

Sitzungsvorlage Nr. 1997/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	11.02.2020	öffentlich

Veränderte Ausführung: Nutzungsänderung Erlöserkirche in Kindergarten, Steinhaldenweg 5 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die veränderte Ausführung der Nutzungsänderung Umbau Erlöserkirche zum 3-gruppigen Kindergarten, Gebäude Steinhaldenweg 5 wird hergestellt.
2. Die Kostensteigerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird ermächtigt die entsprechenden Nachtragsvereinbarungen zu unterzeichnen.

Sachverhalt

Am 18. September 2018 hat der Gemeinderat sein Einvernehmen für die Nutzungsänderung Erlöserkirche zum 3-gruppigen Kindergarten, Gebäude Steinhaldenweg 5 erteilt und den Baubeschluss gefasst (siehe Vorlage Nr. 1628/2018).

Im Zuge der Bauphase haben sich nun jedoch Änderungen in der Ausführung ergeben. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden keine Änderungen vorgenommen. Auf der Ostseite des Gebäudes wurde lediglich der Verlauf der Fluchttreppe verändert ausgeführt. Des Weiteren gab es im Unter-, Erd- und Obergeschoss Veränderungen bei der Aufteilung der Räumlichkeiten, insbesondere im Bereich der Sanitärräume. Für die veränderte Ausführung wurde ein Baugesuch eingereicht.

Das Grundstück Steinhaldenweg 5 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Hofäcker“ aus dem Jahre 1951. Zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden keine Aussagen gemacht.

Die Nutzungsänderung ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Danach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen.

Außerdem liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Die vorläufige Kostenschätzung für den Umbau der Erlöserkirche wurde auf Basis der Baupreise von 2016 / 2017 kalkuliert. Die Berechnung der Baukosten erfolgte auf Grundlage des umbauten Raumes bzw. Bruttorauminhalt und den dafür anzusetzenden Preis je Kubikmeter. Für die Baumaßnahme wurde vorläufig von Kosten in Höhe von 1.310.000 € ausgegangen.

Die Baukosten für die Maßnahme wurden vor Baubeginn fortgeschrieben und beliefen sich seinerzeit auf 1.646.000 €.

Nachdem nun alle Ausschreibungsergebnisse vorliegen und der Bau vorangeschritten ist, ist zwischenzeitlich von Gesamtkosten in Höhe von 2.150.000 € auszugehen. Im Gegenzug wurde eine Erhöhung der bewilligten Zuwendungen von 734.000 € auf 964.000 € beantragt (eine Zusage liegt bisher noch nicht vor).

Die Kostensteigerungen setzen sich wie folgt zusammen:

Die Ausschreibung der verschiedenen Gewerke der Kostengruppe 3, Baukonstruktion, ergab eine Kostenerhöhung von 897.000 € auf 963.000 €. Die größte Steigerung ergaben die Rohbauarbeiten, die um ca. 61.000 € gegenüber der Kostenschätzung teurer wurden. Für die Rohbauarbeiten wurden nur 2 Angebote zur Submission eingereicht, wobei der 2. Bieter noch deutlich teurer war als das nun beauftragte Bauunternehmen aus Stuttgart.

Hinzu kommt, dass bei der Umsetzung der Rohbauarbeiten festgestellt wurde, dass der gesamte Baukörper vom Altbau ohne Foundation war. So mussten die meisten Wände, sowohl im Innenbereich als auch an den Außenwänden mit umfangreichen Unterfangungen statisch gesichert werden. Auch im Innenbereich mussten verschiedene Sicherungsmaßnahmen an den Decken mittels Stahlträgerunterfangungen durchgeführt werden. Darüber hinaus waren auch bei den Glaser- und Rolladenarbeiten Mehrkosten in Höhe von 32.000 € zu verzeichnen.

Bei den technischen Gewerken (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro) erbrachte die Ausschreibung ebenfalls nur deutlich teurere Ergebnisse. Bei den Sanitärarbeiten ist nur ein Angebot eingegangen. Das Angebot lag um ca. 35.000 € über der Kostenschätzung des Fachingenieurs. Auch bei den Gewerken für Lüftungsanlagen und die Elektroinstallationsarbeiten kam es zu Kostensteigerungen von ca. 15.000 €.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich auch mit der veränderten Ausführung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Es sind keine Gründe erkennbar, dass das beantragte Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht.

Die Kostensteigerungen konnten in dem vorliegenden Umfang nicht abgeschätzt werden und sind insbesondere bei den technischen Gewerken auf die vollständige Auslastung der Betriebe sowie auf die Preissteigerungen im Materialbereich und den Personalkosten zurück zu führen. Bei den Rohbauarbeiten kam es während der Bauausführung aufgrund der Arbeiten im „Bestand“ immer wieder zu Überraschungen.

Die Arbeiten mussten aufgrund des Baufortschrittes beauftragt werden, insbesondere mit Blick auf die dringend benötigten Kindergartenplätze. Die Haushaltsmittel wurden im Haushalt 2020 bereitgestellt. Mit einer Entscheidung über den Erhöhungsantrag ist bis zum April zu rechnen.

Anlage/n:
1 Lageplan, 2 Schnitte, 4 Ansichten