



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-90/2023

Datum: 24. August 2023

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Bauberatung, Kommunalen Hochbau, Denkmalschutz (1) (2)
Vorlagenerstellung	Jutta Wilhelm

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	29. August 2023
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	25. September 2023
Stadtverordnetenversammlung	09. Oktober 2023

Betreff:

Überplanmäßige Ausgaben Sanierung in Raten Burg

Beschlussvorschlag:

Zur Deckung der überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von rund 825.000 EUR bei der investiven Maßnahme „Sanierung in Raten Burg“ mit der Investitionsnummer I155732-01 werden folgende in diesem Jahr nicht benötigte Mittel herangezogen:

I095111-13 Eltville Süd: 300.000 EUR
I084241-13 Turnhalle Erbach: 525.000 EUR

Sachverhalt:

Die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von rund 825.000 EUR kommen wie folgt zustande:

1. Mehrkosten der KGR 300 und 400 (Gewerkekosten Baukonstruktionen und Technische Gebäudeausrüstung) der eigentlichen Dachinstandsetzung

Nach eingehender Bestandsuntersuchung durch das beauftragte Planerteam (Architekt, Brandschutzfachplaner, Tragwerksplaner, HLS-Planer, ELT-Planer, Schadstoffgutachter, Gutachter für Holzschäden) in der ersten Jahreshälfte 2023 haben sich mehr Mängel und Schäden am Dach gezeigt, als innerhalb der ursprünglichen Kostenschätzung der Architektin Andrea Sehr vom 29.01.2019, die (unter Berücksichtigung der seither erfolgten Preissteigerungen nach BKI-Baupreisindex) Grundlage für die Mittelanmeldung 2023 war, angenommen. Die Holzschäden am Dachstuhl sind umfangreicher und es wurde eine Schadstoffbelastung des Dachgeschosses durch PAK-haltige Unterspannbahn und lungengängige Dämmstoffe festgestellt, so dass vor Aufnahme der eigentlichen Dachsanierung aufwändige Dekontaminierungsarbeiten notwendig sind.

Hieraus ergeben sich unvorhergesehene Mehrkosten in Höhe von rund **305.000 EUR** (vgl. Anl. 1 und Anl. 2: Erhöhung von 1.196.000 EUR auf 1.500.590 EUR).

2. Mehrkosten neu zu errichtenden WCs

Anders als zuvor angenommen, können die im Dachgeschoss des Ostflügels vorhandene WC-Räume nicht erhalten bleiben und müssen durch vollständig neu zu errichtende WC-Räume ersetzt werden. Diese Notwendigkeit resultiert aus:

- a) dem Umfang der festgestellten Holzschäden am Dachstuhl (für die erforderliche Arbeitsfreiheit ist mehr Rückbau erforderlich)
- b) aus der gefällten Entscheidung das Dachgeschoss vollständig von Schadstoffen zu befreien (Rückbau der WCs zum Erreichen der schadstoffbelasteten Materialien innerhalb der Decke zwischen 1. OG und DG erforderlich)
- c) der Auflage der Denkmalbehörden, den Dachstuhl möglichst frei zu legen, so dass das Holztragwerk des Dachstuhls frei von Wand-, Deckenbekleidungen und Dämmstoffen bleibt, was für den Erhalt des historischen Holzdachstuhls bauphysikalisch vorteilhaft ist

Hieraus ergeben sich unvorhergesehene Mehrkosten in Höhe von rund **300.000 EUR** (vgl. Anl. 1 und Anl. 2: Erhöhung von 0 EUR auf 299.285,00 EUR).

3. Mehrkosten Heizung

Im Winter 2022/2023 wurde ein Riss in der Brennkammer des Gaskessels, der für die Beheizung der gesamten Kurfürstlichen Burg dient, festgestellt. Die Prognose des Heizungsinstallateurs für den Weiterbetrieb des vorhandenen Kessels belief sich auf lediglich eine weitere Heizsaison. Aus diesem Grund muss dringend eine neue Heizungsanlage für die Kurfürstliche Burg angeschafft werden. Es wurde bereits ein Fachplaner mit der Planung der Heizungserneuerung beauftragt. Nach seiner vorliegenden Kostenschätzung belaufen sich die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zur Installation einer Hybridanlage bestehend aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Gasbrennwertkessel für die Spitzenlasten auf rund 150.000 EUR (vgl. Anl. 3). Hinzu kommen bauliche Maßnahmen der KGR 300 (z.B. Fundamente, Änderung Außenanlagen, Umbau vorhandener Hochbaukonstruktionen usw.) in Höhe von geschätzt 50.000 EUR.

Da im genehmigten Haushaltsplan 2023 keine Mittel für die Erneuerung der Heizung enthalten sind, ergeben sich Mehrkosten in Höhe von rund **200.000 EUR**.

4. Mehrkosten Brandschutzmaßnahmen

Im Zuge der Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse wurden Brandschutzmängel im Bereich der ganzen Burg festgestellt, die zur Herstellung eines baugenehmigungskonformen Zustandes beseitigt werden müssen. Jedoch sind die innerhalb der vorliegenden Kostenschätzung des Architekten Hermann Alt mitgeteilten Kosten für erforderliche Brandschutzmaßnahmen noch nicht final ermittelt, da noch die Ergebnisse aus den Berechnungen des Statikers zum konstruktiven Brandschutz ausstehen. Die im Bereich des Daches erforderlichen Brandschutzmaßnahmen werden an dieser Stelle auf rund **20.000 EUR** geschätzt und als Mehrkosten für die anstehende Dachinstandsetzung angenommen.

Die in den übrigen Gebäudebereichen erforderlichen Brandschutzmaßnahmen sollen in einem zweiten Schritt nach der Dachinstandsetzung ab 2025 realisiert werden. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel werden nach finaler Vorlage der Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung in den folgenden Haushaltsanmeldungen entsprechend berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

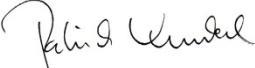
Die Mittelbedarfe für die grundhafte Sanierung an der Kurf. Burg waren in der ersten Planung für die Haushaltsjahre 2017/2018 mit 1,75 Mio. EUR beziffert worden. Daraufhin wurde ein Darlehen aus

dem Hess. Inv.-Fonds i.H.v. 1,5 Mio. EUR aufgenommen. Nach Ausschöpfung dieser Mittel sind bereits wieder Bedarfe im Volumen von rd. 1 Mio, entstanden bzw. beauftragt. Der im Beschlussvorschlag benannte zusätzliche Kostenumfang erhöht diesen Finanzrahmen nochmals, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die erneute Beanspruchung von Fremdkapital zur Sicherstellung der Finanzierung für die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen erforderlich wird.

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Anlage(n):

- (1) 190129_Eltv-Burg_ Sehr-Kostenschätzung Dach
- (2) 230706_Eltv-Burg_Alt-Kostenschätzung Dach O
- (3) 230528_Eltv-Burg_BW-Plan_Kostenschätzung ne


Patrick Kunkel
Bürgermeister