

Erläuterungen

Sitzung: öffentlich

Vorlage: 0036/2021

Sanierung des Gebäudes "Haus der Musik" in Erkelenz

Beratungsfolge: 10.05.2021 Bauausschuss	
Finanzielle Auswirkungen:	1.952.813,06 € (abzgl Fördermittel 23.400,00 €)
Leitbildrelevanz:	09.
Inklusionsrelevanz:	ja

Der Kreistag hat in der Sitzung am 19.06.2019 (TOP 4) die Verwaltung beauftragt, den Sitz der Musikschule des Kreises Heinsberg vom Gebäude Schulring 38 in das Gebäude Aachener Straße („Altes Amtsgericht“) zu verlagern und hierfür die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen. Mit dieser Entscheidung über die Verlagerung der Kreismusikschule war zugleich die Genehmigung des Kaufvertrages zum Erwerb des Gebäudes an der Aachener Straße 49 verbunden.

Die Planung und Kostenschätzung des Architekturbüros Viethen in Höhe von 1.523.849,20 € für den Umbau und die Sanierung des „Alten Amtsgerichts“ zukünftig „Haus der Musik“ mit Anbau eines Foyers einschließlich Anbindung einer Aufzugsanlage und Anbau eines Schlagzeugraums wurde dem Bauausschuss sowie dem Ausschuss für Kultur, Partnerschaft und Tourismus in der gemeinsamen Sitzung am 14.05.2019 (TOP 1) vorgestellt. Wohlwissend, dass es sich um ein altes Gebäude handelt, welches nicht bis ins letzte Detail im Hinblick auf eine Sanierung zu beurteilen ist und das Gebäude noch nicht Eigentum des Kreises war, basierte die Kostenschätzung neben dem Architektenentwurf auf groben gutachterlichen Stellungnahmen insbesondere zum Schallschutz, zur Statik und Brandschutz. Des Weiteren wurden die wesentlichen denkmalschutzrechtlichen Fragen der unteren Denkmalbehörde geklärt. Zwischenzeitlich wurden aus dem Denkmalförderprogramm 2020 des Landes NRW mit Zuwendungsbescheid vom 01.07.2020 Fördermittel in Höhe von 23.400,00 € für die Sanierung des Gebäudes bewilligt. Da ein vorzeitiger Baubeginn förderschädlich war, konnte erst nach Bewilligung mit der baulichen Maßnahme begonnen werden.

Mittlerweile sind Planungsaufträge zur Erstellung einer Prüfstatik, einer Tragwerksplanung/Wärmeschutznachweis, eines Brandschutzkonzepts, eine gutachterliche Deckenbalken Konstruktionsüberprüfung und ein Gutachten zur Bau- und Raumakustik sowie ein Bodengutachten erteilt und ausgeführt. Im Gebäude haben Rückbauarbeiten stattgefunden, d.h. die kompletten Abhangdecken und Bodenaufbauten wurden entfernt Gipskartonverkleidungen, Heizkörper, Türzargen, Fußböden und Tapeten wurden entfernt sowie asbest- und teerhaltiges Material entsorgt. Im Außenbereich wurde die vorhandene Garage abgebrochen, da an dieser Stelle der Schlagzeugraum errichtet werden soll.

Auf der Basis der Baugenehmigung vom 16.09.2020, den zuvor geschilderten Rückbaumaßnahmen und bisher vorliegenden Erkenntnissen der beteiligten Fachingenieure und Gutachter kommt es in folgenden Bereichen zu Mehrkosten, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 19.06.2019 nicht bekannt sein konnten, da ein detaillierter vollumfänglicher Planungsstand zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich war. So hat sich nach Abriss des vorhandenen Garagegebäudes und Auswertung des Bodengutachtens herausgestellt, dass für die Errichtung des

