Vorlage Nr. 234/2012

LANDRATSAMT
WALDSHUT

06.12.2012

Dezernat 1 - Allg. Verwaltung, Finanzen und Schulen
Amt für Kreisschulen und Liegenschaften

Gebäudeinstandsetzung Verwaltungsgebäude Kaiserstraße 110

Beschlussvorlage

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Kreistag	19.12.2012	öffentlich	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag nimmt vom Bedarfsplan des Architekten Kenntnis. Er stimmt ferner der ins Auge gefassten Innensanierung des Gebäudes nach Variante 4 und darüber hinaus der Sanierung der Sanitäranlagen in den Jahren 2013 und 2014 zu. Die weiteren notwendigen Instandsetzungsarbeiten sind in das Gebäudeunterhaltungsprogramm aufzunehmen.

Sachverhalt:

I. Vorbemerkungen:

Das Verwaltungsgebäude Kaiserstraße 110 (Hauptgebäude) bedarf nach nunmehr 30-jähriger Nutzungsdauer verschiedener baulicher Maßnahmen. Insoweit darf auf die Vorlage Nr. 71/2012 vom 25.04.2012 zur Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 16.05.2012 sowie auf die Vorlage Nr. 80/2012 vom 07.05.21012 zur Sitzung des Kreistags am 23.05.2012 verwiesen werden.

Im Zuge der Beratungen wurde die Verwaltung beauftragt

1. eine Gesamtbetrachtung aller am Verwaltungsgebäude Kaiserstr. 110 notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen vorzulegen und
2. weitere Ausführungsvarianten der anvisierten Innenrenovierung zu erarbeiten.

II. Stellungnahme der Verwaltung:

1. Gesamtbetrachtung aller am Verwaltungsgebäude Kaiserstr. 110 voraussichtlich notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen:

Architekt Gerold Müller, Waldshut, hat zu dieser Frage eine Bedarfsplanung auf der Grundlage der DIN 18205 hier vorgelegt. Vorausgegangen waren Gespräche mit der Gemeindeprüfungsanstalt Baden Württemberg, die die Anwendung der DIN 18205 schließlich empfohlen hat. Die Bedarfsplanung ist keine Grundleistung im Sinne der HOAI, sondern vielmehr eine der Bauplanung vorausgehende Phase, in der die Rahmenbedingungen des Bauvorhabens und die beabsichtigten Nutzungen untersucht werden. Die Ergebnisse dieser Analyse münden in ein dem konkreten Vorhaben angepassten Architektenvertrag bzw. in ein EG-weites VOF-Verfahren, wenn der Schwellenwert überschritten wird.

Der Bedarfsplan ist dieser Vorlage auszugsweise als **Anlage 1** beigefügt.

Im Wesentlichen können die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen am Verwaltungsgebäude Kaiserstr. 110 in 5 Gruppen untergliedert werden, nämlich in

- Innensanierung
- Fassadensanierung
- Sanierung des Daches
- Sanierung des Kreistagsbereichs
- Brandschutzmaßnahmen

Nach der von Architekt Müller vorgenommenen Kostenberechnung betragen die Kosten der Innenrenovierung, je nach Ausführungsvariante, zwischen 1,228 Mio. € und 1,968 Mio. €.

Für die weiteren anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen wurde durch Herrn Müller eine Kostenschätzung erstellt.

Zur Orientierung hat Architekt Müller für die jeweiligen Instandsetzungsgruppen einen Kostenrahmen genannt, den er als „Hausnummern“ verstanden haben will. Demnach ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Fassadensanierung	2,385 Mio. €
- Dachsanierung	1,581 Mio. €
- Sanierung des Kreistagsbereichs	0,522 Mio. €
- Brandschutzmaßnahmen	0,816 Mio. €

Auf **Anlage 2** wird insoweit hingewiesen.

2. Ausführungsvarianten der Innenrenovierung

Das Sanierungskonzept, wie im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 16.05.2012 vorgestellt, umfasste:

- Austausch der Teppichbeläge, Teppich als Webware
- Überspachteln und streichen sämtlicher Wandflächen
- Sanieren der Akustikdecken durch dreimaliges Spritzen
- Lackieren der Heizkörper farblich passend zum Teppichbelag
- Verlegen von Parkett im Foyer des Kreistagsaals und in den angrenzenden Fraktionsräumen
- Fliesenarbeiten im Zuge der Sanierung der WC-Anlagen
- Ergänzen bzw Erneuern der Decken in den WC-Anlagen
- Ergänzende Schreinerarbeiten incl. WC-Trennwände
- Gerüstbauarbeiten im Bereich der Treppenhäuser
- Heizungsinstallationsarbeiten
- Sanitärinstallationsarbeiten
- Elektroinstallationsarbeiten
- Baureinigungsarbeiten
- Baunebenkosten

Kostenberechnung BKGr. 200-700 incl. Mwst 1‘968‘070,00 €

Darauf aufbauend wurden sieben Varianten zum Sanierungskonzept entwickelt und die Kosten hierfür entsprechend dargestellt.

