

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Planen,  
Hochbau, Umwelt

Bearbeitet von:  
Hans-Jürgen  
Schneble

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
19.08.2011

### 1. Betreff: Kostenbericht OV Waltersweier

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	19.09.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	26.09.2011	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)

830.000,00 €

### 5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

#### 1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 895.000,00 €  
 Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 103.500,00 €  
 Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 791.500,00 €

#### 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.

116/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Planen,  
Hochbau, Umwelt

Bearbeitet von:  
Hans-Jürgen  
Schneble

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
19.08.2011

---

Betreff: Kostenbericht OV Waltersweier

---

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

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass im Projekt Umbau Rathaus Waltersweier vor Baubeginn des 2. Bauabschnitts eine erneute Kostenberechnung angefertigt worden ist, die aufzeigt, dass bei Berücksichtigung energetischer und qualitativer Überlegungen eine Durchführung der Baumaßnahme nicht im bereitgestellten Finanzrahmen möglich ist.
2. Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, für die erwarteten zusätzlichen Aufwendungen 65 TEUR nachzufinanzieren.
3. Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Verwaltung zu beauftragen, die Baumaßnahme wie dargestellt zu Ende führen zu lassen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Planen,  
Hochbau, Umwelt

Bearbeitet von:  
Hans-Jürgen  
Schneble

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
19.08.2011

---

Betreff: Kostenbericht OV Waltersweier

---

## Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

Ziel 10: Reduzierung der städtischen CO<sub>2</sub>-Emissionen (Klimaschutz)

Ziel 16: Werterhaltung der Städtischen Gebäude zur Gewährleistung eines adäquaten und wirtschaftlichen Umfeldes für die Nutzer

### 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.

In Drucksache 006/11 wurde am 28.03.2011 dargestellt, dass und weshalb ein Nachfinanzierungsbedarf besteht. Deshalb wurden im Nachtragshaushalt 146.000 EUR zusätzlich bereitgestellt.

Nachdem die Arbeiten im Anbau mit Dorfgemeinschaftsraum und Jugendraum abgeschlossen wurden, wurde die Planung für das DG und die OV im EG von der freiberuflichen Architektin, an die die gesamte Planungsleistung einschließlich Bauleitung vergeben ist, konkretisiert und noch einmal mit einer detaillierten Kostenberechnung hinterlegt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Baumaßnahme bei Berücksichtigung energetischer und qualitativer Überlegungen nicht im bereitgestellten Finanzrahmen möglich ist. Daher wurde festgelegt, dass im Gremium nochmals berichtet wird, bevor auf der Baustelle unveränderbare Fakten geschaffen werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Förderbescheid ausweist, dass die Bautätigkeit nicht länger als 6 Monate unterbrochen werden darf, daher wurden in der Zwischenzeit Ausschreibungen (mit Gremienvorbehalt) verschickt und einzelne „Sowieso“-Arbeiten vorgenommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Planen,  
Hochbau, Umwelt

Bearbeitet von:  
Hans-Jürgen  
Schneble

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
19.08.2011

Betreff: Kostenbericht OV Waltersweier

## 2. Bauplanung und Randbedingungen

In Drucksache 006/11 wurde am 28.03.2011 dargestellt, dass (zur Investitionskosten-Reduzierung) bisher nicht geplant war, die Dachziegel (Biberschwanzdoppeldeckung) zu ersetzen. Es war geplant, mit Innenausbauelementen den notwendigen Wärmeschutz zu erreichen. Aus heutiger Sicht ist abzusehen, dass damit zwar weniger Geld investiert werden muss, aber auch eine bautechnisch und energetisch zweitklassige Bauausführung erreicht würde. Sie würde dem strategischen städtischen Ziel, bei den eigenen Bauten (auch bei Denkmalschutz) energetisch möglichst gute und beispielhafte Gebäude zu betreiben, zuwiderlaufen. Außerdem wäre die Erneuerung der Dachhaut voraussichtlich vor Ablauf von 10 Jahren trotzdem im Rahmen der Gebäudeunterhaltung durchzuführen.