Schlagzeugraums eine Tiefgründung der Bodenplatte als Brunnengründung erforderlich ist, da der vorhandene Baugrund ansonsten nicht tragfähig ist. Dies bedingt Mehrkosten in Höhe von ca. 20.000 €. Durch den Rückbau der Fußbodenaufbauten im Erdgeschoss wurde eine lose verlegte Balkenlage auf den Kappen- und Betondecken vorgefunden, die aufgrund der nicht fachgerechten Ausführung nicht belassen werden kann. Im 1. Obergeschoss hat sich gezeigt, dass die Balkenlage erhebliche Schäden aufweist und in Teilbereichen verstärkt werden muss. Dies hat zur Folge, dass entgegen der ursprünglichen Planung in Teilbereichen kein herkömmlicher Estrich eingebaut werden kann, sondern oberhalb des Tonnengewölbes aus statischen Gründen ein Trockenestrich eingebaut werden muss mit Mehrkosten in Höhe von 26.000 €. In den Flurbereichen des Erd- und 1. Obergeschosses waren wider Erwarten etliche Wände in Leichtbauweise ausgeführt. Darüber hinaus hat sich herausgestellt, dass etliche Türen fachwerkliche Holzeinfassungen und Holzstürze aufweisen. Dies entspricht nicht den brandschutzrechtlichen Anforderungen. Eine fachgerechte Ausführung der Wände und Tüorzargen führt bei den Trockenbauarbeiten zu Mehrkosten in Höhe von rund 28.000 €. Nach dem Rückbau der Decken und der Tapeten zeigen sich an einer Vielzahl der Fensterstürze und Brüstungen zahlreiche Risse. Dies führt bei den Malerarbeiten der Holzfenster und Türen zu Mehrkosten in Höhe von 12.000 €. Das Treppengeländer im denkmalgeschützten Treppenhaus muss den aktuellen Unfallverhütungsvorschriften angepasst werden. Dies führt bei den Schlosserarbeiten zu Mehrkosten in Höhe von 28.000 €. Trotz Anpassung der Standards bei den Elektroinstallationsarbeiten liegen die Mehrkosten bei diesem Gewerk bei rund 130.000 €. Diverse Einzelpunkte haben zu diesen Mehrkosten geführt. Die Verwaltung kann Bedarf in der Sitzung hierzu nähere Erläuterungen geben. Hinzukommt eine Preissteigerungsrate des Baupreisindex in Höhe von 6,596 % = 105.000,00 € (Steigerung für die Zeit von Februar 2019 bis Februar 2021). Das Architekturbüro Viethen hat mit Schreiben vom 01.04.2021 darauf hingewiesen, dass mit drastischen Preissteigerungen bei Baumaterialien zu rechnen sei, da von den Handwerkern und dem Handel derzeit Preissteigerungen für Bewehrungsstahl, KG und HT-Rohren, Dämmstoffen und vor allen Dingen Holz in Höhe von 30 - 70% mitgeteilt werden. Die Ausschreibung der Rohbauarbeiten weist bereits Mehrkosten in Höhe von rund 40.000,00 € auf, die in der aktuellen Kostenberechnung enthalten sind.

Die ursprüngliche Kostenberechnung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung sah keinen Anstrich der Fassadenfläche vor. Die Fassade hat vor zwei Jahren einen deutlich besseren Eindruck gemacht, als sie sich heute darstellt. Die Fassade weist mittlerweile zahlreiche Risse auf. Da das Gebäude für die notwendigen Dachdeckerarbeiten ohnehin eingerüstet werden muss, ist zu entscheiden, ob ein Fassadenanstrich mit Kosten in Höhe von rund 48.000,00 € ausgeführt werden soll. Bei einer späteren Ausführung dieser Arbeiten ist zu bedenken, dass erneut Kosten für eine Gebäudeeintrüstung anfallen, die derzeit mit 15.500,00 € kalkuliert werden. Um die Kosten nicht noch weiter zu steigern, wird auf die Anbindung des Dach- und Kellergeschosses an die Aufzugsanlage verzichtet. Die Begutachtung des Statikers hat ergeben, dass das Dachgeschoss aufgrund mangelnder Verkehrslast nicht zu Lagerzwecken genutzt werden darf.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass trotz vorgenommener Änderungen in der Bauausführung mit Mehrkosten in Höhe von 430.000,00 € zu rechnen sein wird. In dieser Berechnung ist der Fassadenanstrich bereits enthalten. Ein Verzicht führt zu einer Einsparung von rund 48.000,00 €. Die Mehrkosten sind für den Haushalt 2022 zusätzlich zu veranschlagen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Finanzierung der Mehrkosten für die Sanierung des Gebäudes „Haus der Musik“ in Erkelenz zu.

