

## I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin     | Status                   |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| Bau- und Werkausschuss   | 10.05.2023 | öffentlich - Vorberatung |
| Stadtrat                 | 29.06.2023 | öffentlich - Beschluss   |

### Sanierung und Umbau der Waldgaststätte "Felsenkeller" – Projektgenehmigung

|   |  |
|---|--|
| Aktenzeichen / Geschäftszeichen<br><b>621-Mü-8800</b>   |  |
| <b>Anlagen:</b><br>Planunterlagen,<br>Maßnahmenbeschreibung,<br>Klimaprüfung,<br>Finanzierungsvereinbarung (nicht öffentlich) |  |

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Werkausschuss begutachtet und empfiehlt/ der Stadtrat erteilt die Projektgenehmigung für die **Sanierung und Umbau der Waldgaststätte „Felsenkeller“** gemäß Punkt 2.5 der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben der Stadt Fürth. Die Planungen sind fortzuführen, die Baumaßnahme ist umzusetzen.

Die Gesamtkosten belaufen sich gem. Kostenberechnung auf ca. 2,975 Mio. €

Mit der Umsetzung der Maßnahme wird die Kulturstiftung Fürth beauftragt.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Fürth hat im Jahr 2017 die Waldgaststätte „Felsenkeller“ in Burgfarnbach (Sperberstr. 199) erworben. Seitdem wird diese an eine externe Betreibergesellschaft weiterverpachtet und unter dem Namen „Grüner Felsenkeller“ als Gastronomiebetrieb geführt.

Es handelt sich um ein ehemaliges Hopfenlager, welches im Erdgeschoss einen Sandsteinsockel aufweist. Die oberen Geschosse bestehen aus einer holzverschalteten Holzfachwerkkonstruktion (1. + 2. OG). Die Dachform ist ein Satteldach.

Das denkmalgeschützte Objekt soll aufgrund seines baulichen Zustands behutsam saniert werden. Die Nutzung für Gastronomie ist, wie bisher, lediglich im Erdgeschoss vorgesehen. Eine Nutzungsintensivierung über den bisherigen Genehmigungsstand hinaus ist ebenso nicht vor-

gesehen. Die Obergeschosse bleiben ungenutzt. Weiterhin verfügt das Objekt über einen ebenfalls bereits bestehenden Freischankbereich.

Die Umsetzung der Baumaßnahmen zur Sanierung und Neugestaltung soll auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 01.06.2022 (Käm/0890/2022-nö) durch die künftig nutzungsberechtigte Kulturstiftung Fürth erfolgen (vgl. Beschlussvorlage zur Nutzungsüberlassung LA/0501/2023-nö im StR am 17.05.2023). Zur Finanzierung sollen die von der Stadt bereitgestellten Mittel in Höhe von insgesamt 2.975.000 € brutto an die Kulturstiftung Fürth zur Verwendung ausgezahlt werden (Gesamthöhe orientiert sich an der Kostenberechnung inkl. Steigerungsprognose). Hierzu soll die anhängende Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadt Fürth und der DT Deutsche Stiftungstreuhand AG (als Trägerin der Kulturstiftung Fürth) abgeschlossen werden; hier finden sich Regelungen zu Finanzierungsvoraussetzungen, Zahlungsweise, Nachweispflichten, Kostensteigerungen, Rücktrittsgründen und weiterem.

Der Dachstuhl wird instandgesetzt und statisch ertüchtigt, die Schädlinge werden bekämpft. Aktuell besteht eine statische Notsicherung, die ausschließlich temporär ausgelegt ist. Das Erdgeschoss wird komplett entkernt sowie brandschutztechnisch zu den oberen Geschossen abgekapselt. Das Sandsteinmauerwerk wird saniert. Ein neuer Bodenaufbau, die Haustechnik und ein neuer Innenausbau werden eingebracht.

Der Erdgeschossgrundriss wird neugestaltet. Es wird ein „Haus-im-Haus-Konzept“ vorgesehen, das mit Abstand zum Außenmauerwerk errichtet werden soll (es ergibt sich ein Wartungsumgang). Es entstehen ein Gastraum, Lagerräume, Technik, Kühl-, Sanitär-, ein Pausen- und Umkleieraum sowie eine Küche und eine Spülküche.

Vorgesehen ist ein Baubeginn im September 2023. Die Fertigstellung ist für 2025 angestrebt. Dabei wird die Bauausführung zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt vor Ort an die Gegebenheiten angepasst und je nach Jahreszeit entsprechend eingeschränkt.

**Geplanter zeitlicher Ablauf:**

- 4. Quartal 2023: Räumung EG/ Einlagerung Einrichtung etc.
- 1. Quartal 2024: Schädlingsbekämpfung
- 1.-2. Quartal 2024: Gerüststellung, Dacharbeiten/ Holzkonstruktion
- 3. Quartal 2024: Erdarbeiten, Bauarbeiten EG
- 4. Quartal 2024: Fortführung Innenausbau EG
- 2. Quartal 2025: Fertigstellung

**Kosten:**

Die berechneten Kosten für die Sanierung (aufgerundet) belaufen sich auf:

|                           |          |                    |
|---------------------------|----------|--------------------|
| KGR 200 - Erschließung:   | €        | 6.000,-            |
| KGR 300 - Bau:            | €        | 1.468.000,-        |
| KGR 400 - Haustechnik:    | €        | 401.000,-          |
| KGR 500 - Außenanlagen:   | €        | 170.000,-          |
| KGR 700 - Baunebenkosten: | €        | 757.000,-          |
| <b>Summe</b>              | <b>€</b> | <b>2.802.000,-</b> |

Die verglichen mit Januar 2023 (Stand Vorentwurf) erkennbare Kostenkonkretisierung resultiert im Wesentlichen aus zusätzlich erforderlichen Gutachten (FFH, SAP, Befunduntersuchungen, u.a.), den Genehmigungskosten (Baugenehmigung, Prüfstatik) sowie den notwendig gewordenen Anpassungen bei den Planungs- und Baukosten.

Eine mögliche Baukostensteigerung bis zum geplanten Baubeginn ist aufgrund der bekannten Marktsituation schwer zu ermitteln und daher nicht in der Kostenberechnung berücksichtigt. Unter der Annahme, dass innerhalb der nächsten 12 Monate die Vergabe der wesentlichen Gewerke erfolgen kann, steigen die Kosten gem. Kostenberechnung in Höhe von gerundet 2,802 Mio Euro brutto auf gerundet 2,975 Mio Euro brutto.

Gefördert wird die Sanierung des Felsenkellers als national bedeutsames Denkmal durch Mittel vom Bund im Rahmen des Programms „Zuschüsse des Bundes für investive Kulturmaßnahmen bei Einrichtungen im Inland“. Es wurden 1.250.000 € (Festbetrag) bewilligt; der zur Finanzierung relevante Netto-Betrag beträgt somit maximal 1.050.420,17 €.

**Finanzierung:**

|  |                           |  |
|--|---------------------------|--|
| Finanzielle Auswirkungen   | jährliche Folgekosten     |  |
| <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja | Gesamtkosten 2,975 Mio. € | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja 38.400,00 €     |
| Veranschlagung im Haushalt   |                           |  |
| <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja | Hst. 8800.9800.0000       | Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vwhh <input checked="" type="checkbox"/> Vmhh |
| wenn nein, Deckungsvorschlag:  |                           |  |

**Prüfung der Klimarelevanz:**

|  |   |                                     |                          |                             |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/>  | Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig |                                     |                          |                             |
| <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |
| --   | -   | 0                                   | +                        | ++                          |
| Stark negative Klimawirkung  | Negative Klimawirkung                     | Keine oder geringe Klimawirkung     | Positive Klimawirkung    | Stark positive Klimawirkung |
| <b>Begründung:</b><br>Siehe Anlage Klimaprüfung                                |   |                                     |                          |                             |
| <b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b> |   |                                     |                          |                             |

**Beteiligungen**

|           |                   |                                |            |
|-----------|-------------------|--------------------------------|------------|
| Auftrag:  | Käm beteiligt     | an Gebäudewirtschaft Fürth von | 02.05.2023 |
| Ergebnis: | Kenntnis genommen | Röhrs, Bernhard, Dr.           | 10.05.2023 |

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 02.05.2023

*gez. Lippert*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

|   |
|---|
| Gebäudewirtschaft Fürth<br>Müller, Martin |
|---|

|                             |
|-----------------------------|
| Telefon:<br>(0911) 974-3411 |
|-----------------------------|

## **Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 10.05.2023**

#### Protokollnotiz:

Die Mitglieder des BWA stimmen dem Beschlussvorschlag mehrheitlich zu. (13:2) Der Stadtrat wird über die Beschlussvorlage erst im Juni 2023 entscheiden. Bis dahin wird durch das Wirtschaftsreferat eine Beschlussvorlage zur Nutzungsüberlassung eingebracht.

#### Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss begutachtet und empfiehlt/ der Stadtrat erteilt die Projektgenehmigung für die **Sanierung und Umbau der Waldgaststätte „Felsenkeller“** gemäß Punkt 2.5 der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben der Stadt Fürth. Die Planungen sind fortzuführen, die Baumaßnahme ist umzusetzen.

Die Gesamtkosten belaufen sich gem. Kostenberechnung auf ca. 2,975 Mio. €

Mit der Umsetzung der Maßnahme wird die Kulturstiftung Fürth beauftragt.

**Beschluss: mit Mehrheit beschlossen                      Ja: 13    Nein: 2    Anwesend: 15**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 29.06.2023**

#### Protokollnotiz:

#### Beschluss:

Der Stadtrat erteilt die Projektgenehmigung für die **Sanierung und Umbau der Waldgaststätte „Felsenkeller“** gemäß Punkt 2.5 der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben der Stadt Fürth. Die Planungen sind fortzuführen, die Baumaßnahme ist umzusetzen.

Die Gesamtkosten belaufen sich gem. Kostenberechnung auf ca. 2,975 Mio. €

Mit der Umsetzung der Maßnahme wird die Kulturstiftung Fürth beauftragt.

**Beschluss: mit Mehrheit beschlossen                      Ja: 44    Nein: 5    Anwesend: 49    Pers. beteiligt: 0**