GÜGLINGEN
Ein starkes Stück Zabergäu

Vorlage-Nr.:	165/2026
Aktenzeichen:	022.31
Sachbearbeitung:	gm
Datum:	05.11.2026

SITZUNGSVORLAGE

Herzogskelter Sanierung Hotelzimmer 2. OG

Vorstellung finale Entwurfsplanung

Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Datum	TOP_ ___
Gemeinderat	öffentlich	17.11.2026	1

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt zu, die heute vorgestellte finale Entwurfsplanung umzusetzen, die Ausschreibung der Sanierungsarbeiten im Frühjahr 2027 vorzunehmen und im November 2027 mit den Arbeiten zu beginnen.

Die Finanziellen Mittel stehen im Wirtschaftsplan 2026 zur Verfügung.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Es wird verwiesen auf TOP 2 der Sitzung des Betriebsausschuss Herzogskelter vom 08.10.2026.

In dieser Sitzung wurden von Herrn Architekt Feyerabend vom Büro fps aus Besigheim die finalen Entwurfspläne sowie eine Kostenschätzung vorgestellt.

In der aktuellen Entwurfsplanung, die dem Betriebsausschuss vorgestellt wurde, hat sich gegenüber der ursprünglichen Planungsidee eine Änderung im Bereich der Einzelzimmer ergeben.

Ursprünglich wollte man den Bädern in den Einzelzimmern im Bad ein größeres Platzangebot zur Verfügung stellen und hatte den Gedanken, das Handwaschbecken nicht im Bad, sondern außerhalb vom Bad im Hotelzimmer zu installieren.
Dieser Gedanke wurde bei näherer Betrachtung allerdings wieder verworfen, da Bedenken aufgekommen sind, dass durch Spritzwasser im Bereich des Handwaschbeckens der Bodenbelag im Hotelzimmer zu sehr in Mitleidenschaft gezogen wird und für den Pächter ein größerer Aufwand in der Pflege und Unterhaltung des Bodenbelags im Hotelzimmer entstehen könnte.

In der Anlage 1 erhalten Sie den Werkplan Grundriss zum 2. OG als Vorabzug Stand 02.11.2026 und den Zeitplan vom 05.11.2026 zur Kenntnis.

Die Gesamtsumme der Kostenschätzung vom 01.10.2026 lag bei 1.627.325,00 € brutto.

Die Kostenschätzung vom 01.10.2026 basiert auf Basis einer gründlichen Voruntersuchung der bestehenden baulichen Bausubstanzen und neuen brandschutztechnischen Bedingungen die sich durch die Sanierung ergeben werden.

Der Betriebsausschuss Herzogskelter hat in seiner Sitzung am 08.10.2026 den Beschluss gefasst, den im Betriebsausschuss am 04.08.2026 vorgestellten Grundrissplan weiter zu verfolgen und das Projekt voranzubringen und in einer der kommenden Gemeinderatssitzungen vorzustellen und zu behandeln. Die Kostenschätzung soll bis zur Gemeinderatssitzung als Kostenberechnung angepasst werden.

Die finale Entwurfsplanung und Kostenberechnung wird in der heutigen Sitzung von Architekt Jochen Feyerabend dem Gemeinderat vorgestellt.

Die Kostenberechnung vom 03.11.2026 liegt nun bei 1.709.554,00 € brutto. Für die Maßnahme sind im Haushalt 2026 Mittel in Höhe von 1,4 Mio. € eingestellt.
Insgesamt haben wir mittelfristig in den Jahren 2025 150.000,00 €, 2026 1,4 Mio. € und 2027 50.000,00 € bereitgestellt – insgesamt ein Betrag von 1,6 Mio. €.
Der Betrieb Herzogskelter ist Vorsteuerabzugsberechtigt. Nach Abzug der Mehrwertsteuer liegt die Nettosumme der Kostenberechnung bei 1.436.600,00 € und innerhalb der mittelfristigen Gesamtplanung von 1,6 Mio. €.

Die Kostenschätzung vom 01.10.2026 und die Kostenberechnung vom 03.11.2026 haben wir Ihnen im nicht-öffentlichen Teil zur Verfügung gestellt.

Nach Rücksprache mit dem Pächter ist aus seiner Sicht der beste Zeitpunkt für die Ausführung der Sanierungsarbeiten im Zeitraum November – Februar. In den Monaten von Mai – August hat er stark ausgelastete Zimmerbelegungszahlen. So auch in den Monaten September bis Ende Oktober die in Verbindung mit Übernachtungsgäste zum Ferienpark Tripsdrill begründet sind. Für den Pächter ist ein Baubeginn ab November auch besser planbar.

Unter Berücksichtigung dieser Angaben ist geplant, die auszuführenden Arbeiten im Juni 2027 auszuschreiben. Bis dahin wird auch das Gesamtbrandschutzkonzept der Baurechtsbehörde vorgelegt werden können. Die Vergabe der Sanierungsarbeiten wird noch vor der Sommerpause im Gemeinderat erfolgen. Mit den auszuführenden Arbeiten soll letztendlich im November 2027 begonnen werden.

Für die Bauausführung werden ca. 4,5 Monate angesetzt.

Architekt Jochen Feyerabend wird an der Sitzung für offene Fragen zur Verfügung stehen.

Im Betriebsausschuss wurde auch die Frage gestellt, ob es Fördermittel für die geplante Zimmersanierung gibt. Ob Denkmalstiftung oder Landesamt für Denkmalpflege, es werden Zuschüsse vorrangig an private Eigentümer von Kulturdenkmalen bezuschusst, soweit diese Denkmalschutzbedingte Mehrkosten zu tragen haben. Das trifft für die Stadt Güglingen nicht zu, es werden keine Sanierungsarbeiten an der Fassade ausgeführt. Unsere Sanierungsarbeiten beziehen sich auf die Modernisierung von bestehenden Hotelzimmern.
Generell nicht förderfähig sind Aufwendungen, die eigenwirtschaftlichen Zwecken dienen und das trifft in unserem Fall mit dem Hotelbetrieb zu.