



Dezernat IV
Gebäudemanagement

Datum 02.07.2025
Gz. 65 -10.00.4-
11/2018-122/2024-
110786/2025/TK

Bezug: GR DS-Nr. 072/2019 B+U 02.04.2019
GR DS-Nr. 152/2019 B+U 02.07.2019
GR DS-Nr. 272/2020 B+U 03.11.2020 / GR 13.11.2020
GR DS-Nr. 097/2024 B+U 16.04.2024

Telefon 56-2318

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Entscheidung	Bau- und Umweltausschuss	16.09.2025	öffentlich

Anlagen

Anlage 1: Präsentation Bilder

Betreff

Umnutzung Gesamtkonzept und Fassadensanierung Lohtorstr. 22
- Kostenfeststellung

I. Antrag

Die Kostenfeststellung für die Umnutzung und Fassadensanierung der Lohtorstraße 22 (ehemals Holzäpfel-Gebäude) mit dem I-Auftrag I1124 1133 510 mit Stand vom 28.05.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Gesamtsumme netto	2.763.523,70 EUR
+19% MwSt.	525.070,22 EUR
Gesamtsumme brutto	3.288.593,92 EUR

II. Sachverhalt

Der Bau- und Umweltausschusses hat am 02.04.2019 mit der Drucksache 072/2019 die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung für die Umnutzung Lohtorstraße 22/ EG+1.OG (ehem. Holzäpfel) genehmigt, die Verwaltung wurde beauftragt die Maßnahmen umzusetzen (1. Bauabschnitt).

Zusätzlich wurde im Bau- und Umweltausschuss am 02.07.2019 mit der Drucksache 152/2019 die Umnutzung eines Gesamtkonzeptes über alle vier Geschosse genehmigt. Die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung von Riemer Planung, Heilbronn, für den Umbau des 2. und 3. OGs in Verwaltungsräume zur städtischen Nutzung (2. Bauabschnitt) wurden hiermit genehmigt. Die Verwaltung wurde beauftragt die Maßnahme umzusetzen.

Weiter wurde zuerst im Bau- und Umweltausschuss am 03.11.2020 und im Gemeinderat am 13.11.2020 mit der Drucksache 272/2020 die Entwurfsplanung und Kostenberechnung von Reichel Schlaier Architekten, Stuttgart, für die energetische Fassadensanierung genehmigt. Die Verwaltung wurde beauftragt die Maßnahme umzusetzen.

In der folgenden Tabelle wird die jeweilige genehmigte Kostenberechnung (für 1. BA Anlage 4 aus Bau- und Umweltausschuss Nr. 072/2019; für 2. BA Anlage 3 aus Bau- und Umweltausschuss Nr. 152/2019 und für die Fassadensanierung Anlage 5 Gemeinderat Nr. 272/2020) mit der Kostenfeststellung vom 28.05.2025 verglichen. Die Aufstellung erfolgt für beide Bauabschnitte (1. BA/ 2. BA) + Fassadensanierung entsprechend Kostengruppen gemäß DIN 276 inkl. MwSt.

Kostenaufstellung 1. BA

	Kostengruppe	Kostenberechnung 072/2019 B+U 02.04.2019	Kostenfeststellung 160/2025 B+U 15.07.2025
		in EUR einschl. 19% MwSt.	in EUR einschl. 19% MwSt.
100	Grundstück	0,00	0,00
200	Herrichten	0,00	551,23
300	Baukonstruktion	350.000,00	524.641,45
400	Technische Anlagen	210.000,00	329.943,53
500	Außenanlagen	10.000,00	0,00
600	Ausstattung	130.000,00	79.130,69
700	Baunebenkosten	80.000,00	66.090,68
	Gesamtsumme	780.000,00	1.000.357,58

Kostenaufstellung 2. BA

	Kostengruppe	Kostenberechnung 152/2019 B+U 02.07.2019	Kostenfeststellung 160/2025 B+U 15.07.2025
		in EUR einschl. 19% MwSt.	in EUR einschl. 19% MwSt.
100	Grundstück	0,00	0,00
200	Herrichten	0,00	7.076,10
300	Baukonstruktion	370.000,00	606.179,68
400	Technische Anlagen	255.000,00	*216.370,40
500	Außenanlagen	0,00	0,00
600	Ausstattung	70.000,00	107.469,58
700	Baunebenkosten	115.000,00	75.282,82
	Gesamtsumme	810.000,00	1.012.378,58

*Nachträglich bestelltes Schlüsseldepot mit 44.000,- Euro/Brutto noch nicht abgerechnet jedoch in der Kostenfeststellung berücksichtigt.

Kostenaufstellung Fassadensanierung

	Kostengruppe	Kostenberechnung 072/2019 B+U 02.04.2019	Kostenfeststellung 160/2025 B+U 15.07.2025
		in EUR einschl. 19% MwSt.	in EUR einschl. 19% MwSt.
100	Grundstück	0,00	0,00
200	Herrichten	0,00	0,00
300	Baukonstruktion	1.085.109,16	1.069.253,85
400	Technische Anlagen	40.747,70	15.469,92
500	Außenanlagen	0,00	0,00
600	Ausstattung	0,00	0,00
700	Baunebenkosten	280.000,00	191.133,99
	Gesamtsumme	1.405.856,86	1.275.857,76

Zusammenfassung

	Kostenberechnungen	Kostenfeststellung
Summe brutto 1. BA	780.000,00	1.000.357,58
Summe brutto 2. BA	810.000,00	1.012.378,58
Summe brutto Fassade	1.405.856,86	1.275.857,76
Gesamtsumme brutto	2.995.856,86	3.288.593,92

Die zusätzlich erforderlichen Mittel aus der Differenz Kostenberechnung zu Kostenfeststellung wurden mit der Entscheidung im Bau- und Umweltausschuss (Drucksache 097/2024 „überplanmäßige Mittelbereitstellung“) in Höhe von 163.100,00 EUR zum Jahresabschluss 2023 genehmigt. Zum Jahresabschluss 2024 ist eine weitere überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 91.800 EUR erforderlich.

Die Mehrausgaben ergeben sich aus den unvorhergesehenen Baumaßnahmen (Schadstoffsanierung im EG/ Kündigung Außenputzarbeiten sowie Neuvergabe/ Bauzeitverlängerung) und dem damit verbundenen offenen Gerichtsverfahren infolge der Insolvenz.

Die Baumaßnahme wurde wie folgt realisiert:

1. BA

Baubeginn: 2. Quartal 2019
Fertigstellung: 1. Quartal 2020

2. BA + Fassadensanierung

Baubeginn: 2. Quartal 2021
Fertigstellung: 2. Quartal 2023

Anmerkung:

Im 2. Quartal 2022 wurde das 1. bis 3.OG vom Liegenschaftsamt bezogen.

Ca. 1 Jahr später waren die Räume für den KOD bezugsfertig (EG + Teilbereich 1.OG).

III. Finanzwirtschaft

Keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung, da es sich bei der Maßnahme aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung / kein wichtiges Vorhaben handelt, das unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Der Energieverbrauch hat sich durch die Maßnahmen der Fassadensanierung (Aufbringen eines Wärmedämmputzes von ca. 6cm, Dämmung der obersten Geschossdecke, 2-Fach-Verglasung + Außenliegender Sonnenschutz + Schaufensterfassade mit Sonnenschutzglas) auf etwas mehr als die Hälfte reduziert. In den letzten 3 Jahren durchschnittlich auf 56% des Energieverbrauchs von den Vorjahren. Konkret ergeben sich dadurch Einsparungen für die Wärmeenergie von 35.000 – 40.000 kWh/a.