

Gemeinderatsdrucksache Nr. 72/1/2020

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	14.07.2020/03.11.2020	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	17.11.2020	Beschlussfassung	öffentlich

Sanierungsarbeiten Hofgut Übersberg

Baubeschluss

Anl.: 2

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Drucksache unter Pkt. A dargestellten kurzfristigen Sanierungsarbeiten am Hofgut Übersberg wird zugestimmt. Die Baukosten betragen insgesamt rd. 450.000 €.
2. Vorbehaltlich der Aufnahme der notwendigen Mittel im HH 2021 wird die Verwaltung ermächtigt, die erforderlichen Arbeiten auszuschreiben und an den jeweils günstigsten Bieter zu vergeben.
3. Die Sanierungsarbeiten für die Scheune Hofgut Übersberg werden im Rahmen der Unterhaltungsarbeiten in den kommenden Haushaltsjahren – vorbehaltlich der Haushaltsberatungen- in Bauabschnitten durchgeführt.

Fink
stv. Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
450.000 € (HH 2020/21)	(siehe unten)	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	I-5730-012
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von 70.000 Euro im HH2020 eingestellt und mit 390.000 im HH2021 vorgesehen.

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Anschaffungs-/Herstellungskosten: Nutzungsdauer in Jahren:
Abschreibungssatz:

Kalkulatorischer Zins = $\frac{\text{Buchwert 01.01.} + \text{Buchwert 31.12.}}{2} \times \text{Zinssatz } 3,5 \%$

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibungen	22.500,00 €	22.500,00 €	22.500,00 €	22.500,00 €
Kalk. Zinsen	15.356,25 €	14.568,75 €	13.781,25 €	12.993,75 €

Sachverhalt

Im Jahr 1976/77 wurden die Erschließungsarbeiten und die Umbauarbeiten für das Hofgut Übersberg durchgeführt. Die alten Gebäude wurden bis auf den Gewölbekeller abgerissen und neu aufgebaut. Auf dem bisherigen Grundriss befindet sich jetzt ein Gastraum mit rd. 45 Plätzen und ein Nebenzimmer mit rd. 25 Plätzen. Im zusätzlich entstandenen Anbau wurde ein Gastraum mit rd. 160 Sitzplätzen errichtet.

A) Kurzfristige Sanierungsarbeiten

Die eingebauten technischen Anlagen wurden zwar laufend unterhalten bzw. teilsaniert, sind aber mittlerweile altersbedingt stark sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig.

Nachfolgend sind die dringlichsten Maßnahmen aufgelistet:

Hofgut Übersberg							
Sanierungsarbeiten	Ordnung	Kosten (brutto)	W	Ausführung kurzfristig	Ausführung mittelfristig	Ausführung längerfristig	Bemerkungen
Sicherungskasten im Aggregatenraum Wasserschaden	Elektro	15.000 €	1				erledigt
Erneuerung Auffangkorb in der Ablaufrinne	HLS	500 €	1	500 €			
Ablaufrohre an die Abwasserleitung anschließen	HLS	1.500 €	1	1.500 €			
Heizung sanieren	HLS	156.000 €	1	156.000 €			einschl. KG 700
Lüftung sanieren	HLS	240.000 €	1	240.000 €			einschl. KG 700
Siphon in der Küche defekt, Decke im UG und Gewölbekeller bereits nass	HLS	6.500 €	1	6.500 €			erledigt, Schaden abgedichtet
Dacheinläufe reinigen, Notüberläufe anordnen	HLS	1.000 €	1	1.000 €			erledigt, Wartungsarbeiten beauftragt
Schließenanlage vom Kühlhaus in die Küche defekt	Küchen/Kühlhantl	500 €	1	500 €			
Dichtungen an den Türen der Kühlhäuser schadhaf	Küchen/Kühlhantl	500 €	1	500 €			
Kühlaggregate erneuern		10.000 €	1	10.000 €			beauftragt
Fenster im Saal und Höferstube undicht	Fensterbauer	5.500 €	1	5.500 €			
Dach vom unteren Carport (Bituwelldach) marode	Zimmerer	3.500 €	1	3.500 €			beauftragt
			0				
Beleuchtung Höferstube (8 Lampen), Wannenleuchte im UG (3 Stück), Lampe im THEG, Beleuchtung WC-Anlage	Elektro	7.800 €	1				erledigt
E-Check für Gaststätte	Elektro	4.500 €	1	4.500 €			beauftragt
Lüftungsraum, Kühlraum, Kabelschaden, Elektrokabel neu verlegen, Kühlaggregate absichern	Elektro		1				Wird im Zuge der Arbeiten für Heizung und Lüftung mit beauftragt
Abluft über Dach undicht	Flaschner	600 €	1	600 €			
			0				
Summe		881.900 €	0	430.600 €	223.500 €	205.000 €	

Sicherheitstechnische Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung des Sicherungskastens (Wasserschaden) wurden im Zuge der Unterhaltungsarbeiten sofort beauftragt und repariert.

Die wichtigsten Maßnahmen, die kurzfristig erledigt werden müssen, sind die Erneuerung der Heizanlage zusammen mit den Lüftungsanlagen für Saal, Gasträume und Küche. Der unterirdische Flüssiggastank der Heizanlage wurde bereits dem heutigen Stand der Technik angepasst und wurde im Herbst als oberirdische Tankanlage ersetzt.

