



Projekt Soziale Stadt

Kostenfortschreibung Projekt Jobcenter Trier Stadt

- überplanmäßige Mittelbereitstellung -

Beratungsfolge: **Stadtvorstand**
 Dezernatsausschuss II
 Dezernatsausschuss IV
 Stadtrat

Vorlage-Nr.: **261/2012**

Zuständig: **Jugendamt**
 Gebäudewirtschaft Trier

Berichterstatter: **Bürgermeisterin Birk**
 Beigeordnete Kaes-Torchiani

Datum: **24.05.2012**

Antrag:

1. Die Kosten für die Sanierung des ehemaligen Kasernengebäudes Gneisenastr. 38 zu einem Verwaltungsgebäude für das Jobcenter Trier Stadt werden von bislang 4.600.000 € um 482.362 € auf 5.082.362 € fortgeschrieben. Der städtische Anteil (Kreditbedarf) erhöht sich von ursprünglich 3.212.518 € um 337.887 € auf nunmehr 3.550.405 €.
2. Die erforderlichen zusätzlichen Mittel werden aufgrund der Unabweisbarkeit und Dringlichkeit der Maßnahme im Haushaltsjahr 2012 im Teilhaushalt 2.2 – Jugend, Familie und Gesundheit- gemäß § 100 GemO bei dem Projekt –Nr.: 7.311098- Gneisenaukasernen Trier-West/Verwaltungsgebäude Jobcenter Trier Stadt - überplanmäßig zur Verfügung gestellt.

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2009 (Drucksache 133/2009) den Baubeschluss für die Sanierung des Gebäudes Gneisenaustraße 38 zu einem Verwaltungsgebäude für das Jobcenter Trier Stadt beschlossen.

Dem Beschluss lagen seinerzeit Kosten in Höhe von 4.600.000 € zugrunde.

Im Laufe der Durchführung der Baumaßnahme zeigte sich, dass der Kostenrahmen trotz intensiver Bemühungen nicht gehalten werden kann.

Nach derzeitigem Stand werden voraussichtlich Mehrkosten in Höhe von 482.362 € entstehen, die folgende Ursachen haben:

Die Kosten für die Schadstoffsanierung waren zu niedrig bemessen. Durch die jahrelange Bewitterung aufgrund fehlender Dachteile war das Gebäude größtenteils einsturzgefährdet und konnte nicht gefahrlos begangen werden. Hierdurch waren die Kosten für die Schadstoffsanierung nur unzulänglich zu ermitteln, es wurden Kosten aufgrund vergleichbarer Maßnahmen zugrunde gelegt. Die mit Beginn der Bauarbeiten durchgeführte Schadstoffsanierung beinhaltet den Ausbau und die Entsorgung von asbesthaltigen Bodenbelagsklebern und Lüftungsrohren, KMF-haltige Deckenverkleidungen, PCB-belastete Holzteile, PAK-haltige Kamine, Deckenschüttlung und Dachstuhlteile des Brandschadens.

Bei Durchführung der Abbruch- und Rohbauarbeiten zeigte sich, dass das Mauerwerk teilweise ohne jeglichen Mauerverband bzw. ohne Verzahnung hergestellt war. Das ursprünglich geplante etagenweise Abbrechen der Decken und deren Erneuerung musste aufgrund der schlechten Bausubstanz geändert werden. Es mussten alle Decken entfernt und durch aufwendige Sicherungsmaßnahmen die Schottwände gesichert werden. Gleiches galt für das Mauerwerk der insgesamt 6 Giebeldreiecke und für die Gesimsabdeckung.

Da die gesamte Gebäudesubstanz schlechter als ursprünglich erwartet war, sind bei den Kosten für Erd-, Beton- und Mauerwerksarbeiten ebenfalls weitere Kosten entstanden.

Aufgrund von gestiegenem Raumbedarf im Gebäude Gneisenaustr. 38 werden 7 Mitarbeiter des Jobcenters im benachbarten Haus des Jugendrechts untergebracht. Hierdurch waren zusätzliche Arbeiten für die Netzanbindung der beiden Gebäude erforderlich.

