

Beschlussvorlage GL/819/2022



Aufgabenbereich
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter
Pettinger

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
22.11.2022

öffentlich

Betreff

St.-Zeno-Platz 3; Beratung und Beschlussfassung über den aktuellen Vorentwurf mit Kostenschätzung zur Vorlage bei der Förderstelle

Sachverhalt:

Die Architektin Frau Scharold stellt die Kostenschätzung detailliert vor.

Grundlage für die Entscheidung über das weitere Vorgehen bzgl. des St.-Zeno-Platzes 3 ist die Kostenschätzung des Büros Krug-Grossmann vom 21.11.2022.

Da bereits vorab absehbar war, dass aufgrund der Preisentwicklungen in den letzten beiden Jahren das ursprünglich veranschlagte, von der Städtebauförderung zugesicherte Budget von 1,8 Mio. € (davon erhalten wir 80 % Städtebauförderung) für die Sanierung des Gebäudes inkl. Neubau des Anbaus nicht ausreichen wird, wurden 4 Kostenvarianten erstellt. Variante 1 ist die Grundvariante mit den mindestens auszuführenden Maßnahmen. Die übrigen Varianten setzen hierauf auf und ergänzen sich jeweils (z.B. Variante 3 = Maßnahmen aus Var. 1, 2 und 3):

- Variante 1 Abbruch und Neubau Anbau, Sanierung EG innen, Sanierung Fassade und Fenster, Statische Ertüchtigung, Sanierung Treppenhaus, Leitungsführung in alle Etagen.
- Variante 2 zzgl. Sanierung 1. OG
- Variante 3 zzgl. Sanierung 2. OG
- Variante 4 zzgl. Erneuerung Dachstuhl und ggf. Anbringung PV-Anlage

Geschätzte Kosten, Stand 21.11.2022:

- Variante 1 1.865.638 €
- Variante 2 2.027.134 €
- Variante 3 2.155.779 €
- Variante 4 2.298.745 €, davon 21.420 € PV-Anlage

Die Architekten geht derzeit von einer zu erwartenden Kostensteigerung von 15 – 20 % aus, die zusätzlich anfallen könnten. Bei Var. 4 wären dies dann z.B. Gesamtkosten von 2.758.493 €.

Die Planerkosten sind nur geschätzt und müssen von der Verwaltung noch entsprechend nachberechnet werden.

Die Kosten für Var. 2 – 4 gelten nur für die sofortige (Mit-)Sanierung. Sollte eine Variante später ergänzend ausgeführt werden, steigen die Kosten, da z.B. eine gesonderte Baustelleneinrichtung erforderlich wird.

Einsparmöglichkeiten in Variante 1:

- Falttüre bei Bürgersaal entfällt 7.378 €
- Fluchttüre zum Friedhof 9.520 € (aber: ggf. Ausgleichszahlung an Kirche nötig, steht noch nicht fest)
- Fassade nur im EG energetisch sanieren (aber: Treppenhaus als Kaltraum) 47.600 €
- Fenster nur im EG erneuern 49.980 €

Fassade und Fenster sollten aber seitens der Städtebauförderung komplett saniert werden.

Ein Teil der allg. Abbrucharbeiten kann evtl. vom Bauhof durchgeführt werden.

Bei den Varianten 1 bis 3 würde über der jeweils obersten mitsanierten Etage eine Dämmung angebracht.

Das Dach hält noch. Sofern eine PV-Anlage gewünscht ist, muss es jedoch ersetzt werden (eine Sanierung würde nach Maßgabe des Statikers teurer kommen als der Ersatz). Eine PV-Anlage ist über die Städtebauförderung nicht förderfähig; ggf. könnten hierfür Bundesmittel aus der BEG-Förderung generiert werden (derzeit allerdings kein offener Fördertopf). Zu den Kosten in Variante 4 kämen evtl. noch die Kosten für einen Kran hinzu.

Ob die Mittel der Städtebauförderung entsprechend den Mehrkosten erhöht werden, steht noch nicht abschließend fest; eine Vormerkung besteht. Der Förderantrag für die Städtebauförderung ist jedoch bis Ende November zu stellen. Im günstigsten Fall erhält der Markt Isen 80 % Förderung.

Die Verwaltung schlägt vor, die Varianten 1 bis 3 (Sanierung des Gebäudes ohne Dachsanierung) wie geplant vorzusehen. Sobald dann die Zusage der Städtebauförderung vorliegt, aus der der bereitgestellte Förderbetrag ersichtlich ist, und der Haushaltsentwurf für 2023 vorliegt, muss der Marktgemeinderat im Detail entscheiden, was umgesetzt wird.

Die Förderstelle würde diese Vorgehensweise unterstützen.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Kostenschätzung vom 21.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Derzeit wird die Sanierung und Erweiterung gemäß den Varianten 1, 2 und 3 zu derzeit geschätzten Kosten von 2.155.779 € brutto angestrebt; auf dieser Grundlage soll der Förderantrag bei der Städtebauförderung eingereicht werden.