

Betreff:

Glogauer Straße 50 - Generalsanierung Gemeinschaftshaus Langwasser, 2. BA
hier: Nachtrags-Objektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Begründung und Umfang der Maßnahme

Das „Gemeinschaftshaus Langwasser“ (kurz „GLw“) wurde 1968 – als eines der ersten großen Gemeinschaftshäuser Deutschlands – am Heinrich-Böll-Platz, im Herzen von Langwasser eröffnet.

Das Gebäude ist dem Amt für Kultur und Freizeit zugeordnet. Ein weiterer Nutzer in dem Gebäude ist die Stadtbibliothek mit ihrer Stadtteilbibliothek Langwasser im Obergeschoss. Der dritte Bestandteil des Gemeinschaftshauses ist eine verpachtete Gaststätte.

Im Untergeschoss befinden sich Kellerräume für Lager, Haustechnik, WCs, Künstlergarderoben und eine Kegelbahn. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück in freistehenden und direkt angrenzenden Bauteilen drei Nebengebäude, die mit der Generalsanierung wieder für den Kulturbetrieb genutzt werden. Das Gemeinschaftshaus steht nicht unter Denkmalschutz, ist aber hinsichtlich seiner Architektursprache ein markantes Zeugnis seiner Zeit.

Die Planungen zur Generalsanierung des Gemeinschaftshauses begannen bereits 2008. Hierbei zeigte sich schnell, dass die Maßnahme nicht innerhalb des damals angesetzten Kostenrahmens umgesetzt werden konnte. Es erfolgte daher die Trennung in zwei Bauabschnitte, um mit den vorhandenen Mitteln zunächst die dringendsten Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz umzusetzen. In der Zeit von 2011 bis 2014 wurden in einem 1. Bauabschnitt (BA) die Gebäudehülle mit Flachdachabdichtung, Fassaden einschließlich Wärmedämmung und Fenster erneuert, sowie ein zweiter baulicher Rettungsweg aus dem OG geschaffen.

Die Planungen zum 2. BA wurden zusammen mit dem 1. BA durchgeführt und endeten 2011 im Vorentwurfsstadium. Nach Wiedereinstieg in die Planung zeigte sich schnell, dass auf Grund geänderter Anforderungen der Inhalt des 2. BA überdacht werden musste. 2015 wurde daher in beschlossen, die Planung den aktuellen Erfordernissen anzupassen. 2016 wurde Langwasser als einem Stadterneuerungsgebiet festgelegt, was die Beantragung von Fördergeldern aus der Städtebauförderung ermöglichte. Dadurch konnten noch nötigen und neu erkannten Sanierungsschritte im 2. BA zusammengefasst werden.

Auf Basis der Kostenberechnung vom 07.06.2017 wurde der Objektplan für die Maßnahme am 07.11.2017 im Bau- und Vergabeausschuss in Höhe von 12.736.000 Euro genehmigt. Die Maßnahmen sind baulich abgeschlossen.

2. Maßnahmenbeschreibung

Der 2. BA bestand aus der kompletten Überarbeitung des Gebäudeinneren.

Die Charakteristik des Gebäudes und seiner großzügigen Außenanlagen wurde weitgehend erhalten und mit modernen Elementen z. B. an Wand-, Decken- und Bodenoberflächen ergänzt.

Weitere wesentliche Bausteine der Maßnahme waren:

- Ausbau und Entsorgung von Schadstoffen
- Barrierefreie Erschließung, u.a. ein neuer Aufzug über alle Geschosse, insbesondere:
 - Anbindung der Stadtteilbibliothek
 - ein neuer Aufzug im Bereich Küche für EG und UG
 - Kegelbahn
- Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes
- Vollumfängliche Erneuerung der Haustechnik (inkl. Gastronomieküche und Fettabscheideranlage)
- Sanierung aller Sanitärbereiche
- Erneuerung der Veranstaltungs- und Medientechnik

- Umsetzung raumakustischer Vorgaben
- Energetische Sanierung der Außenhülle ehem. Pächterwohnung
- Reaktivierung und Sanierung der Außenanlagen

3. Kosten, Begründung und Umfang des Nachtragsverfahrens

3a. Begründung

Der vorliegende Nachtragsobjektplan beinhaltet Mehrkosten aus konjunkturellen Preissteigerungen, aus nicht erkennbaren Problemen in der Bestandssituation, dem coronabedingt verzögerten Bauablauf sowie notwendigen Planungsanpassungen gegenüber dem Objektplan.

Einsparpotentiale und Kompensationsmöglichkeiten wurden jeweils im Vorfeld geprüft und durchgeführt. Weitere Einsparungen hätten zu erheblichen Qualitätseinbußen und Einschränkungen im Betrieb des Gemeinschaftshauses geführt. Die Kostensteigerungen sind schwerpunktmäßig folgenden Themenkreisen zuzuordnen:

a) Preissteigerungen auf Grund der konjunkturellen Lage:

Die Kostenberechnung stammt aus dem Jahr 2017, die Ausschreibungen erfolgten in den Jahren 2017 bis 2019. Die Marktentwicklung konnte zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung nicht vorhergesehen werden. Betroffen waren im Wesentlichen die Gewerke Rohbauarbeiten, Lüftung, Kühlung Technikräume, Dach- sowie Bodenbeschichtungsarbeiten. Die schon seinerzeit üblichen jährlichen Kostensteigerungen von etwa 3% über die Jahre bis 2019 konnten nicht mehr vollumfänglich aufgefangen werden.

b) Mehrkosten aus Bestandssituation:

- Trotz der vor Baubeginn vorgenommenen Abbrucharbeiten und Schadstoffentsorgung sind baubegleitend zusätzliche Entsorgungskosten für Altlasten angefallen und haben zu Mehrkosten geführt.
- Die Instandsetzung der Grundleitungen war umfangreicher, als aus den Voruntersuchungen ersichtlich.
- Nach Entfernen des Bestandsputzes wurden Mehrstärken und zusätzliche Arbeitsgänge notwendig, da die Abtragsarbeiten nicht in der erwarteten Qualität erfolgt waren.
- Es wurden aufwändigere Anschlussarbeiten zum 1.BA an Fassade und Dach nötig als ursprünglich kalkuliert.
- Altschäden im Bodenaufbau der Kegelbahn führten zur unerwartet nötigen kompletten Sanierung des Kegelbahnbodens.
- Teile der Lüftungsanlage mussten auf Grund der Bestandssituation und der beengten Raumverhältnisse angepasst werden infolgedessen entstanden auch Mehrkosten in den Folgewerken.

c) Mehrkosten aus coronabedingt verzögertem Bauablauf und Materiallieferschwierigkeiten:

Verzögerungen im Bauablauf durch Materiallieferschwierigkeiten betrafen im Wesentlichen die Gewerke Rohbau, Lüftung, Schreiner und Metallbau mit Lieferzeiten zu Türen und Fliesenarbeiten. Durch die Bauzeitverlängerung haben sich die Kosten für Baustelleneinrichtung, Schließdienst und Gerüste erhöht.

d) Mehrkosten aus notwendigen Planungsanpassungen:

Die Notwendigkeit einer gestalteten Einhausung für die Lüftungsanlagen auf dem Dach des GLW wurde anfangs verkannt. Diese Einhausung war aber nicht entbehrlich für einen positiven Gesamteindruck der Maßnahme.

e) Bauzeit

Der Baubeginn erfolgte nach Auszug der Stadtbibliothek und des Gemeinschaftshauses mit der Gebäudefreischaltung zum 10.04.2018. Die Abbrucharbeiten und Schadstoffentsorgung von Mai 2018 bis Oktober 2018 lagen im vorgesehenen Zeitrahmen.

Der Start der Erdarbeiten im Außenbereich erfolgte im August 2018. Die Baufertigstellung war für Anfang 2020 vorgesehen. Verzögerungen im Bauablauf durch z. B. coronabedingte Verzögerungen (c), aufwendigere Rohbauarbeiten und Anpassungen im Technischen Ausbau konnten nur teilweise durch Vereinfachungen in der Ausführung kompensiert werden. Im Ganzen hat sich die Bauzeit aus den oben genannten Gründen bis Ende des Jahres 2020 verlängert. Das Gemeinschaftshaus, die Stadtbibliothek und die Gastronomie haben die Nutzung Ende des Jahres 2020 aufgenommen.

Die durch zweimaligen Wassereintritt verzögerten Arbeiten in der Kegelbahn wurden im Oktober 2021 beendet. Die Baufertigstellung erfolgte gemäß Baufertigstellungsanzeige am 31.03.2021.

Die Baustelleneinrichtung mit Rückbau und Wiederherstellung der Oberflächen musste entsprechend umfangreicher honoriert werden als zunächst in der Planung kalkuliert.

3b. Aufgliederung der Gesamtbaukosten nach DIN 276

Zum genehmigtem Objektplan vom 07.11.2017 ergibt sich nachfolgende Kostenentwicklung bis zur aktuellen Prognose der Kostenfeststellung. Der Nachtragsobjektplan entspricht der Prognose zur Kostenfeststellung. Die Maßnahme ist baulich abgeschlossen.

Der bisherige Mischsteuersatz in Höhe von 12,73% ergibt sich aus der Vorgabe von KaSt wie folgt:
 $19\% \text{ MwSt.} - 33\% (6,27\%) = 12,73\%$

	Kostenberechnung Objektplan 2017	Budgetfestlegung ab Objektplan	NOP Kostenprognose 2021	Mehrkosten
KG 100 (Netto)	1.000,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
KG 200 (Netto)	342.770,00 EUR	256.590,00 EUR	143.985,59 EUR	-112.604,41 EUR
KG 300 (Netto)	2.910.473,93 EUR	3.220.656,27 EUR	3.999.140,28 EUR	778.484,01 EUR
KG 400 (Netto)	3.466.927,01 EUR	3.526.765,37 EUR	3.655.410,57 EUR	128.645,20 EUR
KG 500 (Netto)	631.356,21 EUR	399.555,55 EUR	423.421,56 EUR	23.866,01 EUR
KG 600 (Netto)	692.672,59 EUR	641.632,81 EUR	741.632,81 EUR	100.000,00 EUR
KG 700 (Netto)	2.578.702,27 EUR	2.578.702,27 EUR	2.516.544,59 EUR	-62.157,68 EUR
Summe netto ohne BVK	10.623.902,27 EUR	10.623.902,27 EUR	11.480.135,40 EUR	856.233,13 EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK (12,73 % MwSt.)	11.971.080,87 EUR	11.971.080,87 EUR	12.941.556,64 EUR	970.475,77 EUR
BVK 7,2% aus netto	764.769,77 EUR	764.769,77 EUR	826.569,75 EUR	61.799,98 EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK (12,73 % MwSt.)	12.735.850,64 EUR	12.735.850,64 EUR	13.768.126,39 EUR	1.032.275,75 EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK, (12,73 % MwSt.) gerundet	12.736.000,00 EUR	12.736.000,00 EUR	13.768.000,00 EUR	1.032.000,00 EUR

4. Finanzierung der Mehrkosten

Die im Objektplan genehmigten Gesamtkosten belaufen sich auf 12.736.000 Euro brutto mit 12,73% MwSt. inkl. BVK. Die aktuell ermittelten Mehrkosten des 2.BA betragen 1.032.000 Euro (brutto inkl. BVK). Daraus ergeben sich neue Gesamtkosten von 13.768.000 Euro mit 12,73% MwSt. brutto. Die Finanzierung der Mehrkosten zum 2.BA wurde mit Stk abgestimmt und erfolgte durch die MIP-Fortschreibung (MIP 2021-2024).