

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2008/064
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	18.03.2008
Bauentwicklung - Sozialkulturelles Zentrum Borken (Umbau der ehemaligen Josefskirche)		
Beteiligte Fachbereiche:	Jugend und Familie	
Verfasser/in:	Schlüter, Franz	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	09.04.2008	Umwelt- und Planungsausschuss
	22.04.2008	Umwelt- und Planungsausschuss
	22.04.2008	Ausschuss für Jugend und Familie
	23.04.2008	Rat der Stadt Borken

Ergänzung zu Sitzungsvorlage V 2008/010

Erläuterung:

In der Woche vor Ostern ist das neue Ost – Treppenhaus bis zur 4. Geschossebene des Glockenturmes fertiggestellt worden. (Stand 18.03.2008)

In Vorbereitung des Bauantrages wurden in 2007 für das notwendige Brandschutzkonzept - die maximalen Besucherzahlen vom Jugendhaus (EG – 277 Pers., 1.OG – 152 Pers.) und Volkshochschule (2. OG – 187 Pers.) ermittelt. Dabei waren die baulichen Brandschutzanforderungen für das Objekt nach der neuen Versammlungsstättenverordnung v. 14.11.2006 zu bewerten. Wie in allen „Sonderbauten“ (wie Schulen etc.) auch, war dabei der 2. Rettungsweg Pflicht. Rettungswege müssen direkt ins Freie führen, müssen im Brandfalle rauchfrei bleiben und müssen im Haus nach max. 30 Metern von jeder Position erreicht werden können. Aus diesen Gründen erforderten die Größe der Etagenflächen im ehem. Hauptschiff mind. 2 notwendige Fluchtwegtreppenhäuser.

Das neue Fluchttreppenhaus – Süd erschließt die Ebenen des Hauptschiffes. Das neue Fluchttreppenhaus an der Ostseite erschließt alle Ebenen des Hauptschiffes und zusätzlich die des Glockenturmes.

Bei der Vorstellung des Vorentwurfes im Planungsausschuss am 21.06.2006 hatte der FB 65 noch die Erwartung, die Brandschutzanforderungen (der Säle) durch direkte Evakuierung ins Freie auf einem sehr niedrigen Niveau abhandeln zu können. Mit

dem Vortragssaal für die VHS im 2. OG und den Rettungsweg Anforderungen für das Eingangsfoyer zur Heidener Str. wuchsen aber die baulichen Brandschutzanforderungen enorm. Vor die Wahl gestellt, entweder Tageslicht in die Jugendhaussäle bringen zu können oder die Wände, Aufzugs- u. Türanlagen und Tragkonstruktionen auf der Nordseite vollumfänglich mit Feuerschutz auszustatten, wurde im Planungsteam der am Bau Beteiligten der Vorschlag entwickelt, die VHS – Etage durch ein neues Fluchtwegtreppenhaus auf der Ostseite des Glockenturmes abzusichern. Durch eine solche Lösung wurden auch Vorteile bei den Folgekosten erwartet, sowie ein funktionaler Mehrwert.

Letzteres ergibt sich

- aus der Möglichkeit der Erschließung der Turmetagen,
- der Raumnutzung der Turmetagen an sich – drei Alt- Deckenebenen sind vorhanden, steifen den Turm statisch aus und hätten für den Einbau von Treppen konstruktiv ersetzt werden müssen
- aus der Möglichkeit, die lärmende Lüftungstechnik separat unterzubringen und
- aus der Option die letzte nutzbare Ebene des ehem. Glockenturmes (+ 15.17 m ü. OKFF) zu erreichen. Ein „Aufenthaltsbereich“ in dieser Höhe ist im Stadtgebiet von Borken ein echtes Novum, da in der Regel die Auflagen für Personenrettung und Brandschutz ab + 7,00 m ü. OK Gelände enorm steigen.
- aus dem Vorteil, im Sanitärblock des Jugendhauses im 1. OG eine Möglichkeit für den Brennofen und eine Reinigungsstation für die Töpferwerkstatt realisieren zu können.

