

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 027/2026

Federführung:	SG 3.1 - Immobilienmanagement	Datum:	04.03.2026
Verfasser*in:	Jan Wiedmann	AZ:	604

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss	15.07.2026	Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§7, Abs. 1 Nr. 8b) der Hauptsatzung
----------------------------	-------------------------------------

Begründung nö Beratung:	Nicht erforderlich
--------------------------------	--------------------

Karlstraße 1 - Sanierung von Büroflächen

Anlagen:

Keine

Antrag zur Beschlussfassung

1. Der Gemeinderat stimmt der überplanmäßigen Ausgabe für die Maßnahme Karlstraße 1 in Höhe von 150.000,- € zu.
2. Die Finanzierung erfolgt wie unter Punkt V Ressourcen beschrieben.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Im Zuge der GRD 117/2025 wurden dem TA und GR im Dezember 2025 die Notwendigkeit der Sanierung von Büroräumen in der Karlstraße erläutert und die Weichen hierfür gestellt.

Die Sanierung dient der dringend notwendigen Bereitstellung funktionaler Verwaltungskapazitäten zur Entlastung bestehender Engpässe. Auf Basis der damaligen Entwurfsplanung wurden die Gesamtkosten auf 385.000,- € beziffert. Die Deckung wurde durch eine haushaltsrechtliche Umwidmung von Mitteln des Jahres 2025 erwirkt, sodass die bauliche Realisierung nahtlos zum Jahresbeginn 2026 aufgenommen werden konnte.

Nach der Beschlussfassung wurden die Rückbauarbeiten, Bauteilöffnungen und Durchbrüche planmäßig vollzogen. Wie bei Sanierungen im Gebäudebestand (vergleichbar mit dem Projekt „Alter Zoll“) regelmäßig zu erwarten, führten diese tiefergehenden Einblicke in die Bausubstanz zu neuen bautechnischen Erkenntnissen. Die Planung musste folglich in Teilbereichen fortgeschrieben und modifiziert werden. Hierzu war eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. Die gemeinsam erarbeiteten Lösungsansätze befinden sich bereits in der Umsetzung.

II Zielvorgabe

Ziel der Sanierung ist die Wiederherstellung von funktionsfähigen Arbeitsbereichen, auf der Grundlage der Arbeitsstättenverordnung sowie geltenden baulichen Vorschriften. Das Ziel der Fertigstellung dieses dringend benötigten Abschnitts im Sommer 2026 wird vollständig erreicht.

Unter Berücksichtigung der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und im Sinne einer restriktiven Haushaltskonsolidierung konzentrieren sich die Maßnahmen plangemäß auf den prioritären ersten Bauabschnitt. Durch die gewählte bautechnische Ausgestaltung wird sichergestellt, dass weiterführende Sanierungsschritte zu einem späteren Zeitpunkt flexibel und modular realisiert werden können, ohne dass bis dahin ein finanzieller Mehrbedarf entsteht.

Demnach verbleiben das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Zonen – im aktuellen Zustand. Der Bereich des vermieteten Dachgeschosses war von den Sanierungsplanungen von Beginn an ausgenommen.

III Programme - Produkte

Der erste Bauabschnitt umfasst im Wesentlichen die Sanierung des 2. Obergeschosses sowie die Einrichtung eines zentralen Besprechungsraums im 1. Obergeschoss. Um den zwingenden rechtlichen Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) zu entsprechen, wurde zudem ein Pausenraum für die Beschäftigten realisiert. Darüber hinaus wird die technisch veraltete sanitäre Infrastruktur im gesamten Objekt vollumfänglich und zukunftssicher ertüchtigt.

Denkmalschutzrechtliche Auflagen sowie zusätzliche Anpassungsarbeiten innerhalb der Kostengruppen 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk - Technische Anlagen), die im Zuge der beschriebenen Abstimmungen hinzukamen, führten zu einer Steigerung der Baukosten.

Im Einzelnen:

