



Mitteilungsvorlage

MV0004/2010

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Schul-, Kultur- und Sozialausschuss		08.06.2010
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		10.06.2010
Hauptausschuss		17.06.2010
Stadtverordnetenversammlung		30.06.2010

Einreicher: Fachdienst III/2 Schule und Sport

Betreff: Mitteilung über die Abrechnung des Projektes Umbau und Sanierung des Gebäudeensembles Altes Rathaus/Alte Feuerwache/Altes Gefängnis

Mitteilungsinhalt:

Die SVV nimmt den Mitteilungsbericht zur Abrechnung des Projektes Umbau und Sanierung des Gebäudeensembles Altes Rathaus/Alte Feuerwache/Altes Gefängnis zur Kenntnis.

Begründung:

I. Sachverhalt

Die Stadtverordnetenversammlung Hennigsdorf hat in ihrer Sitzung am 17.12.2008 mit der BV0153/2008 den Projektbeschluss zum Umbau und zur Sanierung des Gebäudeensembles Altes Rathaus/Alte Feuerwache/Altes Gefängnis gefasst. Unter Nr. 4 dieses Beschlusses wurde die Verwaltung beauftragt, durch eine Mitteilungsvorlage über die Ergebnisse der Projektabrechnung zu informieren. Die Ergebnisse der Ausschreibungen und Vergaben waren Gegenstand der MV0033/2009.

Des Weiteren gab es drei Hausmitteilungen mit wesentlichen Informationen zum o. g. Bauvorhaben:

1. Hausmitteilung vom 19.03.2009 – Information zum Gestaltungskonzept Standesamt
2. Hausmitteilung vom 18.04.2009 – Information zum Einbau der Fenster im Alten Rathaus
3. Hausmitteilung vom 04.11.2009 – Information zu wesentlichen Abweichungen des Kostenrahmens und zur zeitlichen Verzögerung der Baufertigstellung

1. Auftragsvergaben und Baudurchführung

Nach der Planungsphase - Juni 2008 bis Februar 2009 - wurden in Übereinstimmung mit dem

einschlägigen Vergaberecht Aufträge für insgesamt 24 Gewerke vergeben. Davon sind 12 Gewerke öffentlich ausgeschrieben und 12 Gewerke freihändig vergeben worden.

Die Baudurchführung erfolgte in der Zeit von Mai 2009 bis Dezember 2009, das Standesamt konnte bereits zum 09.09.2009 fertig gestellt werden

Wesentliche Bauarbeiten

Altes Rathaus

- Dekontaminierung und Sanierung des Dachstuhls (Haupt- und Mansarddachflächen, Nebendachflächen, Turmdach)
- Neueindeckung des Daches einschließlich Erneuerung der Regenrinnen, aufgrund der Forderungen der Denkmalschutzbehörde besondere Aufwendungen für Sonderanfertigung von First- und Gratziegeln, für Turmeindeckung einschließlich Turmspitze
- Erneuerung der Fenster entsprechend historischer Vorlage, besondere Aufwendungen für das Herstellen eines Musterfensters gemäß Forderung der Denkmalschutzbehörde
- Reparatur der Klinkerfassade und Putzspiegel entsprechend den Vorgaben des restauratorischen Gutachtens
- Restaurierung der Eckloggia im 1. Obergeschoss entsprechend historischer Vorlage
- Umgestaltung des Standesamtes
- Sanierung der WC-Anlagen und Teeküchen in den Büroetagen
- Grundrissänderungen und Umbauarbeiten im Dachgeschoss

Alte Feuerwache

- Umbau des Erdgeschosses zu einem Veranstaltungs- und Ausstellungsbereich einschließlich Neubau eines wärmegeprägten Fußbodens, Ausstattung mit moderner Veranstaltungstechnik und zweckentsprechender Möblierung
- Modernisierung der Vereinsräume im 1. Obergeschoss einschließlich brandschutztechnischer Ertüchtigungsmaßnahmen, Schaffung eines 2. Rettungsweges, Einbau eines Aufzuges, Erneuerung der Innentüren in behindertengerechter Breite und übereinstimmend mit der historischen Vorlage
- Sanierung der Flur- und Treppenraumbereiche entsprechend historischem Befund
- Sanierung des Dachstuhls, Wärmedämmung der Dachdecke
- Neueindeckung des Daches
- Erneuerung bzw. Wiederaufarbeitung der Fenster, Türen und Tore unter Berücksichtigung der Forderungen der Denkmalschutzbehörde
- Sanierung der geputzten Fassadenflächen
- Einbau von Aluminium-Glas-Fassaden im Bereich der Tore der ehemaligen Fahrzeughalle
- Herstellung einer Turmplattform mit Überdachung auf dem ehemaligen Schlauchturm

