

Sitzungsvorlage DS 2011/254

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Thomas Stegmann
(Stand: **16.06.2011**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 055-002

Gemeinderat

öffentlich am 27.06.2011

Jugendherberge Veitsburg
- Sachstands- und Kostenbericht
- Sachbeschluss Mehrkosten

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur Kenntnis.
2. Der Anhebung des genehmigten Kostenrahmens um 575.000 € auf 3,525 Mio. € wird zugestimmt.
3. Die Mehrkosten von 575.000 € werden im Nachtragshaushalt eingeplant, über den der Gemeinderat am 18. Juli beschließen wird.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

GR am 08.03.2010 Der Gemeinderat beschließt den Umbau und die Sanierung der Jugendherberge Ravensburg im Bestand mit Gesamtkosten in Höhe von **2.950.000 €**. Das Jugendherbergswerk beteiligt sich durch eine Mietvorauszahlung mit max. 1 Mio. Euro, zudem werden für die Baumaßnahme Fördermittel (Nettozuschuss 0,95 Mio. Euro) der Stadtsanierung beantragt.

TA am 26.01.2011 Baustellenbegehung durch den Technischen Ausschuss und die Verwaltung. Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement erläutert vor Ort die Bauschäden.

11.03.2011 Baustelleninformation für die Öffentlichkeit durch das Amt für Architektur und Gebäudemanagement mit der Möglichkeit in Kleingruppen die Baustelle zu begehen.

2. Sachstand

Folgendes Zitat aus der Schwäbischen Zeitung vom 02.04.2011 umreißt die neu aufgetretenen Probleme bereits ziemlich genau:

"Die Mehrkosten von rund 500 000 Euro, die jetzt fällig werden, entstehen nicht durch die Vergrößerung des Erweiterungsbaus der Jugendherberge, sondern allein aufgrund der schlechten Bausubstanz des Altbaus. Erst bei dem Beginn der Sanierung entdeckte die Stadt, dass es dort erhebliche Mängel beim Brandschutz und in der Statik gab. Teuer wird auch die Erneuerung des Daches in Teilen des denkmalgeschützten Bereiches. Es war in den vergangenen Jahren unsachgemäß gedämmt worden, was zu erheblichen Schäden an der Gebäudesubstanz geführt hatte. Diese müssen nun behoben werden."

Ergänzend zu den Mängeln im Brandschutz und der Statik sind auch erhebliche Mängel im Bereich des Schallschutzes zu benennen.

Auch wenn Mehrkosten frühzeitig absehbar waren, so hat es doch noch fast drei Monate gedauert, alle Schäden aufzunehmen, neue Massen zu erheben und auszuschreiben. Auf Grund der derzeitigen Auftragslage von Handwerkern ist der Rücklauf von Ausschreibungen (Fensterbau muss aktuell ein zweites Mal durchgeführt werden) relativ bescheiden, zudem sind die Kosten im oberen Drittel des Preissegments.

Um nun die noch notwendigen Ausschreibungen Dach, Innenausbau und vor allem Fensterbau durchführen und anschließend auch vergeben zu können (das Vergabevolumen liegt augenblicklich unter 2,95 Mio. Euro!) müssen vom Gemeinderat Mehrkosten von 575.000 Euro beschlossen werden, die sich wie folgt zusammensetzen:

Zimmerarbeiten 100.000.- EUR

Der Altbau war in einem unerwartet schlechten Zustand. Nach den Bauunterlagen der Sanierung aus den 80er-Jahren waren die Deckenaufbauten erneuert worden. Wir gingen also von intakten Decken aus. Nach dem Öffnen der Decken ließ der vorgefundene Zustand allerdings keine andere Möglichkeit zu, als alle Decken zu sanieren (Balken verfault, kein Brandschutz, kein Schallschutz). Das Gleiche gilt für den Dachstuhl.

Innenputz mit Anstrich 100.000.- EUR

Bei der letzten Sanierung wurde kein denkmalgerechter Innenputz eingesetzt (Kunstharz). Der gesamte Innenputz muss neu überarbeitet werden.

