

TOP 5

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss Stadtrat	03.09.2018 17.09.2018	öffentlich öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Umbau und Modernisierung Stadtbibliothek Ludwigshafen - Erhöhung der Gesamtkosten

Vorlage Nr.: 20186147

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

Der Stadtrat stimmt der Erhöhung der Gesamtkosten von ursprünglich 7.709.000 Euro um 2.807.000 Euro auf 10.516.000 Euro zu.

1. Vorbemerkungen:

Die Stadtverwaltung hatte für den Umbau und die Modernisierung der Stadtbibliothek im Februar 2009 den Förderantrag beim Land eingereicht. Dieser Antrag wurde im November 2009 beschlossen.

Der Stadtrat hat am 25.06.2012 die Modernisierung und den barrierefreier Umbau der Stadtbibliothek, zu dem geschätzten Investitionsvolumen von 7.709.000 Euro, unter Verwendung der Fördermittel des europäischen Fonds für regionale Entwicklung, kofinanziert aus dem Programm Stadtumbau des Landes Rheinland-Pfalz in 2 Bauphasen genehmigt.

Die Bauarbeiten zur Umsetzung der Bauphase I wurden im Januar 2014 begonnen und im März 2015 fertiggestellt. Die Kosten für die Bauphase I beliefen sich auf 3.245.000 Euro.

Nach Eingang des Zuwendungsbescheids am 22.01.2015 begann nach entsprechender Vorplanung die Ausführung der Bauphase II im Juli 2015. Die Bibliothek wurde am 25.08.2017 an den Nutzer übergeben und feierlich eröffnet. Mängelbeseitigungen und notwendige Restarbeiten wurden bis Ende August 2018 durchgeführt.

Nach derzeitigem Projektstand sowie der vorliegenden Rechnungen inkl. strittiger Forderungen wird die gesamte Maßnahme mit 10.516.000 Euro abschließen. Dies bedeutet eine Erhöhung der Maßnahme um 2.807.000 Euro vom Ausgangsstand 2012.

Für die Bauphase I und II werden im Ergebnis von 10.516.000 Euro voraussichtlich 10.316.000 Euro förderfähige Kosten abgerechnet, 200.000 Euro für die Herstellung von Interimsflächen, Umzüge und Leistungen städtischer Betriebe sind nicht förderfähig. Die ADD hat die wohlwollende Prüfung einer nachträglichen Förderung über die Höhe der entstandenen förderfähigen Mehrkosten in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Förderantrag für die jetzt bereits vorliegenden Rechnungen mit Kostensummen über rund 1.400.000 Euro wurde von der Verwaltung erstellt und beim Fördergeber eingereicht. Es ist vorgesehen, nach Feststellung der endgültigen Investitionskosten (nach Klärung aller noch strittigen Forderungen aus offenen Schlussrechnungen) einen weiteren Zuschussantrag zu stellen.

2. Begründung:

Zu der Erhöhung der Gesamtkosten der Maßnahme kam es aus folgenden Gründen:

- Im Zeitraum der Baumaßnahme von 2012 – 2017 war zudem eine Baukostensteigerung von 11,4% zu verzeichnen. (Quelle: destatis, Baupreisindex, kein Wohngebäude).
- Im Vorfeld der Planungen wurden Bestand und Bestandspläne untersucht und soweit möglich mit den baulichen Gegebenheiten vor Ort abgeglichen. Diese Untersuchungen beinhalteten das Öffnen von Decken-, Boden- und Wandkonstruktionen. Bei laufendem Bibliotheksbetrieb konnten diese Untersuchungen nur partiell durchgeführt werden. Deshalb konnten bspw. Ausführungsplanungen nur zu einem gewissen Detaillierungsgrad erstellt werden. Dies bedingte unweigerlich auch bestandsrelevante Änderungen und Anpassungen bei verschiedenen Gewerken (z.B. Lüftung, Fenster, Trockenbau, Bodenbelagsarbeiten) während der Bauausführung.
- Die geschätzten Kosten für die Bauphase I beliefen sich auf 2.800.000 Euro. Abgerechnet wurde diese Bauphase mit 3.200.000 Euro. Die Mehrkosten von 400.000 Euro entstanden durch unvorhersehbaren Mehraufwand bei der Schadstoffsanierung, Betoninstandsetzung und Dachabdichtungsarbeiten.
- Nach Abschluss der Bauphase I mussten Bibliotheksverwaltung und Bibliotheksbetrieb in Interimsflächen umziehen, um die Bauphase II umsetzen zu können. Zu diesem Zweck wurden die Verwaltung in das 4.OG des Rathauses und der öffentliche Bereich der Bibliothek in die Foyers im EG und 1.OG des Bürgermeister-Ludwig-Reichert-Hauses verlegt. Die Kosten für die Herstellung der Interimsflächen und der Umzüge vor und nach der Bauphase II belaufen sich auf 200.000 Euro und sind nicht förderfähig.
- Im Laufe der Ausführung der Bauphase II ab 2015 wurde, aufgrund neuester Entwicklungen in der Bibliothekspädagogik im 3.OG die Einrichtung eines Medienbereiches (Makerspace) erforderlich, was zu Mehrkosten und einer Terminverschiebung um ca. 4 Monate führte, da entsprechende Umplanungen erforderlich waren und Angebote bzw. Nachträge eingeholt werden mussten. Nach Vorstellung des Sachverhaltes stimmte der Stadtvorstand am 03.05.2016 der Umsetzung des Projekts Makerspace zu.
- Bei Unwettern im Juli 2016 kam es zu erheblichen Wassereintritten im KG der Bibliothek (siehe Fotos). Das Wasser stand bis zu 10 cm Zentimeter hoch und hat Estrich, Wände und Putze durchfeuchtet. Das Kellergeschoss hat absolut dicht und trocken zu sein. Es musste dafür Sorge getragen werden, dass der Keller vollkommen austrocknet und auch nachhaltig dicht ist, da in diesen Kellerräumen empfindliche haustechnische Anlagen installiert sind und auch Bücher und Medien gelagert werden. In der Folge mussten ergänzende Abdichtungsarbeiten durchgeführt werden. Da der Keller in der

