

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Hans-Jürgen Schneble

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
01.03.2011

1. Betreff: Kosten- und Baustandsbericht Rathaus Waltersweier

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	28.03.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	11.04.2011	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:  
(Kurzübersicht)

Nein  Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein  Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

568.900,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 819.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 103.500,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 715.500,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ \_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Hans-Jürgen Schneble	82-2528	01.03.2011

---

Betreff: Kosten- und Baustandsbericht Rathaus Waltersweier

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Projekt Umbau Rathaus Waltersweier wegen nicht vorherzusehender Baumängel im festgelegten Kostenrahmen nicht wie geplant fertig gestellt werden kann.
2. Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, für die bisherigen und erwarteten zusätzlichen Aufwendungen 146.000 EUR im Nachtragshaushalt zu finanzieren.
3. Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Verwaltung zu beauftragen, die beschriebenen Maßnahmen wie ursprünglich geplant zu Ende führen zu lassen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Hans-Jürgen Schneble	82-2528	01.03.2011

---

Betreff: Kosten- und Baustandsbericht Rathaus Waltersweier

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Grundlage

Die Verwaltung hat im Auftrag des Gemeinderates im Mai 2009 einen Antrag auf Förderung von Maßnahmen am Rathaus in Waltersweier im Rahmen der Sonderausschreibung zum Entwicklungsprogramm ländlicher Raum gestellt.

In Drucksache 031/10 wurde am 10.05.2010 dargestellt, dass zwei unabhängige Förderbescheide vorliegen und wie die geplanten Baumaßnahmen trotz schwieriger Finanzierung verwirklicht werden sollen.

Zum damaligen Zeitpunkt war allerdings nicht absehbar, dass sich im Verlauf der Baumaßnahmen weitere Erschwernisse im Bauablauf ergeben würden, die das Bauvorhaben in erhebliche Probleme bringen.

Die gesamte Planungsleistung einschließlich Bauleitung ist an eine freiberufliche Architektin vergeben.

### 2. Bauverlauf

Nach dem Baubeschluss am 10.05.2010 (Drucksache 031/10) wurden unverzüglich die notwendigen Leistungsverzeichnisse für den 1. Bauabschnitt, das Schaffen eines Dorfgemeinschaftsraums und eines Jugendraums im Anbau, ausgegeben und submittiert. Ein Bauzeitenplan wurde allen Handwerkern ausgehändigt und vereinbart.

Trotzdem kam es häufig zu Bauzeitverzögerungen, da bei den Arbeiten immer wieder bauzeitliche Mängel, für deren Beseitigung Lösungen gesucht werden mussten, aufgedeckt wurden. So wurde z.B. festgestellt, dass die Stärke der Bodenplatte zwischen 10 und 50 cm betrug, obwohl lt. Bestandsplänen mit einheitlichen 15 cm zu rechnen gewesen wäre. Weiterhin wurde festgestellt, dass notwendige Aussteifungen der Dachebene nicht ausgeführt waren. Daher mussten nun zusätzlich nach den kurzfristig erstellten Berechnungen des Statikers aussteifende Scheiben mit OSB-Platten hergestellt werden. Bei der Ausführung dieser Arbeiten wurde dann wiederum festgestellt, dass vermutlich durch Bewegungen, die infolge der fehlenden Aussteifung aufgetreten waren, bisher unbemerkt Feuchtigkeit in die Außenwände eingetreten war. Dadurch war die Ständerkonstruktion in der Außenwand stark geschädigt und musste nun etappenweise in Regiearbeit repariert werden. Insgesamt addiert sich dieser unvorhersehbare Aufwand auf rund 56.000 EUR.

Zu diesen Kosten ist festzuhalten, dass sie auf alle Fälle mittelfristig angefallen wären. Allerdings wären sie dann im Rahmen des regulären Gebäudeunterhalts zu finanzieren gewesen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Hans-Jürgen Schneble	82-2528	01.03.2011

Betreff: Kosten- und Baustandsbericht Rathaus Waltersweier

Ebenfalls zu Verzögerungen führte die Tatsache dass zu dem BV eine denkmalrechtliche Genehmigung des Regierungspräsidiums eingeholt werden musste. Zwischen Antragstellung und Zustimmung zum Bau des Aufzugs vergingen mehr als 2 Monate.

Die örtlichen Vereine haben bis heute ca. 1.000 Arbeitsstunden Eigenleistungen erbracht. Das ist eine beachtliche Initiative. Leider ist der erwünschte Einspareffekt von 60.000 EUR nicht eingetreten, da die im Mai vereinbarten Handwerksleistungen in einigen Gewerken nicht erbracht werden konnten und durch Leistungen mit geringerem Einspareffekt ersetzt wurden. Nach heutigem Kenntnisstand hat die erbrachte Eigenleistung zu einer Einsparung von ca. 10.000 -15.000 EUR geführt.

Es ist im Moment nicht absehbar, dass die fehlende Eigenleistung im verbleibenden Bauvolumen erbracht werden kann.

