

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
 zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** Sanierung Gebäude Gartenstraße 12 - Hochschule für  
 Kirchenmusik: Baubeschluss  
**Bezug:** Vorlage 222/2014

Anlagen: 0

---

**Beschlussantrag:**

1. Die Sanierung des Gebäudes Gartenstraße 12 wird auf Grundlage der vorliegenden Planung und Kostenberechnung durchgeführt.
2. Die mit der Planung beauftragten Architekten und Fachingenieure werden mit den für die Durchführung der Maßnahme erforderlichen weiteren Planungsleistungen beauftragt.
3. Mit der ev. Landeskirche werden vor Baubeginn die notwendigen Vereinbarungen zur Sicherstellung der Anschlussvermietung und der Übernahme der Kosten der Nutzerwünsche getroffen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>HH-Stelle</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Summe</b>
----------------------------------	------------------	-------------	-------------	-------------	--------------

**Vermögenshaushalt:**

**a) Veranschlagte Mittel im Haushaltsplan:**

Innen- u. energetische Sanierung, Brandschutz	2.8800.9400.000-1000	50.000 €	850.000 €	500.000 €	<b>1.400.000 €</b>
<b>Haushaltsbelastung:</b>		<b>50.000 €</b>	<b>850.000 €</b>	<b>500.000 €</b>	<b>1.400.000 €</b>

**b) Abwicklung im Haushaltsvollzug:**

Kostenerstattung durch ev. Landeskirche für Nutzerwünsche	2.8800.36++ .000-1000			-132.000 €	<b>-132.000 €</b>
Innen- u. energetische Sanierung, Brandschutz	2.8800.9400.000-1000		850.500 €	614.500 €	<b>1.465.000 €</b>
<b>Haushaltsbelastung:</b>		<b>0 €</b>	<b>850.500 €</b>	<b>482.500 €</b>	<b>1.333.000 €</b>

<b>Gegenüberstellung Vollzug b) - Veranschlagung a):</b>	<b>-50.000 €</b>	<b>+500 €</b>	<b>-17.500 €</b>	<b>-67.000 €</b>
--	------------------	---------------	------------------	------------------

**Ziel:**

Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Das Gebäude Gartenstraße 12 wird seit über 20 Jahren von der Hochschule für Kirchenmusik genutzt. Das Gebäude ist außen insgesamt in einem befriedigenden Zustand, innen ist es abgenutzt und hat erhebliche Mängel auf Seiten der technischen Anlagen und dem Brandschutz. Auch ist die Nutzung nicht immer störungsfrei möglich, da einerseits die Akustik in den Unterrichtsräumen schlecht ist und andererseits die schlechte akustische Abschirmung der Räume untereinander einen gleichzeitigen Unterricht in zwei nebeneinander liegenden Räumen oft unmöglich macht.

Das Planungsergebnis einschließlich Kostenberechnung für die Sanierung des Schwabenhauses liegt vor. Die Verhandlungen zur Refinanzierung der Modernisierung sind abgeschlossen. Zur Umsetzung der Maßnahme sind die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

2. Sachstand

2.1 Planungsergebnis

Die dem Planungsbeschluss zugrunde liegenden Erkenntnisse und Sanierungsbedarfe (siehe Vorlage 222/2014) haben sich bestätigt. Neben allgemeinen baulichen Defiziten aufgrund des Alters des Gebäudes an der Dachhaut, der Dachkonstruktion, den Fenstern, den Oberflächen (Decken, Wänden, Böden) und des Wärmeschutzes sind insbesondere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Elektro), sanitäre Anlagen und des Brandschutzes erforderlich. Im Keller sind Maßnahmen gegen eindringende Feuchtigkeit erforderlich. Darüber hinaus gibt es Wünsche des Nutzers, die Unterrichtsbedingungen vor allem durch akustische und allgemein-räumliche Verbesserungen zu optimieren.

2.2 Vertragliche Vereinbarungen mit den Nutzern

Die ev. Landeskirche ist an einer weiteren und langfristigen Anmietung des Gebäudes interessiert. Sie wird hierzu vor Beginn der Maßnahme im Juli 2015 einen Mietvertrag unterzeichnen, der u.a.

-die Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen über einen entsprechenden Mietanteil sicherstellt,

-einen Mietzins festlegt, der an die aktuelle Marktsituation angepasst ist,

-die Übernahme der Kosten für die Durchführung der Nutzerwünsche sicherstellt.

Zu allen vertraglichen Regelungen liegt die schriftliche Zustimmung der ev. Landeskirche vor einschließlich einer Rückfallvereinbarung zur Übernahme aller aufgelaufenen Planungskosten, falls die Unterzeichnung des Mietvertrages im Juli 2015 durch die Landessynode scheitern sollte. Die Maßnahme ist mit der ev. Landeskirche im Detail abgestimmt und hinsichtlich der zu realisierenden Nutzerwünsche frei gegeben.

### 2.3 Barrierefreiheit

In der Planung hat sich bestätigt, dass aufgrund der vorgefundenen räumlichen Situation das Gebäude nicht barrierefrei hergestellt werden kann. Insbesondere fehlen für den Einbau eines Aufzugs außen wie innen der Raum sowie die konstruktiv erforderlichen Anschlüsse in den einzelnen Ebenen. Von Seiten der Nutzer/Mieter gibt es hier auch keine Anforderungen. Trotzdem wird derzeit überprüft, ob zumindest die barrierefreie Erschließung des Saals baulich zu ermöglichen.

### 2.4 Durchführung der Maßnahme

Das Gebäude kann während den Bauarbeiten nicht genutzt werden. Die Kirchenmusikhochschule plant deshalb vor Beginn der Maßnahme ausziehen und die Orgeln auszubauen. Der Baubeginn ist für September 2015 geplant, die Bauzeit wird 18 Monate betragen.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Maßnahme wird wie beschrieben durchgeführt.

## 4. Lösungsvarianten

Die Sanierungsmaßnahme wird nicht durchgeführt. Das Mietverhältnis mit der ev. Landeskirche wird auf bisheriger Basis weiter geführt. Die brandschutzrechtlichen Defizite werden im Rahmen der Gebäudeunterhaltung beseitigt.

## 5. Finanzielle Auswirkung (siehe auch Tabelle auf Seite 1)

Für die Realisierung des Vorhabens sind im Haushaltsplan unter der Haushaltsstelle 2.8800.9400.000-1000 Innen- u. energetische Sanierung, Brandschutz insgesamt 1.400.000 € etatisiert (2014: 50.000 €, 2015: 850.000 € und 2016: 500.000 €).

Die Kosten der Baumaßnahme werden auf 1.464.829 € berechnet. Darin enthalten sind 132.271 € zur Umsetzung der Nutzerwünsche. Diese Kosten werden von der ev. Landeskirche getragen und werden auf Grundlage der realen Baukosten abgerechnet. Damit belaufen sich die städtischen Sanierungskosten rechnerisch auf 1.332.558 €.

Die Miethöhe wird angepasst. Für die Modernisierungsmaßnahmen wird ein Aufschlag von +7,26 €/m<sup>2</sup> erhoben. Dieser Anteil der Sanierungsmaßnahme refinanziert sich damit in 20 Jahren. Eine allgemeine Mieterhöhung ist mit +1 €/m<sup>2</sup> vereinbart.

## 6. Anlagen

--