Gefängnis

- Sanierung bzw. Instandsetzung des vorhandenen Dachstuhls
- Neueindeckung des Daches mit vorhandenen Bestandsziegeln gemäß Forderung der Denkmalschutzbehörde
- Sanierung der Innenwand- und -deckenflächen zur Schaffung von unbeheizten Lager- und Abstellräumen unter Beachtung der Erfordernisse der Denkmalpflege

Außenanlagen

- Erneuerung der Grundstücksmauern zur Kirchstraße und zur Hauptstraße gemäß Auflagen der Denkmalschutzbehörde
- Anpassung und Ergänzung der vorhandenen Pflasterflächen

- Neuerrichtung einer Müllplatzeinhausung und eines Fahrradabstellplatzes und eines Behindertenparkplatzes

2. Stand der Kostenentwicklung

Der Kostenrahmen des Projektbeschluss vom 17.12.2008 wurde um 165.557,89 € überschritten. Diese Zahl stellt die Differenz zwischen den geplanten und den tatsächlich festgestellten Kosten dar und beinhaltet sowohl Mehr- als auch Wenigerausgaben im Vergleich zum Plansatz.

Nachstehend genannte Sachverhalte sollen diese Mehr- bzw. Minderkosten (jeweils brutto) in den einzelnen Kostengruppen erläutern:

KG 300

1. Bei allen 3 Gebäuden des Ensembles handelt es sich um Einzeldenkmale gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz. Auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung und denkmalrechtlichen Erlaubnis und im Zuge der Ausschreibung fanden mehrere Abstimmungstermine mit der Unteren Denkmalschutzbehörde u. dem Stadtplanungsamt statt, es war ein Musterfenster für das Alte Rathaus zu erstellen und es wurde eine Begutachtung der Holzdachstühle vorgenommen. Gemäß Auflagen der Denkmalschutzbehörde waren an allen 3 Gebäuden Mehraufwendungen vor allem bei der Erstellung von Fenstern und Innentüren gemäß historischem Vorbild und bei der Dacheindeckung zu kalkulieren, die in dem Kostenstand vom 11.06.2009 ihren Niederschlag fanden (MV0033/2009). Außerdem musste die Kostenkalkulation für den Innenausbau des Standesamtes nach genauer Durcharbeitung der Ausführungsplanung, Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse und erfolgter Bemusterung nach oben korrigiert werden. Dadurch wurden zum o. g. Zeitpunkt Mehrkosten im Vergleich zum Projektbeschluss in Höhe von 47.630 EUR erkennbar.
1. Ursprünglich waren an der Rathausfassade keine Sanierungsarbeiten geplant, nur im Bereich neu eingesetzter Fenster waren Ausbesserungen kalkuliert. Nach Gerüststellung sollte auf Grund der Auflage der Denkmalschutzbehörde eine restauratorische Nachbegutachtung der Loggia im 1.OG und des Mansardgesimses erfolgen. Im Zuge dieser Begutachtung wurden vom Restaurator dringend reparaturbedürftige Schäden an den Putzspiegeln und an der Verfugung der Klinkerflächen festgestellt. Um die Dauerhaftigkeit der Fassade auch für die Zukunft zu sichern, wurde festgelegt, zusätzliche Sanierungsarbeiten an der Rathausfassade durchzuführen. Die Loggia wurde entsprechend dem historischen Befund mit einer Sandsteinimitationsmalerei restauriert.
Durch diese zusätzlichen Aufwendungen traten Mehrkosten von 40.834 EUR auf.
3. Nach Gerüststellung und Abriss der alten Dachdeckungen wurden verdeckte Schäden an den Dächern des Rathauses (Mansardbereich, Nebendachflächen) und der Feuerwache (1-geschossiger Gebäudeteil) festgestellt, die vorab nicht kalkuliert waren. Außerdem waren zusätzliche Aufwendungen für die Schuttberäumung in nicht zugänglichen Dachbereichen erforderlich.
Aus Kostengründen sollten die Bestandsdachrinnen am Rathaus und an der Feuerwache erhalten bleiben, wegen verdeckter Schäden an der Unterkonstruktion mussten sie jedoch erneuert werden.
Für das Rathausdach und den Rathauturm mussten die First- und Gratziegel als Sonderanfertigung nach historischer Vorlage hergestellt werden. Diese Festlegung der Denkmalschutzbehörde erfolgte erst nach Beauftragung des Dachdeckers.
Die Nebendachflächen des Rathauses und das Gefängnisdach sollten komplett mit vorhandenem Bestandsmaterial neu eingedeckt werden. Nach Begutachtung und Reinigung der Bestandsziegel wurde erkennbar, dass die Bestandsfirstziegel nicht ausreichen. Es mussten zusätzlich Sonderanfertigungen gemäß historischer Vorlage nachbestellt werden. Dadurch waren Mehrkosten in Höhe von 34.207 EUR zu verzeichnen.