Es wird daher aus fachlicher Sicht vorgeschlagen, die vorhandene Biberschwanz-Deckung komplett zu erneuern und eine sogenannte Aufsparrendämmung vorzunehmen, die dann schon zukünftigen energetischen Standards entspricht. Eine erneute Abstimmung der Detailplanung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes hat im Sommer stattgefunden und bestätigt, dass die beabsichtigte Bauausführung nicht nur energetisch günstig ist, sondern auch den Belangen des Denkmalschutzes gerecht wird. Zuständig ist, wie für alle städtischen Gebäude in Fragen des Denkmalschutzes, das RP Freiburg.

Der EnEV-Nachweis für den Anbau weist einen flächenbezogenen Primärenergiebedarf von 51,4 kWh/m<sup>2</sup>a nach. Für das DG alleine weisen wir bei der vorgeschlagenen Ausführung einen Primärenergieeinsatz von 47,1 kWh/m<sup>2</sup>a nach. Diese Primärenergiebedarfe unterschreiten die Anforderungen für Neubauten. Natürlich ist der Gesamtwert des Gebäudes wegen der Denkmalschutzeigenschaft (Wände können weder von innen noch von außen gedämmt werden) nicht mit Neubauten zu vergleichen. Trotzdem liegt der Primärenergiebedarf des Gesamtkomplexes (Anbau und Historisches Rathaus) mit ca. 107,1 kWh/m<sup>2</sup>a unter der Anforderung der EnEV 2009 für einen modernisierten Altbau mit ca. 135 kWh/m<sup>2</sup>a. Damit wird die Stadt ihrem Anspruch gerecht, ein Beispiel für den Klimaschutz im historischen denkmalgeschützten Altbau zu sein.

Dazu ist es auch notwendig, dass alle Fenster bzw. Verglasungen des Gebäudes nach heutigem energetischen Standard ausgetauscht werden. Bisher war zur Kostendämpfung geplant, nur die alten Verbundfenster auszutauschen und alte Isolierglasfenster (U-Wert: 3,0 lt. Aussage des damaligen Errichters) zu belassen. Dafür werden Mehrkosten in Höhe von ca. 9.000 EUR erwartet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Planen, Hochbau, Umwelt	Bearbeitet von: Hans-Jürgen Schneble	Tel. Nr.: 82-2528	Datum: 19.08.2011
--	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: Kostenbericht OV Waltersweier

---

Die energetische Sanierung des Daches erfordert gegenüber der im März vorgesehenen Sanierungsmethode einen finanziellen Mehraufwand von ca. 20.000 EUR. Angesichts der dargestellten Überlegungen wird dieser Mehraufwand von der Verwaltung jedoch als notwendig und richtig angesehen.

Wesentlich aufwändiger wird auch die Elektroinstallation in der Ortsverwaltung. Entgegen der ursprünglichen Planung kann von der bestehenden Installation nichts übernommen werden. Auch die Anforderungen, die durch das Equipment für den neuen Personalausweis und den neuen Sitzungssaal notwendig sind, tragen zur Kostensteigerung bei, sind aber unvermeidlich, wenn kein niedrigerer Standard als in anderen sanierten Ortsverwaltungen (z.B. Zunsweier) erreicht werden soll. Da diese Kosten zur Wiederherstellung einer funktionsfähigen OV unvermeidlich sind, wurde der Auftrag bereits erteilt und mit den Arbeiten in den Sommerferien begonnen. Die Kosten dafür haben sich von ca. 10.000 EUR auf nun vergebene 22.000 EUR erhöht.

Mehrkosten von ca. 10.000 EUR sind damit zu begründen, dass bei der Vorlage im März versäumt wurde, die Honorarkosten (KGR 700) mit den gestiegenen Baukosten fortzuschreiben.

