

BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 181/2019

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Erläuterung der Mehrkosten zur Baumaßnahme "barrierefreier Umbau Haus Martfeld"		
Datum 16.09.19	Geschäftszeichen FB 2	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 - Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Liegenschaftsausschuss	01.10.2019	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

ohne

Sachverhalt:

In der Sitzung am 24.06.2019 hat der Rat der Stadt Schwelm zur investiven Baumaßnahme „barrierefreier Umbau Haus Martfeld“ der Bewilligung von zusätzlichen Haushaltsmitteln in Höhe von 95.000,-- EUR zugestimmt (Vorlage Nr. 111/2019), nachdem bereits zuvor von der Verwaltung ein Betrag von 18.500,-- EUR bewilligt worden war. Die Überschreitung des ursprünglichen Etatansatzes in Höhe von 332.500,-- EUR bei Haushaltsstelle 01.01.13/0069.785110 errechnet sich damit auf insgesamt 113.500,-- EUR. Gleichzeitig hatte der Rat jedoch darum gebeten, die Entstehungsgründe dieser Mehrkosten in der nächsten Sitzung des Liegenschaftsausschusses darzustellen. In Erfüllung dieses Wunsches gibt die Verwaltung die nachstehenden Erläuterungen.

Zunächst wird auf die Ausführungen in Vorlage Nr. 111/2019 Bezug genommen. Darüber hinaus stellt sich der Sachverhalt zu den Mehrkosten wie folgt dar:

Nach Abschluss der Vorüberlegungen fiel etwa in der 1. Jahreshälfte 2018 die Entscheidung, das alte Treppenhaus im Haus Martfeld durch eine barrierefreie Lösung in Form eines Aufzuges mit umlaufender Treppe zu ersetzen. Auf Basis dieser Entscheidung, wurde das externe Architekturbüro mit einer Machbarkeitsprüfung und der Erstellung einer ersten Grobkostenschätzung beauftragt, die auch Gegenstand eines Fördermittelantrages werden sollte, der im Ergebnis aber abgelehnt wurde. Die vorerwähnte Grobkostenschätzung, die noch keine Details enthielt, lag hier mit Datum vom 08.08.2018 vor. Zur Sicherstellung der Finanzierung der in 2019 geplanten Umsetzung wurde diese Kostenschätzung – mangels anderer Erkenntnisse – auch zur Grundlage der Anmeldung zum Etat 2019 bei der eingangs genannten Haushaltsstelle gemacht. Parallel hierzu wurde das Baugenehmigungsverfahren in die Wege geleitet. Hierzu war die Überarbeitung des bestehenden Brandschutzkonzeptes zwingend erforderlich. Auch dieses Verfahren wurde zu diesem Zeitpunkt eingeleitet. Das Verfahren zur Aufstellung des Etat 2019 endete dann mit der Etatverabschiedung durch den Rat am 29.11.2018. Bis zu diesem Zeitpunkt lag das überarbeitete Brandschutzkonzept noch nicht vor.

Sowohl die Baugenehmigung als auch die Genehmigung des überarbeiteten Brandschutzkonzeptes erfolgte dann am 10.02.2019, so dass mit der Umsetzung der Baumaßnahme begonnen werden konnte. Zu diesem Zeitpunkt war erstmals erkennbar, dass es durch die im Brandschutzkonzept geforderten Maßnahmen zu Mehrkosten kommen würde. Der genaue Umfang der Mehrkosten war aber noch nicht absehbar, da diese Erkenntnisse erst nach Ausschreibung der auszuführenden Gewerke aus den eingegangenen Angeboten gewonnen werden können. Ergänzend sei klargestellt:

Die Maßnahmen im Brandschutzkonzept wurden zwischen allen Beteiligten (Stadt, Sachverständigem, Feuerwehr und Bauordnung) einvernehmlich in dem Bemühen abgestimmt, einerseits die gesetzlichen Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen und andererseits die damit verbundenen Kosten so gering wie möglich zu halten.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich erst während der Bauarbeiten herausstellte, dass die vorhandenen alten Wände des Treppenhauses – entgegen der Annahme – keine Brandschutzklassifikation erfüllten, so dass hier zur Erreichung des erforderlichen F30-Standards weitere, bis dato unbekannte Maßnahmen erforderlich wurden.