Ein architektonischer Mehrwert ergibt sich aus der klaren Ordnung und Zonierung der Raumfolgen.

Für die Ferienwoche nach Ostern ist geplant, die Stahlkonstruktion aufzustellen, auf der die „Laufbalkone“ und die „Kaskadentreppe“ in Ortbeton aufgelegt werden. Mitte April 2008 ist damit der Rohbau im Wesentlichen fertiggestellt.

Die Nachträge bei den Rohbauarbeiten hätten nach Entdeckung der eingetretenen Feuchtigkeitsschäden nicht günstiger abgewickelt werden können, als durch die Firma Schultewolter, Velen. Wie im Dezember berichtet, waren die Entwässerungsleitungen für Schmutz- u. Regenwasser gänzlich zu erneuern und die Sockelabdichtung im Altbau nachzuholen.

Die Zimmerarbeiten sind sichtbar fortgeschritten. Der hölzerne Sanitärblock ist errichtet und eingehaust. Das Südtreppenhaus erhält demnächst ein Pultdach. Das neue Abseitendach auf der Südseite wird errichtet, wenn das Fassadengerüst, das noch für die Fugensanierung benötigt wird, wieder abgebaut worden ist.

Auf den Wetterseiten ist die Sanierung der Klinkerfugen zwingend erforderlich geworden und sollte jetzt realisiert werden. Die Fugarbeiten sollen an der Südseite beginnen und sich am Ostgiebel und um das Gebäude herum (- nach Bedarf -) fortsetzen.

Für ein sofortiges Tätigwerden spricht insbes. die Tatsache, dass das Gebäude z. Zt. noch eingerüstet ist.

Für die genannten Maßnahmen haben wir folgende Kosten veranschlagt:

Außenentwässerung/Drainage	27.600,00 €
----------------------------	-------------

Sockelabdichtung	12.500,00 €
Fugensanierung Fassade u. Turm	36.400,00 €
Entsorgung problematischer Baureststoffe	<u>6.000,00 €</u>
Summe netto ca.	82.500,00 €

In der 2. Woche nach Ostern werden die neuen Dachflächenfenster am First des Hauptschiffes eingesetzt und die große Montageöffnung am Hauptdach wieder geschlossen.

Die Nutzung der Säle im EG des JHS für Events, Aufenthalt und Unterhaltung (einen Kellerraum gibt es in der ehem. Kirche nicht) erfordern nach den Richtlinien für Raumhygiene eine automatisierte Be- u. Entlüftung. Die dafür ermittelten Aggregatgrößen für Zu- u. Ablufttechnik benötigten größere Technikräume als die im 1. OG des Sanitärblocks. Durch die Verlagerung der Technik in den Turm konnte eine deutlich bessere Lösung gefunden werden. Durch diese Lösung erübrigen sich auch die Ansaug- u. Ausblasöffnungen für die Klimatechnik in der Nähe des Haupteinganges der VHS.

Die Hauptgewerke zu Putzarbeiten mit Innendämmung als auch die Metallfensterfassaden werden derzeit mit der KDG mbH nachverhandelt. In beiden Gewerken gibt es nach dem Wettbewerbsergebnis Budgetüberschreitungen, weil auch die Ausbauleistungen an den Türmen mit ausgeschrieben wurden, die ursprünglich nicht im Haushaltsansatz vorgesehen waren.

Der Kostenanteil für Wandflächen beim Gewerk Putz- und Innendämmung allein für den Turmausbau beträgt ca. 29% = 30.000,00 € netto. Der Aufwand einschl. Deckenflächen und Laibungen beträgt weitere 17% = 18.000,00 € Netto.

Turmflächenanteil am Gesamtvolumen Gewerk Putz- u. Innend. ca. 46 % = 48.000,00 € netto.

