

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **317/12**

Der Bürgermeister  
Fachbereich:

Hoch- und Tiefbau, Stadt- und  
Ortsteilpflege

Datum: 25. Juli 2012

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss  
 Finanzausschuss  
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss  
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss  
 Bühnenausschuss  
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung 13. September 2012

## Betreff: Ergänzung zum Baubeschluss Nr. 241/16/12 vom 23.02.2012 Sanierung und Umbau „Jugendklub Karthaus“ in der Karthausstraße 5 in Schwedt/Oder

### Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt die Mehraufwendungen für die Sanierung und den Umbau "Jugendklub Karthaus."

#### Finanzielle Auswirkungen:

- keine  im Ergebnishaushalt  im Finanzhaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Einzahlungen:	Produktkonto	Auszahlungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr
20,0 T€	36601.6818000	30,0 T€	36601.7851003	2011
200,0 T€	36601.6811000	200,0 T€	36601.7851003	2012
533,0 T€	36601.6811000	581,5 T€	36601.7851003	2013
48,5 T€	61101.6811000			
<b>801,5 T€</b>		<b>811,5 T€</b>		

#### • Investitionsnummer 36601003

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.  
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:  
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:

#### Deckungsvorschlag:

Es wird zunächst von einer vollständigen Förderfähigkeit aller aufgeführten Mehrbedarfspositionen ausgegangen, d.h. 75 % FM aus dem Programm NSE / 25 % Kofinanzierungsmittel aus dem Programm Aufwertung.

Im Entwurf für den HH-Plan 2013 ist der erhöhte Bedarf, unter Ansatz der errechneten FM-Einnahmen, als Deckungsquelle einzuarbeiten. Im Falle der Nichtbewilligung der Fördermittel ist der Mehrbedarf i. H. von 102,0 T€ aus Eigenanteilen zu finanzieren. Eine außerplanmäßige Deckungsquelle kann in diesem Fall hier nur durch Ausgabenverschiebung anderer Maßnahmen erfolgen. Im Falle der Nichtbewilligung dieser Fördermittel wird vorgeschlagen, von den für die Maßnahme "Vierradener Chaussee" eingestellten Eigenanteilen den Differenzbetrag abzusetzen, da hier derzeit noch keine Bewilligung vorliegt und sich die Jahresscheiben der Ausgaben verschieben können. Der entsprechende Differenzbetrag wäre dann dort in Folgejahren zu korrigieren.

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

## 1. Begründung/Kosten

Der Beschluss zur Sanierung und zum Umbau des „Jugendklub Karthaus“ wurde in der 16. Sitzung der SVV am 23. Februar 2012 gefasst. Ein entsprechender Fördermittelbescheid der ILB aus dem Programm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ liegt vor.

Die Kofinanzierung dieser Maßnahme aus dem Stadtumbauprogramm, Teil Aufwertung, wird gemäß Bescheid des LBV zum Integrierten Umsetzungsplan vom 03.04.2012 ermöglicht.

Nach erfolgten Ausschreibungen musste auch bei dieser Maßnahme festgestellt werden, dass die Auskömmlichkeit der im Rahmen der Kostenberechnung ermittelten Kosten leider nicht gegeben ist. In der folgenden Tabelle sind die Kosten der Kostenberechnung jenen der vorliegenden Angebote entsprechend der Baulose gegenübergestellt.

Produktkonto:	36601.6818000	Investitionszuschuss von Privat (Spende)
	36601.6811000	FM-Einnahmen
	36601.7851003	Planung/Baufachliche Prüfungen/Bauausführung

