

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

55 Fachbereich Jugend und Soziales

Beteiligt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

65 Fachbereich Gebäudewirtschaft

Betreff:

Mehrkosten für den Umbau der ehemaligen Martin-Luther-Kirche in eine Kindertageseinrichtung

Beratungsfolge:

11.07.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 1.400.000 € werden für das Haushaltsjahr 2019 überplanmäßig bereitgestellt. Die Deckung erfolgt über Minderauszahlung bei dem PSP-I-Element 5.000003 – Neubau Feuerwehrgerätehäuser.

Kurzfassung

Bei dem Umbau der ehemaligen Martin-Luther Kirche handelt es sich um ein sehr ambitioniertes Projekt, das mit vielen Mängeln und „Überraschungen“ behaftet war und ist. Die in der Vorlage beispielhaft dargestellten Schwierigkeiten, die sich in den einzelnen Bauphasen unplanmäßig ergaben und für die zeitnahe und zum Teil kreative, aber auch zulässige Lösungen gefunden werden mussten, führen in der abschließenden Kostenberechnung zu Mehrkosten in Höhe von 1.400.000 €. Dies entspricht einer Kostensteigerung von ca. 30 % und liegt somit im Rahmen anderer aktueller Baumaßnahmen allein aufgrund der extremen Kostensteigerung im Bausektor.

Begründung

Der Rat der Stadt Hagen hat am 12.05.2016 den Umbau der ehemaligen Martin-Luther-Kirche in eine Kindertageseinrichtung beschlossen.

Der Umbau wird unter dem Titel „Morgenland trifft Abendland“ aus dem Sonderprogramm des Städtebauministeriums NRW „Hilfen im Städtebau für Kommunen zur Integration von Flüchtlingen“ gefördert.

Für die Maßnahme wurden insgesamt 4.350.000 €, davon 3.375.000 € Landesförderung, aufgrund der 2016 vorgelegten Planung bereitgestellt.

Der Immobilienbetrieb der Stadt Hagen (GWH) hat nun die abschließenden Kosten der Maßnahme mitgeteilt. Entgegen der ursprünglichen Planung werden darin Mehrkosten in Höhe von 1.400.000 € ausgewiesen.

Diese Mehrkosten sind generell darin begründet, dass es sich bei dem Umbau um ein sehr ambitioniertes Projekt handelt, das mit vielen Mängeln und „Überraschungen“ behaftet war und ist.

Insbesondere:

- mit der Problematik, in eine vorhandene Kirchenkubatur eine völlig andere Nutzung nach heutigem Ausbaustandards zu integrieren,
- darüber hinaus aufgrund der derzeitig großen Menge an Förderprogrammen mit einer explodierenden Marktlage konfrontiert zu sein, die in allen aktuellen Bauprojekten zu steigenden Kosten führt,
- außerordentliche Brandschutzanforderungen zu erfüllen, insbesondere bei einer 2-geschossigen Kita - wobei es sich bei dieser Maßnahme speziell um eine Haus-in-Haus Lösung handelt,
- überdies den Anforderungen des Denkmalschutzes genüge zu tragen

Es bedurfte immer wieder schneller und unkonventioneller Lösungen, um diesen Anforderungen gerecht zu werden. Die Planung musste während des Bauverlaufs wiederholt an die während des Baufortschritts der Maßnahme sichtbar werdenden Gegebenheiten angepasst werden. Es wurden erhebliche versteckte Mängel ersichtlich, die im Vorfeld nicht erkannt werden konnten und zu beträchtlichen Mehrkosten führten.

Beispielsweise entsprach der vielfach vorgefundene Bestand nicht den vorhandenen Unterlagen. So musste das Dach der Taufkapelle komplett statisch und konstruktiv überarbeitet werden. Ebenso das Dach des Foyers der ehemaligen Kirche, da unterhalb der Dämmung Feuchtschäden festgestellt wurden, die eine komplette Dacherneuerung zur Folge hatten.

Bei der Fundamentierung des Kubus im Inneren wurden unter der Bodenplatte im Kirchenschiff die Fundamente der alten Kirche, sowie alte in Stahlbeton eingelegte Lüftungskanäle vorgefunden. Da die alten Fundamente erhalten bleiben mussten, war die komplette Fundamentierung des Kubus bis zum gewachsenen Boden in Handarbeit ohne große technische Unterstützung durchzuführen. Dies führte zu einer erheblichen Zeitverzögerung und beträchtlichen Mehrkosten. Die alten Lüftungs-kanäle mussten zudem aufwendig rückgebaut werden.

Sämtliche Grundleitungen im Bestand mussten saniert und alle gemauerten Schächte erneuert werden.

Im Zuge der Herrichtung der Außenspielfläche wurde nach Aufnahme des Hofpflasters unter dem Pflaster eine 25 cm dicke Betondecke auf der gesamten Südseite vorgefunden; zudem große Mengen von Betonblöcken, die auf der Nordseite im Boden vergraben waren. Das gesamte verunreinigte Erdreich musste ausgeschachtet und entsorgt werden. Die südlichen und nördlichen Außenwände der Kirche mussten anschließend wegen nun erkennbar eindringender Feuchtigkeit bis auf die Fundamente freigelegt, begradigt, in Handarbeit geglättet und neu abgedichtet werden.

Dies sind nur einige Beispiele der Schwierigkeiten, die sich in den einzelnen Bauphasen unplanmäßig ergaben und für die zeitnahe und zum Teil kreative, aber auch zulässige Lösungen gefunden werden mussten.

Hinzu kamen ausgeprägte Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes in Bezug auf die technische Gebäudeausrüstung, die zu Mehrkosten in Höhe von ca. 310.000 € führten und die Anforderungen des Denkmalschutzes in einem Umfang von 485.000 €.

Der Bauverlauf wurde in wöchentlichen Bau- und Planungsbesprechungen unter Leitung der GWH und Beteiligung des Architekten, der Bauleitung, den beschäftigten Gewerken und dem Fachbereich verfolgt. Hier wurden Neuplanungen entwickelt und auf Notwendigkeit geprüft.

Die nun ermittelten Mehrkosten in Höhe von 1.400.000 € führen zu einer abschließenden Kostensteigerung von ca. 30 %. Die ursprünglich in der Kostenkalkulation enthaltene Sicherheit von 10 % ist 2016 im Beschlussverlauf nicht mehr berücksichtigt worden.

Bei diesem außergewöhnlichen Projekt war die Kostenkalkulation im Vorfeld sehr problematisch. Unter Berücksichtigung der extremen Kostensteigerungen im Bausektor und der mannigfaltigen Herausforderungen im Bauverlauf bewegt sich die

endgültig ermittelte Kostensteigerung in Höhe von ca. 30 % im Rahmen anderer aktueller Baumaßnahmen.

Die Deckung zur Finanzierung der Mehrkosten in Höhe von 1.400.000 € erfolgt durch Minderauszahlungen bei der Maßnahme Neubau Feuerwehrgerätehäuser.

Die Kindertageseinrichtung, die im neuen Kindergartenjahr an den Start gehen wird, bietet den Familien im Bahnhofsviertel einen unmittelbaren Zugang in die frühkindliche Bildung. Durch die Einbringung in die ehemalige Martin-Luther-Kirche konnte darüber hinaus aus städtebaulicher Sicht ein historisches Wahrzeichen erhalten und ein Denkmal vor dem weiteren Verfall bewahrt werden.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Alle Kindertageseinrichtungen betreuen inklusiv.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

Maßnahme

investive Maßnahme

Rechtscharakter

Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

1. Investive Maßnahme

Teilplan:	3650	Bezeichnung:	Tageseinrichtungen für Kinder
Finanzstelle:	5000358	Bezeichnung:	Umbau Lutherkirche

	Finanzpos.	Gesamt	2019
Einzahlung(-)		€	€
Auszahlung (+)	785100	1.400.000 €	1.400.000 €
Eigenanteil		1.400.000 €	1.400.000 €

Kurzbegründung:

Finanzierung kann gesichert werden (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung)

2. Auswirkungen auf die Bilanz (nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

Die Mehrausgaben in Höhe von 1.400.000 Euro werden aktiviert und über die Nutzungsdauer von 70 Jahren abgeschrieben (Abschreibungsaufwand 20.000 Euro jährlich).

Passiva:

(Bitte eintragen)

Es werden Sonderposten aus der Bildungspauschale in Höhe von 1.400.000 Euro passiviert und über die Nutzungsdauer von 70 Jahren aufgelöst (Auflösungsertrag 20.000 Euro jährlich).

3. Folgekosten:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	€
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	€
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	20.000 €
e) personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	20.000 €
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	20.000 €
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	0 €

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Margarita Kaufmann
Beigeordnete
gez.

Bei finanziellen Auswirkungen:

Henning Keune
Technischer Beigeordneter
gez.

Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**

55

1

65

1

20

1