

Referat 12 - Baureferat	Datum: 19.05.2026	Geschäftszeichen: 12/100-6511
-------------------------	-------------------	-------------------------------

Gremium Werkausschuss für das Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon	Sitzung am 30.06.2026	beschließend nach § 7 Abs. 3 Eigenbetriebssatzung öffentlich
---	-----------------------	--

Betreff: Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon, Sanierung Klostergaststätte und Seepavillon <u>Anlagen:</u>
--

Beschlussvorlage

12/BV/114/2026

Öffentlich nach §20 Abs. 1 GeschO

I. Sachverhalt

In der Klostergaststätte im Prälatenbau entspricht der Zustand der Produktionsküche mit den zugehörigen Lagerräumen und den Kühlanlagen nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen insbesondere in Bezug auf die Hygiene, den allgemeinen Umweltstandards, dem Arbeitsstättenrecht und eines zeitgemäßen Energieverbrauchs. Aufgrund technischer Mängel musste ein Kühlhaus bereits stillgelegt werden.

Die Produktionsküche entstammt der ersten Generalsanierung nach dem Kauf der Klosteranlage durch den Bezirk vor über 30 Jahren. Allgemein haben die Ausstattung und die Geräte die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit bereits weit überschritten. Einem zeitgemäßen Gastronomiebetrieb entspricht der derzeitige Bauzustand nicht mehr.

Um für die Zukunft den Gastronomiebetrieb kostenoptimiert und auch personell effizient führen zu können, ist eine Sanierung erforderlich.

Um mögliche Sanierungskosten zu ermitteln, wurde ein Gastroplaner für eine grobe Kostenschätzung beauftragt. Die Grobkostenschätzung, erstellt von Edgar Fuchs GmbH, ergibt einen Kostenansatz von ca. 2.300.000,00 € brutto inkl. 13 % Risikozuschlag für Unvorhergesehenes. In den Gesamtkosten sind die Baukosten, die technische Gebäudeausstattung, die Küchentechnik, die Ausstattung der Gaststube, und die Baunebenkosten enthalten.

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Klostergaststätte gliedern sich wie folgt auf:

	brutto
KG 300 Baukosten	211.820,00 €
KG 400 Technikkosten	1.249.738,00 €
KG 600 Ausstattung	188.020,00 €
KG 700 (22 % NK)	362.907,16 €
KG 300 – 700 gesamt	2.012.485,16 €
Unvorhergesehenes 13% (KG 300 – 600)	214.445,14 €

Summe	2.226.930,30 €
Summe gerundet	2.300.000,00 €

Die Gesamtkosten für die Sanierung des Seepavillons gliedern sich wie folgt auf:

	brutto
KG 300 - 400	139.051,50 €
KG 700 (22 % NK)	30.591,33 €
KG 300 - 700 gesamt	169.642,83 €
Unvorhergesehenes 13 % (KG 300 - 400)	18.076,70 €
Summe	187.719,53 €
Summe gerundet	200.000,00 €

Für die Baumaßnahmen sind die Fachplanungen für Heizung, Lüftung, Sanitär sowie Elektro, eine Fachplanung für Gastronomie und für den Brandschutz zu beauftragen.

Aufgrund der vorhandenen Gewölbesituation ist zudem ein Tragwerksplaner erforderlich.

Die Projektsteuerung erfolgt durch das Baureferat. Zur bezirksinternen Verrechnung der Personalkosten des Baureferates – die in den Gesamtkosten nicht enthalten sind - ist von einem Kostenansatz von 1,5 bis 3 % der anrechenbaren Kosten auszugehen.

Kosten/ Mittelbedarf

Die Kostenschätzung der Bauverwaltung für die Sanierung der Klostergaststätte und des Seepavillons ergibt einen Mittelbedarf von ca. 1.800.000,00 Euro (KG 300-600/ Index II/2026). Die daraus resultierenden erforderlichen Planungsmittel für die Leistungsphase 1 bis 3 sind ca. 115.000,00 Euro.

In einem ersten Schritt sollen nun Planungsmittel von insgesamt 115.000,00 Euro freigegeben werden. Damit eine HU-Bau erarbeitet werden kann.

II. Finanzierungsvorschlag

Für die Planung der Baumaßnahme können Restmittel aus dem Budget des Zukunftskonzeptes verwendet werden. Darüber hinaus sind keine weiteren Mittel erforderlich.

III. Personalbedarf

entfällt

IV. Beschlussdokumentation

Umsetzungszeitpunkt: bis Juli 2027

Umsetzungsmaßnahme: Erarbeitung HU-Bau

Beschlussvorschlag

Der Werkausschuss nimmt Kenntnis von den Ausführungen der Bezirksbauverwaltung und gibt die Planungsmittel frei, damit die Verwaltung die notwendigen Planungsaufträge vergeben kann.