

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Sozial- und Kultusausschuss (Entscheidung)	13.06.2018	Ö

Jugendmusikschule– Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag

1. Von der Abrechnung der Gesamtkosten für die Sanierungsmaßnahmen in der Jugendmusikschule in mehreren Bauabschnitten wird Kenntnis genommen.
2. Von den Gesamtabrechnungskosten in Höhe von 416.474,82 EURO brutto wird Kenntnis genommen.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Seit Anfang der 80er Jahre ist die Jugendmusikschule im städt. Teileigentum der Wohnungseigentümergeinschaft der Lindenberger Straße 16-18 untergebracht. Mittelfristig waren daher erforderliche Sanierungen in unterschiedlichen Bereichen in die Finanzplanung eingestellt worden.

Bei einem Starkregen im September 2014 floss gestautes Oberflächenwasser vom Außenbereich in die Räumlichkeiten der Jugendmusikschule ein. Infolge der Durchfeuchtung entstanden durch Ausdünstungen der eingebauten Materialien starke Belastungen der Raumluft. Die Verwaltung reagierte unter Einbeziehung des Gesundheitsamtes mit der Erstellung eines gestaffelten Sanierungskonzepts.

Noch im Dezember 2014 wurde der Gemeinderat mit Drucksache 2014 Nr. S44 über den aktuellen Sachstand unterrichtet und die Sanierungsmaßnahmen mit **Gesamtkosten** in Höhe von **455.000,- EUR brutto** genehmigt.

Die Sanierungsmaßnahme zur Beseitigung der Schadstoffbelastungen wurde im Frühjahr 2015 begonnen. Der Verwaltungsbereich wurde kurzfristig in Räumlichkeiten des Rathauses ausgelagert. Die Unterrichtsräume einschl. Foyer wurden in der unterrichtsfreien Zeit saniert.

Die **Gesamtabrechnungssumme** für die einzelnen Sanierungsmaßnahmen beläuft sich auf **416.474,82 EUR brutto**.

Diese Summe liegt ca. 8,5% unter den genehmigten Haushaltsmitteln.

Ziele der Maßnahme

Durch die Sanierungsmaßnahmen wurden die Geruchsbelastungen der Raumluft, sowie mögliche Schadstoffbelastungen infolge der Durchfeuchtung eliminiert. Gleichzeitig führten die baulichen Maßnahmen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Durch die Erneuerung der Fassadenelemente ist eine energetische Verbesserung erreicht worden.

Sachverhalt/Sachstand

Nachdem das Starkregenereignis im September 2014 zu einem schweren Wasserschaden in den Räumlichkeiten der Jugendmusikschule führte war dringender Handlungsbedarf gegeben. Auf Grund der Geruchsbildung wurden Luftkonzentrationsmessungen und Materialproben von dem vorhandenen Teppichboden mit Estrich und den hölzernen Tragständerwänden entnommen. Es stellte sich heraus, dass die foyerseitige Trennwand aus furniertem Holzfasermaterial als „starker Formaldehydausscheider“ eingestuft wurde. Daraus schlussfolgernd, war die Quelle der Belastung auch in den Holzfaserplatten der Wandeinbauschränken und den Holzelementen an der Foyer-Decke zu finden. Daher musste die Quelle der Formaldehydabsonderungen durch eine möglichst rasche und zeitnahe Sanierung entfernt werden.

In Teilbereichen waren Sanierungsmaßnahmen bei der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen und mussten nun in 3 möglichen Bauabschnitten nach Prioritäten abgewickelt werden.

Für die kommenden Jahre waren daher im Haushaltsplan 4 unterschiedliche Haushaltsstellen bzw. Investitionsaufträge angelegt.

Die Darstellung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen spiegelt die zeitliche Reihenfolge wieder.

HH-Stelle 2 | 33300001 940100 / Investitionsauftrag 7 2630001 7 004

Austausch der Trennwände / Bodenbelagserneuerung / Baunebenkosten

Vorrangig war im I. Bauabschnitt die Sanierung der Trennwände und die zugehörigen Einbauschränkelemente mit baubegleitenden Maßnahmen auszuführen. Gleichzeitig waren auch in diesem Zug die Bodenbelagserneuerungen im Foyer, in den Unterrichtsräumen 5 und 6, sowie im gesamten Verwaltungsbereich vorzunehmen. Durch die Schadstoffbelastung war es erforderlich ein qualifiziertes Entsorgungskonzept mit entsprechender Dokumentation durchzuführen. Weiterhin war zur Beleuchtungserneuerung und der elektrotechnischen Neuinstallation in den Sanierungsbereichen ein Fachplanungsbüro einzuschalten. Daher fielen durch die erforderlichen Fachplanungsleistungen Baunebenkosten an.

HH-Stelle 2 | 33300001 940300

Erneuerung von abgehängten Deckenbereichen

Da die abgehängten Holzelemente aus dem gleichen Material wie die Raumzwischenwände bestanden, war die Sanierung im I.BA ebenfalls notwendig. Es wurden geeignete akustische Deckenfelder eingebaut und eine neue Beleuchtung mit integriert.

HH-Stelle 2 | 33300001 940200 / Investitionsauftrag 7 2630001 7 002

Fenstererneuerung in Teilbereichen

Auf Grund des Wasserschadens war insbesondere die Fenster-/Fassadenfläche des Verwaltungsbereichs zu erneuern. Durch den bodentiefen Einbau der Elemente wurde ein Brüstungsbereich mit zusätzlichem Abdichtungsschutz ausgebildet. Da alle Fenster- und Fassadenelemente im Teileigentum sind, war für das äußere Erscheinungsbild die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft notwendig. So dürfen die äußere Farbgestaltung und Aufteilung nicht verändert werden!

