

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0797/2016-2021/1	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: L III.620-341	Federführung: Fachbereich III	Datum: 13.11.2019

Sanierung des Bürgerhauses Engenhahn
- Vorstellung der Kostenberechnung
- Baubeschluss

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Engenhahn	öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Kostenberechnung des Büros Bielak Architekten-Bauingenieure zur Sanierung des Bürgerhauses Engenhahn in Höhe von brutto 1.044.746,98 € zzgl. 97.000 Euro gemäß Besprechungsergebnis „Runder Tisch“ (Anlage – Schreiben Architekturbüro Bielak vom 08.10.2019) = 1.141.746,98 Euro wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Bauprogramm mit Ergänzung Besprechungsergebnis „Runder Tisch“ (Anlage – Schreiben Architekturbüro Bielak vom 08.10.2019) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Bauleistungen auszuschreiben.
4. Die Kostenfeststellung ist der Gemeindevertretung nach Abschluss der Baumaßnahme zur Kenntnis zu geben.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5730 Gemeindehallen

Sachkonto / I-Nr.: 57300103/6161000 Bauunterhaltung BGH Engenhahn

Auftrags-Nr.:

Im Haushalt 2019 sind 280.000 Euro für die Maßnahme eingestellt. Die übrigen Kosten sind - aus heutiger Sicht- in die Finanzhaushalte (Investitionen) der Haushalte 2020 und 2021 einzustellen.

Die Photovoltaikanlage ist mit 22.000 Euro im Haushalt 2019 gesondert finanziert (Inv. Nr. 5310.303).

Sachverhalt:

Auf die Vorlage Nr. GV/0536/2016-2021 wird verwiesen.

Das Architekturbüro Bielak aus Hohenstein wurde beauftragt, für die Baumaßnahme eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung nach DIN 276 zu erstellen (Anlage). Folgendes Bauprogramm ist vorgesehen:

Schwerpunkt der geplanten Maßnahmen ist die komplette **Gebäudehülle**, einerseits wegen Überalterung/Instandsetzungsbedarf (Dach), andererseits mit dem Ziel einer energetischen Sanierung sowie aus Brandschutzgründen (Dämmung):

- Abbau der vorhandenen Dachkonstruktion einschl. Asbest-Entsorgung (Dachrand) und Neuaufbau des Daches als Metaldach mit Auf-Dach-Dämmung sowie einer Akustik-Unterdecke in der Halle. Letzteres ist auch dem Brandschutz geschuldet
- Außenseitige Dämmung der Wände in Form eines Wärmedämm-Verbundsystems mit mineralischem, nicht brennbarem 14cm starkem Dämmstoff gemäß EnEV 2013
- Austausch der Holzfenster gegen moderne Holz-Alu-Fenster einschl. Sonnenschutz auf der Westseite
- Austausch der Türanlagen am Haupt- und Nebeneingang

Im **Gebäudeinnern** sind folgende Maßnahmen geplant:

- Erneuerung der mobilen Trennwände großer / kleiner Saal und kleiner Saal / Nebenraum
- Ausbau der mobilen Trennwand zwischen Halle und Stuhllager und Ersatz durch eine Metallständerwand
- Schaffung der Voraussetzungen (Brandschutz) für die Nutzung des DG als Lager
- Einbau einer Treppe zum Lager im OG (Ersatz für Leiter)
- Neue Innentüren
- Erneuerung des Bodenbelags (Linoleum) im Bereich Stuhllager/Garderobe sowie im Windfang (Schmutzfänger/Sauberlaufzone)

- Schaffung eines Wanddurchbruchs im Bereich der Ausgabetheke, Abbruch einer Zwischenwand, Vergrößerung der Durchreiche zwischen Küche und Thekenbereich

Im Bereich der **Haustechnik** wird Folgendes vorgesehen:

- Rückbau der nicht mehr benötigten Lüftung im Saal und künftige Beheizung über Heizkörper, natürliche Fensterlüftung der Halle (gegenüberliegende, künftig motorisch zu öffnende Fenster)
- Umstellung der Warmwasserversorgung von Zentralspeicher auf dezentrale Untertischgeräte
- Neue Abluftanlagen in den innenliegenden Räumen
- Neue Leuchten (LED) in den Nebenräumen (Halle bereits modernisiert)
- Installation einer Photovoltaikanlage (gesondert finanziert mit 22.000 Euro unter Investitions-Nr. 5310.303)

Teilweise sind ergänzende Brandschutzmaßnahmen, Ergänzungs- und Anpassungsarbeiten erforderlich. Die Küche bleibt weitestgehend unverändert.

Die Maßnahme lässt sich unproblematisch in zwei Bauabschnitte unterteilen

1. BA (Gebäudehülle)	634.299,56 Euro brutto
2. BA (Gebäudeinneres)	410.447,42 Euro brutto
Summe:	1.044.746,98 Euro brutto

Einschließlich Baukostensteigerung (angenommen 10%) entstehen somit voraussichtliche **Gesamtkosten in Höhe von 1,15 Mio. Euro** - jedoch ohne PV-Anlage.

Das Architekturbüro hat zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung die Kosten für einen Ersatzneubau auf der vorhandenen Bodenplatte/Kriechkeller ermittelt. Dabei sind Kosten in Höhe von 1.886.436,51 € anzusetzen. Mit 10% Zuschlag für Baukostensteigerung ist mit einer Summe von 2,075 Mio. Euro auszugehen. Damit erscheint die Sanierung als die wirtschaftlichere Alternative, auch wenn die Kostensicherheit bei einer Sanierung erfahrungsgemäß niedriger liegt als bei einem Neubau.

Die umfangreichen Unterlagen zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung können nach vorheriger Terminvereinbarung gerne im Fachbereich III eingesehen werden.

Ergänzung 13.11.2019:

Am 23.09.2019 und 12.11.2019 fanden zwei Sitzungen eines eigens einberufenen „Runden Tisches“ von Verwaltung, Ortsbeirat, Engenhahner Vereinen und beauftragtem Architekturbüro zur Sanierung des Bürgerhauses Engenhahn statt, da sich im Rahmen der Beratungen im Ortsbeirat unterschiedliche Auffassungen über die Art der Nutzung und den Umfang der Sanierung zwischen den Engenhahner Vereinen offenbart hatten. Diese konnten während der letzten Planungsschritte innerhalb der Vereinsgemeinschaft nicht geklärt werden bzw. kamen erst nach Vorlage der konkreten Entwurfsplanung durch das Büro Bielak auf.

Als Ergebnis der Besprechung am 23.09.2019 hat das Architekturbüro Bielak eine Aufstellung über die Mehr- bzw. Minderkosten für die gemeinsam besprochenen Änderungen am Bauprogramm erstellt (siehe Anlage). Einige angedachte Maßnahmen haben sich auch als nicht sinnvoll durchführbar oder als unwirtschaftlich erwiesen.

Die reinen Baukosten liegen bei Annahme der Änderungen um 77.761,32 Euro brutto über einer Sanierung gemäß der bisherigen Vorstellungen. Allerdings sind die Mehrkosten, da sie Bestandteil der Kostenberechnung werden, nach HOAI honorarpflichtig, sodass auch die Honorarkosten für Architekt und Fachingenieur ansteigen (angenommen ca. 25% der Baukosten). Insgesamt sind Mehrkosten in Höhe von 97.201,65 Euro zu erwarten. Die **Gesamtkosten** lt. Kostenberechnung betragen damit 1.141.746,98 Euro, zzgl. 10% erwartbare Kostensteigerung **1,26 Mio. Euro**

Grein
Fachbereichsleiter III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen:
Kostenberechnung des Büros Bielak
Schreiben Büro Bielak vom 08.10.2019