



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Berichtsvorlage  
263/2011**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
70 - Bauen und Umwelt

Datum:  
02.12.2011

Produkt:  
70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2011	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	22.12.2011	Kenntnisnahme

## **Unterrichtung des Rates über die Erhöhung der Investitionsauszahlungen gemäß § 24 GemHVO NRW (Umbau Stadtschloss)**

### **Sachverhalt:**

Es wird gemäß § 8 der Haushaltssatzung der Stadt Coesfeld i.V.m. § 24 Abs. 2 der GemHVO NRW darüber informiert, dass sich die Investitionsauszahlungen bei der Maßnahme „Umbau Verwaltungsgebäude Stadtschloss“ (Produkt 70.10 – Zentrales Gebäudemanagement) um weitere 105.000 EUR erhöhen. Die Deckung erfolgt durch ersparte Mittel bei anderen Investitionsmaßnahmen im Budget des Fachbereiches 70.

Um die energetischen und substanzerhaltenden Maßnahmen des Konjunkturpaketes II am Stadtschloss mit einer deutlichen Verbesserung der Nutzungsstruktur sowie der Aktivierung leerstehender Flächen zu verbinden, wurden im Rahmen des Haushaltes für das Jahr 2010 für den ersten Bauabschnitt 749.000 EUR vorgesehen. Zur Fortführung der Maßnahme sind im Haushalt des Jahres 2011 weitere 235.000 € eingestellt worden.

Mit der Vorlage 138 / 2011 wurde der Rat über eine Erhöhung der gesamten Investitionsauszahlungen um 100.000 € informiert.

- Südflügel, 4. Obergeschoss, nach Freilegung statisch bedeutsamer Bauteile machte Korrosion an der Bewehrung eine umfassende und aufwändige Betonsanierung erforderlich, Kosten rd. 71.000 EUR
- Südflügel, 3. u. 4. Obergeschoss, Durchführung einer Schadstoffsanierung (Entfernung asbesthaltiger Bodenbeläge u. Ausschluss einer Belastung durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Bodenaufbau) zzgl. Folgemaßnahmen, Kosten rd. 9.000 EUR
- Südflügel, neues Treppenhaus, zusätzliche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Gebäudestatik im Zuge des Einbaus des Treppenhauses, Kosten rd. 35.000 €, hiervon wurde ein Teilbetrag i.H.v. 30.000 EUR bereits bei der Ansatzplanung für den zweiten Bauabschnitt 2011 berücksichtigt
- Hauptflügel, 1. Obergeschoss, Türanlagen des ehemals durch die Liebfrauenschule genutzten Bereiches (Büro u. Unterricht) entsprachen nicht den Anforderungen an den Schallschutz für Arbeitsbereiche, in denen intensiv Kundengespräche zu führen sind (Datenschutz), Kosten ca. 5.000 EUR

- Nebenkosten, durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhen sich in einem prozentualen Anteil von ca. 10 % die Baunebenkosten (Architekt), Kosten ca. 10.000 EUR

Bei derart umfassenden Umbaumaßnahmen ist unter Berücksichtigung des Zustandes und des Alters der zu bearbeitenden Substanz sowie der fehlenden oder mangelhaften Planunterlagen mit dem Auftreten unvorhersehbarer zusätzlicher Maßnahmen immer zu rechnen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahmen zur Schaffung eines einheitlichen Standards im gesamten Gebäude einige bisher nicht vorgesehene Arbeiten zusätzlich ausgeführt wurden.

Die sich nun ergebende weitere Baukostensteigerung i.H.v. ca. 105.000 € ist auf die folgenden Maßnahmen zurückzuführen:

- Neuanstrich sämtlicher Büroräume, hier war zunächst immer nur ein Reparaturanstrich im Bereich sanierter Wandflächen (z.B. Heizungsniße) vorgesehen. Durch die zahlreichen anderen Maßnahmen und insbesondere durch die vielen Umzüge der Mitarbeiter war eine umfängliche Überarbeitung der Oberflächen angezeigt, Kosten ca. 26.000 €
- Um dem Bürger in allen Etagen mit einem einheitlichen Erscheinungsbild gegenüberzutreten wurde auch das Haupttreppenhaus neu gestrichen, Kosten ca. 4.200 €
- Ein zunächst für die Fachhochschule Münster vorgesehener Vortragsraum wurde dann doch nicht in Anspruch genommen. Der Raum wurde in vier Büroräume und einen Besprechungsraum umfunktioniert, Kosten ca. 25.000 €
- Erstellung einer im Vergleich zum Gebäude in Bauweise, Größe und Erscheinungsbild angemessenen Fahrradabstellanlage im Innenhof des Stadtschlusses, Kosten ca. 32.000 €
- Tlw. Sanierung der WC-Anlagen im Nordflügel, zusätzl. Kosten ca. 8.800 €
- Eine zuvor nicht eingeplante Treppengeländererhöhung wurde im Treppenhaus Süd/West erforderlich, Kosten ca. 6.000 €
- Nach Durchführung der Abbrucharbeiten im Dachgeschoss mussten eine Reihe von Ausbesserungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Im gesamten Gebäude wurden Fliesenarbeiten zur Angleichung der vorhandenen an neue Bodenbeläge, sowie zum Austausch von zerstörten Fliesen durchgeführt. Zusätzl. Kosten Fa. Nabbe 20.000€
- Erhöhung der Honorare der Fachingenieure durch die zusätzlichen Arbeiten 10.000€

In der Summe ergibt sich hier ein Betrag von 132.000 €. Die über dem o.a. Betrag von 105.000 € liegende Differenz wird durch Einsparungen bei anderen Aufträgen gedeckt.

Für die Maßnahmen der energetischen Sanierung (Konjunkturpaket) waren ursprünglich 1.388.000 € vorgesehen. Nach Abrechnung der noch offenen Aufträge werden sich Gesamtkosten i.H.v. 1.402.000 € ergeben.

Der zweite Bauabschnitt (Umbau u. Neustrukturierung der Nutzungen) wurde mit Gesamtaufwendungen von 984.000 € geschätzt. Hier werden am Ende voraussichtlich 1.190.000 € verausgabt worden sein.

Bei Zusammenfassung beider Bauabschnitte ergibt sich eine Baukostensteigerung von rd. 9 %.