

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Hochbauamt

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Drescher, Martin

Vorlagennummer
023/2025

Aktenzeichen
40.3.2

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat	10.03.2025 20.03.2025	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 2

Betreff:

Maßnahmenbeschluss zur Sanierung des Salinencafes (Kurcafé)

- 1. Zustimmung zum Sanierungsvorschlag und zu den Gesamtkosten**
- 2. Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel im Haushalt 2025**
- 3. Beauftragung des Architekturbüro Müller aus Aglasterhausen**

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sanierungsvorschlag und die Kostenermittlung zur Kenntnis und stimmt diesem zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Deckungsvorschlag und der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel im Haushalt 2025 zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung des Architekturbüro Müller aus Aglasterhausen zu.

Sachverhalt:

Das Gebäude wurde in den 20iger Jahren als „Kraftzentrale der Saline“ erbaut und diente der Stromversorgung der einzelnen Salinengebäude. Das Erdgeschoss wurde in Massivbauweise erstellt, das Zeltdach erhielt einen kleinen Turm der auf 4 Stahlstützen gegründet ist. Das vorhandene Dach ist eine einfache Holzkonstruktion mit einer Altdeutschen Schieferdeckung.

Im Jahr 1980 wurde ein Bauantrag zum Umbau der bis dahin leerstehenden Trafostation gestellt. In den Plänen war u.a. eine zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest, sowie der Bau einer Fluchttür auf einen Fluchtbalkon im Obergeschoss vorgesehen. Im Obergeschoss wurden auch die Sanitäreanlagen und ein notwendiges Personal-WC eingeplant. Die Kur- und Klinikverwaltung erhielt die erforderliche Baugenehmigung am 15.Mai 1981.

Nach dem Umbau und der Inbetriebnahme des Salinencafes (Kurcafes) wurden keine weiteren Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Die vorhandene Technik und Installationen im Gebäude sind mittlerweile über 40 Jahre alt und daher in einem entsprechend schlechten Zustand bzw. dringend sanierungsbedürftig.

Im vergangenen Jahr wurde eine erste Begehung des Salinencafes durchgeführt, zu diesem Zeitpunkt ging man von einem „aufhübschen“ der Räumlichkeiten aus, eine erste Kostenschätzung belief sich auf 350.000 €. Da man zu diesem Zeitpunkt noch keine eindeutige Aussage treffen konnte, wurden als Platzhalter 200.000 € Unterhaltsmittel in den Ergebnishaushalt 2025, THH 5, Produkt 11.24.0200 eingestellt.

Der Mietvertrag für das Salinencafe wurde gekündigt und das Gebäude vom Mieter mittlerweile geräumt, so dass sich jetzt die einmalige Gelegenheit bietet, die dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten durchzuführen und das Gebäudes auf den Stand der Technik zu bringen.

Die Neuverpachtung zum 1. Quartal 2026 wurde öffentlich ausgeschrieben.

Hierauf haben sich 7 Pachtinteressenten gemeldet. Mit allen Pachtinteressenten wurden Begehungen der Räumlichkeiten durchgeführt. Die Begehungen hatten alle das gleiche Ergebnis: „Pachtinteresse ist vorhanden, aber nur nach einer entsprechenden Sanierung“.

Mittlerweile fanden auch verschiedene Begehungen zusammen mit dem von uns beauftragten Architekturbüro Müller, dem Landratsamt (Abt. Lebensmittelüberwachung / Arbeitssicherheit) und dem Denkmalamt statt.

Das Denkmalamt hat u.a. die detaillierte Dokumentation des aktuellen Innenraumes und auch der darunterliegenden Holzkonstruktion gefordert. Das vorhandene Schieferdach in Altdeutscher Deckung soll genauso wiederhergestellt werden, wiederverwendbare Schieferdecksteine sollen seitlich gelagert werden.

Der beschädigte Fassadenputz vor allem im Sockelbereich soll entsprechend den Vorgaben des Denkmalamtes saniert werden.

Das Landratsamt hat u.a. die Theke, Böden, Kühlhaus und den Gesamtzustand der Küche bemängelt.

Nach näherer Inaugenscheinnahme und einer detaillierteren Betrachtung des Gebäudes, wurden weitere Mängel sichtbar, wie Brandschutz, Dämmung und eine total veraltete Technik.

Das Architekturbüro Müller hat daraufhin die Ergebnisse der Begehungen in die „Beschreibung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen“ einfließen lassen.

Die Kostenermittlung beläuft sich auf rund 840.000 € (brutto) und beinhalten die Dachsanierung, Glaserarbeiten, Maler-, Gips- und Trockenbauarbeiten, Schlosserarbeiten, Schreinerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Fliesen, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten, Elektroinstallation, Blitzschutz und Theke bzw. Kücheneinrichtung, sowie die Baunebenkosten in Höhe von rund 107.000 €.

Für die Maßnahme werden wir Kfz-Fördermittel für die energetische Dachsanierung und eine Denkmalförderung beantragen.

Das Denkmalamt hat für die denkmalbedingten Mehrkosten bereits eine Förderung in Aussicht gestellt.

Im Haushaltsplan 2025 sind im Gebäudeunterhaltungsbudget im Ergebnishaushalt, THH 5, Produkt 11.24.0200, 200.000 € für die Sanierung des Salinencafes eingeplant.

Die umfassende Sanierung des Salinencafes ist nach der vorliegenden Kostenschätzung jedoch investiv und nicht konsumtiv zu beurteilen, da u.a. die Gewerke Dach, Lüftung, Heizung, Sanitär, Elektro betroffen sind. Es handelt sich hier um eine Sanierung im wesentlichen Umfang.

Im Haushaltsplan 2025 sind im Finanzhaushalt keine Mittel veranschlagt. Es müssen somit außerplanmäßige Mittel i.H.v. 840.000 € für die Maßnahme bereitgestellt werden (Finanzhaushalt 2025, THH 5, Produkt 11.24.0200, Maßnahme 0017). Als Deckungsvorschlag können folgende Mittel bzw. Maßnahmen herangezogen werden:

1. 200.000 €; Finanzhaushalt 2025, THH 2, Produkt 36.50.0101, Maßnahme 0001, Investitionszuschuss an konf. Kindergartenträger (hier: KiTa St. Raphael Schillerstraße)
2. 25.000 €; Finanzhaushalt 2025, THH 8, Produkt 12.60.0000, Maßnahme 0410, Restmittel Neubau Feuerwehr Grombach
3. 415.000 €; Finanzhaushalt 2025, THH 4, Produkt 12.80.0000, Maßnahme 0010, Ausbau Sirenenwarnanlagen alle Ortsteile. Hier gibt es neue Erkenntnisse, dass es in 2025 kein neues Förderprogramm für die Sirenenanlagen geben wird.
4. 200.000 €; Ergebnishaushalt 2025, THH 5, Produkt 11.24.0200, Unterhaltung Salinencafe, Umbuchung auf die Maßnahme 0017.

Die Stadt Bad Rappenau befindet sich derzeit noch in der vorläufigen Haushaltsführung bzw. Interimszeit (§ 83 Abs. 1 GemO).

Neue Maßnahmen des Finanzhaushalts, für die erstmals im Haushaltsplan des neuen Jahres Beträge zu veranschlagen sind, dürfen während der Interimszeit nicht begonnen werden, es sei denn, sie wären zur Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar und damit zulässig. Ohne die Generalsanierung ist eine zeitnahe Verpachtung des Salinencafes nicht möglich.