Variante 1

- Austausch aller Teppichbeläge in den Büros, Fluren und auf den Treppen. Belag: Velours, getuftet (keine Webware)
- Streichen aller Wandflächen ohne Überspachteln des vorhandenen Rillenputzes.
- Spritzen der vorhandenen Akustikdecken
- Instandsetzung von defekten Einbauten aus Holz (Türen, Zargen, Wandverkleidungen,)
- Ansatz für Baunebenkosten von 16% auf 14% reduziert.

Kostenberechnung BKGr. 200-700 incl. Mwst. 1‘228‘448,78

Variante 2

- wie Variante 1
- jedoch Kreistagsbereich/Fraktionsräume in Parkett

Mehrkosten BKGr. 200-700 incl. Mwst. 5.345,01 €
Kostenberechnung BKGr. 200-700 incl. Mwst. gesamt 1‘233‘793,79 €

Variante 3

- wie Variante 1
- jedoch Teppich in Webware statt Velours

Mehrkosten BKGr. 200-700 incl. Mwst. 165‘424,00 €
Kostenberechnung BKGr. 200-700 incl. Mwst. gesamt 1‘393‘872,78 €

Variante 4

- wie Variante 3
- jedoch incl. Lackieren aller Heizkörper

Mehrkosten BKGr. 200-700 incl. Mwst. 85‘465,80 €
Kostenberechnung BKGr. 200-700 incl. Mwst. gesamt 1‘479‘338,58 €

Variante 5

- wie Variante 1
- jedoch incl. Lackieren aller Heizkörper

Mehrkosten BKGr. 200-700 incl. Mwst. 85‘465,80 €
Kostenberechnung BKGr. 200-700 incl. Mwst. gesamt 1‘313‘914,58 €

Variante 6

- wie Variante 1
- jedoch incl. Überspachteln der Wandflächen

Mehrkosten BKGr.200-700 incl. Mwst. 185.582,88 €
Kostenberechnung BKGr. 200-700 gesamt 1.414.000,00 €

Variante 7

- wie Variante 1
- jedoch incl. Sanierung der WC-Anlagen

Mehrkosten BKGr. 200-700 incl. Mwst. 269‘217,27 €
Kostenberechnung BKGr. 200-700 incl. Mwst. gesamt 1‘497‘666,05 €

III. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt die Realisierung der **Variante 4** und zusätzlich die Sanierung der Sanitäranlagen vor, d.h. im Einzelnen:

- Austausch aller Teppichbeläge in den Büros, Fluren und auf den Treppen.
  Belag: Webware (kein Velours)
- Streichen aller Wandflächen ohne Überspachteln des vorhandenen Rillen-putzes.
- Spritzen der vorhandenen Akustikdecken
- Instandsetzung von defekten Einbauten aus Holz (Türen, Zargen, Wandverkleidungen,)
- Lackieren der Heizkörper farblich passend zum Teppichbelag
- Sanierung der Sanitäranlagen

Kostenberechnung BKGr. 200-700 incl. Mwst gesamt 1.748.555,85 €

Ausführung in 2 Bauabschnitten 2013 und 2014.

Ferner wird vorgeschlagen, die unaufschiebbaren Instandsetzungsarbeiten an der Außenhaut des Gebäudes bereits 2013 ausführen zu lassen.

Haushaltsmittel für die Innensanierung und die unaufschiebbaren Instandsetzungsarbeiten an der Außenhaut des Gebäudes sind im Budget des Amtes für Kreisschulen und Liegenschaften für das Haushaltsjahr 2013 enthalten. Für die Sanierung der Sanitäranlagen werden aus Haushaltsausgaberesten 2012 270.000 € in Anspruch genommen.

Weiter wird vorgeschlagen, die Kosten der weiteren Instandsetzungsarbeiten in das Gebäudeunterhaltungsprogramm für die Jahre 2015 bis 2017 aufzunehmen und bei der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sind dies:

- Dachsanierung
- Fassadensanierung
- Brandschutzmaßnahmen
- Sanierung Kreistagsbereich

Diese Planungsleistungen werden zu gegebener Zeit ausgeschrieben.

Mit der Angelegenheit hat sich der Verwaltungs- und Finanzausschuss in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 05.12.2012 befasst. Dabei sprach sich der Ausschuss für eine Realisierung der Variante 4 und darüber hinaus für eine Sanierung der Sanitäranlagen gemäß Kostenberechnung von insgesamt 1.748.555,85 € aus.

Demgemäß soll die Instandsetzung folgende Leistungen umfassen:

- Austausch der Teppiche mit Webware
- Streichen aller Wandflächen ohne Überspachtelung
- Spritzen der vorhandenen Akustikdecken
- Anstrich der Heizkörper
- Instandsetzung von defekten Einbauten
- Sanierung der Sanitäranlagen

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

siehe oben

Bollacher
Landrat

Anlagen:

1 Bedarfsplan (Auszug)
1 Kostenrahmen