Vergangenheit stets trocken war, waren auch keine Abdichtungsarbeiten vorgesehen. Der Stadtvorstand nahm den Lösungsvorschlag zur Abdichtung des Gebäudes am 02.08.2016 zur Kenntnis.

- Zusammen mit einem Innenarchitekten mit dem Schwerpunkt Bibliotheksbau- und einrichtungen wurde ein zukunftsfähiges Möblierungskonzept für die öffentlichen Bereiche der Stadtbibliothek entwickelt. Dieses Konzept wurde dem Architekturbüro Wiesemann zur Einarbeitung in die Ausführungsplanung übergeben. Es war erforderlich durch Umpfanungen Deckungsgleichheit herzustellen und die Beleuchtung anzupassen. Damit verbunden waren Mehrkosten und eine weitere Terminverschiebung um ca. 2 Monate. Der Stadtvorstand nahm die erforderliche Planungsänderung mit Terminverschiebung am 02.08.2016 ebenfalls zur Kenntnis.
- Trotz umfangreicher Voruntersuchungen und Studium der Bestandspläne kamen immer wieder Probleme zum Vorschein, die für Nachträge und Bauzeitverzögerungen bei den verschiedenen Gewerken sorgten. Wie z. B. ein Unterzug im 1.OG bei dem in mühevoller Handarbeit über mehrere Wochen die Bewehrungseisen auf einer Länge von ca. 4 Meter freigelegt und umgearbeitet werden mussten, um die erforderliche Durchgangshöhe zu erreichen (siehe Fotos). Wie stark dieser Unterzug bewehrt war und welche Güte der Beton (hier mind. B45 bis B55) hatte ging aus keinen Bestandsunterlagen hervor. Auch hier wurden umfangreiche begleitende Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich, die den geplanten Bau- und Terminablauf verschoben haben und auch Kostensteigernd gewirkt haben.
- Durch die Terminverschiebungen waren verschiedene Gewerke aufgrund Ihrer Auftragslage nicht in der Lage ihre Leistungen zu den neuen Terminen auszuführen. Um weitere Bauzeitverzögerungen zu verhindern, wurden nach Angebotseinholung gem. GA-Bau zusätzliche Firmen mit der Ausführung der Leistungen beauftragt. Dieses Vorgehen verursachte in einzelnen Fällen Mehrkosten.

3. Baubeschreibung:

Die Stadtbibliothek in der Bismarckstraße wurde 1960-1962 errichtet.

Das Gebäude ist wie folgt gegliedert:

Sechsgeschossiges Hauptgebäude mit Keller
G: Haustechnik und Archiv
EG bis 3 OG: öffentlicher Bibliotheksbereich
4 und 5 OG: Verwaltungsbereich der Bibliothek
6. OG: Technikgeschoß (Lüftungstechnik)

Zweigeschossiges Seitengebäude (Binderbau)

KG: Archiv

EG: Garderobe und Seminarraum

1.OG: Jugendbibliothek

- Zur internen und barrierefreien Erschließung der öffentlichen Bibliothek wurde ein neues Treppenhaus mit Aufzugsanlage als Verbindung zwischen Hauptgebäude und Binderbau erstellt.

