



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

197/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Müller, Erwin

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
13.12.2015

1. Betreff: Schlussbericht Villa Bauer Gebäude / Sanierung nach Brandschaden

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	18.01.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	01.02.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt von dem in der Vorlage dargestellten Schlussbericht der nachfolgend aufgeführten Baumaßnahme Kenntnis:
 - Villa Bauer / Sanierung nach Brandschaden (ohne Außenanlagen)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

197/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Müller, Erwin

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
13.12.2015

Betreff: Schlussbericht Villa Bauer Gebäude / Sanierung nach Brandschaden

Sachverhalt/Begründung:

1. Schlussbericht Villa Bauer / Sanierung nach Brandschaden

1.1 Sachstand

Nach dem Brand am 05.07.2012 wurde in Abstimmung mit der Gebäudeversicherung und der Denkmalschutzbehörde ein Sanierungskonzept erarbeitet. Auf Basis des Baubeschlusses des Gemeinderats vom 09.12.2013 (Drucksache Nr. 198/13) wurden die Sanierungsarbeiten ausgeführt.

Im Oktober 2014 konnte der Betrieb des Instituts der deutschen Sprache (IDS) und der Kunstschule wieder aufgenommen werden. Die offizielle Einweihung nach der Sanierung fand am 15.11.2014 statt. Der ursprünglich vorgegebene Zeitrahmen (Fertigstellung im Sept. 2014) konnte somit eingehalten werden. Im Zeitraum Dezember 2014 – Juli 2015 wurden noch die Kelleraußenwände abgedichtet, die kompletten Regenwasserleitungen im Außenbereich erneuert und der barrierefreie Zugang auf der Nordseite des Gebäudes erstellt.

Die Umgestaltung der Außenanlagen wurde Anfang Oktober 2015 im Zusammenhang mit dem II. Bauabschnitt der Mühlbachpromenade und dem Bau eines neuen Spielplatzes nördlich der Villa Bauer begonnen.

1.2 Kostenbeteiligung der Gebäudeversicherung

Nach dem Brandereignis vom 05.07.2012 musste in enger Abstimmung mit der Gebäudeversicherung Badischer Gemeindeversicherungsverband (BGV, Karlsruhe) der Schadensumfang unter Zuhilfenahme verschiedener Schadensgutachter beurteilt und ermittelt werden. Im Dezember 2013 wurde seitens des Sachverständigenbüros Renz + Partner (Siegburg) im Auftrag des BGV ein Konzept zur Schadensermittlung vorgelegt.

Da zu diesem Zeitpunkt noch erhebliche Unsicherheiten bzgl. des Instandsetzungskonzepts und der Folgen aus dem Wasserschaden bestanden, haben sich beide Vertragsparteien darauf geeinigt, die Schadenssumme später auf Basis der Kostenfeststellung zu ermitteln.

Da auch die Bezeichnung „Neuwertschaden“ nicht im Detail definiert werden konnte, wurde für die Finanzierungsplanung (siehe Beschlussvorlage Nr. 198/13 vom 17.10.2013) zunächst eine Schadenssumme in Höhe von **2,6 Mio. €** eingestellt. Nach Vorlage der vorläufigen Kostenfeststellung und Diskussionen bzgl. Mehrkosten infolge behördlicher Auflagen (Denkmalschutz, Barrierefreiheit, Energieeinsparmaßnahmen, Brandschutzmaßnahmen, usw.) sowie dem Kostenanteil sonstiger

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

197/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Müller, Erwin

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
13.12.2015

Betreff: Schlussbericht Villa Bauer Gebäude / Sanierung nach Brandschaden

Umbaumaßnahmen wie z. B. neuer WC-Anlagen haben sich beide Vertragsparteien auf eine pauschalierte Schadenssumme in Höhe von **2,95 Mio. €** geeinigt. Eine entsprechende schriftliche Entschädigungsvereinbarung liegt bereits vor. Die Unterzeichnung seitens des BGV ist derzeit jedoch noch mit dem Vorbehalt der Zustimmung der Direktion des Versicherers versehen.

1.3 Kostenfeststellung (ohne Außenanlagen)

Die Maßnahme ist bis auf wenige Gewerke (bspw. Außenanlagen, Restarbeiten im Keller, Nachrüstung Akustikmaßnahmen usw.) abgerechnet. In der folgenden Tabelle ist die aktuelle Kostenfeststellung im Vergleich zur Kostenberechnung (Basis: Bauabschluss vom 19.12.2013) dargestellt:

Villa Bauer / Sanierung nach Brandschaden		Kosten lt. Baubeschluss	aktuelle Kostenfeststellung	Abweichungen
KG 100	Grundstück	0 €	0 €	0 €
KG 200	Herrichten + Erschließen	0 €	0 €	0 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.750.000 €	3.118.000 €	-368.000 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	810.000 €	677.000 €	133.000 €
KG 500	Außenanlagen	440.000 €	0 €	440.000 €
KG 540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	0 €	97.500 €	-97.500 €
KG 600	Ausstattung + Kunstwerke	45.000 €	5.300 €	39.700 €
KG 700	Baunebenkosten	780.000 €	815.000 €	-35.000 €
	Unvorhergesehenes	310.000 €	0 €	310.000 €
	Gesamtkosten (Stand 10.12.2015)	5.135.000 €	4.712.800 €	422.200 €
	noch auszuführende Arbeiten		Kostenprognose	
KG 300	Restarbeiten im Keller		50.000 €	
KG 500	Außenanlagen		200.000 €	
	Gesamtkosten	5.135.000 €	4.962.800 €	172.200 €
	Abweichung in %	100,0%	96,6%	

1.4 Brandschaden und Zuschüsse / Finanzierung

Villa Bauer / Sanierung nach Brandschaden	Finanzierung lt. Baubeschluss vom 09.12.2013	Finanzierung Stand 10.12.2015	Abweichung zum Baubeschluss
Anteil Gebäudeversicherung	2.600.000 €	2.950.000 €	-350.000 €
Städtebauförderung	1.000.000 €	760.000 €	240.000 €
Anteil Städtebauförderung Aussenanlagen		90.000 €	-90.000 €
Einnahmen gesamt	3.600.000 €	3.800.000 €	-200.000 €
Kostenschätzung / -feststellung	5.135.000 €	4.962.800 €	172.200 €
Eigenanteil Stadt Offenburg	1.535.000 €	1.162.800 €	372.200 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

197/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Müller, Erwin

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
13.12.2015

Betreff: Schlussbericht Villa Bauer Gebäude / Sanierung nach Brandschaden

Im Rahmen der Städtebauförderung sind aktuell 578 T€ ausbezahlt, weitere 182 T€ sind beantragt, welche voraussichtlich Anfang 2016 ausbezahlt werden. Für die noch auszuführenden Außenanlagen wird ein Zuschuss in Höhe von ca. 90 T€ erwartet. Die Reduzierung der Mittel aus der Städtebauförderung ergibt sich aus den geringen Gesamtkosten des Projektes sowie dem nun feststehenden Anteil des BGV.

1.5 Aktueller Sachstand der noch auszuführenden Maßnahmen

- Die Arbeiten für die Umgestaltung der Außenanlagen im Umfeld der Villa Bauer werden in Verbindung mit dem II. Bauabschnitt Mühlbachpromenade inkl. Spielplatz nördlich der Villa Bauer ausgeführt. Baubeginn war Anfang Oktober 2015.
- Die noch ausstehenden Restarbeiten im Keller der Villa Bauer wurden bis zum Frühjahr 2016 zurückgestellt, da hier nach den Abdichtungsmaßnahmen das Mauerwerk erst austrocknen muss bevor Anstricharbeiten ausgeführt werden können.
- Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Sommer 2016 geplant.