Innenwände (Trockenbau) 50.000.- EUR

Entgegengesetzt unserer Annahme müssen die leichten Innenwände größtenteils erneuert werden. Der Bestand konnte durch die Mängel im Deckenbereich nicht erhalten werden.

Abbrucharbeiten und Entsorgung 50.000.- EUR

Aufgrund der schlechten Bausubstanz mussten mehr Abbrucharbeiten erfolgen, die nahezu alle vom Betriebshof ausgeführt werden konnten. Immerhin führten diese Auftragsvergaben zu städtischen Mehreinnahmen an anderer Stelle.

Kostenmehrung im Gewerk HLS ELT wirksam ca. 180.000.- EUR

Nach den Ausschreibungen kam es zu einer Kostenmehrung bei den Gewerken Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro. Die Kostenschätzung des AGM lag bei 455.000.- Euro. Die Leistungen wurden nun für 635.000.- Euro vergeben, also mit einer netto Differenz von 180.000 Euro. Durch die Verknüpfung von Baukosten zu Baunebenkosten steigen diese ebenfalls prozentual an.

Steigerung Nebenkosten durch Kostenmehrung 95.000.- EUR

Der Baunebenkostenanteil mit ca. 20% (vor allem Planungskosten) liegt für eine Sanierung im Altbau aus Sicht vom Amt für Architektur und Gebäudemanagement noch in einem vertretbaren Rahmen. Durch die Baukostenmehrung steigen diese Kosten nun auf neu 480.000.- Euro.

3. Kostenbeteiligung des Jugendherbergswerk

Im Vorfeld dieser Beratung kam es bereits zu Diskussionen, wer ursächlich für den vorgefundenen Schaden verantwortlich ist. Aus Sicht des Amtes für Architektur und Gebäudemanagement kann heute nicht mehr zweifelsfrei geklärt werden, wer - zu welchem Zeitpunkt - welche Einbauten vorgenommen hat. Zweifelsfrei klar ist, dass man aus heutiger bautechnischer Sicht bei der letzten Sanierung in den 80er-Jahren einige Maßnahmen hätte deutlich besser ausführen können. Dabei ist allerdings unklar, ob dies auf Grund fehlender Mittel erfolgte.

Unabhängig davon sollte der Mietvorauszahlung des Jugendherbergswerk ein mangelfrei übergebenes Bauwerk gegenüber stehen. Dadurch dass diese Mehrkosten nicht durch Mieterwünsche verursacht werden, ist eine Erhöhung der Mietvorauszahlung (dies entspräche einer Mieterhöhung) aus Sicht des Mieters nicht nachvollziehbar.

Die bisherige vertragliche Regelung sieht vor, dass sich der Mieter durch eine Mietvorauszahlung an den Umbaukosten beteiligt. Folgende Formel findet Anwendung: $(\text{Umbaukosten} - \text{Nettozuschüsse})/2$, max. 1.000.000 Euro.

Situation vor dem Beschluss von Mehrkosten:

$(2.950.000 - 1.000.000 \text{ (Nettozuschuss)})/2 = 975.000 \text{ Euro}$

Die Prozentangabe, die auch schon zitiert wurde, bezog sich immer auf Baukosten ohne Zuschüsse, also 975.000 Euro von 1,95 Mio. Euro. Dies entspricht 50%.

Situation nach dem Beschluss von Mehrkosten:

$(3.525.000 - 1.000.000 \text{ (Nettozuschuss)})/2 = 1,2625 \text{ Mio. Euro}$

Hier greift nun die Klausel von max. 1.000.000 Euro.

Die neue Prozentangabe errechnet sich also aus 1.000.000 Euro von 2,525 Mio. Euro. Das sind immer noch fast 40% (39,6%).

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
zusätzlich 575.000 Euro	€ 3.525.000

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
erhöhte kalkulatorische Kosten (Zins 5% und Abschreibung 2%) pro Jahr	€ 40.250

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Verwaltungshaushalt:	
Fipo: 1.8811.6820.000 (Abschreibung)	
Fipo: 1.8811.6850.000 (Verzinsung)	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.8810.9400.000	

Anlagen:

Anlage 1 – Bilddokumentation