

Sachverhalt / Begründung:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 25.10.2016 (DS.Nr.16/0348) die Verwaltung ermächtigt, für das Projekt „IHK (heute ISEK) Jugendzentrum Mülldorf“ Aufträge bis zu einem Gesamtvolumen in Höhe von brutto 7.257.011,00 € zu vergeben (seinerzeit „Pilotprojekt“, heutiges „BNB Projekt“).

Im fortschreitenden Projektverlauf und in der Bauphase muss dieser Kostenrahmen infolge zusätzlicher und unvorhergesehener Anforderungen erweitert werden.

Die wesentlichen Mehrkosten hierzu sind nachstehend dargestellt:

1. Altbau, Bonner Straße 104a

1.1 Bausubstanz

Trotz umfangreicher Voruntersuchungen im Gebäudebestand des Altbaus wurden die statischen Mängel des Gebäudes erst in der Bauphase ersichtlich. Erst im Zuge der Entkernungen und der Abbrucharbeiten der einzelnen Gebäudeteile wurde die mangelhafte Bausubstanz erkenntlich. Zum Erhalt des Gebäudes sind umfangreiche statische Sanierungen erforderlich.

1.2 Sanierung Decken:

So musste die Decke über dem Untergeschoss aus statischen Gründen erneuert werden. Nach Rückbau des Estrichs im Erdgeschoss wurde ersichtlich, dass die einzelnen Gewölbeselemente der alten Kappendecke keinen ausreichenden Verbund mehr aufwiesen. Bei der Sanierung der Decke wurde daher die bestehende Kappendecke zurückgebaut und als Stahlbetondecke neu aufgebaut. Weiterhin musste die Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss statisch aufgewertet werden.

1.3 Mauerwerk

Erst nach Freilegen des Innenputzes im Erd- und Obergeschoss wurde ersichtlich, dass das Innen- und Außenmauerwerk im Mauergefüge mangelhaft verarbeitet wurde. Der Altbau wurde in der Vergangenheit mehrfach umgebaut und erweitert. Hierbei wurden die einzelnen Wandabschnitte ohne den erforderlichen Verbund zueinander gemauert. Um den statischen Nachweis für die Standsicherheit des Mauerwerks nachweisen zu können, wurden Materialproben durch einen Sachverständigen entnommen. Die alten Steine sowie der Mörtel waren in nach dem vorliegenden Gutachten als nicht ausreichen standfest bewertet worden. Hier mussten Teile des Mauerwerks komplett ausgetauscht werden.

Die oben genannten erforderlichen statischen Ertüchtigungen sind bereits abgeschlossen.

1.4 Fundamente und Bodenplatte

Nach dem Erstellen eines Durchbruchs im Untergeschoss stellte man fest, dass das Gebäude über kein statisch wirksames Fundament verfügt. Hierzu wurde in Teilbereichen der Kelleraußenwände aufwändige Unterfangungen durchgeführt. Die Hauptlast des Gebäudes liegt auf einer tragenden Mittelwand, welche ebenfalls nicht

fundamentiert ist. Diese ebenfalls nicht ausreichend tragfähige Mittelwand muss erneuert werden und auf Brunnengründung fundamentiert werden. Diese Brunnengründungen innerhalb des Gebäudes können aufgrund der Platzverhältnisse nur in Handschachtung bis auf ausreichend tragfähigen Boden (bis ca. 2,00m tief) erfolgen.

Da das Gebäude weiterhin, wie zu dieser Bauzeit üblich, keine Bodenplatte hat, wird anschließend eine queraussteifende Bodenplatte aufbetoniert.

Die statisch erforderlichen Arbeiten im Keller sollen im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein.

Über die oben genannten Arbeiten wurde in den Sachstandsberichten 07 bis 19 berichtet.

1.5 Kostenerhöhung durch Baupreissteigerungen

Aufgrund der Bauzeitverzögerung durch die zusätzlichen erforderlichen Arbeiten sowie der vorangegangenen zusätzlichen Ingenieurleistungen werden in Anpassung an die Baupreissteigerung Mehrkosten durch verschiedene bereits beauftragte Unternehmen angedroht.

1.6 Kosten

Die Mehrkosten für die Durchführung der statisch notwendigen Mehrleistung im Altbau, für die zusätzlichen Ingenieurleistungen und Nebenkosten sowie für die Preissteigerungen betragen insgesamt 510.277,00 €. Die ursprünglich geschätzten Baukosten von brutto 2.155.000,00 € erhöhen sich damit auf 2.665.277,00 €.