Voraussichtliche Gesamtkosten - neu - 811,5 T€

Leistungen nach Losen	Kostenberechnung € - Brutto	Vorliegende Angebote (gerundet) € - Brutto	Differenzen € - Brutto
<b>LOS 1 Bau</b>			
1. Baustelleneinrichtung	11.575,00	21.700,00	10.125,00
Da die Baumaßnahme nur unter Ausnutzung der Wintermonate fristgerecht realisiert werden kann (Fördermittel), wurden in der jetzt vorliegenden Ausschreibung bereits die Kosten für die Winterbaumaßnahmen, wie zusätzliches Schließen aller Fenster- und Türöffnungen, Bauheizung über einen Zeitraum von 3 Monaten sowie Beleuchtung der Baustelle, berücksichtigt.			
2. Gerüstbauarbeiten	6.750,00	7.900,00	1.150,00
3. Abbrucharbeiten	22.000,00	22.800,00	800,00
4. Erdarbeiten	8.000,00	6.400,00	-1.600,00
5. Entwässerungskanalarbeiten	1.700,00	1.000,00	-700,00
6. Beton- u. Stahlbetonarbeiten	35.000,00	35.100,00	100,00
7. Mauerarbeiten	40.000,00	41.700,00	1.700,00
8. Trockenbauarbeiten	37.175,00	41.800,00	4.625,00
Die Unterdecken im Bestand mussten in der Brandschutzanforderung F 90 ertüchtigt werden. Die Estriche auf den Holzbalkendecken im Bestand mussten komplett in der Brandschutzanforderung F 90 ersetzt werden.			
9. Putzarbeiten	48.000,00	59.500,00	11.500,00
Das Gebäude erhält ein Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle. Die Leistungen sind insgesamt ca. 20 % teurer als in der Kostenberechnung vorgesehen. Das betrifft insbesondere die Dämmstoffe. Ursache hierfür ist die Materialkostensteigerung.			
10. Estricharbeiten	10.500,00	10.900,00	400,00
11. Fliesenarbeiten	22.000,00	23.600,00	1.600,00
12. Tischlerarbeiten	60.200,00	80.800,00	20.600,00
Seitens des Sachversicherers wird für die Fenster eine einbruchhemmende Ausführung WK 2 verlangt. Die Raffstoreanlagen wurden zusätzlich mit Motorsteuereinheiten, Sonnenschutzzentrale und Windmesser ausgestattet. Die Baupreisentwicklung zeigt sich beim Ausschreibungsergebnis der Bauelemente sehr deutlich, da gleiche Bauteile noch vor 6 Monaten ca. 15 % günstiger beschaffbar waren. Ursachen hierfür sind ein höherer Baupreisindex (Material- und Lohnkostensteigerung) sowie die verbesserte Konjunktur in der Baubranche.			
13. Schlosserarbeiten	5000,00	7.300,00	2.300,00
14. Außenanlagen	16.500,00	22.500,00	6.000,00
Da die Baumaßnahme Parkplatz – Karthausstraße mit der Neugestaltung eines Sicherheitsbereiches (Abstand von 2,0 m) zur Fahrbahn und der Ausfahrt aus dem Parkhaus noch nicht realisiert werden konnte, muss das Grundstück zusätzlich mit einem Tor versehen werden.			
15. Landschaftsbauarbeiten	1.500,00	4.100,00	-400,00
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3000,00 €) der geplanten Bepflanzung wird durch den Jugendclub übernommen. Die Arbeiten wurden als Bedarfspositionen erfasst und werden durch den Baubetrieb nicht ausgeführt.			