4. Gesamtkosten:

Die Kosten der Sanierung betragen im Einzelnen:

	Genehmigte Kosten	Kostenerhöhung	Baukosten
KGr. 200 Herrichten	0 Euro	8.000 Euro	8.000 Euro
KGr. 300 Bau	3.355.000 Euro	1.912.000 Euro	5.267.000 Euro
KGr. 400 Technik	2.686.000 Euro	178.000 Euro	2.864.000 Euro
KGr. 500 Außenanlagen	14.000 Euro	16.000 Euro	30.000 Euro
KGr. 600 Ausstattung	36.000 Euro	-2.000 Euro	34.000 Euro
KGr. 700 Nebenkosten	1.618.00 Euro	695.000 Euro	2.313.000 Euro
Gesamt	7.709.000 Euro	2.807.000 Euro	10.516.000 Euro

Bei einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von 4.890 m² liegen die Umbaukosten bei 2.150 Euro/m². Für einen Bibliotheksneubau wäre eine Investition von ca. 4.500 Euro/m² erforderlich gewesen. Somit konnte die Modernisierung der Stadtbibliothek, trotz Erhöhung der Gesamtkosten, in einem sehr wirtschaftlichen Rahmen umgesetzt werden.

5. Finanzierung:

Aus den Gesamtkosten sind Kosten für die Herstellung von Interimsflächen, Umzüge und Leistungen durch städtische Betriebe in Höhe von 200.000 Euro nicht förderfähig und von der Stadt zu finanzieren.

Bauphase I (50% EFRE + 30% Land)

Bauphase II (80% Land-Stadtumbau)

	Baukosten	Fördersumme	Stadtanteil
Bauphase I	3.245.000 Euro	2.596.000 Euro	649.000 Euro
Bauphase II	7.071.000 Euro	5.657.000 Euro	1.414.000 Euro
nicht förderfähig	200.000 Euro	0 Euro	200.000 Euro
Gesamtkosten	10.516.000 Euro	8.253.000 Euro	2.263.000 Euro

Für die Bauphase I und II wird mit einer Förderung vom Land und EFRE in Höhe von 8.253.000 Euro gerechnet. Der Zuschussantrag für die Erhöhung der Gesamtkosten wurde bei der ADD in Neustadt bereits gestellt.

6. Mittelbedarf:

Für die gesamte Maßnahme wurden bis heute 10.190.000 Euro beauftragt.

	Finanzhaushalt
Haushaltsjahr 2018	326.000 Euro

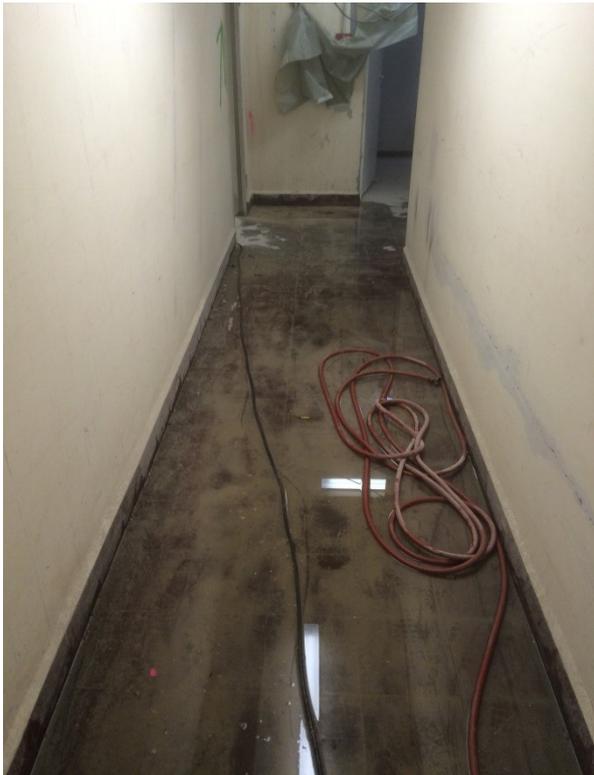
7. Verfügbare Mittel:

Die erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsjahr 2018 auf der Investitionsnummer 0343059111 zur Verfügung.

Anlage zur BGA – Vorlage vom 03.09.2018

Modernisierung und barrierefreier Umbau der Stadtbibliothek

Wassereintritte im KG der Stadtbibliothek nach Unwetter im Juli 2016





Unterzug im 1. OG



Ansicht des Unterzuges im 1.OG

Freigelegte Bewehrungseisen
des Unterzuges



Umgearbeitete Bewehrung des
Unterzuges nach Vorgaben der
Statik.