Eine differenzierte Betrachtung der Kostenwerte zeigt, dass die kalkulierten Kosten für die Sanierung des Dachgeschosses im Rahmen der aufgrund des gestiegenen Baupreisindex zu erwartenden Kostensteigerung bleiben. Die überproportionalen Kostensteigerungen sind im Dorfgemeinschaftsraum und bei der Sanierung der OV festzustellen.

Bei der Abrechnung des Anbaus musste festgestellt werden, dass sich neben den genannten Mehrkosten im Bereich der Honorare auch noch bei mehreren Gewerken leichte Steigerungen durch zusätzliche Regie- und Nachtragsarbeiten ergeben haben. Diese Arbeiten werden üblicherweise erst mit der Schlussrechnung offensichtlich und belaufen sich in der Summe auf ca. 5.000 EUR.

Das aktuell hohe Baukostenniveau wirkt sich auch bei dieser Baumaßnahme aus. Allein über den Baupreisindex errechnet sich zwischen Februar 2011 auf Mai 2011 eine Steigerung von 116,8 % auf 118,1%. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung liegt noch kein aktuellerer Index vor. Aufgrund der letzten Submissionen ist jedoch von einer weiteren Steigerung auszugehen. Eine Preissteigerung von ca. 10.000 EUR wird aufgrund des höheren Preisniveaus erwartet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Planen,  
Hochbau, Umwelt

Bearbeitet von:  
Hans-Jürgen  
Schneble

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
19.08.2011

Betreff: Kostenbericht OV Waltersweier

### 3. Kosten und Finanzierung

Eine Übersicht über die Kostensituation auf Basis der dargestellten Fakten und der neuen Kostenberechnung gibt untenstehende Tabelle

<b>OV Waltersweier</b> Angaben in EUR		Sanierung/ Umbau Anbau DS006/11 1.3.2011	Sanierung/ Umbau Altbau DS006/11 1.3.2011	Gesamt- kosten- prognose DS006/11 1.3.2011	Sanierung/ Umbau Anbau Kostenstand 12.8.2011	Sanierung/ Umbau Altbau Kost.- Berechnung 12.8.2011	aktuelle Gesamt- kosten- prognose 12.8.2011
KGR							
200	Herrichten u. Erschließen	1.366	0	1.366	1.366	1.541	2.907
300	Bauwerk- Baukonstruktion	228.233	239.553	467.786	233.707	267.835	501.542
400	Bauwerk- Technische Anlagen	172.247	59.403	231.650	172.436	78.075	250.511
500	Außenanlagen	6.925	0	6.925	7.322	0	7.322
600	Ausstattung u. Kunst	12.006	2.390	14.396	12.245	2.390	14.635
700	Baunebenkosten	57.360	49.834	107.194	73.339	44.046	117.385
	Gesamtkosten incl. 19% Mwst.	478.138	351.179	<b>829.316</b>	500.416	393.887	<b>894.303</b>
	Einsparungen durch Eigenleistung Vereine	ist enthalten	-10.000	<b>-10.000</b>	ist enthalten	-10.000	<b>-10.000</b>
		einkalkulierte Fördermittel		<b>-103.500</b>	einkalkulierte Fördermittel		<b>-103.500</b>
		reale Haushaltsbelastung		<b>715.816</b>	reale Haushaltsbelastung		<b>780.803</b>
	bereitgestellte Haushaltsmittel			<b>819.000</b>			<b>819.000</b>
		Differenz			Differenz, gerundet		<b>65.000</b>
				100%			109%

Die Mittel müssten im nächsten DHH zusätzlich bereitgestellt werden, die Überschreitung wird voraussichtlich erst im Frühjahr 2012 kassenwirksam.

### 4. Zusammenfassung

Die in der Vorlage dargestellten Sachverhalte führen zu einer weiteren Erhöhung der Baukosten um 65.000 EUR.

Es wird aus den dargestellten Gründen vorgeschlagen, die Baumaßnahme wie geplant zu Ende zu führen. Es ergibt sich ein Nachfinanzierungsbedarf in Höhe von ca. 65.000 EUR, der im nächsten DHH finanziert werden kann.