Der II. Bauabschnitt erfolgte in den Sommerferien 2016. Hierbei wurden die Fensterflächen in den Unterrichtsräumen auf der Südseite komplett erneuert.

Die restlichen Fenster-/ Fassadenelemente des Flachbaus können nur bei einer Gesamtanierung in Abstimmung mit den restlichen Teileigentümern erneuert werden. Es ist allerdings noch vorgesehen, mit verbliebenen Finanzmitteln das Fassadenelement des Unterrichtsraumes 4 auch wegen der starken Lärmbelastung von der Eltinger Straße, im gleichen Erscheinungsbild in den Sommerferien 2018 zu erneuern. In der Kostendarstellung sind diese Restmittel berücksichtigt.

HH-Stelle 2 | 33300001 940000 / Investitionsauftrag 7 2630001 7 001**Sanitärsanierung**

Als letzter Bauabschnitt waren die sanitären Anlagen im Sanierungspaket aufgenommen. Auf Grund der hygienischen Belange wurde diese Maßnahme in den Sommerferien 2017 ausgeführt. Hierbei wurden die Damen und Herren WC-Bereiche nach aktuellem Bedarf konzipiert und baulich erneuert.

Die Kostenfortschreibung der einzelnen Sanierungsabschnitte ist in Anlage 1 dargestellt.

Die zusammengefassten Kostengruppen belaufen sich wie folgt in EUR brutto:

Kostengruppe	Kostenschätzung	Abrechnungssumme	-Mehr / +Minderk.
KG 300 Baukonstruktion	340.200,00	306.087,14	+ 34.112,86
KG 400 Techn. Anlagen	49.800,00	59.315,59	- 9.515,59
KG 700 Baunebenkosten	65.000,00	51.072,09	+ 13.927,91
Gesamtkosten	455.000,00	416.474,82	+ 38.525,18

Im Einzelnen stellen sich die Kostenansätze folgendermaßen dar:

Kostengruppe 300 Baukonstruktion rd. 73,5% der Gesamtkosten

In der beigefügten Kostenfortschreibung ist ersichtlich, dass sich die unterschiedlichen Gewerke bei den Mehr- und Minderausgaben gegenüber dem Kostenansatz ausgleichen und insgesamt der Kostenrahmen unterschritten wird.

Kostengruppe 400 Techn. Anlagen rd. 14,2% der Gesamtkosten

Mehrkosten entstanden beim Gewerk Elektro im I. Bauabschnitt. Durch die umfangreiche Neuinstallation in Teilbereichen konnte der Kostenansatz nicht eingehalten werden.

Kostengruppe 700 Baunebenkosten rd. 12,3% der Gesamtkosten

Durch planerische Eigenleistungen des Gebäudemanagements konnte der Kostenansatz unterschritten werden.

Weiteres Vorgehen

Die Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann
Oberbürgermeister

Anlage/n

1	JuMu Kostenfortschreibung Abrechnung_1
---	--

KOSTENFORTSCHREIBUNG

Stand: Mai 2018

Anlage 1

Objekt: Jugendmusikschule - Sanierungsmaßnahmen

Projekt: Sanierung

KG	Gewerk / HH-Stelle / Investauftrag	KOSTENSCHÄTZUNG laut DS 2014 / S 44	Kostenfeststellung =Abrechnungssumme	DIFFERENZ Mehrausgaben "-" Minderausgaben "+"
	2 33300001 940000 / 7 2630001 7 001 Sanitärsanierung	65.000,00 €	63.168,75 €	
300	Fliesen	16.000,00 €	20.038,40 €	-4.038,40 €
300	Trennwände / Sonstiges	6.000,00 €	7.357,77 €	-1.357,77 €
300	Türen	0,00 €	1.734,54 €	-1.734,54 €
300	abgehängte Decken	0,00 €	4.285,78 €	-4.285,78 €
400	Sanitär / Heizung / Lüftung	25.000,00 €	25.755,15 €	-755,15 €
400	Elektro	3.000,00 €	3.239,70 €	-239,70 €
700	Baunebenkosten	15.000,00 €	757,41 €	14.242,59 €
	2 33300001 940200 / 7 2630001 7 002 Fenstererneuerung	160.000,00 €	130.362,23 €	
300	Fenster Verwaltung u. Unterricht Süd	136.200,00 €	109.747,51 €	26.452,49 €
300	Rohbau / Maler / Verkleidungen	20.000,00 €	13.510,21 €	6.489,79 €
300	Maler / Beläge III.BA	0,00 €	5.227,22 €	-5.227,22 €
400	Heizung	3.800,00 €	1.877,29 €	1.922,71 €
	2 33300001 940100 / 7 2630001 7 004 Trennwände / Bodenbeläge / BNK	190.000,00 €	191.927,20 €	
300	Demontagen	20.000,00 €	16.786,60 €	3.213,40 €
300	Trockenbau / Maler	51.200,00 €	52.229,56 €	-1.029,56 €
300	Bodenbelag / Schreiner / Reinigung	60.800,00 €	54.820,28 €	5.979,72 €
400	Elektro	8.000,00 €	17.776,08 €	-9.776,08 €
700	Baunebenkosten / Umzug	50.000,00 €	50.314,68 €	-314,68 €
	2 33300001 940300 / abgehängte Decken	40.000,00 €	31.016,64 €	
300	Trockenbau	30.000,00 €	18.248,92 €	11.751,08 €
300	Schreiner / Deckenbretter	0,00 €	2.100,35 €	-2.100,35 €
400	Elektro	10.000,00 €	10.667,37 €	-667,37 €
Gesamtsumme		455.000,00 €	416.474,82 €	38.525,18