Hansestadt Wipperfürth **V/2016/428**
Der Bürgermeister **T.O.P. 1.4.4**

Regionales Gebäudemanagement

Sanierungsarbeiten Altes Seminar

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	17.03.2016	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Bauausschuss beschließt die Freigabe der Mittel wie im Haushalt eingeplant für die Dachsanierung, den Aufzug und die Brandschutzmaßnahmen am alten Seminar.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Maßnahme ist in 2 Finanzierungsabschnitten mit 1.180.000 € im Haushalt 2016 und 1.100.000 € im Haushalt 2017 veranschlagt, einschließlich einer gleichhohen Verpflichtungsermächtigung in 2016. Gegenüber den geschätzten Gesamtkosten von 2.580.000 € sind damit aktuell insgesamt 300T€ zu wenig eingestellt worden. Es handelt sich dabei um die Brandschutzkosten im Zusammenhang mit dem Bau des Aufzuges am Gebäude „Altes Seminar“. Es wurde leider seitens des Finanzservice die Haushaltsmittelanmeldung 2016 des RGM nicht korrekt übernommen. Es wurde lediglich der Gesamtansatz aus der Haushaltsplanung 2015 überarbeitet und um die vom RGM mündlich mitgeteilten Kosten für den Aufzug ergänzt. In den später geführten Budgetgesprächen mit dem RGM im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens ist eine Abweichung zwischen der schriftlichen Mittelanmeldung des RGM und den tatsächlich in den Haushaltsentwurf aufgenommenen Mitteln nicht aufgefallen bzw. thematisiert worden.
Die Mittel in 2017 sind als Verpflichtungsermächtigung bereits für die Auftragserteilung verfügbar. Falls das Ausschreibungsergebnis für die komplette Dachsanierung etc. keine adäquate Gesamtfinanzierung ermöglicht, ist eine Nachbesserung der Gesamtmaßnahme in der zweiten Finanzierungsrate für die Haushaltsplanerstellung 2017 ff zwingend notwendig.

Demografische Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Das RGM wird in der Sitzung dazu vortragen.

In der Bauausschusssitzung vom 17.09.15 wurde zum Dach des Alten Seminars berichtet:
„Bei Unwetterereignissen sind verstärkt Schiefer vom Dach des Gebäudes heruntergefallen. Die Gebäudeversicherung hat eine Schadenübernahme aufgrund des Sanierungsstaus des Daches abgelehnt. Eine Überprüfung durch einen Sachverständigen ergab eine Gefährdung der Verkehrssicherheit. Daraufhin hat das RGM nach Rücksprache mit dem Bürgermeister die Einnetzung der Dachflächen zum Schutz der Besucher und Schüler vor herabfallenden Schiefern beauftragt. Die denkmalgerechte Sanierung des Daches muss in 2016 und 2017 in zwei Abschnitten erfolgen. Zuerst wird der Mittelteil in Angriff genommen. Insgesamt sind Mittel in Höhe von 2,2 Mio € dafür eingeplant."

Diese Maßnahme wurde vom RGM bereits mehrfach zum Haushalt angemeldet, aber aus finanziellen Gründen immer wieder verschoben. Eine weitere Verschiebung ist nicht mehr möglich, es sind größere Schäden zu befürchten. Bei Reparaturversuchen wird aufgrund des desolaten Zustands der Schiefer jedes Mal mehr kaputt gemacht als repariert. Die Dachsanierung kann nicht weiter aufgeschoben werden! Da das Gebäude dann einmal eingerüstet ist, gebietet es die wirtschaftliche Vernunft, dann auch den Außenanstrich und die Fenster zu überarbeiten. Beides war im Ansatz von 2,2 Mio. € von Anfang an mit eingeplant.
Im vergangenen Jahr kam aus Politik und Verwaltung der Wunsch, angesichts des Umfangs der Sanierungsarbeiten auch den bereits seit längerer Zeit geforderten Aufzug für einen behindertengerechten Zugang zum Gebäude und insbesondere zum Ratssaal zu berücksichtigen. Nach einer ersten groben Schätzung würde dieser Aufzug unter Berücksichtigung von Denkmalbelangen etwa 180.000 € kosten. Für den Aufzug muss im Gegensatz zur Dachsanierung ein Bauantrag gestellt werden. Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt würde für diesen Bauantrag auch ein lange überfälliges Brandschutzkonzept für das Gesamtgebäude gefordert. Für dieses Brandschutzkonzept und die Umsetzung hat das RGM grob 200.000 € geschätzt. Die unmittelbare Notwendigkeit des Brandschutzkonzeptes resultiert aus dem Bauantrag für den Aufzug. Jedoch wäre auch ohnedies im Rahmen der zukünftig geplanten wiederkehrenden Prüfungen des Brandschutzes der städtischen Gebäude durch das BauOA über kurz oder lang mit entsprechenden Brandschutzauflagen zu rechnen.

Für die Übersichtlichkeit nachfolgend die geschätzten Kosten:

- Gerüstbauarbeiten, ca. 2600,0 m² Gerüst ca. **31.000,00 € brutto**
- Abriss der Dachflächen ca. 2200,00 m², Dachfenster, Dachrinnen, Austausch von faulen Holzkonstruktionen ca. **60.000,00 € brutto**
- Unterspannbahn verlegen und die Nähte verkleben ca. 2.200 m², 6 Stck Dachfenster ca. **35.000,00 € brutto**
- Bauklempnerarbeiten ca. 240 m umlaufende Dachrinne + Zulagen und Fallrohre ca. **240.000,00 € brutto**

- Eindecken der Dachfläche mit Schiefer, ca. 2.200,0 m² + Zulagen wie Grate, Kehlen und Firste, Schneefang ca. 240,00 m umlaufend **ca. 540.000,00 € brutto**

- Eindecken von Kaminen, Traufe u. Dachhaken etc. Erneuerung der Verschalung, Eindecken der Gauben ca. 20 Stck. **ca. 170.000,00 € brutto**

- Energetische Sanierung, z. B. Dämmen der obersten Geschossdecke, verlegen einer Dampfbremse, ca. 2.200,00 m² **ca. 224.000,00 € brutto**

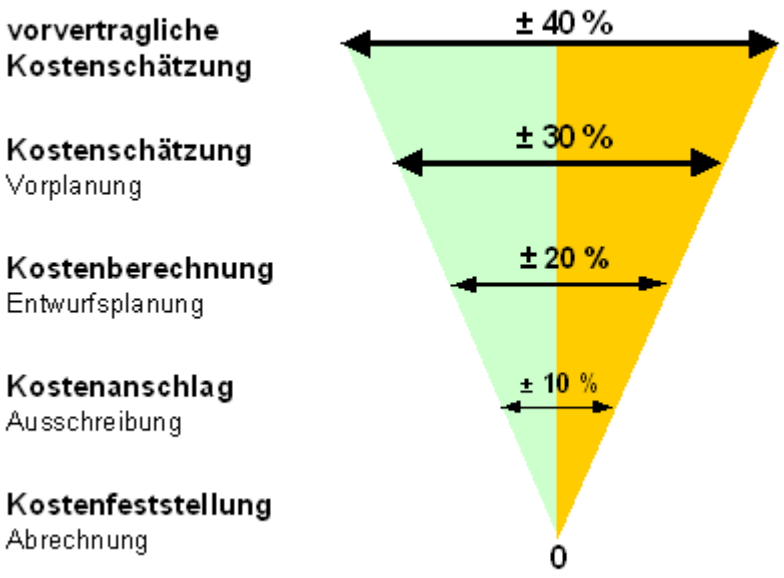
- Planung der Blitzschutzanlage und Umsetzen des Blitzschutzes bis zum inneren Blitzschutz, Potentialausgleich **ca. 150.000,00 € brutto**

- Ausbessern, Reinigen, Vorbereiten und Anstrich der Außenfassade unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes (mineralische Anstriche), Kontrolle u. Ausbessern der Fassadenfenster (Holz), ca. 2.600,00 m² **ca. 520.000,00 € brutto**

- Behindertengerechten Zugang zum Alten Seminar mit Hilfe eines Aufzugs auf der Rückseite des Gebäudes. **ca. 180.000,00 € brutto**

- Für den Aufzug ist eine Genehmigungsplanung notwendig, hierfür muss aber für das kompl. Alte Seminar ein Brandschutzkonzept erstellt und umgesetzt werden. **ca. 200.000,00 € brutto**

- Für all diese Sanierungsmaßnahmen ist es erforderlich ein generales Planungsbüro zu beauftragen. Die Kosten hierfür kann man hier auch nur grob schätzen auf **ca. 230.000,00 € brutto**

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf **2.580.000 €** und wurden im Haushalt angemeldet. Die Maßnahme soll auf 2 Jahre verteilt durchgeführt werden. Im ersten Teil wird der Mittelbau saniert und im zweiten Teil die Seitenflügel. Die Vergabe der Schieferarbeiten muss aus optischen Gründen komplett für beide Teile an eine Firma erfolgen, um Unterschiede zwischen den Dächern zu vermeiden.
An dieser Stelle muss noch einmal deutlich darauf hingewiesen werden, dass alle Zahlen nur grobe Schätzungen sind, die sich bei der genaueren Planung nach oben und unten noch verändern können. Gleichwohl hat das RGM nach bestem Wissen und Gewissen geschätzt. Gerade bei einer solch umfangreichen Sanierungsmaßnahme kann und wird es aber zu Abweichungen kommen. Wir befinden uns noch im Stadium der Vorschätzung gemäß beigefügter Systematik aus der HOAI.

Genauigkeit der Kostenermittlung