4. Geplant und beauftragt war lediglich die Sanierung der Grundstücksmauer zur Kirchstraße. Nach Freilegung der Gründung musste aufgrund der vorgefundenen Schäden eine Kompletterneuerung dieser Mauer durchgeführt werden. Baumaßnahmen an der Mauer zur Hauptstraße waren aus Kostengründen ursprünglich nicht vorgesehen. Wegen der teilweise nicht mehr gegebenen Standfestigkeit der Wandpfeiler wurde im Zuge der Baudurchführung festgelegt, auch diese Mauer vollständig zu erneuern. Dieser Aufwand hatte Mehrkosten von 23.430 EUR zur Folge.
5. Mehrere kleinteilige Nachträge sowie die Umlagerung von Kosten aus der KG 500 zu Lasten der KG 300 (Bauleistung für die Grundstücksmauern) bildeten einen weiteren Mehrbedarf.

Sämtliche o. g. Maßnahmen verursachten die in der KG 300 entstandenen Mehrkosten in Höhe von 156.851 EUR.

KG 400

In der Alten Feuerwache wurde auf den Einbau der vorgesehenen Lüftungs- und Klimatechnik verzichtet. Trotz zusätzlicher, nicht geplanter Maßnahmen zur Wiederherstellung der hausinternen Sicherheit (Hausalarm, Einbruchmeldeanlage) wurden in dieser Kostengruppe insgesamt 16.865 EUR weniger benötigt.

KG 500

Aufgrund der durchgeführten Mauererneuerungen und der von der Denkmalschutzbehörde geforderten Angleichung des Pflastermaterials wurden zusätzliche Aufwendungen für das Aufnehmen, Ergänzen und Anpassen von Pflasterflächen erforderlich. Hierdurch ergaben sich zwar Mehrkosten von 14.856 EUR für das Los Außenanlagen, aber durch die Umlagerung von ehemaligen Kosten der KG 500 in die KG 300 (Bauleistungen für die Grundstücksmauern) und in die KG 400 (Hofbeleuchtung und Elektropoller) sind insgesamt Minderausgaben in Höhe von 24.842 EUR zu verzeichnen.

KG 600

Ausgaben für die mobilen Stellwände waren in der KG 300 und für die Teeküchen in der KG 400 vorgesehen. Sie sind im Zuge der Abrechnung jedoch aus der KG 600 finanziert worden. Diese Verschiebung ist Ursache für den Mehrbedarf von 21.549 EUR im Bereich Ausstattungen.

KG 700

Die Baunebenkosten ergeben sich aus den anrechenbaren Baukosten. Da insgesamt ein Mehrbedarf entstanden ist, wurde auch dieser Ansatz überschritten.

Demgegenüber sind Leistungen entfallen. So ist die Fassade der Alten Feuerwache nicht, wie ursprünglich geplant, gereinigt worden.

3. Offene Leistungen

Der Zugang zur Plattform des Schlauchturms der Alten Feuerwache ist aufgrund eines noch laufenden Verfahrens „Antrag auf Abweichung gemäß § 60 Brandenburgischer Bauordnung“ nicht abschließend fertig gestellt.

Voraussichtlich werden für diese Arbeiten im Nachgang noch einmal ca. 6.300 EUR erforderlich. diese Kosten sind in der Projektabrechnung noch nicht erfasst.

Das Bürgerhaus der Stadt Hennigsdorf wurde am 9. Februar 2010 seiner Bestimmung übergeben.

Anlagen:

Anlage 1

Aufstellung nach Kostengruppen DIN 276

Vergleich Projektbeschluss 17.12.2008 und Kostenfeststellung Stand 04.05.2010

Hennigsdorf, 27.05.2010

Bürgermeister