



AMT:	6
Sachgebiet:	62
Vorlagen.Nr.:	096/2012
Datum:	04.05.2012

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	10.05.2012	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	24.05.2012	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 04.05.2012 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 04.05.2012 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bertram Bräutigam	Zimmer:	45
E-Mail:	bertram.braeutigam@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6204
Maßnahme:	Beginn: Mitte 2012	Ende:	2013

Gesamtkonzept -Umbau und Neustrukturierung des Stadtbauamts, des vorgelagerten Freibereichs, sowie die Erweiterung der Registratur

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Das Stadtbauamt wird, gemäß der beiliegenden Planung, umgebaut und saniert:
 - a. Umbau Erdgeschoss und Umgestaltung Vorplatz
(Anlage Plan E001, Ausführung 2012/2013)
 - b. Umbau Dach- und Obergeschoss, inklusive Brandschutz und -energetische Maßnahmen sowie Fassadenarbeiten
(Anlage Plan E002, E003, Ausführung 2013)
 - c. Erweiterung der Registratur
(Anlage Plan E001, Ausführung 2013)
3. Die unter der Haushaltsstelle 1.0600.9457 eingestellten Mittel, werden wie folgt angepasst:
 - für das Haushaltsjahr 2012 sind 120.000 Euro für die Maßnahme (2.a, c) eingestellt
 - für das Haushaltsjahr 2013 werden die veranschlagten Mittel in Höhe von 100.000 € um 281.000 € auf 381.000 € erhöht

Die Gesamtkosten der Maßnahme 2.a-c belaufen sich auf 501.000 €, und gliedern sich wie nachfolgend aufgestellt:

- Kosten Maßnahme 2.a. = 185.000 € (Umbau EG 140.000 €, Freibereich 45.000 €)
- Kosten Maßnahme 2.b. = 258.000 € (Umbau OG+DG 208.000 €, Fassade 50.000 €)
- Kosten Maßnahme 2.c. = 58.000 € (Umbau Registratur 58.000 €)

4. Die Planungsleistungen der Objektplanung Lph. 1-4 HOAI (Grundlagenermittlung bis Genehmigungsplanung) werden durch das Sachgebiet Hochbau bearbeitet.

Für die weiterführende Bearbeitung wird der Oberbürgermeister ermächtigt, aufgrund einem, durch den Stadtrat zugestimmten Vergabevorschlag, die Aufträge für die Planungsleistungen, Maßnahme Punkt: 2.a-c, für Architekten,- und Tragwerksplaner, sowie für die Fachingenieure zu erteilen.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise entsprechend der Leistungsphasen.

Die Beauftragung gliedert sich chronologisch wie folgt:

- a. die Planungsleistungen für das Gesamtkonzept, sind Mitte 2012 zu beauftragen, und durch die AN komplett zu erbringen - Kosten 35.070 €
- b. Ingenieurleistungen für den Bereich Ausführung / Bauüberwachung Bereich 2.a. Umbau Erdgeschoss, sind Mitte 2012 zu beauftragen, und werden in Teilen 2012 durch die AN erbracht - Kosten 9.600 €
- c. Ingenieurleistungen für den Bereich Ausführung / Bauüberwachung Bereich 2.a.-2.c., sind Anfang 2013 zu beauftragen, und sind komplett durch die AN zu erbringen - Kosten 30.480 €

Herleitung der o. g. Summen:

Gesamtkosten = 501.000 € (Baukosten 425.850 €, Baunebenkosten 75.150 €)

zu 4a. Gesamtkosten 501.000 € - Baunebenkosten 7% = 35.070 € - 2012

zu 4b. anteilige Kosten 120.000 € - Baunebenkosten 8% = 9.600 € - 2012

zu 4c. anteilige Kosten 381.000 € - Baunebenkosten 8% = 30.480 € - 2013

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Finanzierung und Neuregelung des Mietverhältnisses Schulhof 4, mit dem Vermieter zu klären.

Der Nachtrag zum aktuellen Mietvertrag, muss die Erstattung der Kosten für die Wertverbesserungen an der Immobilie durch die v. g. Baumaßnahme, sowie eine Mindestlaufzeit des Mietvertrages von 20 Jahren beinhalten.

Dies ist als Grundvoraussetzung zur Umsetzung der Beschlusspunkte 2-4 anzusehen.

