RATSINFORMATIONSSYSTEM DER STADT TRIER

Vorlage - 083/2018

Betreff:	Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen preußischen Kasernengebäudes Gneisenaustraße 33-37 zur Wohnzwecken - Kostenfortschreibung		
Status:	öffentlich	**Vorlage-Art:**	StR öffentlich
Berichterstatter:	1. Beigeordneter Ludwig 2. Bürgermeisterin Garbes		
Federführend:	Gebäudewirtschaft Trier	**Beteiligt:**	Amt für Soziales und Wohnen
Bearbeiter/-in:	Dr. Simons, Frank		

Sachverhalt
Beschlussvorschlag
Finanzielle Auswirkungen
Anlage/n

Anlagen:

Kostenberechnung Gneisenau 33 - 37

Bauzeitenplan

Beratungsfolge:

Stadtvorstand		Vorberatung
Dezernatsausschuss IV		Vorberatung
06.03.2018	öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Dezernatsausschusses IV	
Steuerungsausschuss		Vorberatung
08.03.2018	öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Steuerungsausschusses	ungeändert beschlossen
Ortsbeirat Trier-West/Pallien		Anhörung
13.03.2018	öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Trier-West/Pallien	
Stadtrat		Entscheidung
14.03.2018	Sitzung des Stadtrates	

Der gesamte Gneisenaubering ist als Denkmalzone rechtskräftig geschützt. Ziel des Denkmalschutzes ist der Erhalt der Bauwerke und der Grundstruktur der Anlage. Nur in dieser Gesamtheit erschließt sich das Kulturdenkmal als historisches Dokument. Die Stadt Trier ist als Eigentümerin gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verpflichtet, das Kulturdenkmal zu erhalten und zu pflegen.
Mit Vorlagen Nr. 098/2015 (Bedarfs- und Grundsatzbeschluss) und Nr. 419/2016 (Baubeschluss mit Mittelbereitstellung) hat der Stadtrat Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten ehemaligen preußischen Kasernengebäudes Gneisenaustr. 33–37 für Wohnzwecke beschlossen. Der hierbei zugrunde gelegte Kostenaufwand belief sich auf 6,13 Mio. €.
Zur weiteren inhaltlichen Begründung und Notwendigkeit des Projektes kann hier auf die Ausführungen in den beiden Beschlussvorlagen verwiesen werden.
Die in der Anlage verkürzt dargestellten Mehr- bzw. Minderkosten werden nachfolgend näher erläutert:

Mehrkosten:

- ***Brandschadensanierung von 5 zusätzlichen Wohnungen 30.000,00 €***
  Basis für die Ausschreibung der Arbeiten war der nach dem Schadstoffgutachten festgestellte Sanierungsbedarf. Im Zuge der Abbrucharbeiten ergab sich die v.g. Ausweitung, die in erster Linie durch Sonderentsorgungskosten verursacht ist.
- ***Sicherungsmaßnahmen Annexgebäude 22.700,00 €***
  Im Zuge der Abbrucharbeiten drohte eines der Annexgebäude einzustürzen und musste gesichert werden.
- ***Abbruch Treppentürme 13.000,00 €***
  Das Ausschreibungsergebnis lag über der Kostenschätzung.
- ***Differenz zu geplanten Abbruchkosten 14.000,00 €***
  Die Erhöhung des Umfangs der Brandschadensanierung führte in der Folge ebenfalls zu einer

Erhöhung des Umfangs der Abbrucharbeiten und der damit verbundenen Kosten.

- ***Mehrkosten Stahlbetondecken und Wände 226.700,00 €***
  Die ursprgl. geplante Ertüchtigung der Holzbalkendecken war aufgrund der starken Beschädigung nicht mehr möglich. Stattdessen werden nun Stahlbetondecken ausgeführt. Diese haben aber auch den Vorteil eines besseren Brand- und Schallschutzes. Weiterhin können nun die Wände in Mauerwerk anstatt in Gipskarton ausgeführt werden. Dies ist ein weiterer großer Vorteil für die Qualitiät des ausgeführten Wohnraums. Darüber hinaus stellte sich heraus, dass die Wände zwischen den Haupt- und Nebentrakten entgegen der Darstellung in den Bestandsplänen nicht tragend sind und daher neu errichtet werden müssen.
- ***Mehrkosten Estricharbeiten 38.000,00 €***
  Für die geplante Ertüchtigung der Holzbalkendecken wäre kein Estrich erforderlich gewesen.
- ***Mehrkosten Putzarbeiten 36.000,00 €***
  Neu errichtete Decken und Mauerwerk muss verputzt werden.
- ***Mehrkosten Natursteinarbeiten 25.000,00 €***
  Diese Kosten entstanden im Rahmen des Erhalts des einsturzgefährdeten Annexbaus.