### 3. Kosten und Finanzierung

Das zwischenzeitlich größte Problem ergab sich jedoch daraus, dass durch die notwendigen Zusatzleistungen und den Wintereinbruch der ehrgeizige Terminplan nicht eingehalten werden konnte. So waren am 31.12.2010 nur der Jugendraum und das Dach komplett fertig gestellt.

Förderbedingung war jedoch, dass am 31.12.2010 der gesamte 1. Bauabschnitt laut Förderbescheid fertig gestellt sein musste. Es musste daher davon ausgegangen werden, dass der Zuschuss verwirkt ist.

Die Verwaltung konnte aber beim Zuschussgeber unter Hinweis auf die nicht von der Stadt zu vertretenden Hindernisse eine Veränderung des Fertigstellungstermins auf den 31.3.2011 erreichen. Auch dieser Termin ist anspruchsvoll. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung liegt jedoch eine angepasste und mit den Handwerkern vereinbarte Terminplanung vor, die einen rechtzeitigen Abschluss der Arbeiten und eine fristgerechte Abrechnung des Zuschusses bis zum 31.03.2011 erwarten lassen. In der Sitzung wird der aktuelle Stand berichtet werden.

Die geschilderte Problemlage wurde in der zweiten Januarwoche offensichtlich und daraufhin am 14.01.2011 mit dem Zentralen Investitionscontrolling erörtert. Auch bei diesem Termin konnte jedoch keine haushaltsneutrale Lösung gefunden werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Hans-Jürgen Schneble

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
01.03.2011

Betreff: Kosten- und Baustandsbericht Rathaus Waltersweier

Eine Übersicht über die Kostensituation gibt untenstehende Tabelle

<b>OV Waltersweier</b>	<b>Sanierung/ Umbau Anbau 10.5.2010</b>	<b>Sanierung/ Umbau Altbau 10.5.2010</b>	<b>Gesamt- kosten 10.5.2010 Baubeschluß</b>	<b>Sanierung/ Umbau Anbau Kos- tenstand 1.3.2011</b>	<b>Sanierung/ Umbau Altbau 1.3.2011</b>	<b>aktuelle Gesamt- Kosten- Prognose 1.3.2011</b>
KGR						
200 Herrichten u. Erschließen	0 €	0 €	0 €	1.366 €	0 €	1.366 €
300 Bauwerk- Baukonstruktion	182.000 €	220.500 €	402.500 €	228.233 €	239.553 €	467.786 €
Bauwerk- Technische						
400 Anlagen	157.900 €	52.000 €	209.900 €	172.247 €	59.403 €	231.650 €
500 Außenanlagen	3.500 €	3.000 €	6.500 €	6.925 €	0 €	6.925 €
600 Ausstattung u. Kunst	15.000 €	0 €	15.000 €	12.006 €	2.390 €	14.396 €
700 Baunebenkosten	54.500 €	44.000 €	98.500 €	57.360 €	49.834 €	107.194 €
<b>Gesamtkosten incl. 19% Mwst.</b>	<b>412.900 €</b>	<b>319.500 €</b>	<b>732.400 €</b>	<b>478.138 €</b>	<b>351.179 €</b>	<b>829.316 €</b>
Einsparungen durch Ei- genleistung Vereine	-50.000 €	-10.000 €	<b>-60.000 €</b>	ist enthal- ten	-10.000 €	<b>-10.000 €</b>
bereitgestellte Haus- haltungsmittel	362.900 €	309.500 €	<b>672.400 €</b>	478.138 €	341.179 €	<b>819.316 €</b>
			<b>-103.500 €</b>	Einkalkul. Fördermittel reale Haushaltsbel.ng Differenz		<b>-103.500 €</b>
			<b>568.900 €</b>			<b>715.816 €</b>
						<b>146.916 €</b>
			100%			126%

Aufgrund des Baufortschritts und der damit eingegangenen Verpflichtungen stehen nur zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

- 1.) Die Baumaßnahme mit dem 1. Bauabschnitt (Dorfgemeinschaftsraum und Jugendraum) und einem einfachen Umbau und Instandsetzung des Altbaus im Erdgeschoss für die OV sowie dem Fassadenanstrich abzuschließen und auf den Zuschuss in Höhe von 40.000 EUR zu verzichten. Damit könnte das Projekt im genehmigten Kostenrahmen gehalten werden.
- 2.) Den 2. Bauabschnitt wie geplant zu bauen und das gesamte Defizit im Nachtragshaushalt nachzufinanzieren.

