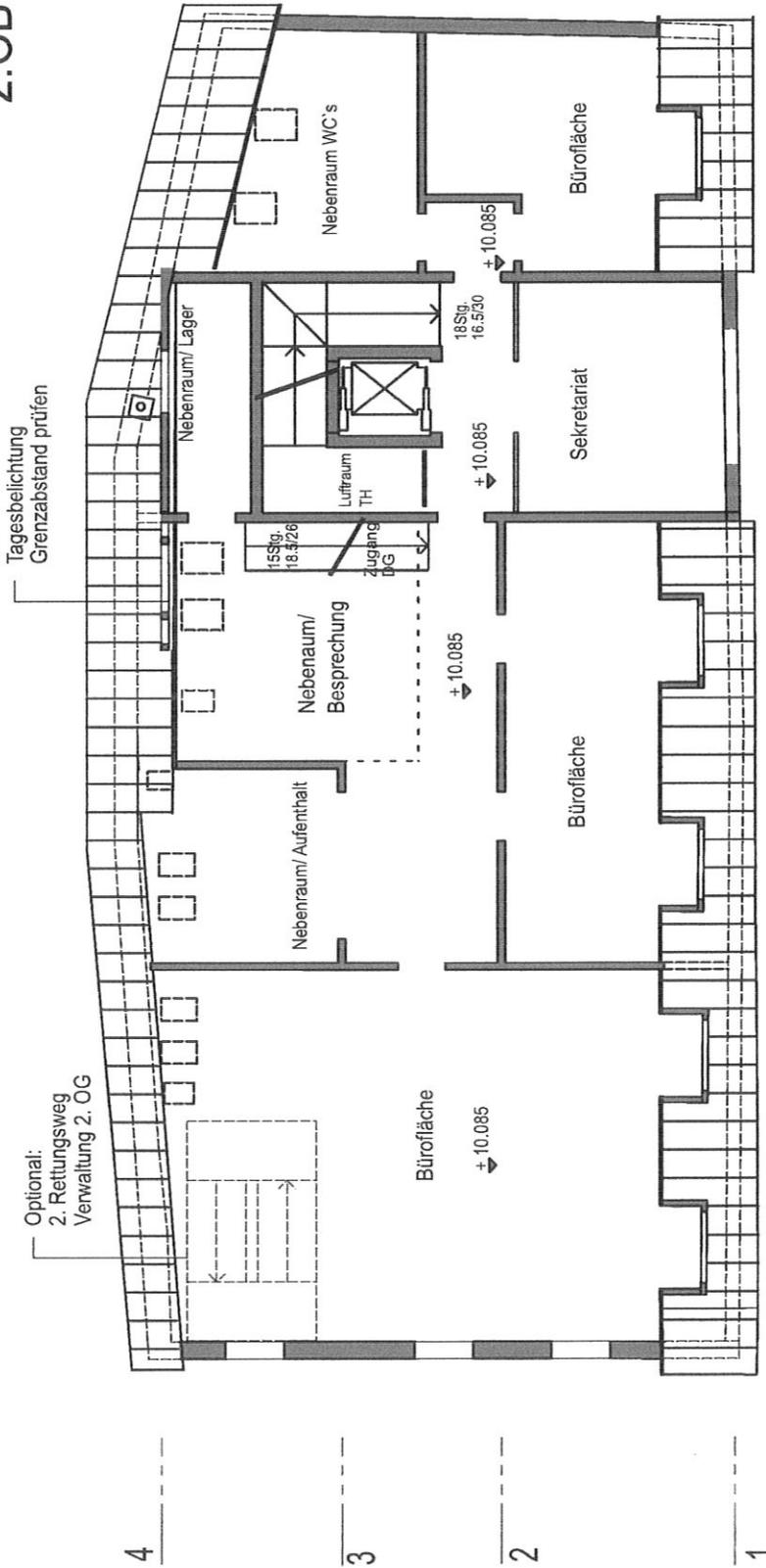
ENTWURF 2 ZWISCHENGESCHOSS



| | |
|--|-----------------------|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | M 1:100 10.03.2009 |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HAEFELE ARCHITEKTEN BDA BELYHLESTRASSE 29 72070 TUBINGEN FAX: 07071/40786-29 | |