Die Lüftungsanlagen wurden derzeit als reine Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung konzipiert. Durch den Einsatz einer Wärmerückgewinnung können zusammen mit der optimalen Dimensionierung der Heizanlage die Heiz- und Lüftungskosten um bis zu 40% reduziert werden. Bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von rd. 300.000 kWh wäre somit eine Einsparung von bis zu rd. 120.000 kWh möglich.

B) Mittel- und langfristige Sanierungsarbeiten

Hofgut Übersberg							
Sanierungsarbeiten	Ordnung	Kosten (brutto)	W	Ausführung kurzfristig	Ausführung mittelfristig	Ausführung längerfristig	Bemerkungen
Außenbeleuchtung der beiden Terrassen sowie Wegbeleuchtung	Elektro	20.000 €	3			20.000 €	
Boden wirft immer mehr Unebenheiten auf	Fliesenleger	5.000 €	2		5.000 €		
Fettabscheider einbauen	HLS	45.000 €	3			45.000 €	
Abwasserleitung der WC-Anlagen sanieren	HLS	30.000 €	2		30.000 €		
Betriebswohnung sanieren und modernisieren	HLS	80.000 €	3			80.000 €	Sanierung Wohnung
Kücheneinrichtung entspricht nicht mehr den heutigen Vorgaben nach HACCP	Küchen/Kühlantl	120.000 €	2		120.000 €		
Terrassentüre (große Terrasse)	Fensterbauer	8.000 €	2		8.000 €		
Giebfenster bei Terrasseneingang angelaufen (Kondensatbildung)	Fensterbauer	3.000 €	2		3.000 €		
Markise Terrasseneingang total veraltet	Fensterbauer	4.000 €	2		4.000 €		
Möbiliar im Saal und in der Höferstube sowie Jägerstube erneuerungsbedürftig	Schreiner	60.000 €	3			60.000 €	
Aussenfassade Giebel und Frontseite Terrasse sanieren	Zimmerer	35.000 €	2		35.000 €		
Lieferantenzufahrt UG: Randbefestigung (Eisenbahnschwellen) instabil, Hang rutscht ab	Tiefbau	12.000 €	2		12.000 €		
			0				
Fuge im großen Saal und im Kühlraum erneuern	Fliesenleger	1.000 €	2		1.000 €		
Fliesenschäden in WC-Anlage und Spülküche	Fliesenleger	2.300 €	2		2.300 €		
Stufenfugen Eingangstreppe sanieren	Fliesenleger	1.200 €	2		1.200 €		
Baumeinfassung auflösen, Terrassenplatten durchlegen	Tiefbau	2.000 €	2		2.000 €		
			0				
Summe		881.900 €	0	430.600 €	223.500 €	205.000 €	

Bei den mittel- und langfristigen Sanierungsmaßnahmen sind ins besonders die Sanierung der Kücheneinrichtungen zu erwähnen. Diese entspricht nach den

HACCP-Richtlinien nicht mehr den heutigen Vorgaben und muss zumindest mittelfristig entsprechend angepasst werden.

HACCP ist das Kürzel für „Hazard Analysis Critical Control Points“ und meint die Gefahrenanalyse und Kontrolle kritischer Punkte - und zwar auf allen Stufen der Zubereitung, Verarbeitung, Herstellung, Verpackung, Lagerung, Beförderung, Verteilung, Behandlung und des Verkaufs von Lebensmitteln.

C) Beauftragung und Kosten

Hofgut Übersberg Gastronomiegebäude

Für die kurzfristig zu erledigenden Sanierungsarbeiten wie in der obigen Liste dargestellt, sind im städtischen Haushalt 70.000 € für 2020 eingestellt und 390.000 € für 2021 vorgesehen.

Für die Erneuerung der Heizungs- und Lüftungsanlagen wurde das Ingenieurbüro Wörner IVT, Reutlingen, auf der Grundlage der HOAI mit der Planung und Bauleitung beauftragt.

Die sonstigen Sanierungsarbeiten für das Gastronomiegebäude werden von der Verwaltung im Zuge der Gebäudeunterhaltung durchgeführt.

Es ist vorgesehen diese Maßnahme in Abstimmung mit dem Pächter in 2021 durchzuführen.

Hofgut Übersberg Scheunengebäude

Zur Vollständigkeit muss in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass die erforderlichen Sanierungsarbeiten für das Scheunengebäude Hofgut Übersberg in den nächsten Jahren mit rd. 230.000 € angesetzt werden müssen.

Insbesondere sind auf den Stallungen die Dachdeckung mit Lattung und Unterspannbahn einschließlich der zugehörigen Blecharbeiten zu sanieren bzw. zu erneuern, sowie die Stalltüren, Fenster und die elektrischen Anlagen technisch herzurichten.

Die erforderlichen Maßnahmen werden in Bauabschnitten im Rahmen der Gebäudeunterhaltung ab HH 2021 ff – vorbehaltlich der Haushaltsberatungen - durchgeführt.

In 2020/21 sollen die notwendigen Dach- und Flaschner Arbeiten auf der Südostseite der Scheune vorgenommen werden. Die Kosten in Höhe von rd.30.000 € sind im Ergebnishaushalt unter 573009 57300900 finanziert.

Pfullingen, 06.03.2020/01.10.2020

Oehrle

Reusch

Anlage 1 zur Gemeinderatsdrucksache Nr. 72/1/2020