Im Ergebnis muss zusammenfassend festgestellt werden, dass bis zum Abschluss der Etatplanung für das Jahr 2019 im November 2018 keine Erkenntnisse über die Höhe zu erwartender Mehrkosten vorlagen. Eine Korrektur der Etatanmeldung für 2019 konnte folglich nicht erfolgen. Die dann in 2019 während der Bauausführung entstandenen Mehrkosten sind überwiegend in den gesetzlichen Anforderungen des Brandschutzes begründet, die aber – wie bereits vorstehend erwähnt – erst im Laufe des Jahres 2019 definiert wurden. Lediglich die Errichtung der Verglasung im 1. OG hat neben der Verbesserung der Belichtung auch einen gestalterischen Hintergrund.

Ergänzend zu den vorstehenden allgemeinen Ausführungen nachstehend noch einige Erläuterungen zu einzelnen Gewerken bzw. Mehrkostenpositionen:

1) Position „Erdarbeiten“

Aus den Positionen 2. und 3. resultiert eine Erhöhung des Eigengewichtes der Treppe um rd. 25 %. In der Folge musste aus statischen Gründen eine verstärkte Bodenplatte hergestellt werden.

2.) Natursteinarbeiten

Zur Sicherstellung der erforderlichen brandschutztechnischen Anforderungen musste die Treppenbelagstärke um 1 cm erhöht werden, was mit einer Gewichtserhöhung verbunden war (siehe Ziffer 1.)

3.) Stahlbauarbeiten

Ebenfalls aus brandschutztechnischen Gründen und bedingt durch die Gewichtserhöhung beim Treppenbelag (siehe Ziffer 2.) musste die Materialstärke der Stahlkonstruktion um 1mm erhöht werden. Auch dies führte zu einer Gewichtserhöhung (siehe Ziffer 1.).

4.) Tischlerarbeiten

Unter dieser Bezeichnung geht es inhaltlich um die bauliche Abtrennung des Treppenhauses. Hier wurde erst während der Bauphase von allen Beteiligten

gemeinsam entschieden, dass im 1. OG aus Gründen der besseren Belichtung und zur optischen, gestalterischen Aufwertung eine lichtdurchlässige Verglasung errichtet werden sollte. Diese Verglasung wurde auch durch das beteiligte WAfD (Westfälisches Amt für Denkmalpflege) unterstützt.

5. Maler- und Lackierarbeiten

Die besonderen brandschutztechnischen Anforderungen erforderten eine spezielle Beschichtung der Stahltreppe. Die Notwendigkeit dieser Spezialbeschichtung und die damit verbundene Kostensteigerung hat sich erst während der Bauphase ergeben.

6. Trockenbauarbeiten

Hierunter ist eine spezielle brandschutztechnische Abschottung einer Wand im Erdgeschoss zu verstehen, die daraus resultierte, dass die alten Wände im Erdgeschoss keiner brandschutztechnischen Qualifizierung entsprachen, was aber erst während der Bauausführung durch Öffnen der Wandverkleidung festgestellt werden konnte.

7. Prüfstatiker

Auch diese Mehrkosten sind in der Gewichtserhöhung der Treppenkonstruktion (siehe Ziffern 1. – 3.) begründet. In Korrektur der Aussage in Vorlage 111/2019 belaufen sich diese Kosten auf 5.000,-- EUR.

8. Architektenhonorar

Das beauftragte externe Architekturbüro erhält für seine Dienstleistung eine Standardvergütung nach der HOAI, wonach sich das Honorar u.a. am finanziellen Bauvolumen orientiert. Mehrkosten führen damit zwangsläufig zu einer Erhöhung auch dieser Position. Im konkreten Fall haben sich im Vergleich zur Kostenschätzung aus 08/2018 Mehrkosten im Bauvolumen in Höhe von rd. 95.650,-- EUR ergeben. Hieraus errechnet sich eine Erhöhung des Architektenhonorars von 17.850,-- EUR. Insofern ist dieser Betrag in Korrektur der Aussage in Vorlage 111/2019 nach unten zu berichtigen.

9. Bauendreinigung

Auch hier muss der Betrag aus Vorlage 111/2019 berichtigt werden. Die Mehrkosten der Bauendreinigung liegen bei rd. 2.650,-- EUR.

Trotz der vorstehenden betraglichen Korrekturen bei den Positionen 7. – 9. bleibt es insgesamt bei der in Vorlage 111/2019 beschriebenen Ansatzüberschreitung von rd. 113.500,-- EUR.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg