



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Referat für Stadtplanung und Bauwesen / Amt 42/koe

Sachbearbeiter/in: Margarete Koenen

Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau West" im Sanierungsgebiet "O'Brien Park Süd" in Schwabach. Maßnahme: Umbau und Modernisierung des Museumsgebäudes/Altbau
Begründung der Mehrkosten gegenüber dem Förderantrag vom 21.09.2007

Anlage: Zusammenfassung der Kosten der gesamten Baumaßnahme

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	27.04.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.04.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Mehrkosten der Baumaßnahme „Umbau und Modernisierung Museum/Altbau“ in Höhe von 207.400 € werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Deckung der erforderlichen Haushaltsmittel erfolgt wie im Sachvortrag erläutert. Sollte eine Förderung aus dem Programm „Stadtumbau West“ wider Erwartung nicht in Frage kommen, ist über Umfang und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nochmals zu befinden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		207.400 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		1.074.200 €, ein Förderbescheid über 866.800 € liegt vor 40% der Mehrkosten (= 82.960 €) (vorbehaltlich der Klärung der Förderfähigkeit der Mehrkosten)	
Haushaltsmittel vorhanden		Nein	
Folgekosten		Ja, Gebäudebewirtschaftung, Bauunterhalt	

I. Zusammenfassung

Das Bauvorhaben Umbau und Modernisierung des bestehenden Museumsgebäudes in Schwabach wurde in das Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Gegenüber dem Förderantrag vom 21.09.2007 und der damit verbundenen Kostenschätzung vom 29.08.2007 in Höhe von 866.800 € hat sich aufgrund der Anpassung an den Erweiterungsbau, der nun vorliegenden detaillierten Planung und der Erfordernisse an Sicherheitstechnik und Statik eine Erhöhung der Gesamtkosten um 207.400 € ergeben. Die überarbeitete Schätzung der Kosten beträgt 1.074.200 €.

Die Förderfähigkeit wurde seitens der Regierung mündlich zugesagt, ein abschließendes Abstimmungsgespräch findet am 19.04.2010 statt. Über das Ergebnis wird mündlich informiert.

II. Sachverhalt

Es wurde zwischenzeitlich die Werkplanung für Umbau und Modernisierung des bestehenden Museumsgebäudes erstellt und die Kostenschätzung fortgeschrieben. Im Einzelnen wurden die Anforderungen aus dem Brandschutznachweis und die Ergebnisse weiterführender Gespräche mit dem Verfasser des Brandschutznachweises, IB Rieger und Brandt eingearbeitet.

Weiterhin sind die Vorgaben der zwischenzeitlich fertig gestellten und geprüften Statik sowie der haustechnischen Planungen berücksichtigt.

Die konkretisierten Ergebnisse der Besprechungen mit der Museumsleitung über die Konzeption der Ausstellungen und die Nutzung von Keller und Kopfbau sind ebenfalls umgesetzt.

Die allgemeine Preissteigerung bei Bauleistungen für vergleichbare Objekte beträgt nach dem Baupreisindex zwischen Erstellung des ursprünglichen Förderantrages und Februar 2010 ca. 3,5% (Index Februar 2010 = 114,1).

Hierbei sind in den letzten Monaten einige Gewerke stagnierend bzw. rückläufig, die technischen Ausbaugewerke haben die deutlichsten Preissteigerungen zu verzeichnen. Die höheren Preise wurden, wo erforderlich, angepasst. Letztendlich liegen die Preise erst mit dem Ausschreibungsergebnis fest.

Eine Schließanlage für das Gesamtgebäude war in den ursprünglichen Maßnahmen nicht vorgesehen, ist aber erforderlich, da die Feuerwehr einen Generalschlüssel für Einbruchsmeldeanlage und Schließanlage fordert, was derzeit nicht gegeben ist.

Um die Überschreitung der Kostenschätzung gegenüber dem Förderantrag so gering wie möglich zu halten, wurde die Planung strikt auf Einsparmöglichkeiten überprüft, wobei die Ziele der Modernisierung des bestehenden Museumsgebäudes, wie die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen und die Schaffung neuer Ausstellungs- und Verwaltungsbereiche weiterhin umgesetzt werden.

Kellergeschoß:

Im Planungsverlauf hat sich die Notwendigkeit einer Zentralbatterie für die Sicherheitstechnik ergeben, ebenso wurden die Fenster zum Kriechgang unter dem Erschließungsgang im Neubau geschlossen. Für die Zentralbatterie wurde ein separater Raum hergestellt.

In Rücksprache mit dem Verfasser des Brandschutznachweises konnten die notwendigen Brandschutzabschlüsse des Kellergeschosses reduziert, bzw. durch Anordnung von einem notwendigen Flur bestehende Türen teilweise erhalten werden. Weitere Einsparung können

durch den Wegfall von Putz- und Malerarbeiten erzielt werden.