Im Dachgeschoss sind bisher neben einzelnen Demontagen (im Wesentlichen Eigenleistung) schon Installationsarbeiten für die geplanten Wohnungen ausgeführt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/11

Dezernat/Fachbereich:  
 Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
 Hans-Jürgen Schneble

Tel. Nr.:  
 82-2528

Datum:  
 01.03.2011

Betreff: Kosten- und Baustandsbericht Rathaus Waltersweier

Insofern besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Arbeiten im Dachgeschoss nicht weiterzuführen und nur noch die Umbauarbeiten für die Ortsverwaltung im Erdgeschoss mit einfachem Standard zu Ende zu führen. Damit könnte ein Nachfinanzierungsbedarf für das Bauvorhaben verhindert werden. Allerdings verbliebe ein äußerst unbefriedigender Bauzustand. Nachfolgende Aufstellung zeigt die dann anzunehmende Abrechnung:

<b>OV Waltersweier ohne Ausbau DG</b>	<b>Gesamt-kosten 10.5.2010</b>	<b>Bisher verausgabte/ gebundene Mittel 1.3.2011</b>	<b>Noch notwendige Mindest- Ausgaben</b>	<b>Gesamtkosten- prognose ohne Ausbau DG</b>
KGR				
200 Herrichten u. Erschließen	0 €	2.907 €		2.907 €
300 Bauwerk- Baukonstruktion	402.500 €	241.857 €	94.877 €	336.734 €
400 Bauwerk- Technische Anlagen	209.900 €	181.046 €	27.202 €	208.248 €
500 Außenanlagen	6.500 €	6.925 €		6.925 €
600 Ausstattung u. Kunst	15.000 €	12.006 €	2.390 €	14.396 €
700 Baunebenkosten	98.500 €	57.360 €	19.533 €	76.893 €
<b>Gesamtkosten incl. 19% Mwst.</b>	<b>732.400 €</b>	<b>502.100 €</b>	<b>144.002 €</b>	<b>646.102 €</b>
Einsparungen durch Eigenleistung Vereine	-60.000 €			
bereitgestellte Haushaltsmittel	672.400 €			
einkalkulierte Fördermittel	-103.500 €			-63.500 €
reale Haushaltsbelastung	568.900 €			582.602 €
			<u>Differenz</u>	<b>13.702 €</b>
	100%			102%

Die Verwaltung hält diese grundsätzlich machbare Lösung für äußerst problematisch, da im DG eine teilweise begonnene Baustelle zurückbleibt und der energetische Standard des Altbaus nicht verbessert wird. Die später dann zwangsläufig entstehenden Kosten wären deutlich höher als die nun erzielbare Einsparung. Weiterhin fehlen im Ergebnishaushalt zukünftig die Mieteinnahmen.

Die geplanten Maßnahmen sind sparsam konzipiert. Es ist z.B. nicht geplant, die Dachdeckung komplett zu erneuern. Es werden lediglich defekte Bauteile ausgetauscht und die notwendigen Anarbeiten wegen der zusätzlichen Fenster durchgeführt. Die Dämmung erfolgt kostensparend und effizient von innen. Die beauftragte Architektin berichtet über sehr positive Erfahrungen mit dieser Art der Sanierung, die auch den Vorstellungen des Denkmalschutzes, der keine Erhöhung des Dachaufbaus möchte, entgegenkommt.

Der Bewilligungszeitraum für diesen Bauabschnitt endet erst am 15.9.2012. Insofern besteht in diesem Bauabschnitt ein ausreichender Zeitpuffer.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

006/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Hans-Jürgen Schneble	82-2528	01.03.2011

---

Betreff: Kosten- und Baustandsbericht Rathaus Waltersweier

---

Es liegen bisher keinerlei Erkenntnisse vor, die erwarten lassen, dass beim Ausbau des Dachgeschosses mit verdeckten Mängeln und aufwändigen Bestandssanierungen zu rechnen ist.

Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, die Maßnahme wie geplant zu Ende zu führen und den Fehlbetrag von rund 150 TEUR im Nachtragshaushalt nachzufinanzieren.

Grundsätzlich lässt sich bei Betrachtung der Einzelkosten festhalten, dass die Überschreitung der Plankosten technisch nicht zu vermeiden war und andernfalls später im Rahmen der normalen Unterhaltsmaßnahmen oder bei einer energetischen Sanierung auf alle Fälle anfallen würden.

## 4. Zusammenfassung

Der Anbau des Rathauses in Waltersweier wurde zum Dorfgemeinschaftsraum und zu Jugendräumen umgebaut. Die für die ELR-Bezuschussung maßgebliche Fertigstellungsfrist zum 31.12.2010 konnte wegen aufgetauchten Baumängeln im Bestand und wegen des frühen Wintereinbruchs nicht eingehalten werden. Es konnte eine Verlängerung des Fertigstellungstermins bis zum 31.3.2011 erreicht werden.

Die genannten bauzeitlichen Baumängel und deren Folgen haben zu einer deutlichen Erhöhung der Baukosten geführt.

Es wird vorgeschlagen, die Baumaßnahme wie geplant zu Ende zu führen, Dann ergibt sich ein Nachfinanzierungsbedarf in Höhe von ca. 150.000 EUR. Die Mittel sollen im Nachtragshaushalt 2011 zu Verfügung gestellt werden.