

Federführung:

70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

01.06.2022

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

14.06.2022

23.06.2022

Vorberatung

Entscheidung

## Heimathaus Lette - Kostenberechnung

### Beschlussvorschlag:

- 1) Es wird beschlossen, das Projekt „Erweiterung und Umbau des Heimathauses Lette“ aufgrund der Kostensteigerung zurückzustellen. Die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen der kommenden Jahre sind durch die Verwaltung durchzuführen, um den Weiterbetrieb des Gebäudes zu gewährleisten.
- 2) Es wird beschlossen, das Projekt „Erweiterung und Umbau des Heimathauses Lette“ fortzuführen. Die notwendigen zusätzlichen Mittel sind für das Haushaltsjahr 2023 anzumelden.
- 3) Es wird beschlossen, die Maßnahmen zur möglichen Einsparung von Mitteln i. H. v. 234.000 € innerhalb des Projektes weiterhin umzusetzen.

### Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 26.09.2019 durch den Rat der Stadt Coesfeld (s. Vorlage 198/2019/1) wurde der Entwurfsplanung (Lph 3) zugestimmt. Das Heimathaus Lette befindet sich aktuell in der Planungsphase „Überarbeitung Entwurfsplanung, tlws. Wiederholung Lph 3 wegen neuer Anforderungen) und Ausführungsplanung (Lph 5) für eine Erweiterung und einen Umbau.

Es handelt sich bei dem Projekt um eine teilgeförderte Maßnahme. Die Förderung stammt aus dem Förderprogramm „Heimatzeugnis“ der Heimatministeriums.

Für den Bewilligungszeitraum vom 08.04.2021 bis 31.12.2023 ist eine Fördersumme von 576.825,00€ bewilligt. Die Inanspruchnahme der Mittel ist bis zum 31.12.2023 befristet. Die Zuwendung wird als Projektförderung, in der Form der Anteilsfinanzierung in Höhe von bis zu 80 von Hundert der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben, in Höhe von 721.031,99 € als Zuweisung gewährt. Es handelt sich um eine Festbetragsförderung.

Gegenstand der Fördermaßnahme „Erweiterung und Umbau des Heimathauses Lette“ ist der Anbau eines multifunktionalen Veranstaltungsraumes (inkl. einer behindertengerechten Toilettenanlage), die barrierefreie Umgestaltung des Vorplatzes mit multifunktionaler öffentlicher Freifläche sowie die Schaffung von Barrierefreiheit durch den Einbau eines Aufzuges und eines Plattformliftes.

Nachfolgend werden die Positionen nach jetzigem Planungsstand näher erläutert:

1. Erweiterung des Mehrzweckraumes, Neubau des Erdgeschosses nebst Nebenräumen (Fördermaßnahme), barrierefrei Erschließung (Fördermaßnahme), die notwendige bauliche Anpassung und Verbindung zum Herdfeerraum und mindestens der Aufzug zur Überwindung der Halbebene zwischen West- und Mittelflügel, da er zur barrierefreien Erreichbarkeit erforderlich ist.
2. Umgestaltung des Vorplatzes mit multifunktionaler Freifläche, barrierefreie Erschließung (Fördermaßnahme)
3. Maßnahmen im Mittelflügel Erdgeschoss, Verlegung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (multifunktional) der Verwaltungs- und Besprechungsräume, Verlegung und Schaffung der Sanitäranlagen, Verlegung der Ausstellung Barackenlager ins Obergeschoss mit Flächenerweiterung
4. Sanierung des Daches, Erneuerung der Hauptverteilung zur Stromversorgung, Abbruch / Sanierung des Kellers an der Ostseite wegen Feuchtigkeit (Abbruch und Einbau einer Sohle)
5. Herstellung der Ausstellungs - und Lagerflächen im Obergeschoss des Heimatmuseums und im Obergeschoss der Erweiterung, der Ausstellung des Barackenlagers sowie die barrierefreie Erschließung des Obergeschosses mit einem Plattformlift (Fördermaßnahme)
6. Ausbau des Multifunktionsraumes und der Werkstatt des Heimatvereins (teilweise Eigenfinanzierung)

Die baulichen Eingriffe (Barrierefreiheit, Neuordnung Nutzungen) haben in jedem Fall deutliche Auswirkungen auf die bestehende Ausstellung im Heimatmuseum. So müssen z. B. die Gaststube Bessler und die Ausstellungsteile im Erdgeschoss Ostflügel verlagert werden. Aber auch im Obergeschoss Ostflügel sind Veränderungen nötig, wenn hier die fehlenden Lagerräume und ggfls. die Ausstellung Barackenlager untergebracht werden. Die Ausstellung sollte aber auch auf Dauer etwas reduziert werden. Das hat nicht vorrangig Platzgründe, sondern ist zur besseren Vermittlung der Inhalte notwendig. Hierzu hat eine Begehung mit Vertretern des HVV stattgefunden. Der HVV wurde dabei von einem externen Fachmann und der Museumsleitung Stadtmuseum beraten. Es wurden Ausstellungsteile gemeinsam benannt, die unverändert zu übernehmen sind (z.B. Gaststube Bessler, Friseursalon, Schuhmacherwerkstatt).

Um Aufwand und Kosten gering zu halten, sind für die Ausstellung des Heimatvereins Depotflächen gefunden worden, die dem Heimatverein unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und eine Auslagerung der Ausstellungsgegenstände während der Bauzeit möglich machen. Kosten für die Auslagerung der Ausstellung Barackenlager werden dagegen entstehen.

