

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/183

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	16.10.2017	Beschlussfassung			

Sanierung Karpfengasse 9 für Wohn- und Gewerbe Zwecke - Sanierungsumfang und Mehrkosten

I. Beschlussantrag

1. Dem Sanierungsumfang und den damit verbundenen Mehrkosten in Höhe von 35.000 € wird zugestimmt.
2. Die Mehrkosten in Höhe von 35.000 € werden durch Sperrung der Mittel auf der HHStelle 02.8800.945100 gedeckt.

II. Begründung

1. Ausgangslage

Mit DS 2016/025 beschloss der Gemeinderat die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Karpfengasse 9 für Wohn- und Gewerbe Zwecke mit 370.000 €.

Grundlage dieser Gesamt-sanierungskosten war eine detaillierte Kostenaufstellung des Büros Architekten am Weberberg für das OG und eine Kostenschätzung für die Arbeiten im EG und der Gebäudehülle. Die abschließenden Abstimmungen mit dem Denkmalamt und dem Bauverwaltungsamt waren zum damaligen Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

2. Projektstruktur

Die Sanierung des Gebäudes Karpfengasse 9 ist ein Teil des Gesamtpakets „Preiswertes Wohnen“. Für die Betreuung dieser Maßnahmen ist Herr Munz vom Büro JKLM als Projektsteuerer zuständig, da das Baudezernat dieses Gesamtpaket in Anbetracht der Arbeitsauslastung nicht mit eigenem Personal stemmen kann. Für die Planung und Bauleitung wurde das Architekturbüro Architekten am Weberberg beauftragt.

3. Kostenentwicklung

Die Abstimmung mit dem Denkmalamt und dem Bauverwaltungsamt ergab zum Schutz einer denkmalgeschützten Wand eine geänderte, jedoch kostenneutrale Anordnung der Sanitäräume.

Die beschränkte Ausschreibung am 31.07.2017 mit einer aufgrund der Handwerkerferien langen Angebotsfrist bis zum 08.09.2017 ergab nur eine geringe Nachfrage. Zum Teil wurde nur ein Angebot abgegeben.

Wegen Unvollständigkeit bzw. Abänderung können das Elektrogewerk und das Gewerk Boden- und Wandbelag, für die nur ein Angebot abgegeben wurde, nicht gewertet werden.

Zur Vollständigkeit sind in der beigegeführten Darstellung der Kostenentwicklung jeweils der günstigste Bieter incl. Elektro- und Bodenbelagsgewerk aufgeführt.

Stand Kostenberechnung/Grundlage BA-Entscheidung

370.310,98 €

Stand Kostenaufstellung mit dem jeweils günstigsten Submissionspreis

432.872,53 €

Stand Ausführung mit reduziertem Umfang

404.231,16 €

Voraussichtliche Mehrkosten damit

35.000 €

Die Mehrkosten entstehen trotz Verzicht auf den Einbau der Einbauküchen durch die Stadt. Diese Küchen müssen wie üblich vom Mieter gestellt werden.

4. Begründung der Mehrkosten Stand Submission

Für Unvorhergesehenes waren in der Kostenberechnung 8.155,28 € eingeplant.

Die Gespräche mit den Handwerkern in der Phase der Vorbereitung der Leistungsverzeichnisse ergab nach Ausführung des Architekten einen erhöhten Bedarf an Stundenlohnarbeiten und Regiestunden, die mit insgesamt 38.000 € angeboten werden und den Ansatz für Unvorhergesehenes entbehrlich machen.

Im Zusammenhang mit der Dämmung der obersten Geschossdecke wurde vom Architekten die Aufarbeitung des Bodenbelags im Dachboden in das Leistungsverzeichnis aufgenommen sowie an Stelle einer Reparatur des schadhafte Sockels die Herstellung eines komplett neuen Sockels mit Hdyromentputz.

Weder die Projektsteuerung noch die Stadt wurden über die in die Leistungsverzeichnisse eingearbeiteten Änderungen und deren Auswirkungen informiert. Architekt Humm wird hierzu in der Bauausschusssitzung Stellung nehmen.

5. Vorschlag der Verwaltung

Im Zuge der Aufarbeitung der Kostenentwicklung zwischen Architekt, Projektsteuerung und Baudezernat wird vorgeschlagen, dass die Arbeiten zur Dachdämmung auf das notwendige Maß reduziert werden ohne dass die Begehrbarkeit des Dachbodens dauerhaft verbessert wird. Der Dachboden ist weder vom Kaminkehrer zu begehen noch wird er als Stauraum von den Mietern genutzt. Der Gebäudesockel soll wie ursprünglich geplant repariert, aber nicht vollständig erneuert werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Angebotspreise ergeben sich Baukosten von 405.000 €

Die Mehrkosten von 35.000 € werden durch Sperrung der Mittel auf der Haushaltsstelle 02.8800.945100 – Umbau Kolpingstraße 56 - bereitgestellt. Die Ausschreibungsergebnisse für die Kolpingstraße 56 sind sehr erfreulich.

6. Weiteres Vorgehen

Elektrogewerke und das Boden- und Wandbelagsgewerk werden, da kein wertbares Angebot erzielt wurde, auf der Grundlage der vorliegenden Angebote freihändig vergeben oder erneut beschränkt ausgeschrieben.

Die Ausführung wird sich um ca. 6 Wochen nach hinten verschieben.

Robert Walz

Anlage 1 - Kostenentwicklung