In den haustechnischen Gewerken sind Mehrkosten entstanden u.a. musste durch Materialpreiserhöhungen aufgrund der Bauzeitverzögerungen der Auftrag zur Ausführung der Heizungsarbeiten aufgestockt werden. Die Ergebnisse der Submissionen waren höher als in der ursprünglichen Kostenschätzung angenommen, was sich durch die Bauzeitverzögerung von fast 9 Monaten erklären lässt.

Außerdem waren die Kosten für die Wartungsarbeiten der technischen Anlagen zur Verlängerung der Gewährleistung nicht in der Kostenschätzung enthalten.

Aufgrund der Mehrkosten ändert sich die Berechnungsgrundlage für die Honorare der Architekten und Ingenieurverträge gemäß HOAI 2003. Hieraus ergeben sich höhere Honoraransprüche. Für die Durchführung und Überwachung der Schadstoffentsorgung wurde das Büro für Umweltplanung beauftragt.

Für die Nutzung des Bürgersteiges und Teile der Straße müssen Straßennutzungsgebühren entrichtet werden, die ebenfalls nicht Bestandteil der Kostenberechnung waren.

Von Mieterseite wurde eine Bescheinigung für baubiologisch einwandfreie Bauweise gefordert. Hierzu wurde die Einschaltung eines Bausachverständigenbüros erforderlich, sowie die Kontrolle durch entsprechende örtliche Luftmess- und Laboruntersuchungen.

Zusammenfassend entstehen folgende Mehrkosten:

Zweck	Betrag
Schadstoffsanierung KG 300	208.980 €
Sicherungen Mauerwerk und Gesimssteine KG 300	28.452 €
zusätzliche Erd-, Mauer- und Betonarbeiten KG 300	32.454 €
Mehrkosten Installationsarbeiten KG 400	20.402 €
Mehrkosten Haustechnik KG 400	25.000 €
Wartungsverträge KG 400	32.390 €
Mehrkosten Büro Umweltplanung, Überw. Schadstoffentsorgung	10.000 €
Straßennutzungsgebühren	25.000 €
Mehrkosten Honorare	64.514 €
Bausachverständiger und Laborkosten	35.170 €
Gesamtsumme	482.362 €

Nach baufachlicher Prüfung der Mehrkosten durch die ADD wurde die Beteiligung des Landes aus dem Programm Soziale Stadt mittels Kostenerstattungsbetragsberechnung ermittelt. Diese sieht eine Bezuschussung der unrentierlichen Kosten in Höhe von 80 v.H. vor. Aufgrund der nachgewiesenen Mehrkosten steigt der Kostenerstattungsbetrag von bislang 1.734.353 € um 180.594 € auf 1.914.947 €. Die Förderung des Landes beträgt 80 % des Erstattungsbetrages, somit nunmehr 1.531.958 €.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Die Finanzierung der Mehrkosten stellt sich wie folgt dar:

Mehrkosten insgesamt	482.362 €
hierauf Landeszuweisung Soziale Stadt	144.475 €
Eigenanteil Stadt Trier	337.887 €

2. Die Bereitstellung der Mittel in Höhe von 482.362 € erfolgt gem. § 100 GemO überplanmäßig im Teilhaushalt 2.2. Jugend, Familie und Gesundheit bei Projekt-Nr.: 7.311098/Gneisenaukaserne Trier-West – Jobcenter -.

3. Die Deckung erfolgt im Rahmen eines noch aufzustellenden Nachtragshaushaltsplanes für das Jahr 2012.

Berichterstatter: Bürgermeisterin Birk, Dezernentin Kaes-Torchiani					
Federführendes Amt	ZD/20	ZC/HHSteuerung	Dezernatsbüro II	Fachdezernentin II	Oberbürgermeister
Amt 65			Dezernatsbüro IV	Fachdezernentin IV	