Die Putz- und Innendämmungsarbeiten wurden einschl. einer 8 cm starken, qualitativ hochwertigen Innenwanddämmung aus Foam-Glas (aufgeschäumtes Glas) ausgeschrieben, da außenseitig bzw. zwischen Klinker- u. Hintermauerwerk keine Dämmungsart „kontrolliert“ hätte eingebaut werden können. Bauphysikalisch sind für das neue Jugendhaus die gleichen Dämmwerte - wie für einen Neubau - nachzuweisen. Das projektierte Dämmmaterial ist bei allen kritischen Rohbau- und Ausbausituationen einsetzbar, feuchte u. schädlingsresistent, wartungsfrei und somit im Unterhalt nachhaltig in der Wirkung.

Die Fassaden – Metallbauarbeiten enthalten alle Fassadenelemente (auch die der Inneren Verglasungselemente auf der Rückseite der Buntverglasungen am Westgiebel). Die vor ca. 18 Jahren montierten Doppelverglasungen nördlich an der Turmbasis sollen aber nicht ersetzt, sondern im Original erhalten bleiben.

Die in Rede stehenden „hohen“ Vergabesummen (siehe SV-nichtöffentlich) resultieren zum Einen aus der umfänglichen Erfassung der projektierten Bauleistungen, zum anderen aus der spezifischen Natur der ungewöhnlichen u. materialintensiven, hohen Turmkubatur. (relat. kleine Grundfläche zu hohen Raumhöhen).

Der Kostenanteil beim Gewerk Metallbau - Fassaden für Glockenturm und Sicherheitstreppe Ost beträgt allein ca. 35 % = 115.000,00 € netto.

Zur HH-Kompensation der entstehenden Kosten haben wir die Qualitätsvorgaben, soweit vertretbar, abgesenkt. Statt ALU Pfosten/ Riegelkonstruktionen – haben wir jetzt ALU Standard Fensterprofile bei den Anbietern anfragen lassen, gleichfalls sind bei den Rohbauarbeiten die Öffnungs-Ausbildungen vereinfacht worden. Bei den Stahlbauarbeiten sind die Abfangungsarbeiten durch den günstigeren Rohbauer ausgeführt worden, bei den Zimmer- u. Dachdeckerarbeiten die Aufsattelung des Firstes zurückgenommen und nur (noch) der Einbau von Standard – Dachflächenfenster projektiert worden usw. Die Eindeckung aus „vorbewittertem“ Zinkblech an Wand und Dach erfolgt, als Ergebnis aus den Nachverhandlungen, nur noch in sichtbaren Bereichen.

In der letzten –nicht öffentlichen- UPA-Sitzung vom 27.02.2008 sind die Vergaben der Haupt- u. Technikgewerke vorgestellt worden. Zu ergänzen wäre die Beauftragung für den Personenaufzug. Auch hier war der Wettbewerb zielführend und die in Folge 12. Vergabe war im geschätzten Kostenrahmen möglich.

Wie bereits erwähnt, ist bei den Vergaben für die Putzarbeiten (einschl. Innendämmung) und bei dem Gewerk „Metallfassaden“ der geschätzte Budgetrahmen überschritten worden. Die Hauptursache liegt in der vollumfänglichen Massenerfassung von Hauptbaukörper und Glockenturm.

Die ursprüngliche Absicht, den Turm nicht auszubauen, stammte aus der Zeit, als über die Turmnutzung und dem Verwendungszweck noch spekuliert werden durfte. Damit es im späteren Bauablauf nicht wegen einer noch einzuholenden Nachtragsbaugenehmigung zu Verzögerungen kommen kann, haben wir beim Bauantrag im März 2007 die Nutzung unterstellt und den Glockenturm bauordnungsrechtlich als „Aufenthaltsbereich“ vorsorglich genehmigen lassen.

