



Beschlussvorlage 2019/099	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	26.03.2019	öffentlich

**Schmiedgasse 1:
Sanierung und Umbau zum Vereinshaus mit zukünftiger DAV-Geschäftsstelle Friedberg**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt die Gesamtprojektkosten auf Grundlage der aktuellen Kostenberechnung in Höhe 505.000 € zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss nimmt die Verschiebung des Baubeginns auf März 2020 mit dem Ziel der Bauablauf- und Baukostenoptimierung zur Kenntnis.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Dem Bauausschuss wurde in seiner Sitzung vom 27.11.2018 der gegenwärtige Sachstand zum Bauprojekt vorgestellt. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen sowie der statischen, bauhistorischen und bodenarchäologischen Begutachtungen wurden eingehend erläutert. Auf Grundlage des vorgenannten Kenntnisstandes wurde vom beauftragten Architekturbüro [REDACTED] eine grobe Kostenannahme getroffen. Diese grobe Kostenannahme ging von Gesamtprojektkosten in Höhe von 385.000 € aus. Auf Grund der Erfahrungen der Verwaltung im Rahmen der Ausschreibungen zum Projekt „Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Jesuitengasse 11“ sowie der zu erwartenden erschwerten Ausführungsbedingungen und eines Klein- und Minder-mengenzuschlags wurde von der Verwaltung im Haushalt 2018/2019/2020 ein Gesamtbudget von 490.000 € vorgesehen.

Nach Abschluss der Entwurfs- sowie Genehmigungsplanung durch die beauftragten Planer (Hochbau, Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) wurde mittlerweile eine konkretisierte Kostenberechnung vorgelegt.

Kostengruppe 200:	20.825 € brutto
Kostengruppe 300:	270.725 € brutto
Kostengruppe 400:	81.060 € brutto
Kostengruppe 500:	5.995 € brutto
Kostengruppe 700:	124.950 € brutto

Gesamtprojektkosten 504.555 € brutto

Die erheblichen Mehrkosten im Vergleich zur Grobkostenschätzung resultieren vor allem aus der technischen Gebäudeausstattung, die vom beauftragten Architekturbüro [REDACTED] bei weitem nicht ausreichend angesetzt wurde. Zudem wurde im Vorfeld der Werkplanung ein Bau-physiker eingeschaltet, der zusätzliche Auflagen an die Ausführung der Gebäudehülle stellte. Nachdem das Architekturbüro [REDACTED] die Werkplanung bereits weitgehend abgeschlossen hat, konnten diese zusätzlichen Anforderungen an die Bauausführung wie z.B. die Innenschale für die Giebelwände incl. diffusionsoffenem Putzaufbau/Fassadenfarbe bereits detailliert geplant und entsprechend eingepreist werden. Zudem erfordern nicht nur die Außenwände sondern auch die Innenwände eine Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Das Gesamtprojekt kann im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel sowie der vorliegenden Bewirtschaftungsbefugnis der Verwaltung abgewickelt werden.

Ursprünglich war geplant, mit dem Bau nachdem Abbau des Altstadtfestes am 12.08.2019 zu beginnen. Dies beinhaltete eine Unterbrechung für 13 Wochen für den Auf- und Abbau sowie die Durchführung des Adventsmarktes. Mit dem Ziel den Bauablauf und somit die Baukosten zu optimieren, d.h. die Kosten für mehrfache Einrichtung der Baustelle sowie Gerüsterstellen einzusparen wird vorgeschlagen, die Maßnahme in einem Zuge durchzuführen. Zudem musste bei aktuellen Vergabeverfahren festgestellt werden, dass aufgrund der aktuellen Marktlage vor allem im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung die Firmen bis Ende des Jahres 2019 ausgelastet sind bzw. erhebliche Aufschläge bei kurzfristigen Vergaben zu zahlen sind. Aus vorge-nannten Gründen wird vorgeschlagen, den Baubeginn auf den März 2020 zu verlegen.



Der für die Baumaßnahme einschließlich Nutzungsänderung erforderliche Bauantrag wurde bei der unteren Bauaufsicht der Stadt Friedberg am 01.03.2019 eingereicht.

Die zur Umsetzung der Baumaßnahme erforderlichen Vergabeverfahren (20 Gewerke) werden von Anfang Juni bis Anfang Oktober 2019 durchgeführt, um den Firmen entsprechend Vorlauf zu geben und einen maximalen möglichen Wettbewerb zu erzielen.

Die Verwaltung wurde vom Bauausschuss in der Sitzung 27.11.2018 beauftragt, die Möglichkeiten einer Förderung zu überprüfen. Die Verwaltung hat das Projekt mittlerweile mit der Regierung von Schwaben, Fachbereich Städtebauförderung vorbesprochen. Das Projekt wurde wohlwollend zur Kenntnis genommen und nach noch ausstehender Detailprüfung des vorzulegenden Zuschussantrages eine Förderung in Höhe von ca. 60% der zuschussfähigen Kosten grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Die DAV-Geschäftsstelle Friedberg wird interimsmäßig im Rahmen eines unbefristeten Mietverhältnisses Räume bei der gegenüberliegenden Bäckerei [REDACTED] beziehen.