

Vorlage Nr. 560/06

Betreff: **Ehemalige Räume der Volksbank im Rathauszentrum
 Stadtbücherei (EG und 1. OG)
 - 1. Kostenfortschreibung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bau- und Betriebsausschuss	07.12.2006	Berichterstattung durch:				Herrn Schröder Frau Kurzinsky		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

52	Gebäudemanagement
----	-------------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme Kostenber. 06/2006 1.950.000,- € Beschluss HFA Juni/06 1.800.000,- €	Finanzierung		Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine €	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €	Eigenanteil €		

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

beim Produkt/Projekt 5202.180 in Höhe von 330.000 € und als VE für 2007 in Höhe von 1.300.000,- € zur Verfügung.

in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt die 1. Kostenfortschreibung für den Umbau der ehemaligen Räume der Volksbank zur Stadtbibliothek zur Kenntnis.

Begründung:

Im Rat der Stadt Rheine wurde am 14. Dezember 2005 beschlossen, die Stadtbibliothek in den von der Volksbank erworbenen Räumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss unterzubringen.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Leistungsphase wurde vom Fachbereich 1 und Fachbereich 5 ein Konzept entwickelt. Auf Grundlage dieser Entwurfsplanung wurde eine Kostenschätzung erstellt (23.03.06), die als Kosten für die Baumaßnahme 1.921.370 € ermittelte.

Das Projekt wurde in einer Arbeitsgruppe, die sich zusammensetzte aus Mitgliedern der politischen Ausschüsse, externen Fachplanern, dem Controller und Mitarbeitern der Verwaltung, weiterentwickelt und vertieft.

Zum Planungsstand der Ausführungsplanung wurde die Kostenberechnung erstellt, die mit einer Summe von 1.950.000 € ermittelt wurde.

Am 09.06.06 wurde die Kostenberechnung im Haupt- und Finanzausschuss vorgestellt. Der HFA beschloss in dieser Sitzung die Deckelung der Kosten auf 1,8 Mio. €.

Die Ausführungsplanung wurde erneut überplant und es wurden kostengünstigere Ausführungsvarianten diskutiert. Diese Einsparungsvorschläge wurden in den Ausschreibungstexten umgesetzt. Bislang wurden ca. 90% aller Gewerke in einer ersten und einer zweiten Ausschreibungsstaffel ausgeschrieben. Die noch nicht ausgeschriebenen restlichen Gewerke wurden in den vorliegenden Kostenanschlag aus dem Stand der Kostenberechnung übernommen. Die bislang ausgewerteten Ausschreibungsergebnisse zeigen, dass der vom HFA vorgegebene Kostenrahmen erreicht werden kann.

Mit Ergebnis der Ausschreibung sind durch Reduzierungen und Optimierung der Planung gegenüber der Kostenberechnung vom 30.05.06 bereits deutliche Senkungen der Baukosten erreicht worden. Dieses ermöglicht, im Bereich der Kostengruppe 300 (Rohbau) in Höhe von 110.000 € sowie im Bereich der Kostengruppe 400 (Technik) in Höhe von 12.000 € eine eindeutig verringerte Vergabesumme.

Das Ausschreibungsergebnis liegt bei 1,824 Mio. € (einschl. 16%MwSt.) in dieser Summe sind bereits die Kosten für den Controller (Stufe I-III) enthalten.

In dem Gewerk der Trockenbauarbeiten kann die Vergabe an die mindestbietende Firma nicht erfolgen, so dass der Auftrag an die zweitfordernde Firma erteilt werden muss. Dieses bedeutet Mehrkosten in Höhe von 28.242,81 €,

so dass 1,852 Mio. € einschl. 16% MwSt. als vorläufiger Kostenanschlag angesetzt werden müssen.

Eine weitere Reduzierung der Summe wäre durch weitere Einsparungen möglich (siehe Anlage 1: Kostenübersicht mit Einsparungsvorschlägen).

Die bislang eingeplanten Schallschutzmaßnahmen für die bestehende Rolltreppe könnten zurückgestellt werden, jedoch mit der Konsequenz der größeren Schallbelastung. Die Maßnahmen in Form der Schalldämpfung der Stufen und der Auswechslung des Antriebes könnten zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden. Eine Einsparung für beide Maßnahmen in Höhe von ca. 29.000 € würde dadurch erreicht (siehe Anlage1).

Weiter können die Kosten für die Sicherung der Räume minimiert werden. Hierbei wurden ca. 19.000 € angesetzt. Diese Summe beinhaltet zum einen die mechanische Sicherung der Türen und Fenster (WK2), zum anderen eine Einbruchmeldeanlage. Die Kosten können reduziert werden auf ca. 9.500,- €, wenn auf den Austausch der Türen und die Zusatzmaßnahmen der Fenster (WK2) verzichtet wird. Die Einbruchmeldeanlage könnte eingebaut werden, die Kosten hierfür können durch den Zuschuss der Versicherung in Höhe von ca. 3.000,- € auf ca. 6.500 € reduziert werden.

Eine weitere Einsparungsmöglichkeit besteht bei der Einrichtung eines weiteren behindertengerechten Zuganges aus der Tiefgarage. Zurzeit besteht ein behindertengerechter Zugang aus der Tiefgarage in das Erdgeschoß neben dem Geschäft Scholhölter. Soll ein behindertengerechter Zugang aus der Tiefgarage direkt in die Räume der Stadtbibliothek führen, muss der Zugang zum Aufzug in die Stadtbibliothek in der Tiefgarage aufgerüstet werden. Die Kosten hierfür betragen ca. 6960 €.

Der Einbau einer neuen Heizungsunterverteilung in Höhe von 8.197 € ist im Rahmen der Erneuerung der Technik sinnvoll. Die Kosten sind aber nicht unbedingt der Maßnahme Stadtbibliothek zuzuordnen, sondern könnten in der Bauunterhaltung begründet werden.

In der Kostenschätzung waren die Kosten für eine Sanierung der Lüftungsanlage erfasst. Die weitere Planung ergab allerdings, dass ein Austausch der Anlage im Hinblick auf die Minimierung der Folgekosten erfolgen muss, da hierdurch in nur ca. 3,5 Jahren durch Einsparung, der Folgekosten die Investitionskosten bereits aufgefangen werden können. Diese Reduzierung der Folgekosten wird nicht in den Investitionskosten dargestellt. Die Einsparung im Bereich der Unterhaltungskosten durch die Erneuerung der Lüftungsanlage beträgt ca. 10.000,- € im Jahr.

Durch die o. g. Einsparungen kann die Baukostensumme reduziert werden auf **1.789 Mio. €**. In dieser Summe sind Kosten für Unvorhergesehenes in Höhe von 50.000 € für die 300 Kostengruppe (Baukonstruktion) und 12.000 € für die 400 Kostengruppe (Technische Anlagen) enthalten. Diese Mittel sind gerade bei einer Umbaumaßnahme unbedingt erforderlich.

Zusätzlich zu den ermittelten Kosten fällt die Summe aus der Erhöhung der

Mehrwertsteuer von 16% auf 19% in Höhe von 46.000 € an. Die Mehrkosten können nicht in den bislang veranschlagten Kosten (Stand Kostenberechnung) aufgefangen werden.

Bislang in der Baukostensumme enthalten sind die Kosten für den Controller (70.021 €). Beauftragt sind die Stufen I und II in Höhe von 40.530 €. (bis zur Begleitung der Vergabe). Noch nicht beauftragt ist die Stufe III (Begleitung der Bauphase) in Höhe von 28.671 €.

Aufgefangen wurden auch die Kosten für die Erneuerung der Lüftungsanlage in Höhe von 30.500 €. Die Baukosten der Lüftungsanlage sind in dem Kostenanschlag enthalten.

Die Baukosten nach Berücksichtigung der o. g. Einsparungen inkl. 16% MwSt. betragen **1.789.210 €** Brutto.

Berücksichtigt man die Mehrwertsteuererhöhung von 16% auf 19% liegen die Baukosten bei **1.835 Mio. €** Brutto. Um dem Ziel des vorgegebenen Budgets näher zu kommen sind daher weitere Einsparungen zu überprüfen.

Hierbei handelt es sich zum einen um die „Controller Stufe III- Bauleitung“ in Höhe von 28.671,00 €. Die Leistungen beinhalten die Begleitung der Bauüberwachung, die Qualitäts- u. Kostenkontrolle und die Begleitung der Abrechnung und Abnahmen. Die Controllerleistung beinhaltet übergeordnete und prüfende Leistung. (Genauere Beschreibung siehe Vorlage „Vergabe Controller Stufe III- Bauleitung“).

Eine weitere Einsparungsmöglichkeit liegt in der Reduktion der Qualität des textilen Bodenbelags. In der politisch besetzten Arbeitsgruppe am 28.06.2006 wurden Materialien bemustert und vorgestellt. Bei den Bodenbelagsarbeiten hat die Arbeitsgruppe sich für einen Wollteppich mit 2kg/m² Stückgewicht entschieden. Die Qualität wird durch das Materialgewicht und das Material bestimmt. Alternativ zum ausgewählten Bodenbelag wurden 2 weitere Alternativen preislich abgefragt. Diese bestehen aus einer Kunststofffaser.

Bei der Planung der Akustik wurde der Teppich mit einbezogen. Der ausgewählte Teppich hat eine Materialstärke von 6mm und bestimmte Auswirkungen auf die Akustik des Raumes. Die anzustrebende Nachhallzeit von $\leq 0,7$ Sekunden im Frequenzbereich von 250 bis 2000 Hz wurde mit 0,8 s bei 500Hz annähernd erreicht (Gutachten Ing. Büro Kötter). Die schlechten Akustikwerte des Teppichs der Alternativposition müssten durch zusätzliche Akustikmaßnahmen im Gewerk Trockenbau aufgefangen werden.

Die Lebensdauer eines Teppichs wird mit 10- 15 Jahren angenommen. Die besondere Qualität des ausgewählten Wollteppichs liegt in seiner Farbechtheit und der Gebrauchstauglichkeit nach vielen Jahren. Der Eindruck bleibt auch nach Gebrauchsspuren von mehreren Jahren ansehnlich.

Weiterhin übernimmt ein Teppich klimatische Feuchtigkeit regulierende Aufgaben. Diese Funktion übernimmt der Wollteppich in einem höheren Maß als der Kunststoffteppich.

Das in der Arbeitsgruppe ausgewählte und als Hauptposition ausgeschriebene Wollteppichboden liegt bei 124.957,06 € einschl. 16% MwSt. Der als Alternativposition ausgeschriebene Teppichboden aus Kunststofffaser wurde für 79.638,40 € angeboten. Die Differenz zwischen den beiden Angeboten liegt bei 45.318,66 €. Die bei der Verlegung des Teppichbodens aus Kunstfaser anfallenden Mehrkosten bei den Trockenbauarbeiten würden dabei gegen gerechnet werden.

Die Qualitätsänderung des Teppichbodens würde das Erscheinungsbild des Gesamtprojektes wesentlich beeinträchtigen. Seitens des Architekten wird daher von dieser Einsparung abgeraten.

Das Einsparungspotential durch den Wegfall der Thekenanlagen im Erdgeschoss beträgt 15.958,00 €. Das für die Thekenanlage im Obergeschoss beträgt 17.986,00 €. Die Existenz dieser Thekenanlagen ist jedoch für die Funktionsabläufe einer Bibliothek unabdingbar und würde den gesamten Betrieb stark beeinträchtigen.

Berücksichtigt man die o. g. Einsparungsmöglichkeiten wie die Reduzierung der Teppichqualität, Einsparung der Stufe III des Controllers und den Wegfall beider Thekenanlagen und fängt gleichzeitig die Mehrwertsteuererhöhung auf 19% auf, beträgt die Summe der Baukosten 1,727 Mio. €.

Fazit:

Der derzeitige Stand der Kostenermittlung macht deutlich, dass die Kosten der Ausschreibungsergebnisse im Rahmen der im HFA vorgegebenen 1,8 Mio. € liegen, wenn einige weitere Einsparungen berücksichtigt werden. Nicht aufgefangen werden können dagegen die Kosten aus der Mehrwertsteuererhöhung und die Kosten für die Stufe III des Controllers, bzw. die Kosten für die Erneuerung der Lüftungsanlage.

Anlagen:

Anlage 1: Kostenübersicht mit Einsparungsvorschläge