A A/1 B C D E F

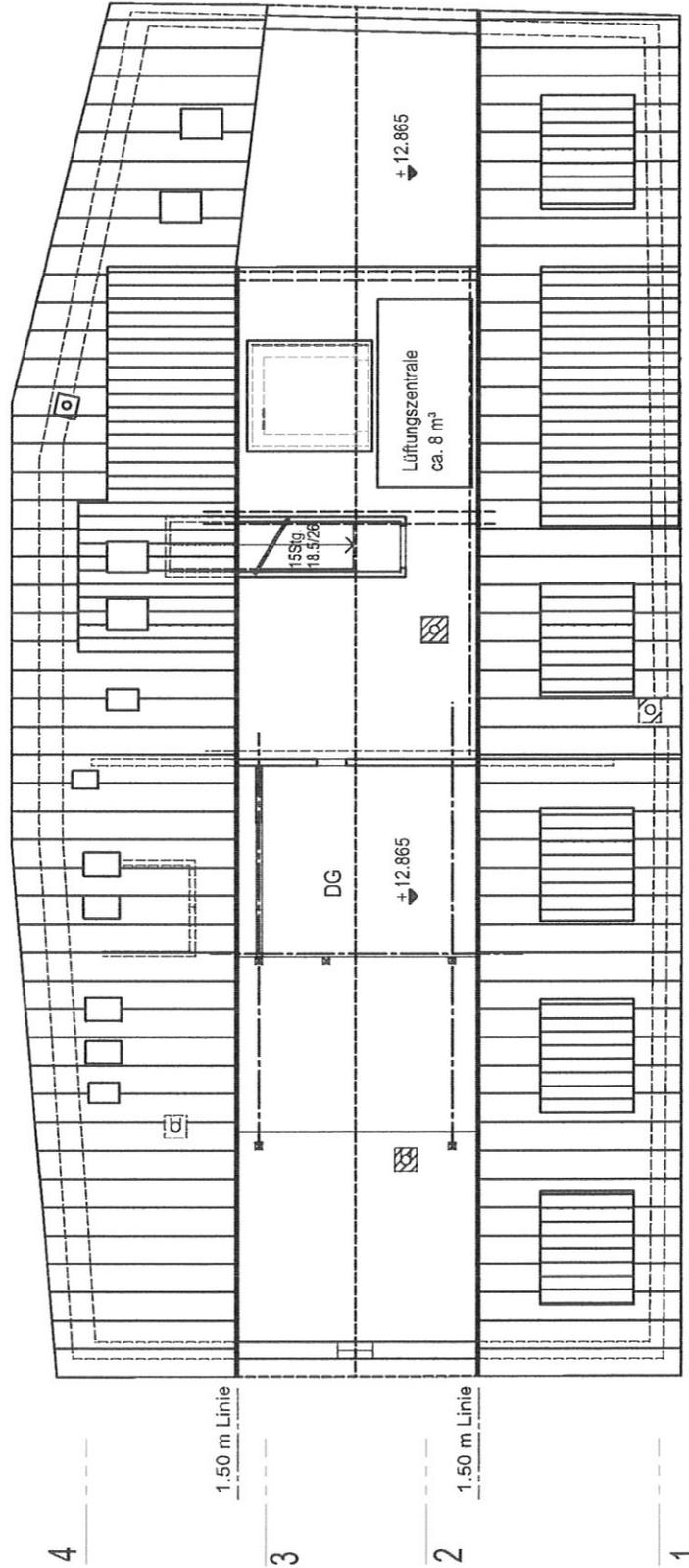
ENTWURF 2 2.OBERGESCHOSS



| | |
|--|-----------------------|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | |
| 2. OBERGESCHOSS | M 1:100 10.03.2009 |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HAEFFELE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 TEL.: 07071/40786-0 7 2 0 7 0 TÜBINGEN FAX.: 07071/40786-29 | |