16. Regenwasser-Kanal (Straßenbereich)	0,00	22.500,00	22.500,00
Hofseitig besteht keine Möglichkeit zur Ableitung des Regenwassers im öffentlichen Bereich. Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung ist der Planer von einem realisierten RW-Kanal zur Dr.-Theodor-Neubauer-Straße im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Parkplatz – Karthausstraße ausgegangen. Da nicht abzusehen ist, wann die Baumaßnahme realisiert werden kann, muss die RW-Anschlussleitung für das Grundstück des Jugendclubs separat als HA – Leitung gebaut werden.			
<b>SUMME LOS 1 - BAU</b>	<b>325.900,00</b>	<b>409.600,00</b>	83.700,00 abzüglich 3.000,00 aus LOS 1 – Pos. 15 <b>80.700,00</b>
<b>LOS 2 Zimmerer- u. Dachdeckerarb.</b>			
1. Abbrucharbeiten	4.000,00	2.900,00	-1.100,00
2. Zimmererarbeiten	16.400,00	22.600,00	6.200,00
Die vorhandenen Mittelpfetten der 1991 hergestellten Dachkonstruktion müssen aufgrund der geänderten DIN 1054 (Lastannahmen) zusätzlich mit U-Profilen 240 verstärkt werden. Die zusätzlichen Lasten müssen über nachträglich zu verstärkende Deckenbalken abgefangen werden. Die Leistungen konnten erst nach Fertigstellung der Statischen Berechnung berücksichtigt werden.			
3. Dachdeckerarbeiten	20.000,00	20.000,00	0,00
4. Dachklempnerarbeiten	11.100,00	9.500,00	-1.600,00
<b>SUMME LOS 2 Zimmerer-u. Dachd.</b>	<b>51.500,00</b>	<b>55.000,00</b>	<b>3.500,00</b>
<b>LOS 3 Heizung – Lüftung - Sanitär</b>			
1. Heizungsanlagen	37.300,00	39.300,00	2.000,00
2. Sanitäranlagen	24.875,00	40.300,00	15.425,00
Im Anbau wurde, bedingt durch die Aufstellung eines geförderten Töpferofens, ein zusätzlicher Strang für Wasser und Abwasser benötigt. Die Mehrkosten bei HLS resultieren vorwiegend aus den gestiegenen Marktpreisen.			
3. Lüftungsanlagen	3.750,00	3.600,00	-150,00
4. Besondere Leistungen	3.375,00	4.000,00	625,00
<b>SUMME LOS 3 Heizung – Lüftung - Sanitär</b>	<b>69.300,00</b>	<b>87.200,00</b>	<b>17.900,00</b>
<b>LOS 4 Elektroarbeiten</b>			
1. Schaltanlagen	3.625,00	3.200,00	-425,00
2. Installationen	15.000,00	14.800,00	-200,00
3. Beleuchtung	13.800,00	13.200,00	-600,00
4. Schwachstrominstallationen	3.375,00	2.200,00	-1.175,00
5. Sonstige Leistungen	2.100,00	2.600,00	500,00
6. Aufzugsanlage	31.800,00	39.400,00	7.600,00
7. Blitzschutz	1.750,00	1.500,00	-250,00
8. Einbruchmelde-/Hausalarmanlage	7.350,00	11.700,00	4.350,00
Die Brandmeldeanlage (BMA) als Hausalarmanlage wurde zusätzlich mit einer Funktion zur späteren automatischen Weiterleitung der Informationen zur Feuerwehr ausgestattet. Durch den Sachversicherer wurde die Installation einer Einbruchmeldeanlage gefordert.			
<b>SUMME LOS 4 Elektroarbeiten</b>	<b>78.800,00</b>	<b>88.600,00</b>	<b>9.800,00</b>
<b>LOS 5 Maler- u. Fussbodenlegerarb.</b>			
1. Malerarbeiten	12.000,00	7.100,00	-4.900,00
2. Bodenbelagsarbeiten	18.000,00	13.000,00	-5.000,00
<b>SUMME LOS 5 Maler- und Fußbodenlegearbeiten</b>	<b>30.000,00</b>	<b>20.100,00</b>	<b>-9.900,00</b>
<b>SUMME GESAMT LOS 1- LOS 5</b>	<b>555.500,00</b>	660.500,00 abzüglich 3.000,00 aus LOS 1 – Pos. 15 <b>657.500,00</b>	105.000,00 <b>102.000,00</b>

Es musste in zwei wesentlichen Positionen festgestellt werden, dass Leistungen im Baubeschluss zwar zeichnerisch dargestellt, aber kostenseitig ungenügend erfasst wurden. Dies betrifft zum einen die Regenwassererschließung des Objektes (siehe Lageplan 01 im Baubeschluss). Auf die mögliche Ursache wurde in vorhergehender Tabelle bereits Bezug genommen.

Zum anderen geht es um die Realisierung der Töpferwerkstatt im Atelierbereich. Obwohl auch zeichnerisch dargestellt (siehe Grundriss 03 im Baubeschluss), blieben die notwendige Kalt-, Warm- und Abwassererschließung sowie zusätzliche Elektroerschließung für den Bereich der Töpferwerkstatt unberücksichtigt. Dies schlägt ebenfalls mit Mehrkosten zu Buche.

Somit ergibt sich eine Differenz gegenüber dem Baubeschluss 241/16/12 vom 23.02.2012 in Höhe von 102,0 T€. Das entspricht einer prozentualen Überschreitung der geplanten Kosten um 14,38 %. Um die Kostenentwicklung so transparent wie möglich zu gestalten, wurde eine detaillierte Kostenaufstellung mit Begründungen zu einzelnen Kostenpositionen gewählt.

Die zusätzlichen Leistungen/erhöhten Kosten wurden in baufachlicher Hinsicht geprüft und ein entsprechender Erhöhungsantrag zur Bewilligung über das Programm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ eingereicht.

Es wird zunächst von einer vollständigen Förderfähigkeit aller aufgeführten Mehrbedarfspositionen ausgegangen, d.h. 75 % FM aus dem Programm NSE / 25 % Kofinanzierungsmittel aus dem Programm Aufwertung. Hier wäre der Mehrbedarf im Deckungsring Aufwertung 2013 zu sichern .

Eine Bewilligung könnte nach Abschluss aller notwendigen Verfahrensschritte im Oktober 2012 erfolgen. Unter dieser Voraussetzung wurde das Vergabeverfahren verlängert.

Beim Entwurf für den HH-Plan 2013 ist der erhöhte Bedarf unter Ansatz der errechneten FM-Einnahmen als Deckungsquelle einzuarbeiten.

Eine außerplanmäßige Deckungsquelle kann in diesem Fall hier nur durch Ausgabenverschiebung anderer Maßnahmen erfolgen. Andere zusätzliche Einnahmen/ Minderausgaben sind derzeit nicht gesichert. Im Falle der Nichtbewilligung der beantragten Fördermittel wird vorgeschlagen, von den für die Maßnahme "Vierradener Chaussee" eingestellten Eigenanteilen den Differenzbetrag abzusetzen, da hier derzeit noch keine Bewilligung vorliegt und sich die Jahresscheiben der Ausgaben verschieben können. Der entsprechende Differenzbetrag wäre dann dort in Folgejahren zu korrigieren. Die Beauftragung der Leistungen kann nur bei gesicherter Finanzierung erfolgen!

## **2. Übersicht über die geänderte Finanzierung**

HH-Jahr	Gesamt	FM NSE	FM Aufwertung	EA Aufwertung	Spende	EA
2011	30,0				20,0	10,0
2012	200,0	150,0	33,3	16,7		
2013	479,5	359,6	79,9	40,0		
	102,0	76,5	17,0	8,5		
Gesamt:	811,5	586,1	130,2	65,2	20,0	10,0

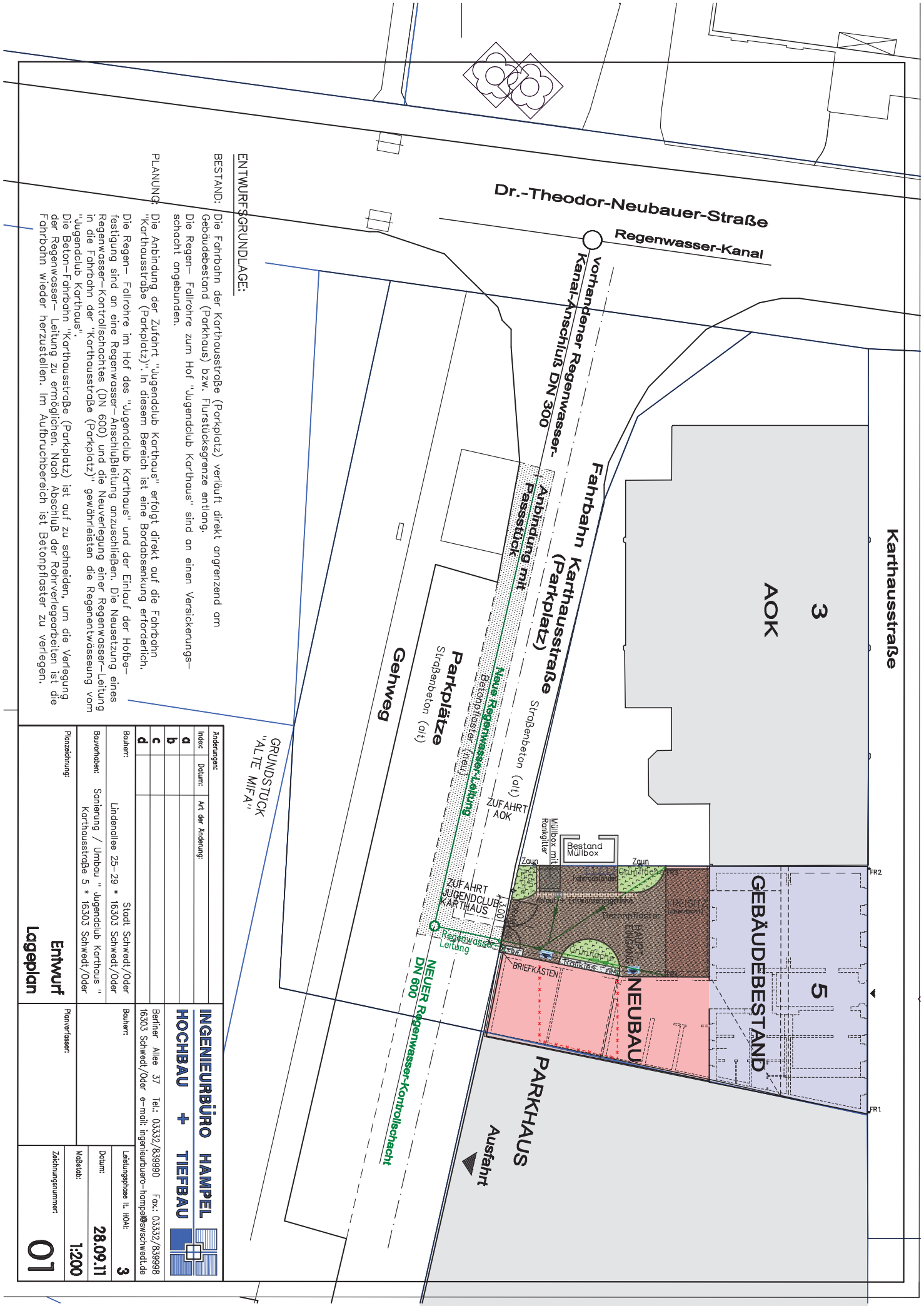
Der pflichtige kommunale Mitleistungsanteil wird durch Fördermittel aus dem Programm "Aufwertung" und der investiven Schlüsselzuweisung substituiert.

## **3. Geänderter Bauzeitenplan**

2012 Oktober Baubeginn  
 2013 Fertigstellung der Baumaßnahme Ende September  
 2013 Baufachliche Prüfung

### **Anlage**

Auszug Lageplan – Detail Tor und Regenwasseranbindung



**ENTWURFSGRUNDLAGE:**

**BESTAND:** Die Fahrbahn der Karhausstraße (Parkplatz) verläuft direkt angrenzend am Gebäudebestand (Parkhaus) bzw. Furststücksgrenze entlang.  
 Die Regen-Fallrohre zum Hof "Jugendclub Karhaus" sind an einen Versickerungsschacht angebunden.

**PLANUNG:** Die Anbindung der Zufahrt "Jugendclub Karhaus" erfolgt direkt auf die Fahrbahn "Karhausstraße (Parkplatz)". In diesem Bereich ist eine Bordabsenkung erforderlich. Die Regen-Fallrohre im Hof des "Jugendclub Karhaus" und der Einlauf der Hofbefestigung sind an eine Regenwasser-Anschlussleitung anzuschließen. Die Neusetzung eines Regenwasser-Kontrollschachtes (DN 600) und die Neuverlegung einer Regenwasser-Leitung in die Fahrbahn der "Karhausstraße (Parkplatz)" gewährleisten die Regenentwässerung vom "Jugendclub Karhaus".

Die Beton-Fahrbahn "Karhausstraße (Parkplatz)" ist auf zu schneiden, um die Verlegung der Regenwasser-Leitung zu ermöglichen. Nach Abschluss der Körnvergearbeiten ist die Fahrbahn wieder herzustellen. Im Aufbruchbereich ist Betonpflaster zu verlegen.

Änderungen:		GRUNDSTÜCK "ALTE MIFA"	
Index	Datum:	Art der Änderung:	
<b>d</b>			
<b>b</b>			
<b>c</b>			
<b>d</b>			

Bauherr:	Stadt Schwedl/Oder	Bauherr:	Berliner Allee 37   Tel.: 03332/839990   Fax: 03332/839998 16303 Schwedl/Oder   e-mail: ingenieur@hampel-tiefbau@swschwedl.de
Bauvorhaben:	Sonierung / Umbau "Jugendclub Karhaus" / Oder Karhausstraße 5 * 16303 Schwedl/Oder	Leistungsphase lt. HOBT:	<b>3</b>
Planungsdatum:		Datum:	<b>28.09.11</b>
		Maßstab:	<b>1:200</b>
		Zeichnungsnummer:	<b>01</b>

**Entwurf Lageplan**

**INGENIEURBÜRO HAMPTEL HOCHBAU + TIEFBAU**