Zwischensumme Mehrkosten: 405.400,00 €

Minderkosten:

- ***Erschließung 5.400,00 €***
  Die in der Kostenschätzung vorgesehene Position ist nicht angefallen.
- ***Zimmererarbeiten 50.000,00 €***
  Minderkosten aufgrund der nicht möglichen Ertüchtigung der Holzbalkendecken.
- ***Wegfall innenliegende Rollos 84.000,00 €***
  Sollen vom jeweiligen Wohnungsnutzer individuell angebracht werden.
- ***Gutachterkosten 40.000,00 €***
  Brand-, Tragwerks-, Schadstoff- und Schallschutzgutachten für die Holzbalkendecken entfallen aufgrund Herstellung von Stahlbetondecken.
- ***Einsparungen TGA 25.000,00 €***
  Wegfall von zusätzlich eingplanten Kosten für Lehrrohre in den Holzbalkendecken entfallen aufgrund Herstellung von Stahlbetondecken.

Zwischensumme Minderkosten: 204.400,00 €

Summe Mehrkosten ./. Minderkosten 201.000,00 €

Zur Sicherstellung einer möglichst zuverlässigen Kostenprognose darf die Entwicklung der Baupreise nicht außer Acht gelassen werden. Die Entwicklung des Baupreisindexes ist in der beigefügten Tabelle („Index“) ebenfalls dargestellt. Demnach ist dieser von 99,1 im I. Quartal 2013 auf zwischenzeitlich 118 für das IV. Quartal 2017 gestiegen.

Für das Jahr 2018 wird eine Indexsteigerung von 3,5 % prognostiziert. Unter Anwendung dieses Wertes ergibt sich eine Baukostenprognose von 6.767.304,41 € für die Sanierungsvariante. Zusammen mit den vorher dargestellten Mehr- und Minderkosten ergeben sich damit die im Beschlusstenor wiedergegebenen voraussichtlichen Mehrkosten von 640.000 €. Die Förderung der Maßnahme im Rahmen des Programms Soziale Stadt bleibt durch diese Kostensteigerung unberührt.

Der aktuelle – dieser Vorlage als Anlage beigefügte – Bauzeitenplan sieht eine Fertigstellung der Maßnahmen im August 2020 vor.

Die dem Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2016 zur Vorlage 419/2016 „Soziale Stadt Trier-West – Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten ehemaligen preußischen Kasernengeländes Gneisenaustraße 3-37 für Wohnzwecke - Baubeschluss“ zugrunde liegenden Gesamtkosten von 6.130.000 € werden um 640.000 € auf nunmehr 6.770.000 € fortgeschrieben.

Die Gesamtfinanzierung unter Berücksichtigung der Kostenfortschreibung ist über einen kommenden Nachtrag zum Haushaltsjahr 2018 sowie die Haushaltsplanung 2019/2020 sicherzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ergebnishaushalt:

Die für die Abbruchkosten in Höhe von 121.000 € zusätzlich benötigten konsumtiven Mittel werden im Rahmen des Deckungskreises der GWT zwischenfinanziert und sind im Rahmen des Nachtragshaushalts 2018 im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 4.3 – Gebäudemanagement – bei der Leistung 1.100.1.1.04.01.00.34 – Projektentwicklung und –steuerung – endgültig zu finanzieren.
Auf Grundlage der internen Leistungsverrechnung (ILV) zwischen der GWT und dem Amt für Soziales und Wohnen sind des weiteren die Leistung 1.100.1.1.04.01.00.34 - Projektentwicklung und -steuerung (Teilergebnishaushalt 4.3 Gebäudemanagement) Sachkonto 4811020 – Erträge aus ILV Service – sowie die Leistung 1.100.5.2.02.03.00.02 – Wohnungswirtschaft und Sozialplanung – (Teilergebnishaushalt 2.1 – Soziales) Sachkonto 5811020 - Aufwendungen aus ILV Service – in gleicher Höhe betroffen und somit im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2018 im Ergebnishaushalt in Höhe von zusätzlich 121.000 €.

Finanzhaushalt:

Die für die Realisierung der Maßnahme erforderlichen investiven Mittel sind im Finanzhaushalt Teilhaushalt 2.1 – Soziales – bei dem Projekt 7.522309 – Sozialer Wohnungsbau Gneisenaustraße 33-37 – in den Haushaltsjahren 2018 – 2020 eingeplant.
Darüber hinaus ist die Gesamtfinanzierung unter Berücksichtigung dieser Kostenfortschreibung und des aktualisierten Mittelabflussplans im Rahmen eines kommenden Nachtrags für das Haushaltsjahr 2018 sowie im Rahmen der Haushaltsplanung 2019/2020 anzupassen und sicherzustellen.

Anlagen:

Gegenüberstellung Sanierungs- und Neubaukosten
Bauzeitenplan

Anlagen:

Nr.	Status	Name
1	(wie Dokument)	Kostenberechnung Gneisenau 33 - 37 (211 KB)
2	(wie Dokument)	Bauzeitenplan (67 KB)