## **Kostenentwicklung**

Die ermittelten Gesamtkosten liegen deutlich über der ursprünglichen Kostenschätzung und der Kostenberechnung vom Planer der Genehmigungsplanung aus November 2019. Die ermittelten Gesamtkosten beliefen sich seiner Zeit auf ca. 1.852.000€. Die aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 der Architekten BBM und TWOO liegt hochgerechnet einschließlich Risikozuschlägen und der Baunebenkosten bei ca. 2.950.000 €.

Die Steigerungen in den Kostengruppen 300 (Baukonstruktionskosten) und 400 (technische Anlagen) im Bestandsbau sind hauptsächlich damit zu begründen, dass die vollständige Ermittlung der Kosten im Detail im Rahmen der Entwurfsplanung nicht möglich war. Begründet war dies in der zum Ermittlungszeitpunkt noch nicht vorliegenden Fachplanungsergebnisse. Durch nun detaillierte Untersuchungen der Fachplaner im Bestand sind einige statische und konstruktive Ertüchtigungen im Bereich der Decke nötig, insbesondere bei den Eingriffen im Bestand durch den Aufzug und durch das Versetzen von Wänden oder das Einziehen einer Sohle und Stilllegen des Kellers.

Außerdem macht die behindertengerechte und barrierefreie Ertüchtigung und die daraus resultierende Änderung der Ausstellungsanordnung, wie Umlagerung der „Besseler Stube“, die Schaffung von Sanitäranlagen an anderer Stelle, Neukonfiguration der Büroflächen und dafür die Festlegung neuer Materialien und Qualitäten für alle Bereiche, ob innen oder außen, die detaillierte Aussage über die Kosten nun möglich.

Wegen gravierender Mängel in der Ausführung des bestehenden Daches (u.a. fehlende oder unzureichende Dämmung), die erst nach Öffnen der Dachhaut im Rahmen der Ausführungsplanung erkannt werden konnten ist die Dachsanierung in die Planungen mit aufzunehmen. Darüber hinaus sind im Unterschied zur ursprünglichen Planung keine wesentlichen zusätzlichen Maßnahmen erfasst worden. Im Zuge der aktuell auftretenden Energieverknappung ist auch hier die Beheizung des Bestandsgebäudes und der Erweiterung mit einer Wärmepumpe und ergänzt durch eine Photovoltaikanlage sinnvoll angedacht. Die Kostenannahmen spiegeln die notwendigen, sich aus der vertieften Bestandserkundung ergebenden Maßnahmen wieder.

Ergänzend wurden mit Datum vom 13.05.2022 durch den Objektplaner mögliche Optimierungsbedarfe zusammengetragen mit den damit verbundenen Kosteneinsparungen. Diese sind als Anlage beigefügt.

Nach Auswertung der aufgeführten Punkte können zwei Rückschlüsse gezogen werden:

1. Die Gesamtheit aller Einsparpotentiale beträgt ca. 234.000 Euro. Diese sind erreichbar durch Streichung bzw. Änderung von 21 Positionen innerhalb der aktuellen Planung. Es handelt sich dabei somit um eine Vielzahl kleinerer Kosten. Hierzu sei erwähnt, dass Positionen wie bspw. der Kellerraum aus Sicht des Heimatvereins zwingend vorgehalten werden müssen. Im Hinblick auf die relativ geringen Beträge (weniger als 10 % der berechneten Gesamtkosten) muss entschieden werden, ob eine Streichung einzelner Positionen als sinnvoll erachtet wird. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass bei Streichung aller Positionen dennoch Kostensteigerungen von etwa 850.000 € übrigbleiben.
2. Aus Sicht des Objektplaners könnte lediglich auf den Erweiterungsbau verzichtet werden, sodass die damit verbundenen Kosten eingespart werden könnten. Im Hinblick auf die Förderung dieses Anbaus muss jedoch entschieden werden, ob das Gesamtvorhaben noch umsetzbar ist, wenn die Förderung von Seiten der Stadt Coesfeld aufgegeben wird.

### **Unterhaltungsaufwendungen**

Sollte das Projekt nicht realisiert werden, fallen unabhängig von der Erweiterung und dem Umbau verschiedene Unterhaltungsaufwendungen in den Folgejahren an, um den Erhalt des Gebäudes zu gewährleisten. Hierzu sind insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen notwendig:

Fassadensanierung (z.B. Mauerwerksfugen und Ausbesserungen oder Ersatz der Sandsteinfensterbänke sowie Ausbesserung und Lasierung der Holzverschalungen)	30.800 € brutto
Fenster austausch in einer Gaube im Dachgeschoss u. Gaubenanschlüsse anarbeiten	15.000 € brutto
Malerarbeiten im OG, Ausstellungsbereich	15.000 € brutto
Bodenbeläge austauschen	55.000 € brutto
Elektroarbeiten wegen abgängiger Elektroversorgung	75.000 € brutto
<b>Summe gesamt</b>	<b>190.800 € brutto</b>

Es handelt sich hierbei lediglich um Kostenschätzungen. Weitere Maßnahmen sind aktuell nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind einige im Rahmen der Kostenberechnung aufgeführten Maßnahmen nicht zwingend notwendig, jedoch empfehlenswert. Hierzu zählt unter anderem die Dämmung des Daches, um den Energieverbrauch langfristig zu senken. Da dies jedoch mit verschiedenen anderen Maßnahmen zusammenhängt sollte vermieden werden, nur Teilbereiche zu betrachten.

#### **Anlagen:**

Kostenrahmen Heimathaus Lette

Kostengruppen 300 bis 500 Zusammenfassung

Kostenoptimierung Heimathaus Lette