A A/1 B C D E F

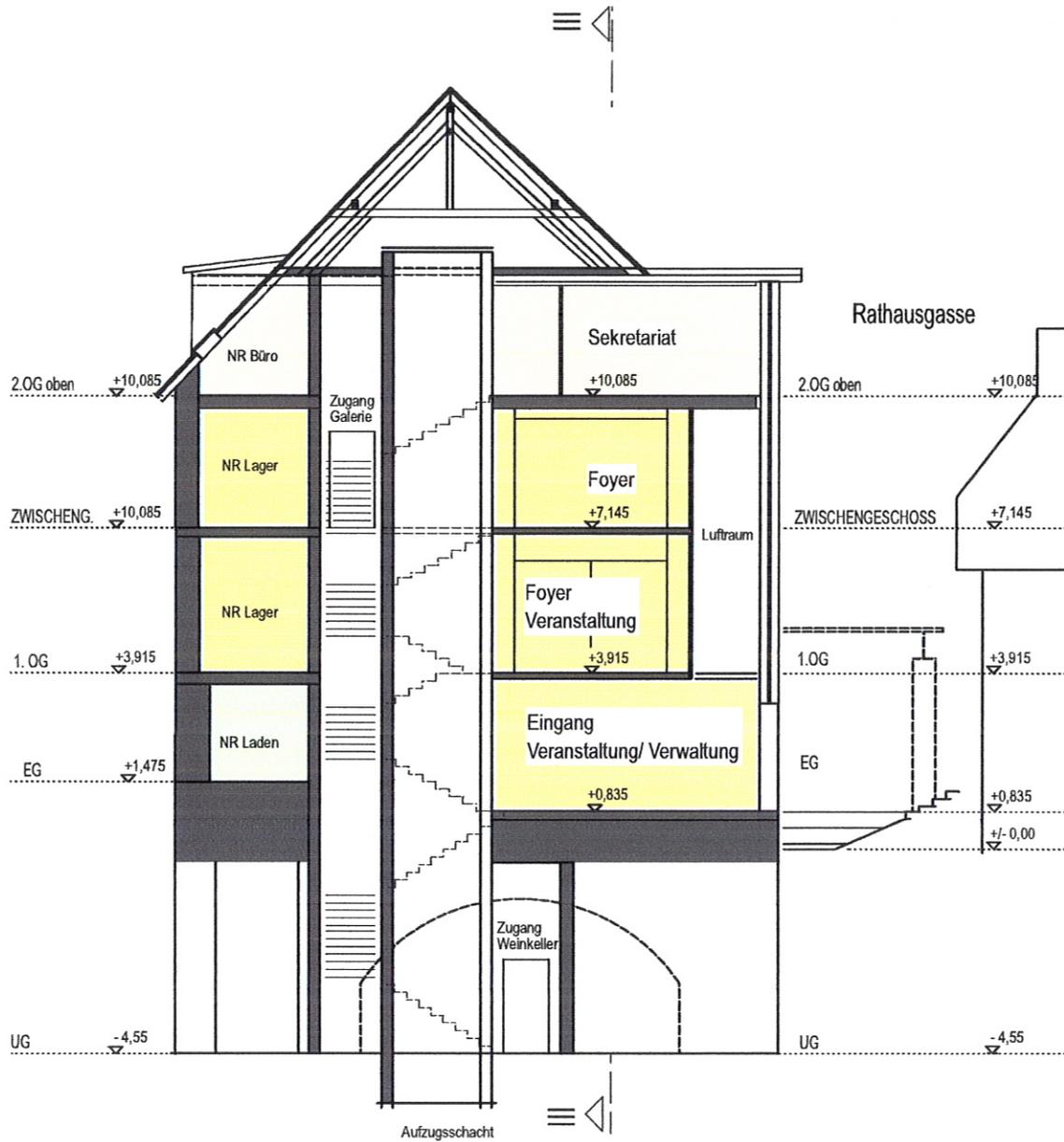
ENTWURF 2 DACHGESCHOSS



| | |
|---|-----------------------|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | M 1:100 10.03.2009 |
| DACHGESCHOSS | |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HABEILE ARCHITECTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 TEL.: 07071/40786-0 72 07 0 TÜBINGEN FAX.: 07071/40786-29 | |