In Anbetracht der extremen Kubatur des Glockenturms „verschieben“ sich nun die Baukosten. Die Besonderheit der hohen Räume haben wir kritisch, optimal und effizient überplant. Die Etagenflächen 1 u. 2 nutzt das Jugendhaus, die Etagenfläche 3 nutzt die VHS, die Etagen 4 u. 5 nutzt die Haustechnik. Die höchste Etage, das „Turmzimmer mit Aussicht“ kann wiederum als Aufenthaltsbereich (ca. 30 qm) über den Dächern von Borken für Events genutzt werden.

Nach Auswertung der vorliegenden Ausschreibungen ergeben sich aus dem Mehrleistungen für die Turmgestaltung die nachfolgenden Mehrkosten:

TrH-Ostturm

Gründungsfundament	6.500,00 €
Betonfertigteilwände u. Treppen	58.000,00 €
Pulldach (zzgl. Dämmung, Folien etc.)	3.800,00 €
Fassade EG (Klinker)	5.200,00 €
Metallfassade (zzgl. Dämmung, Folien etc.)	9.200,00 €
Fensterglasfassaden (als Wärmefalle)	47.000,00 €
Summe netto ca.	129.700,00 €

Glockenturm (zusätzliche Leistungen)

Gerüstbauarbeiten Abbruch	3.900,00 €
Sanierung Turmdach (wg. Gerüstsituation)	4.700,00 €
Fugensanierung Klinkerflächen (wg. Gerüstsituation)	11.200,00 €
Innendämmsystem mit Putz (ab 3. OG)	37.000,00 €

Fensterglasfassaden (statt Wetterschutz mit Innendämmung)	68.000,00 €
Summe netto ca.	124.800,00 €

Die Aufgabe der Ausbauplanungen am Glockenturm würde nicht den gleichen Einspareffekt erzielen, etwa 1:1, da die Lamellenverkleidung in der obersten Turmetage abgängig ist. Witterungsbedingt ist diese zu ersetzen bzw. sind die Öffnungen wieder zu verschließen. Das Einsparpotential dürfte nach Schätzung FB 65 ca. 59.000,00 € betragen.

Die gelisteten Kosten würden nach den Vergaben den Budgetplan der Gesamtmaßnahme derart belasten, so dass anderen Gewerke nicht mehr beauftragt werden könnten. Wir empfehlen daher dem Ausschuss den genehmigten Gesamtansatz in H. v. 2.652.000,00 € bei der HHSt 46000.94000 um zusätzliche Aufwandskosten für Sanierung und Mehrleistungen zu erhöhen, bzw. eine entsprechende Empfehlung an den Haupt- und Finanzausschuss zu formulieren.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zum Stand der Bauarbeiten zustimmend zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt Borken grundsätzlich eine Finanzierungsreserve für die Mehrleistungen und evtl. Kostensteigerungen einzuplanen, in einem Rahmen, die der Gesetzgeber rechtlich für zulässig hält.

Auf Grundlage der „Kostenberechnung“ (lt. Baugenehmigung) ist eine Kostensteigerung von max. 20 % zulässig.

Baukosten (Gruppe 03. + 04.)	2.248.183,10 € brutto
20 % (ohne Baunebenkosten) zzgl.	449.636,62 € brutto

Demnach sollte einmalig der HH-Ansatz von derzeit 2.652.000,00 € (ohne Einrichtungskosten) von **450.000,00 € brutto** erhöht werden und dieser „Kostendeckel“ bis zur Fertigstellung nicht mehr überschritten werden. Maßnahmebegleitend wird der Umwelt und Planungsausschuss über die Planungen, über den Baufortschritt und den Vergaben regelmäßig unterrichtet.

Bei Fertigstellung ohne Turmausbau wäre auch eine Kostendeckelung mit reduzierter Erhöhung um 450.000,00 € - 70.000,00 € = 380.000,00 € brutto ausreichend.

Anlagen:

Anlage 01-Fragen der CDU
Anlage 02-Fragenkatalog UWG