



Informationsvorlage

Drucksache Nr. 44/2008

Beratungsfolge		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum
Bauausschuss	Ja	03.04.08

Rathaus Stafflangen

Gesamtanierung einschließlich Feuerwehr

Kostenfeststellung

I. Information

Der Gemeinderat hat am 22. November 2004 der Sanierung gemäß Variante 3 mit reduzierten Baukosten DS Nr. 181/2004 zuzüglich der Auslagerung der Verwaltung sowie am 21. November 2005 den zusätzlichen Ausbaurkosten für das 1.OG Feuerwehr zugestimmt.

Mit der Umbaumaßnahme wurde die Architektin Manja Peter aus Stafflangen beauftragt. Die Durchführung erfolgte in guter Zusammenarbeit mit der Architektin und den Fachingenieuren.

Insbesondere die Architektin zeigte bei diesem nicht einfachen Umbauprojekt ein überdurchschnittliches Engagement.

Im Jahr 2000 begann die Architektin mit den ersten Planvorschlägen und Kostenermittlung, die Sanierungsarbeiten erfolgten dann nach eingehenden Beratungen in den Gremien von Spätsommer 2005 bis Spätsommer 2006.

Die Einweihung des Rathauses nach der Sanierung fand am 29. Oktober 2006 statt.

Der Bereich Feuerwehr wurde vom Landkreis in Höhe von 32.250,-- gefördert.

Die Kostenberechnung für die beschlossenen Maßnahmen gemäß DS 172/2005 B02 vom 16.11.2005 belief sich ohne Berücksichtigung der Förderung durch die Feuerwehr auf insgesamt 1.037.517,- €

resultierend aus:

genehmigter Kostenrahmen	924.000,00 €
Interimsunterbringung Ortsverwaltung während Bauphase	12.800,00 €
Ausbau in Eigenleistung:	
Materialkosten OG Feuerwehr	50.527,00 €
Materialkosten DG Vereinsräume	43.190,00 €
anteilige Honorarkosten aus Eigenleistungen	7.000,00 €

Haushaltsmittel wurden wie folgt bereitgestellt:

HH 2000	10.226,00 €
HH 2001	30.678,00 €
HH 2002	15.000,00 €
HH 2003	10.000,00 €
HH 2004	50.000,00 €
HH 2005	320.896,00 €
Üpla 2005	50.527,00 €
HH 2006	593.800,00 €
HH 2007 üpla.	24.883,00 €
Bereitgestellte Mittel gesamt	1.106.010,00 €

Die Kostenfeststellung für die Baumaßnahme gliedert sich wie folgt:

1 Grundstück	0,00 €
2 Herrichten und Erschließen	3.363,14 €
3 Bauwerk – Baukonstruktion	703.305,64 €
4 Bauwerk – Technische Anlagen	136.405,76 €
5 Außenanlagen	33.086,81 €
6 Ausstattung	34.964,96 €
7 Baunebenkosten	194.882,33 €
Gesamtkosten des Projekts	1.106.008,64 €

Somit ergibt sich eine Kostenüberschreitung gegenüber dem genehmigten Kostenrahmen um 68.491,64 €.

Begründung der Kostenüberschreitung

1. Tragwerk / Standsicherheit

Hauptsächlich statische Probleme, die nach Baubeginn aufgrund großflächiger Öffnung der alten Holzbalkendecken und Freilegung des Dachstuhls nach Räumung der Archive erst nach Auszug der Ortsverwaltung zutage getreten sind, welche vorher wegen Nutzung des Rathauses nicht festgestellt werden konnten, führten zu Mehrkosten. Ursächlich für Balkenaustausch und Verstärkungen sowie Ergänzungen mittels mehrerer Stahlträger nach Angabe des Statikers und des Prüfstatikers sind hierbei zu Tage getretene Schäden an der Tragkonstruktion.

Ein teilweiser Austausch des Gebälks im Dachstuhl wurde wegen vorgefundenem Holzwurmbefall notwendig. Zusätzlicher Kostenaufwand bei Gewerk Zimmerarbeiten ca. 12.000 €.

In der Zeit von Kostenberechnung im Jahr 2004 bis Ausführung der Arbeiten im Winter 2005/2006 sind die Stahlpreise deutlich gestiegen. Aus diesem Grund sowie aufgrund statischer Erfordernisse sind während der Bauphase Mehrkosten in Höhe von ca. 7.500 € entstanden.

Außerdem musste ein Prüfstatiker wegen vorher nicht abzusehender schwieriger statischer Eingriffe in die bestehende Substanz hinzugezogen werden, dadurch Steigerung im Bereich Baunebenkosten um ca. 4.000 €.

2. Brandschutzanforderungen

Im Zuge der weiteren Bearbeitung und Aktualisierung der letztlich auszuführenden Variante mussten aufgrund des geforderten Brandschutzes nahezu alle Innentüren als T 30 Türen bzw. Rauchschutztüren ausgebildet werden, was zu einer Kostenmehrung in Höhe von ca. 11.000,- € führte.

3. Putzarbeiten innen und außen

Die Verputzarbeiten an den Innenwänden waren sehr viel aufwändiger, als wie von der Architektin kalkuliert, da diese erst nach Auszug der Ortsverwaltung untersucht werden konnten und viele desolate ausgemauerte Fachwerkwände vorgefunden wurden. Zusätzlich waren durch den sehr kalten Winter beim Gipser zusätzliche Maßnahmen für die Beheizung des Gebäudes während der Verputzarbeiten notwendig.

Ebenfalls gab es im Zuge der Arbeiten an der Außenfassade Überraschungen, die erst nach Stellung des Gerüsts und danach erst möglichen näheren Untersuchung zu Tage kamen.

Des weiteren mussten die als Eigenleistung der Vereine und der Feuerwehr konzipierten Innenputzarbeiten aufgrund der oben beschriebenen vorgefundenen Situation (sehr unebene Außenwände und desolate Innenwände) wegen hoher Rissegefahr durch erforderlichen erhöhten Putzauftrag durch die Putzfirma erbracht werden.

Der gesamte Mehraufwand bei den Verputzarbeiten in Höhe von ca. 46.000,- € konnte jedoch durch nachhaltige Einsparungsbemühungen aller Beteiligten insbesondere im Bereich der Möblierung, Gerät und Ausstattung auf ca. 34.000,- € reduziert werden.

Insgesamt kann heute mit zeitlichem Abstand festgestellt werden, dass zur vollen Zufriedenheit des Ortsvorstehers, des Ortschaftsrates sowie der gesamten Ortschaft wieder ein Rathaus mit Feuerwehrgerätehaus zur Verfügung steht, das durch die vorgenommenen baulichen Veränderungen funktional deutlich verbessert wurde und welches auch durch die äußere gelungene Gestaltung sowohl seiner funktionalen Bedeutung als auch der Historie dieses Gebäudes gerecht wird. Das erreichte Ergebnis beweist heute, dass es sicher richtig war, statt eines anfangs diskutierten Abrisses und Neubaus das bestehende markante Gebäude zu sanieren.

Reiser