2. Neubau, Bonner Straße 104

2.1 Kosten

Der Neubau befindet sich im geplanten Kostenrahmen. Hier werden nach aktuellem Stand keine Mehrkosten erwartet. Die bisher entstandenen Nachträge und Mehrkosten konnten durch den Puffer abgefangen werden.

3. Außenanlagen, Bonner Straße 104a und 104

3.1 Zusätzliche Maßnahmen

Im Zuge der Altbausanierung wurde ein ummauerter Hohlraum im rückwärtigen Hofbereich gefunden. Dieser muss zur Verhinderung von Absackungen des Pflasterunterbaus fachgerecht verfüllt werden.

Entgegen der ursprünglichen Planung soll die Regenentwässerung des Neubaus nicht in die öffentliche Kanalisation eingeführt werden, sondern nach Forderung des Landeswassergesetzes in eine Rigole, welche im Rahmen der Außenanlagen erstellt werden soll.

Nach Wunsch der Politik sollen zusätzliche Ausstattungsgegenstände wie zusätzliche Strom- und Frischwasserstationen für geplante Ortsfeste eingebaut werden, welche im ursprünglichen Entwurf nicht vorgesehen waren. Weiterhin ist der Rückbau von vorhandenem Baumbestand zur Vergrößerung der Platzsituation gefordert.

3.2 Kostenerhöhungen durch Baupreissteigerung

Aufgrund der Bauzeitverzögerung des Altbaus ist die Baupreissteigerung zusätzlich in die Schätzsumme der Mehrkosten eingeflossen.

3.3 Kosten

Die Mehrkosten für die oben genannten Leistungen im Rahmen der Außenanlagen werden auf ca. 100.000,00 € brutto geschätzt.

4. Ersatzstandorte

4.1 Kita und DKSB, Wehrfeldstraße

Aufgrund der Bauzeitverzögerung der Altbausanierung muss der Ersatzstandort für die Kindertagesstätte und den Deutschen Kinderschutzbund in der Wehrfeldstraße für einen längeren Mietzeitraum vorgehalten werden. Die Miete war im Hauptauftrag des Containerbaus bis August 2018 beauftragt. Nach aktuellem Bauzeitenplan muss dieser noch bis zum Jahreswechsel 2020/2021 vorgehalten werden.

In den ursprünglichen Schätzkosten für den Containerbau war das Vorrichten des Grundstücks nicht enthalten. Aufgrund der Gebäudetopographie waren zusätzliche Erdarbeiten erforderlich, um die Fläche für das Gebäude zu begradigen. Weiterhin sind Mehrkosten für die ebenfalls in der Schätzung nicht enthaltenen Außenanlagen entstanden, welche für die Nutzung zwingend erforderlich waren.

4.2 Jugendzentrum Grantham-Allee

Aufgrund von Verzögerungen im Rahmen der GÜ-Vergabe und im Bauablauf verlängert sich die Miete für den Ersatzstandort des Jugendzentrums in der Grantham-Allee um acht Monate. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Oktober 2020 geplant. Auch hier sind Mehrkosten für die in der Schätzung nicht enthaltenen Außenanlagen entstanden.

4.3 Kosten

Die Mehrkosten für die Ersatzstandorte betragen insgesamt 574.612,00 €. Hierdurch erhöhen sich die ursprünglichen Schätzkosten von 800.011,00 € auf brutto 1.374.623,00 €.

5. Zusammenfassung Mehrkosten

Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes und entsprechend aktualisierter Gesamtkostenberechnung wird davon ausgegangen, dass ein Gesamtbudget von 8.441.900,00 € zur Verfügung stehen muss, um die Maßnahme abschließen zu können.

Aus diesem Grund soll das Gesamtvolumen für das Projekt „Jugendzentrum Mülldorf“ in Höhe von brutto 8.441.900,00 € beschlossen werden.

Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung.

5.1 Förderung

Es wird derzeit geprüft, ob die Baukostensteigerung des Altbaus und der Außenanlagen ebenfalls in die Fördersumme einfließen kann.

Die Ersatzstandorte sind nicht förderfähig und somit nicht Teil der ISEK-Fördermaßnahme.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter