

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 25.06.2015

Errichtung eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt; Bericht über Planungsstand und Mehrkosten infolge der Kostenberechnung

Beschlussvorschlag:

1. Der aktuelle Planungsstand mit der neuen Kostenberechnung sowie die damit verbundene Kostenerhöhung von ca. 700.000,00 €, wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bau des Bürgerhauses Braunshardt wird bis zu einer wesentlichen Verbesserung der finanziellen Situation der Stadt Weiterstadt zurückgestellt.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich in ihrer Sitzung am 18.12.2014 (Drucksache IX/0933/1) für die Umsetzung der vom Architekturbüro Petzold / Krämer entwickelten Entwurfsvariante „Q3-Typ“ entschieden. Die auf der Grundlage von Kennwerten ermittelte Kostenschätzung ging hierfür von rund 3,3 Mio. Euro (Gesamt-Herstellungskosten ohne Einrichtung) aus.

Zusätzlich sollten zwei Szenarien über dem derzeit geltenden Energiestandard erarbeitet werden.

Inzwischen wurde die Planung sowohl von der konstruktiven, als auch von der haustechnischen Seite bis zur Entwurfsphase weiterbearbeitet und auf dieser Basis eine Kostenberechnung erstellt. Demnach konnte in der Kostenberechnung die in der Kostenschätzung ermittelten Gesamtkosten von 3.3 Mio. Euro nicht eingehalten werden. Die von dem Architekten und den Fachplanern empfohlene Planung ergibt einen Gesamtkostenbetrag von rd. 4,0 Mio. Euro, wobei verschiedene Elemente als variable Ausbaumöglichkeiten mit geringeren Kosten aufgeführt wurden.

Die Gründe für die Kostensteigerung liegen im Wesentlichen in folgenden Punkten:

1. Es hat sich gezeigt, dass die ursprünglich mit rd. 521.000,00 € veranschlagten Kosten für die Haustechnik zu niedrig angesetzt waren. Hauptsächlich im Bereich der Lüftungstechnik haben sich - nicht zuletzt auch durch Veränderungen in den Anforderungen der Energieeinsparverordnung - höhere Kosten von ca. 152.000,00 € ergeben.

Drucksache IX/0933/3

2. Aufgrund der Baugrunduntersuchung wird ein Abtrag des vorhandenen Geländes von ca. 80 cm erforderlich um auf tragfähigen Boden zu kommen und dann wiederum mit gut verdichtbarem Brechkornmaterial um ca. 45 cm aufzufüllen. Hierfür ist im Bereich der überbauten Fläche mit ca. 67.000,00 € zu rechnen.
3. Der Stromanschluss ist leider nicht direkt von der vor dem Grundstück verlaufenden Mittelspannungsleitung herzustellen. Es ist zusätzlich die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück erforderlich, die Kosten von ca. 60.000,00 € verursacht.
4. Durch den erforderlichen Bodenabtrag und die Auffüllung von verdichtungsfähigem Material wird auch die Außenanlage um ca. 85.000,00 € teurer.

Die restlichen Mehrkosten ergeben sich aus dem Vorschlag einer Klinkerfassade und einer Lüftungsanlage auch im kleinen Saal sowie der mit der Baukostenerhöhung verbundenen Erhöhung der Baunebenkosten.

Varianten mit verbessertem Energiestandard

Bei der Ausarbeitung der verbesserten Energiestandards wurden gegenüber der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 3 Varianten dargestellt.

Die vorliegende Planung erreicht bereits jetzt einen Standard, der über den Anforderungen der EnEV liegt und in etwa dem KfW-70 entspricht.

Die noch höheren Standards ergeben zwar (theoretische) Einsparmöglichkeiten beim Energieverbrauch, sind aber mit z.T. erheblichen Mehrkosten verbunden.

| | | |
|--------|-----------------------------|--------------------------------------|
| KfW-70 | Mehrkosten ca. 120.000,00 € | Einsparpotenzial ca. 1.200,00 €/Jahr |
|--------|-----------------------------|--------------------------------------|

| | | |
|--------|-----------------------------|--------------------------------------|
| KfW-55 | Mehrkosten ca. 249.000,00 € | Einsparpotenzial ca. 4.200,00 €/Jahr |
|--------|-----------------------------|--------------------------------------|

Bei der Variante KfW-40 würden bereits bei den erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen an der Hülle ca. 250.000,00 € anfallen. Zudem würden ein größerer Heizraum und ein Pellet-Lagerraum erforderlich was ebenfalls zu Mehrkosten führen würde. Aufgrund der hohen Kosten und dem hohen Aufwand (Kosten) zur genaueren Ermittlung der gesamten Mehrkosten wurde auf eine tiefere Bearbeitung der Variante verzichtet.

Fazit

Die nun vorliegende Entwurfsplanung liegt in der darauf basierenden Kostenberechnung um ca. 700.000,00 € höher als in der Kostenschätzung vom November 2014. Die Gründe hierfür sind plausibel begründet, wobei es im Ausbau, z.B. bei der Fassade, noch qualitative Änderungen/Kostenreduzierungen möglich wären. Diese sind jedoch aus Sicht der Planer und auch der Verwaltung nicht empfehlenswert.

Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Grunderwerbs und des inzwischen fortgeschrittenen Planungsstandes wird empfohlen die fehlenden Mittel bis 2018 im Haushalt bereitzustellen und das Projekt in der vorliegenden Form 2018/2019 umzusetzen.

Der Planungsstand wurde am 03.06.2015 dem Projekt-Beirat vorgestellt. In der Beiratssitzung haben die Vertreter der Vereine nochmals auf die Notwendigkeit des Projektes für Braunshardt hingewiesen und um eine Zusicherung zur Realisierung durch die politischen Gremien gebeten.

Drucksache IX/0933/3

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mehrkosten in Höhe von ca. 700.000,- € sind bis 2018 im Wirtschaftsplan (KIS) bereitzustellen.

Der Sachverhalt wurde am 16.06.2015 im Magistrat beraten.

- Möller -
Bürgermeister

Anlage:

Sachstandsbericht vom Architekturbüro Pätzold Kremer, Stand 03.06.2015(17 Seiten)