

TOP 14

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	02.12.2024	öffentlich
Stadtrat	09.12.2024	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Umbau und Sanierung Bürgermeister-Ludwig-Reichert-Haus; hier: Erhöhung der Gesamtkosten

Vorlage Nr.: 20240602

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

Die Gesamtkosten der Maßnahme von ursprünglich 5.983.000 Euro werden um

7.117.000 Euro auf 13.100.000 Euro erhöht.

1. Vorbemerkungen

Die Maßnahme wurde am 04.04.2022 im Stadtrat (Vorlage-Nr. 20224785) genehmigt.

Von der Stadtverwaltung wurden für das Programmjahr 2021 Zuwendungen aus dem Programm Städtebauliche Erneuerung - Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Nachhaltige Stadt (WNE) für das vorläufige Stadterneuerungsgebiet Mitte / Innenstadt beantragt.

Die Maßnahme Umbau und Sanierung Bürgermeister-Ludwig-Reichert-Haus mit Erweiterung der Räume der Kinderbibliothek war Teil des Förderantrages. Die zugehörigen Unterlagen zur baufachlichen Prüfung wurden im Mai 2021 bei der ADD eingereicht und der Antrag mit Bescheid vom 21.12.2021 durch das Ministerium des Innern und für Sport positiv beschieden. Die baufachliche Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) ist Bestandteil des Zuwendungsbescheids. Die Förderung beträgt 90 % auf die damals veranschlagte Summe von 6.093.986,43 Euro. Von den rund 7.006 Mio. Euro Mehrkosten können Kosten in Höhe von rund 1 Mio. Euro grundsätzlich als förderfähig betrachtet und deshalb zur nachträglichen Förderung in der Jahresvorausschätzung 2025 bei der ADD angemeldet werden. Eine Beantragung dieser zusätzlichen Fördermittel soll im Zuge des Förderantrages für das Programmjahr 2025 erfolgen.

2. Begründung und Beschreibung

Grundlage des ersten Maßnahmebeschlusses im April 2022 waren die Sanierungs- und Umbauplanungen in Verbindung mit dem Entwurfskonzept von Art Vos auf Basis verfügbarer Bestandsunterlagen (Pläne, Statik etc.) sowie der offensichtlichen örtlichen Bestandssituation, die nur im laufenden Betrieb in Augenschein genommen werden konnte.

Erst nachdem der Gebäudeteil außer Betrieb genommen war und nach Rückbau der Oberflächen und Bekleidungen von Wänden, Decken und Böden konnte eine genauere Bewertung der Bauteil-Qualitäten hinsichtlich der Anforderungen aus Brandschutz- und Projektplanung erfolgen.

Während des Bauablaufs kamen dann noch weitere nicht offensichtliche Brandschutzmängel sowie statische Mängel zum Vorschein, welche nur mit großem Aufwand und Einsatz von höherpreisigen Materialien zu beheben sind.

Eine weitere kostentreibende Leistung, die im Inneren des Gebäudes notwendig war, sind Druckprüfungen, die man erst nach Entkernung des Gebäudes auf der Bodenplatte durchführen konnte und welche in der Konsequenz dazu führten, dass ein neuer Estrichaufbau stärker hergestellt werden musste.

Durchlöchernde Wände, an denen die Verkleidungen abgenommen wurden, entsprachen nicht mehr den aktuellen Brandschutzrichtlinien und müssen überarbeitet werden, damit die erforderliche Feuerwiderstandsklasse für das jeweilige Bauteil erreicht werden kann. Die Rippendecke, die im Jahr ihrer Errichtung noch dem Stand der Technik entsprach, ist heute so nicht mehr zulässig und muss mit einem speziellen Brandschutzputz kleinteilig überarbeitet werden.

Anfang des Jahres wurden nasse Wände im Kellerbereich vorgefunden. Die Ursachenbestimmung erfolgte zunächst über einen Bodengutachter, da man vermutete, dass durch eine lange Regenperiode der Grundwasserspiegel angestiegen ist und sich das Wasser über die Bodenplatte in das Gebäude drückt. Eine weitere Annahme war, dass eine mangelhafte Abdichtung der Kellerwände zur Nässe in den Wänden geführt hat. Beide Annahmen konnten nach genauen Untersuchungen nicht bestätigt werden.

Letztendlich wurde nach einer Kanalbefahrung ein Grundleitungskanalbruch an mehreren Stellen festgestellt, der dazu führt, dass die Grundleitungen erneuert werden müssen. Ein Teil des Leitungsnetzes liegt unter dem Gebäude und muss aufwendig Instand gesetzt werden um weiteres Eindringen von Wasser in das Gebäude zu vermeiden. Desweiteren erschwert die Lage des Gebäudes die Anlieferung der Baumaterialien (Anlieferung über Baukräne) und die Erneuerung der Grundleitungen, da die Baustelle in zweiter Reihe liegt und nur höhenbeschränkt durch den Innenhof über die Bismarckstraße oder über die Corso-Passage zu erschließen ist.

Eine unzureichende Betondeckung über der Bewehrung der Betonstützen, welche zum damaligen Zeitpunkt dem Stand der Technik entsprach, benötigt einen speziellen Wiederherstellungsprozess und eine höhere Überdeckung, die sehr teuer und aufwendig ist, um auch in ein paar Jahren eine erneute Karbonatisierung des Betons an den Betonstützen und ein Abplatzen von Beton sowie eine Bewehrungs-Korrosion (Rost an der Bewehrung) zu verhindern.

Aufgrund von durch die Substanz erforderlichen Planungsänderungen und witterungsbedingten Bauverzögerungen werden Bauzeitenverlängerungen der Fachfirmen und Fachplaner angezeigt, welche vergütet werden müssen.

Ebenso müssen erhöhte Materialpreissteigerungen in Folge des Russisch-Ukrainischen-Krieges berücksichtigt werden.

Die Umsetzung der umfangreichen Denkmalschutzanforderungen an das Gebäude ist bei allen Kosten sowohl für die Planung als auch für die Baudurchführung nach erfolgten Ausschreibungen mit nur wenigen spezialisierten Anbietern festzustellen.

3. Terminplanung

Die Bauausführung wurde im Jahr 2022 begonnen und soll bis Ende 2025 abgeschlossen sein.

4. Kostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppe	Ursprüngl. Kosten (€)	Kostenerhöhungen (€)	Neue Kosten (€)
300 - Baukonstruktionen	2.581.000	3.619.000	6.200.000
400 - Technische Anlagen	1.950.000	2.150.000	4.100.000
500 - Außenanlagen	266.000	214.000	480.000
600 - Ausstattung & Kunstwerke	0	120.000	120.000
700 - Baunebenkosten	1.186.000	1.014.000	2.200.000
Summen	5.983.000	7.117.000	13.100.000

Die Kosten sind im Jahr 2024 ermittelt worden. Die durchschnittliche Baukostensteigerung pro Jahr beträgt derzeit nach Preisindex ca. 3,1 %.

5. Finanzierung

Die Maßnahme wird aus Mitteln des Finanzhaushaltes von 4-12 (zuvor 4-16) finanziert.

Förderung (WNE) 6.093.986,43 Euro

Stadtanteile (Kredite) 7.006.013,57 Euro

Von den 7.006.013,57 Euro sind 1 Mio. Euro zur Förderung für das Programmjahr 2025 angemeldet, hier könnten bei positiver Bescheidung rund 900.000 Euro Zuschuss (90 % Förderung) erzielt werden.

Die Maßnahme wird aus Krediten finanziert. Dies bedeutet bezogen auf 7.006.013,57 Euro bei 6 % Annuität (Zinsen und Tilgung) für den städtischen Ergebnis- und Finanzhaushalt 25 Jahre lang eine jährliche Schuldendienstbelastung in Höhe von 420.360,81 Euro.

6. Mittelbedarf

Haushaltsjahr	kassenmäßig
2025	7.117.000 Euro

7. Verfügbare Mittel

Die erforderlichen Mittel für das Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 7.117.000 Euro stehen teilweise auf der der Investitionsnummer 1146121211 „Bürgermeister Reichert Haus – Umbau und Sanierung“ zur Verfügung. Der Rest wurde in Höhe von zusätzlich 2.882.480 Euro im Haushaltsplan 2025 angemeldet. Die zusätzlichen Mittel stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Haushaltssatzung sowie der Kreditermächtigungen durch den Stadtrat sowie der ADD.

GEPRÜFT:

4-133, AL Datum: 14.11.2024 Name: Herr Kleinholdermann

4-13, BL Datum: 14.11.2024 Name: Herr Bernhard