ENTWURF 2

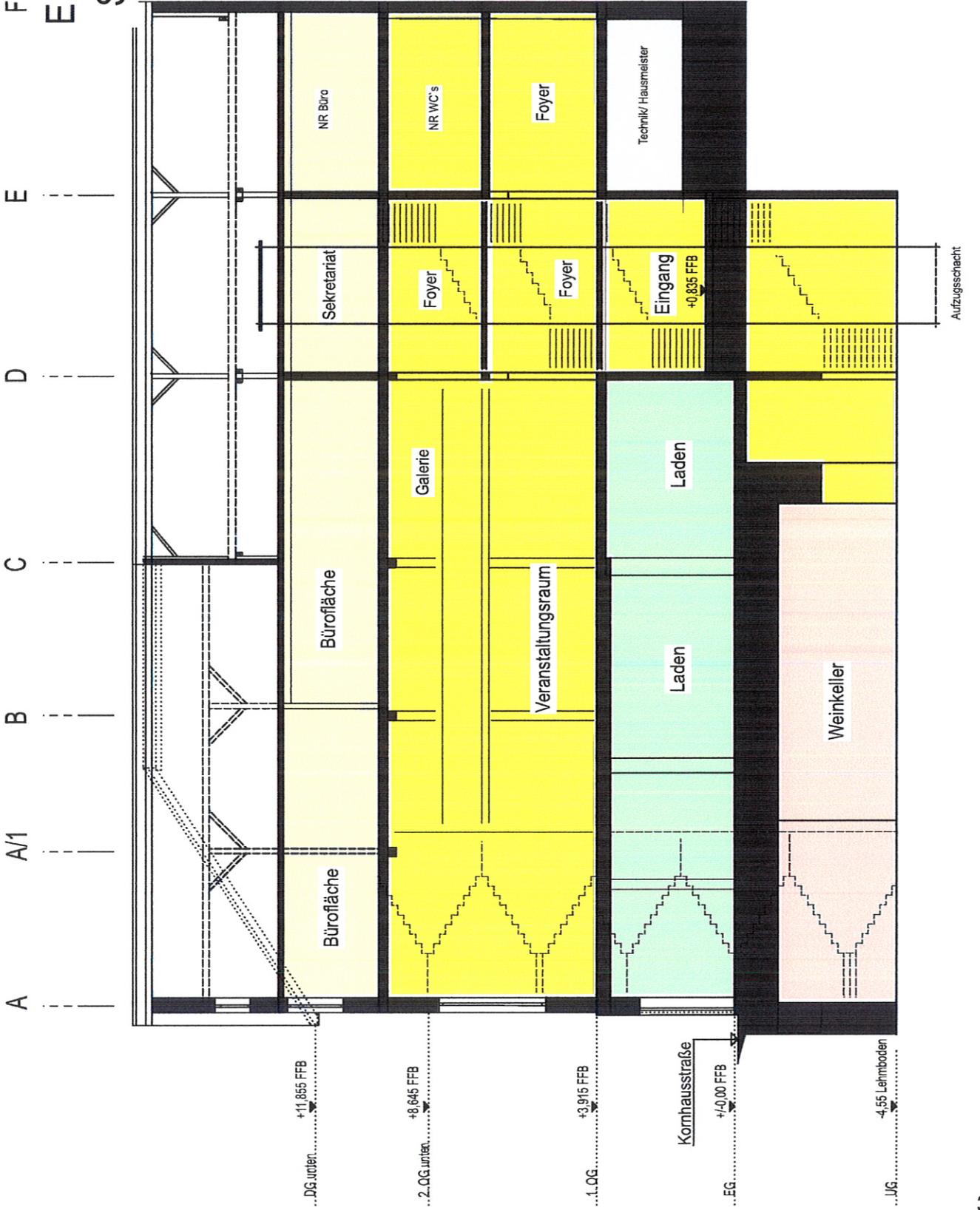
SCHNITT I-I



4 | 3 | 2 | 1

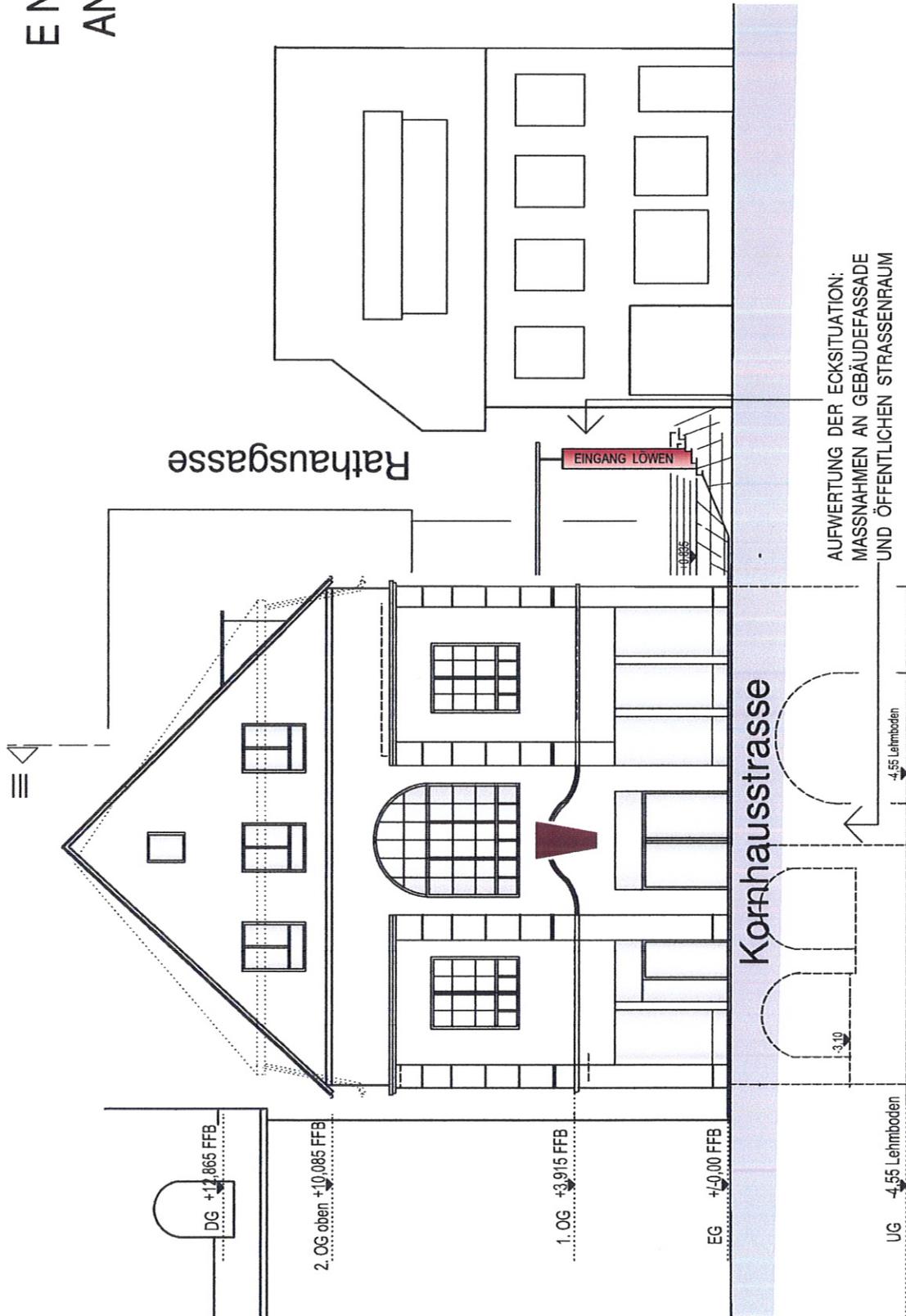
| | |
|---|-----------------------|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | |
| SCHNITT I - I | M 1:100 10.03.2009 |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HAEFELE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 TEL : 0707140786-0 7 2 0 7 0 TÜBINGEN FAX : 0707140786-29 | |

ENTWURF 2 SCHNITT III - III



| | |
|---|-----------------------|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | |
| SCHNITT III - III | M 1:100 10.03.2009 |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HAFELE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 23 7 2 0 7 0 TUBINGEN TEL : 07071/40786-0 FAX : 07071/40786-29 | |

ENTWURF 2 ANSICHT NORD



| | |
|--|---|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | M 1:100 10.03.2009 |
| ANSICHT NORD | |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HAEFLE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 720 70 TÜBINGEN | TEL: 07071/40786-0 FAX: 07071/40786-29 |

F
ENTWURF 2
ANSICHT WEST

A A/1 B C D E F

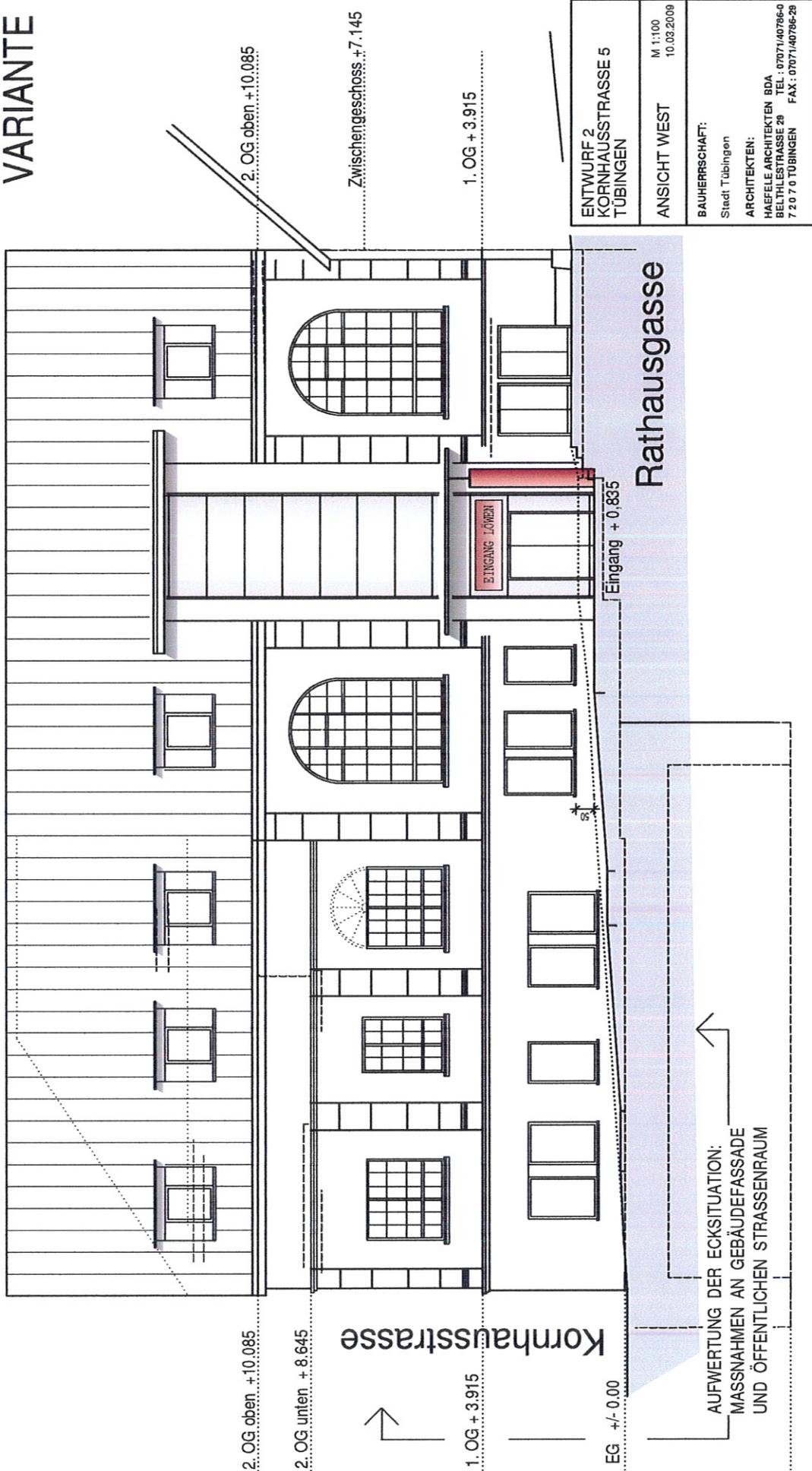


| | |
|--|-----------------------|
| ENTWURF 2 KORNHAUSSTRASSE 5 TÜBINGEN | M 1:100 10.03.2008 |
| ANSICHT WEST | |
| BAUHERRSCHAFT: Stadt Tübingen | |
| ARCHITEKTEN: HAEFEL ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 28 TEL: 07071/40786-0 7 20 70 TÜBINGEN FAX: 07071/40786-28 | |

AUFWERTUNG DER ECKSITUATION:
 MASSNAHMEN AN GEBÄUDEFASSADE
 UND ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

F
E
D
C
B
A/1
A

ENTWURF 2
ANSICHT WEST
VARIANTE



Umbau/ Instandsetzung und Neunutzung "Löwen" Kornhausstr. 5, Tübingen / Übersicht Nutzflächen

| Geschoss | Nutzung | Entwurf 1 | Entwurf 2 | Bestand |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| UG | Weinkeller/ Lager | 98,50 m ² | 95,40 m ² | 98,50 m ² |
| EG | Ladenfläche | 234,50 m ² | 234,00 m ² | 143,05 m ² |
| | Sonstige Nebenräume | | | 57,16 m ² |
| | Technik | 13,00 m ² | 24,00 m ² | m ² |
| 1. OG | Saal, Nebenräume | 239,40 m ² | 279,00 m ² | 198,00 m ² |
| | | | | 32,62 m ² |
| | | | | 22,00 m ² |
| Zwischengeschoss | Galerie/ Nebenräume | 71,80 m ² | 135,00 m ² | 42,00 m ² |
| Gesamt | Veranstaltung | 311,20 m ² | 414,00 m ² | 294,62 m ² |
| 2. OG unten | Büroflächen | 116,50 m ² | | 85,50 m ² |
| 2. OG oben | Büroflächen | 143,50 m ² | | 115,50 m ² |
| Gesamt | Büroflächen | 260,00 m ² | 260,65 m ² | 201,00 m ² |
| Gesamtnutzfläche (ohne Erschließung) | | 917,20 m ² | 1004,05 m ² | 794,33 m ² |

Umbau/ Instandsetzung und Neunutzung „Löwen“ Kornhausstr. 5, Tübingen

KOSTENERMITTLUNG

Grundlage: **Entwurf 2** vom 12.03.09.

Beiliegende Kostenschätzung DIN 276 schließt für KG 200 - 700 mit

brutto 3.278.749,95 € ab.

Nutzungsbezogene Kosten siehe Anlage.

Hinweise:

1. Die **Allgemeinkosten 1** basieren auf der Maßnahmen Erfassung nach WEG (Konstruktion, Technik, Gebäudehülle) und werden nutzflächenprozentual auf die Sonderkosten I, II und III verteilt.
2. Die **Allgemeinkosten 2** beinhalten Eingang und Treppen- / Aufzugerschließung (Treppe 1) EG - 2. OG und werden den Sonderkosten II + III prozentual belastet.
3. Für **Sonderkosten I** (Laden EG) ist keine UG - Nutzung einberechnet.
4. **Sonderkosten II** (Veranstaltung 1. OG / Zwischengeschoss) beinhalten Treppe 2 / EG - Zwischengeschoss.
5. **Sonderkosten III** (Verwaltung 2. OG): Option auf (Teil-)Nutzung DG nicht enthalten.

6. **Sonderkosten IV** (Untergeschoß): als Weinkeller / Veranstaltungsraum konzipiert, einschl. zugeordneten Kosten Treppe 1 + 2 / EG - UG, ohne anteilige Allgemekosten I + II.
Eine Zuordnung zu den Sonderkosten I, II oder III wäre möglich.

7. In der Kostenerfassung enthalten:

KG 200

Enthalten: gebäudeinterner Hausanschlussraum und Übergabestation
Nicht enthalten: Fernwärmeanschlusskosten sowie Aufwendungen für Stellplätze

KG 300

Enthalten sind neben sämtlichen umbau- und sanierungsbedingten Maßnahmen festeingebaute Einrichtungen (2 x Teeküche, 1 x Küche, gesamt netto 29.200,00 €), Blendschutz 1. OG (netto 4.650,00 €), sämtliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit sowie raumakustische Maßnahmen.

KG 400

Niedrigtemperatur - Zentralheizungsanlage, Verbraucherzähler je Nutzungsart, lufttechnische Anlage Laden EG, Veranstaltung OG sowie Küchen- und Sanitärbereiche.
Enthalten: Allgemeinbeleuchtung, ohne Bühnen- oder Effektbeleuchtung und Werbeanlagen.

KG 500

Siehe Beschreibung „Maßnahmen“
Enthalten sind Eingangsvordach und Stele (netto 9.000,00 €)

KG 600

Eingerechnet sind netto 134.117,00 €:

- davon - Laden EG 7.479,00 € für Einbauten, Beschilderung, Sonstiges
- Veranstaltung 1.OG 110.420,00 € für
 - bewegliche Bühne 4 x 7m, Zubehör, Beschilderung (10.420,00 €)
 - bewegliche Möblierung, Garderobe, Zubehör, ca. 200 Personen á i. M. 500,00 € (100.000,00 €)
 - nicht eingerechnet:
mobile Trennwand, Küchen- und Geschirrausstattung.
- Verwaltung 2. OG 12.017,00 € für Einbauten, Beschilderung, Sonst.
- Weinkeller UG 4.200,00 € für Einbauten, Beschilderung, Sonstiges

KG 700

Für sämtliche Planungsleistungen werden vorläufig 20 % aus KG 300 – 600 angesetzt.

Umbau/ Instandsetzung und Neunutzung "Löwen"

Kostenschätzung DIN 276 - 29.04.2009

| Kostengruppe | Allgemeinkosten 1 | Allgemeinkosten 2 Eingangsbereich Veranstaltung 1.OG/ ZG Büro/ Verwaltung 2.OG | Sonderkosten I Laden EG | Sonderkosten II Veranstaltung 1.OG/ ZG | Sonderkosten III Verwaltung 2.OG | Sonderkosten IV Untergeschoss Weinkeller/ Lager | Gesamtkosten |
|---------------------------------|-----------------------|---|----------------------------|---|-------------------------------------|---|-----------------------|
| KG 200 | 0,00 € | 0,00 € | 6.302,52 € | 6.302,52 € | 6.302,52 € | 6.302,52 € | |
| KG 300 | 813.781,51 € | 65.966,39 € | 140.840,33 € | 227.058,82 € | 103.739,49 € | 95.966,39 € | |
| KG 400 | 75.630,25 € | 39.243,70 € | 86.554,62 € | 348.739,49 € | 82.352,94 € | 39.411,76 € | |
| KG 500 | 0,00 € | 13.613,45 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| KG 600 | 1.008,40 € | 0,00 € | 7.478,99 € | 110.420,16 € | 12.016,81 € | 4.201,68 € | |
| KG 700 | 181.176,47 € | 23.781,51 € | 48.235,29 € | 138.655,46 € | 40.924,37 € | 29.243,70 € | |
| netto | 1.071.596,63 € | 142.605,05 € | 289.411,75 € | 831.176,45 € | 245.336,13 € | 175.126,05 € | 2.755.252,06 € |
| %-Anteil | | | 25,70% | 45,60% | 28,70% | 0,00% | |
| Anteil an den Allgemeinkosten 1 | | | 275.400,33 € | 488.648,06 € | 307.548,23 € | 0,00 € | |
| %-Anteil | | | 0,00% | 61,42% | 38,58% | 0,00% | |
| Anteil an den Allgemeinkosten 2 | | | 0,00 € | 87.588,02 € | 55.017,03 € | 0,00 € | |
| %-Anteil | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Anteil an den Sonderkosten IV | | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| 19 % MwSt. | | | 564.812,08 € | 1.407.412,53 € | 607.901,39 € | 175.126,05 € | 523.497,89 € |
| | | | 107.314,30 € | 267.408,38 € | 115.501,26 € | 33.273,95 € | |
| Summen brutto | | | 672.126,38 € | 1.674.820,92 € | 723.402,66 € | 208.399,99 € | 3.278.749,95 € |

Alle Kostangaben einschließlich 19 % MWST, die Angaben basieren auf aktuellen Vergleichswerten. Kostenanpassungen können erforderlich werden aufgrund konjunkturell bedingter Schwankungen, allbaudingter Maßnahmen und behördlichen Auflagen.