Sachvortrag:

Vorbemerkung

Nach Beendigung des Mietverhältnisses der Firma Digital Print Group 10/2009, wurden in den Folgejahren verschiedene Ansätze zur Nachnutzung untersucht. Unabhängig von den Ergebnissen, wurde im Rahmen des Konjunkturprogramms II das Projekt „Energetische Modernisierung des Stadtbauamtes“ umgesetzt, und die Erneuerung der Tür – und Fensterelemente, sowie der Heizanlage vorgenommen. Nach Kostenfeststellung beliefen sich diese Maßnahmen auf ca. 134.000 €.

Im Rahmen der Planung zur möglichen Nachnutzung sind folgende Überlegungen zu einem Gesamtkonzept gebündelt worden:

- Umbau des leerstehenden Erdgeschosses Stadtbauamt, und Schaffung der baulichen Voraussetzungen für ein verbessertes Service- und Informationsangebot an die Bürger
- Sanierung und räumliche Neustrukturierung des Ober- und Dachgeschosses
- Umsetzung notwendiger Brandschutzmaßnahmen und energetischen Verbesserungen
- Neugestaltung des Vorplatzes sowie der Eingangssituation, und Schaffung einer behindertenfreundliche Zugangsmöglichkeit

Alternativen

Alternative Möglichkeiten zur Unterbringung des Stadtbauamtes (u. a. Areal ehem. Marktcafé oder Kaiserstraße 17) wurden, mangels Realisierbarkeit (Platzmöglichkeit) nicht weiter verfolgt.

I.) SCHULHOF 2 - Umbau und Neustrukturierung des Stadtbauamts

a.) Umbau des Erdgeschosses und Außenflächen im Vorplatzbereich

- Entstehung eines öffentlichen Empfangs- und Informationsbereichs (u. a. öffentliche Auslegungen)
- Unterbringung der publikumsintensiven Verwaltungsbereiche des Bauamtes
- zusätzliche Schaffung von Büroflächen
- barrierefreie Zugänglichkeit der Verwaltungseinheit
- Nutzerfreundliche Überarbeitung des Zugangs in den Außenflächen, besonders für ältere und behinderte Menschen

Die wesentlichen Arbeiten im Bereich Erdgeschoss sind Abbrucharbeiten, die Entkernung des Erdgeschosses, Durchbrucharbeiten zum vorhandenen Treppenhaus, sowie die schlüsselfertige Herstellung der neuen Grundrissstruktur inkl. Haustechnik und Außenanlagen.

Eine Fachplanung im Bereich Tragwerksplanung und Haustechnik ist hinzuzuziehen. Die Möglichkeit der Weiternutzung vorhandener haustechnischer Infrastruktur, wie das vorhandene Heizkörpersystem, ist zu prüfen.

Die Kosten für diesen Umbau wurden auf ca. 140.000 € geschätzt.

Im Vorplatzbereich ist die Herstellung einer Rampe, einer Treppenanlage mit Hinweisstehle, sowie die Überarbeitung der gepflasterten Fläche und Anlegen eines Grün- und Ruhebereichs mit Sitzmöglichkeit angedacht. Der Vorplatz wird nicht mehr durch den ruhenden Verkehr benutzt, sondern bekommt einen Sitz- und Aufenthaltsbereich. Die Nutzung und Durchgängigkeit für den Fußgängerverkehr ist gewährleistet. Für diesen Komplettumbau des Vorbereichs sind ca. 45.000 € angesetzt worden.

b.) Umbau und Neustrukturierung Ober- und Dachgeschoss

- Neustrukturierung der Raumaufteilung in den Sachgebieten
- daraus resultierende Verbesserung der Raumbeziehungen und Arbeitsabläufe
- Energetische Verbesserung der Außenwände im Dachgeschoss – Mansarde – mittels ergänzenden Dämmmaßnahmen (von INNEN)

Brandschutzmaßnahmen

-Erstellung eines Flucht- und Rettungswegekonzepts
-Umsetzung der notwendigen baulichen Maßnahmen in den einzelnen Geschossen, da die vorhandene Situation nicht dem vorgeschriebenen Brandschutz entspricht (Schottung des Treppenhauses mit zugelassenen Brandschutzelementen, Sicherung der Flucht- und Rettungswege)

Die wesentlichen Arbeiten sind hierbei Abbrucharbeiten verschiedener Trennwände, Überarbeitung der Lage und Größe der Innentüren, sowie Einbau von zugelassenen Türelementen zum Treppenhaus. (d.h. Schottung des Treppenhauses als Brandschutzmaßnahme) Wiederherstellungsmaßnahmen an Decken, Wänden und Böden in den Ab- und Durchbruchbereichen.

Von den Abbrucharbeiten nicht berührte Räume, werden malertechnisch überarbeitet. Eine Überarbeitung der elektrotechnischen Infrastruktur in den Geschossen ist notwendig. Eine Fachplanung im Bereich Tragwerksplanung und Haustechnik ist hinzuzuziehen. Die energetische Betrachtung von Zusatzmaßnahmen im Bereich der Außenwände Dachgeschoss ist, unter Hinzuziehung der EAN, in Arbeit.

Für Umbau- und Brandschutzmaßnahmen im Obergeschoss wurden Kosten von ca. 104.000 €, sowie Kosten von ca. 94.000 € im Dachgeschoss (zzgl. energetische Zusatzmaßnahmen ca. 10.000 €) geschätzt.

Fassadensanierung –Schulhof 2

Der äußere Zustand der Dacheindeckung am v. g. Objekt, lässt darauf schließen, dass in den kommenden 10-15 Jahren keine Sanierungsarbeiten notwendig werden, somit grenzen sich die Fassadenarbeiten auf folgende Gewerke ein:

- Gerüstbauarbeiten
- Malerarbeiten im Bereich der Fassaden und Gesimse
- Spenglerarbeiten an der Dachentwässerung

Die Kosten für die Sanierung der Außenfassade belaufen sich auf ca. 50.000 €.

II. SCHULHOF 4 - Erweiterung der Registratur im Stadtbauamt

Im Rahmen der geplanten Erweiterung der Registratur, sind folgende Überlegungen eingearbeitet worden:

c.) Erweiterung Registratur

- Registratur Bestand ca. 42m² Nutzfläche, Erweiterung der Nutzfläche um ca 52m²
- Schaffung von Fahrradabstellflächen für Mitarbeiter
- Schaffung von Stellfläche für Mülltonnen und für Arbeitsmittel der Straßenreinigung

Die wesentlichen Arbeiten sind hierbei die Herstellung einer neuen Bodenplatte auf verschiedenen Höhenniveaus, Putz- und Malerarbeiten an Decken und Wänden, sowie die Überarbeitung der Haustechnik (Heizung, ELT).

Für den Umbau, einschließlich Regalsystem, wurde Kosten von ca. 58.000 € geschätzt.

Finanzierung:

Maßnahme I. Schulhof 2 und Maßnahme II. Schulhof 4

Für die Maßnahme im Erdgeschoss Schulhof 2, sowie Registratur Schulhof 4, wurden für das Jahr 2012, 220.000 € angefordert, diese wurden unter der Haushaltsstelle 1.0600.9457 wie folgt eingestellt:

- für das Jahr 2012 wurden 120.000 € eingestellt
- für das Jahr 2013 wurden 100.000 € eingestellt

Um die Maßnahme 2.a (Erdgeschoss Schulhof 2) im Jahr 2012 umzusetzen, sowie die notwendigen Mittel bereit zu stellen, ist es notwendig, den Haushaltsansatz 2012 für die Haushaltsstelle 1.0600.9457 auf 185.000 € zu erhöhen.

Um die Maßnahme 2.b (Ober- und Dachgeschoss Schulhof 2), und Maßnahme 2.c (Registratur Schulhof 4) umzusetzen, ist es notwendig, den Haushaltsansatz 2013 für die Haushaltsstelle 1.0600.9457 auf 316.000 € zu erhöhen.

Baukosten / Planungskosten

Die v. g. Zahlen der Kostenschätzung, beinhalten einen Zuschlag für Baunebenkosten (Planungs- und Ingenieursleistungen) von ca. 15%, welche im Beschlusspunkt 4 beauftragt werden.

- Kosten Maßnahme 2.a. = 185.000 € (Baukosten 157.250 €, Baunebenkosten 27.750 €)
- Kosten Maßnahme 2.b. = 258.000 € (Baukosten 219.300 €, Baunebenkosten 38.700 €)
- Kosten Maßnahme 2.c. = 58.000 € (Baukosten 49.300 €, Baunebenkosten 8.700 €)
- Gesamtkosten 2.a-c = 501.000 € (Baukosten 425.850 €, Baunebenkosten 75.150 €)

Die Planungsleistungen (LPH 4) für das Gesamtprojekt sind im Jahr 2012 abzuschließen.

Anlagen:

Anlage 1 - Erdgeschoss

Anlage 2 - Obergeschoss

Anlage 3 - Dachgeschoss

Anlage 4 - Aktuelle Info vom SG Liegenschaft zum Mietverhältnis Schulhof 2