- **Vorgabe zum Schutz der historischen Bausubstanz (Leitungsführung):** Aufgrund des denkmalrechtlichen Verbots von Stemm- und Schlitzarbeiten an den Wänden und Decken mussten die elektrischen Zuleitungen sowie die Beleuchtungstechnik alternativ geführt werden. Um eine offene Aufputz-Installation im Sanierungsbereich abzuwenden und ein hochwertiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurde die Leitungsführung unsichtbar in nachträglich abgehängten Decken realisiert.
- **Neuaufbau der Server-Infrastruktur:** Komplette Erneuerung der Serverschränke und Patchfelder inklusive aller aktiven Komponenten.
- **Mehraufwendungen im Sanitärbereich:** Bauliche und installationsseitige Anpassungen im Zuge der Ertüchtigung, insbesondere für marode und undichte Steigleitungen sowie deren optischer Verkleidung
- **Optimierung der Gebäudereinigung:** Einrichtung von zwei dezentralen Stützpunktbereichen für das Reinigungspersonal inklusive technischer Infrastruktur (Ausgussbecken). Dies führt durch optimierte Rüst- und Wegezeiten zu einer effizienteren Bewirtschaftung sowie zu messbaren Einsparungen bei den Betriebskosten. Zudem wird das Reinigungspersonal gesundheitlich spürbar entlastet, da das Tragen von Arbeitsmaterialien über Stockwerke hinweg künftig minimiert wird.
- **Statische Ertüchtigung des Anbaus inkl. Balkon:** Die bereits sichtbaren Risse im Bereich des Anbaus wurden im Zuge der Maßnahme durch einen Tragwerksplaner gutachterlich bewertet. Um zu verhindern, dass sich die Rissbildungen durch die Sanierungsarbeiten weiter in den Baukörper ausweiten und in der Folge die bereits neu hergestellten Innenbereiche beschädigen, ist eine sofortige konstruktive Ertüchtigung auf dringende Empfehlung des Statikers unumgänglich. Rein aus konstruktiver Sicht wäre eine nachgelagerte Instandsetzung denkbar gewesen.
- **Installation einer zentralen Brandwarnanlage:** Aufgrund der baulichen Gegebenheiten – insbesondere der Kombination aus städtischer Büronutzung und vermietetem Wohnbereich bei gleichzeitigem Fehlen eines zweiten baulichen Rettungsweges – war die Nachrüstung einer zentralen Brandwarnanlage unumgänglich, um die brandschutzrechtlichen Auflagen vollumfänglich zu erfüllen.

Die Mehrkosten für diesen ersten Bauabschnitt belaufen sich in der Gesamtsumme auf 150.000,- €. Diese differenzieren sich wie folgt:

- Vorgezogene Maßnahmen aus dem zweiten Bauabschnitt im 1. Obergeschoss (75.000,- €)
- Denkmalbedingter Mehraufwand (50.000,- €)
- Altbaubedingte, unvorhersehbare Mehrkosten (25.000,- €)

IV Prozesse und Strukturen

Durch Genehmigung der überplanmäßigen Ausgabe kann der erste Bauabschnitt im Gebäude Karlstraße 1 abgeschlossen werden.

In die hergestellten Räume des 2. Obergeschosses soll die Personalstelle aus den

Räumlichkeiten des Neuen Rathauses in die Karlstraße 1 ziehen. Dadurch kann die aktuell räumlich beengte Situation im Rathaus zumindest nicht unerheblich entlastet werden.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand

Die Kostenschätzung des Stadtbauamts ging im Dezember 2025 von Gesamtkosten in Höhe von 385.000,- € aus und wurde mit Beschluss Gemeinderats vom 17.12.2025 finanziert.

Die Schlussrechnung des ersten Bauabschnittes kann voraussichtlich erst Ende des Sommers erfolgen. Nach derzeitiger Kostenberechnung ist von Baukosten in Höhe von 535.000,-€ zu rechnen.

Die Mehrkosten für diesen ersten Bauabschnitt belaufen sich deshalb auf 150.000,- €.

Die Baumaßnahme wird als Unterhaltsmaßnahme auf dem Produktsachkonto 11.24.0200-42112000 bewirtschaftet.

Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe wird durch die Sperrung von Haushaltsmitteln in gleicher Höhe auf dem Produktsachkonto 21.10.0301 - 42112000 (Lindenschule – Einhausung Treppenraum) sichergestellt. Die dort geplante Maßnahme kann aus kapazitären Gründen im laufenden Haushaltsjahr 2026 nicht abgewickelt werden. Die entsprechenden Mittel werden für den Haushalt 2027 erneut angemeldet, sodass die Umsetzung zeitnah im Folgejahr erfolgen kann.

Einmaliger Ertrag

Für die Elektrosanierung des ersten Bauabschnitts konnte ein Zuschuss für Einzelmaßnahmen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG EM) abgerufen werden. Zum Stand Ende Juni liegt der Stadtverwaltung ein Vorabbescheid vor. Es ist mit einer Förderung von voraussichtlich 20.000 € zu rechnen.

Im Bereich des Denkmalschutzes ist diese Maßnahme nicht förderfähig.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt.

b) Laufende Erträge

Entfällt.

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Entfällt.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Die überplanmäßige Ausgabe ist nur über die Sperrung und Zurückstellung von Maßnahmen aus dem HH-Jahr 2026 möglich.

Gez.
Ignazio Ceffalia
Oberbürgermeister

Gez.
Joachim Burkert
Leiter Stadtbauamt