Erdgeschoss:

Für statische Maßnahmen und den Umbau des Ausstellungsbereiches im EG (Rohbauarbeiten) war, da zum Zeitpunkt der Schätzung keine statischen Angaben vorlagen, ein Pauschalbetrag von 40.000,00 € angesetzt.

Nach Vorliegen der Statik und der fortgeschriebenen Werkplanung ergibt sich allein für den Rohbau (insbesondere Stahlträger) und für die brandschutztechnische Bekleidung ein Betrag von ca. 73.000,00 €.

Wegen der einheitlichen Gestaltung des Ausstellungsbereiches wird der Durchgang vom Neubau zum Flur vor dem Treppenhaus vergrößert, was hier zu Mehrkosten bei den Brandschutztüren führt.

Obergeschosse:

In den Obergeschossen konnten planungsbedingte Mehrkosten weitestgehend durch Abstimmung des Nutzungskonzeptes mit der Museumsleitung kompensiert werden.

Auf Wunsch des Museums wird im Obergeschoss ein Teil der bestehenden Depots aus organisatorischen Gründen vorläufig erhalten bleiben. Die Baugenehmigung für den Ausstellungsbereich bleibt jedoch bestehen. Die Voraussetzungen für den späteren Ausbau der gesamten Nutzungseinheit werden geschaffen. Mehrkosten für die dadurch notwendigen Feuerschutztüren stehen Minderungen bei den Umbaumaßnahmen gegenüber.

In einigen Ausstellungsbereichen werden geplante Bodenbeläge nicht erneuert. Dies kommt dem Konzept des Museums, den Charakter des ehemaligen Kasernengebäudes zu erhalten, entgegen.

Durch die Versicherung wurden im 1. Obergeschoss zum zusätzlichen Schutz des Fabergé-Eies, dem wertvollsten Stück der Museumssammlung, Mehrmaßnahmen wie einbruchssichere Türen und Gläser vor der Ausstellungsvitrine gefordert.

Ferner muss hierfür die Einbruchsmeldezentrale im Erdgeschoss auch baulich zusätzlich gesichert werden.

Fassade:

Auch hier konnte durch Abstimmung mit dem Nutzer, insbesondere durch den Wegfall eines Teils der geplanten Markisen in einigen Bereichen Einsparungen in einer Höhe von über 10.000,00 € zur ursprünglichen Schätzung – ohne Auswirkungen auf die Qualität der geplanten Fassadensanierung – erzielt werden.

Nebenkosten:

Die veranschlagten Nebenkosten sind nach dem vorliegenden Planungsstand zu erhöhen.

Die Ursachen für die Kostensteigerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- der gesamte Umfang der statischen Maßnahmen war zum Zeitpunkt des Förderantrags noch nicht bekannt. (Mehrung bei den Stahlträgern und die entsprechenden Brandschutzverkleidungen)

- Mehrungen in der allgemeinen Haustechnik, insbesondere durch die Ergänzung der Brandmeldeanlage, den Austausch alter Rauchmelder, Änderungen an der Einbruchsmeldeanlage (z.B. zusätzliche Sicherung Fabergue-Ei, Anbindung des Kopfbaus, notwendiger Austausch der alten Einbruchsmelder) sowie der Sicherheitstechnik
- Einbau der Zentralbatterie für gemeinsame Versorgung von Neu- und Altbau
- Kostensteigerungen, insbesondere bei den technischen Ausbaugewerken

III. Kosten (Amt 30 - Kämmereiamt)

Die gesamt veranschlagten Kosten erhöhen sich gegenüber dem Förderantrag vom 21.09.2007 von 866.800,00 € um ca. 207.400 € auf nunmehr ca. 1.074.200 €.

In den Haushaltsjahren 2007 und 2008 wurden Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 866.800 € bereitgestellt. Auf dem PSK 252301.0961023-0201 im Finanzhaushalt sind im Haushaltsjahr 2009 noch Haushaltsmittel in Höhe von ca. 723.800 € bereit, die innerhalb der Jahresabschlussarbeiten 2009 in das Haushaltsjahr 2010 übertragen werden können.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Förderfähigkeit der Mehrkosten mit der Regierung von Mittelfranken bereits vorbesprochen, eine mündliche Zusage wurde gegeben. Dies bedeutet, dass zu den Mehrausgaben eine Förderung in Höhe von 60 v.H., das sind 124.440 € als Einzahlung (Sonderposten) veranschlagt werden können.

Die im Haushalt (netto) zu finanzierende Summe beträgt 82.960 €. Diese Auszahlung könnte im noch zu erlassenden Nachtragshaushalt 2010 veranschlagt werden. Sofern sich keine anderweitige Deckungsmöglichkeit ergibt (Ausgabeminderung an anderer Stelle) wird eine Finanzierung über Kreditaufnahme nicht zu vermeiden sein.

Amt 42