Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2012/257

Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Dirk Bastin
(Stand: **03.07.2012**)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Kulturamt
Stadtkämmerei

Gemeinderat
öffentlich am 16.07.2012

Aktenzeichen: 055-002

Jugendherberge Veitsburg
• Sachstands- und Kostenbericht
• Sachbeschluss Mehrkosten

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

2. Der Anhebung des genehmigten Kostenrahmens bei Fipo 2.8810.9400.000-1030 um 400.000 € auf 4.105.000 € wird zugestimmt.

3. Die überplanmäßige Mehrausgabe von 400.000 € wird abgedeckt durch höhere Sanierungszuschüsse des Landes von 240.000 € (Fipo 2.8810.3610.020-1030) und durch Minderausgaben von 160.000 € (Fipo 2.7671.9400.000-0001).

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.
GR am 27.06.2011,	Anhebung des Kostenrahmens um 575.000 € auf Grund sehr schlechter Bausubstanz
Ferienentscheidung 2011	Anhebung des Kostenrahmens um 180.000 €, Einbau einer Küche

2. Sachstand

Die im Juni 2011 durch den Gemeinderat beschlossenen Mehrkosten in Höhe von 575.000 € waren der schlechten Bausubstanz des Altbaus geschuldet.
Erst mit dem Beginn der Sanierung konnten vor allem im Altbau erhebliche Mängel beim Brandschutz, dem Schallschutz und der Statik festgestellt werden. Trotz sorgfältiger Überplanung und neuer Kalkulation ist es nicht gelungen, alle auflaufenden Kosten ganz präzise vorherzusagen und vor allem auch in entsprechende Ausschreibungen zusammen zu fassen. Deshalb werden bei einer solchen Sanierungsmaßnahme, bei der zudem noch ein sehr hoher Zeitdruck durch einen definierten Eröffnungstermin besteht, häufig notwendige Arbeiten in einem bestimmten Rahmen durch die Bauleitung vor Ort vergeben. Durch das Ausscheiden des Projektleiters Herrn Stegmann (Ende Februar) und die vorhandene Schnittstelle zur Bauleitung durch das Architekturbüro Wurm sind diese Mehrkosten leider erst mit dem Eintreffen der Schlussrechnungen für das AGM erkennbar gewesen.
Die Mehrkosten sind also durch notwendige Arbeiten entstanden, die im Zusammenhang mit der Behebung von weiteren Baumängeln stehen. Sämtlich ausgezahlte Schlussrechnungen sind mit entsprechendem Aufmaß geprüft.

Um die noch notwendigen Auszahlungen der Schlussrechnungen vornehmen zu können, müssen vom Gemeinderat den überplanmäßigen Mehrkosten von 400.000 € zugestimmt und deren Abdeckung beschlossen werden.

Die Abdeckung der Mehrausgabe von 400.000 € erfolgt durch höhere Sanierungszuschüsse des Landes von 240.000 € (Fipo 2.8810.3610.020-1030) und durch Minderausgaben von 160.000 € (Fipo 2.7671.9400.000-0001). Die für die Lautsprecheranlage im Konzerthaus veranschlagten Mittel werden 2012 nicht kassenwirksam. Die Restmittel reichen für die Planung aus.

Die Mehrkosten (nur wesentliche Gewerke) setzen sich wie folgt zusammen:

- **Rückbauarbeiten – Mehrkosten 37.000 EUR**

In der ursprünglichen Kostenberechnung beliefen sich die Kosten auf voraussichtliche 60.000 Euro. Bereits bei der Auftragsvergabe in Höhe von 110.000 Euro waren erhebliche Mehrkosten erkennbar, die durch den Beschluss im Juni 2011 gedeckt waren. Aufgrund der schlechten Bausubstanz mussten noch mehr Abbrucharbeiten (Stundenlohnarbeiten) erfolgen, die nahezu alle vom Betriebshof ausgeführt werden konnten. Immerhin führten diese Auftragsvergaben zu städtischen Mehreinnahmen an anderer Stelle. Die Schlussrechnung beläuft sich auf 146.986,21 Euro.

- **Rohbauarbeiten – Mehrkosten 77.360 Euro**

In der ursprünglichen Kostenberechnung beliefen sich die Kosten auf voraussichtliche 385.000 Euro. Bereits bei der Auftragsvergabe in Höhe von 420.000 Euro waren erhebliche Mehrkosten erkennbar, die durch den Beschluss im Juni 2011 gedeckt waren. Die Schlussrechnung, die mittlerweile dem Büro Wurm vorliegt, beläuft sich auf 497.607,46 Euro.

- **Zimmerarbeiten – Mehrkosten 51.000 EUR**

In der ursprünglichen Kostenberechnung beliefen sich die Kosten auf voraussichtliche 159.000 Euro. Bereits bei der Auftragsvergabe in Höhe von 192.000 Euro waren erhebliche Mehrkosten erkennbar, die durch den Beschluss im Juni 2011 gedeckt waren.
Der Altbau war in einem unerwartet schlechten Zustand (Balken verfault, kein Brandschutz, kein Schallschutz), so dass sich das Auftragsvolumen durch Nachträge um weitere 30.000 Euro erhöht hat. Die Schlussrechnung beläuft sich insgesamt auf 242.974,55 Euro.