| Kostenaufteilung nach Nutzungseinheiten | Veranstaltung | | |
|--|---------------|-----------|--------------------------|
| | Laden EG | 1 OG / ZG | Büro 2 OG Wein Keller UG |

| | | | | | |
|----------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| förderfähige Kosten | 632.300,00 € | 1.473.900,00 € | 666.400,00 € | 345.300,00 € | 3.117.900,00 € |
| nichtförderf. Kosten | 9.200,00 € | 131.900,00 € | 14.600,00 € | 5.100,00 € | 160.800,00 € |
| Gesamtkosten | 641.500,00 € | 1.605.800,00 € | 681.000,00 € | 350.400,00 € | 3.278.700,00 € |

Variante 2: Stadt erwirbt das Grundstück

| | | | | | |
|------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Baumaßnahmen | | | | | |
| Förderquoten | 85% | 85% | 85% | 85% | |
| Förderung | 537.455,00 € | 1.252.815,00 € | 566.440,00 € | 293.505,00 € | 2.650.215,00 € |
| Anteil Land/Bund | 322.473,00 € | 751.689,00 € | 339.864,00 € | 176.103,00 € | 1.590.129,00 € |
| Anteil Stadt | 214.982,00 € | 501.126,00 € | 226.576,00 € | 117.402,00 € | 1.060.086,00 € |

| | | | | | |
|--------------------|------------------|------------------|--|--|----------------|
| Grunderwerbskosten | Bodenwert | Gebäudewert | | | |
| Stadt | incl. 4% Nebenb. | incl. 4% Nebenb. | | | |
| Förderung | 342.342,00 € | 676.858,00 € | | | 1.019.200,00 € |
| Anteil Land/Bund | 342.342,00 € | 676.858,00 € | | | 1.019.200,00 € |
| Anteil Stadt | 205.405,20 € | 406.114,80 € | | | 611.520,00 € |
| | 136.936,80 € | 270.743,20 € | | | 407.680,00 € |

| | | | | | |
|---------------------|--------------------|--------------|--|--|----------------|
| Aufwand Stadt | | | | | |
| Aufwand Bund / Land | Baumaßnahmen | Grunderwerb | | | |
| | incl. 688.571,00 € | 407.680,00 € | | | 2.096.251,00 € |
| | 1.590.129,00 € | 611.520,00 € | | | 2.201.649,00 € |

| | | | |
|-----------------------|---------------|------------|---------------|
| Kostenverteilung nach | Veranstaltung | Büro 2. OG | Weinkeller UG |
| Nutzungseinheiten | Laden EG | 1. OG/ ZG | |

| | | | | | |
|----------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| förderfähige Kosten | 632.300,00 € | 1.473.900,00 € | 666.400,00 € | 345.300,00 € | 3.117.900,00 € |
| nichtförderf. Kosten | 9.200,00 € | 131.900,00 € | 14.600,00 € | 5.100,00 € | 160.800,00 € |
| Gesamtkosten | 641.500,00 € | 1.605.800,00 € | 681.000,00 € | 350.400,00 € | 3.127.700,00 € |

Variante 3: Stadt erwirbt Anteile Gemeinbedarfseinrichtung, GWG behält Laden

| | | | | | |
|------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Baumaßnahmen | | | | | |
| Förderquoten | 50% | 85% | 85% | 85% | |
| Förderung | 316.150,00 € | 1.252.815,00 € | 566.440,00 € | 293.505,00 € | 2.428.910,00 € |
| Anteil Land/Bund | 189.690,00 € | 751.689,00 € | 339.864,00 € | 176.103,00 € | 1.457.346,00 € |
| Anteil Stadt | 126.460,00 € | 501.126,00 € | 226.576,00 € | 117.402,00 € | 971.564,00 € |

| | | | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Grundwerbskosten | Bodenwert | Gebäudewert | Grundstückswert- | Grundstückswert- | |
| Stadt | incl. 4% Nebenb. | incl. 4% Nebenb. | anteil Laden | anteil Gemeinbedarf | |
| | 342.342,00 € | 676.858,00 € | 2331/10.000 | 7669/10.000 | |
| Förderung | | | 237.575,52 € | 781.624,48 € | 1.019.200,00 € |
| Anteil Land/Bund | | | | 781.624,48 € | 781.624,48 € |
| Anteil Stadt | | | | 468.974,69 € | 468.974,69 € |
| | | | | 312.649,79 € | 312.649,79 € |

| | | |
|---------------------|----------------|------------------|
| Baumaßnahmen | Grunderwerb | Verkaufserlös |
| Aufwand GWG | 325.350,00 € | 1.041.400,00 € - |
| Aufwand Stadt | 1.496.004,00 € | 751.562,00 € |
| Aufwand Bund / Land | 1.457.346,00 € | 468.974,69 € |
| | | 615.188,00 € |
| | | 1.808.653,79 € |
| | | 1.926.320,69 € |