- **Innenputz Denkmal – Mehrkosten 68.630 EUR**

In der ursprünglichen Kostenberechnung beliefen sich die Kosten auf voraussichtliche 137.000 Euro. Bereits bei der Auftragsvergabe in Höhe von 141.000 Euro waren Mehrkosten erkennbar, die durch den Beschluss im Juni 2011 gedeckt waren.
Im Denkmal waren die Massen (vollkommen unterschiedliche Putzstärken) allerdings schlecht zu kalkulieren, zudem wurde bei der letzten Sanierung kein denkmalgerechter Innenputz eingesetzt (Kunstharz). Der gesamte Innenputz musste neu überarbeitet werden.
Das Auftragsvolumen hat sich durch Nachträge um weitere 10.000 Euro erhöht. Die Schlussrechnung beläuft sich insgesamt auf 209.630,45 Euro.

- **Innenputz Anbau – Mehrkosten 36.176 EUR**

In der ursprünglichen Kostenberechnung beliefen sich die Kosten auf voraussichtliche 111.000 Euro. Bei der Auftragsvergabe in Höhe von 95.000 Euro waren keine Mehrkosten erkennbar.
Wesentliche Nachträge liegen dem AGM nicht vor. Insbesondere durch Massenmehrungen beläuft sich die Schlussrechnung auf 131.176,07 Euro.

- **Bodenbelag – Mehrkosten 33.266 Euro**

In der ursprünglichen Kostenberechnung beliefen sich die Kosten auf voraussichtliche 114.000 Euro. Bereits bei der Auftragsvergabe in Höhe von 129.500 Euro waren erhebliche Mehrkosten erkennbar, die durch den Beschluss im Juni 2011 gedeckt waren. Mehrkosten sind vor allem durch Stundenlohnarbeiten durch schwierige Anschlüsse im Denkmal entstanden.
Die Schlussrechnung beläuft sich auf 162.766,72 Euro.

- **Innenwände Denkmal – Mehrkosten 25.930 EUR**

In der ursprünglichen Kostenberechnung beliefen sich die Kosten auf voraussichtliche 37.000 Euro. Bei der Auftragsvergabe in Höhe von 30.000 Euro waren keine Mehrkosten erkennbar.
Entgegengesetzt unserer Annahme mussten nahezu alle Innenwände erneuert werden. Der Bestand konnte durch die Mängel im Deckenbereich nicht erhalten werden.
Die Schlussrechnung beläuft sich auf 55.930,42 Euro.

- **Fensterbau – Mehrkosten 20.000 Euro**

In der ursprünglichen Kostenberechnung beliefen sich die Kosten auf voraussichtliche 120.000 Euro. Bereits bei der Auftragsvergabe in Höhe von 155.000 Euro waren erhebliche Mehrkosten erkennbar, die durch den Beschluss im Juni 2011 gedeckt waren. Die Schlussrechnung beläuft sich auf 175.230,52 Euro.

- **Steigerung Nebenkosten durch Kostenmehrung – Mehrkosten 150.000.- EUR**

Der Baunebenkostenanteil mit ca. 15% (vor allem Planungskosten) liegt für eine Sanierung im Altbau aus Sicht vom Amt für Architektur und Gebäudemanagement in einem vertretbaren Rahmen. Durch die Baukostenmehrung steigen diese Kosten nun auf neu ca. 630.000.- Euro.

Dem Gegenüber stehen in einigen Gewerken auch Kosteneinsparungen vor allem in der KG400.

3. Kennwerte Generalsanierung Veitsburg

Kosten:

Baukosten	ca. 4,1 Mio. €
Einrichtungskosten (getragen von JuHe)	ca. 0,3 Mio. €

Baudaten:

Grundstücksfläche (FBG):	2.883 m^2
bebaute Fläche (BF):	743 m^2
Netto-Grundfläche (NGF):	1.929 m^2
Brutto-Grundfläche (BGF):	2.517 m^2
Brutto-Rauminhalt (BRI):	7.062 m^3

Kostenkennwerte:

Kosten pro m² BGF	1.629 €/m²
Kosten pro m³ BRI	581 €/m³

Situation Mietvorauszahlung JuHe vor dem Beschluss von Mehrkosten:
(2.950.000 – 1.000.000 (Nettozuschuss))/2 = 975.000 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 Mietvorauszahlung JuHe nach dem Beschluss von Mehrkosten:
(4.100.000 – 1.400.000 (Nettozuschuss))/2 = 1,350 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 2,7 Mio. Euro. Das sind immer noch 37%.

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
zusätzlich 400.000 Euro	€ 4.105.000

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
erhöhte kalkulatorische Kosten (Zins 5% und Abschreibung 1,25%) pro Jahr	€ 97.688

Mittelbereitstellung im Haushalt
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.8811.6820.000 (Abschreibung) Fipo: 1.8811.6850.000 (Verzinsung) Fipo: 1.8811.2770.000 (Auflösung Zuschuss und Mietvorauszahlung)
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.8810.9400.000-1030

Anlagen:
Anlage 1 – Kostenaufstellung