

Gemeinde Zernien

Beschlussvorlage (öffentlich) (31/668/2014)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 07.02.2014
Sachbearbeitung:	Herr Schulz , FD Liegenschaften

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Zernien	18.02.2014	Entscheidung	

Umbau Alte Schmiede und Wohnung; Mehrkosten bei der Bauausführung

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung der Wohnung wird fortgeführt. Die Kosten belaufen sich auf 85.000,- €.

Sachverhalt:

Die Wohnung an der Alten Schmiede in Zernien sollte im Zuge der Arbeiten am Schmiedegebäude saniert werden. Hierfür sollten im Haushalt nach derzeitiger Beschlusslage 50.000,- € bereitgestellt werden. Eine detaillierte Kostenschätzung wurde nicht aufgestellt. Es wurden Angebote eingeholt zur Erneuerung der Elektroanlage, einige Bodenbeläge sollten erneuert werden, die Wohnung sollte eine Einbauküche erhalten, das vorhandene Bad sollte saniert werden, im OG sollte ein neues Bad eingebaut werden und die Anstriche sollten größtenteils erneuert werden. Die Angebote summieren sich auf ca. 50.000,- €, so dass von Beginn an keine zusätzlichen Arbeiten anfallen durften.

Es ist jedoch festzustellen, dass das Wohngebäude eigentlich als „völlig sanierungsbedürftig“ zu bezeichnen ist und hätte abgerissen werden müssen. Allerdings wurde dies erst festgestellt, als das Dach bereits vollkommen hergestellt war. Deswegen seien hier nochmals kurz der Bauablauf und der Projektablauf geschildert.

Das Gesamtprojekt „Umbau der Alten Schmiede“ ist in mehrere Bauabschnitte unterteilt, damit die Fördertöpfe bestmöglich abgeschöpft werden können. Die geförderten Abschnitte gliedern sich folgendermaßen:

Der 1. Bauabschnitt ist die Fassade, das Dach und die Holzfenster des Traktes an der Göhrdestraße entlang (einschl. Wohnung).

Der 2. Bauabschnitt ist das Foyer mit Bürgermeisterbüro und Nebenräumen

Der 3. Bauabschnitt ist der Mehrzweckraum.

Der 4. Bauabschnitt sind die öffentlichen Toiletten mit Draisinenabstellplatz

Der 5. Bauabschnitt sind die Außenanlagen

Als zusätzliche Baumaßnahme ohne Förderung ist die Wohnungssanierung sinnvoll zeitlich in die Gesamtmaßnahme zu integrieren- der Mieter soll ja nicht im ersten Jahr auf einer Baustelle leben. Eine Fertigstellung der Wohnung sollte daher auch erst im Spätsommer erfolgen.

Mit dem 1. Bauabschnitt wurden ja auch bereits Teile der Mietwohnung saniert. Das Dach wurde erneuert, die Holzfenster wurden eingebaut. Mit den Arbeiten in der Wohnung wurde parallel hierzu begonnen. Abrissarbeiten im Innenraum der Wohnung und die Elektroinstallation waren begonnen, als festgestellt wurde, dass der hintere Giebel abgetragen werden muss. Als Teile der Putzfassade abgetragen wurden, konnte man durch das „Mauerwerk“ schauen. Es waren weder Stürze noch Ringbalken eingebaut. Das Mauerwerk bestand aus selbst gegossenen Betonhohlsteinen- mit Zementzugaben wurde gespart. Der Abriss der gesamten Giebelwand hat einige Folgekosten verursacht. Auf der Innenseite (am Abrissgiebel) sollte an der Wand eigentlich nichts passieren. Jetzt mussten die Heizkörper demontiert, der Putz erneuert und die Wände neu tapeziert und gestrichen werden. Auch mussten jetzt die Decken und Fußböden erneuert werden, da mit dem Giebel knapp 1 m des Gebäudes abgerissen wurden. Beim Rückbau der Bodenbeläge im EG musste dann der gesamte Fußbodenaufbau erneuert werden, da die Lagerhölzer verrottet waren.

Abrissarbeiten an den Decken und Wänden- hat der Bürgermeister selbst erledigt.

Provisorien an den Fenster- und Türöffnungen- hat der Bürgermeister selbst erledigt.

Auskoffern und Abtransport der Sohle- hat der Bürgermeister selbst erledigt.

Müllentsorgung, Trennung, (nicht berechnete) Fahrten zur Mülldeponie- hat der Bürgermeister selbst erledigt.

Die Liste ließe sich lange fortführen- keiner hat bis jetzt so viele Stunden auf der Baustelle verbracht wie Bürgermeister Heinz Schulz, teilweise unterstützt von seinem Enkel.

Der Bürgermeister schließt morgens auf und abends wieder zu. Viele Tausende Euro konnten so bereits gespart werden. Alle möglichen Einsparungen sollen weiterhin ausgeschöpft werden.

An zusätzlichen Kosten werden entstehen:

Für das Bauhauptgewerk:

Nacharbeiten der Auskoffierung im Sohlenbereich, Höhen für neue Sohlen festlegen, Sohlenplatte mit einer Stärke von 16cm, 40 m² als Stahlbetonsohle herstellen, Dämmung und Estrich 40 m² neu, Laibungen an Fenster und Terrassentür aufdoppeln, Schienen setzen und mehrlagig beputzen, Fachwerk-Riegelkonstruktionen z.T. verändern, Absperren der Sohle, schwimmender Estrich, zusätzliche Fliesenarbeiten einschl. Vorarbeiten- insgesamt ca. 10.000,- € brutto.

Für die Tischlerarbeiten:

Einbau von Verlegeplatten als Fußbodenunterbau im OG, zusätzliche Decken- und Wandkonstruktionen im EG und OG, 2 zusätzliche Türzargen und Türblätter. Insgesamt ca. 8.000,- € brutto.

Für den Installateur:

Neuaufbau der Heizungsleitungen an der Giebelwand, Austausch aller Heizkörper, zusätzliche Stemmarbeiten. Insgesamt ca. 4.000,- € brutto.

Für den Maler:

Zusatzarbeiten an den Decken und Wänden, die vorher nur gestrichen werden sollten, Ausgleichsspachtelungen an unebenen Wänden, zusätzliche Bodenbeläge. Insgesamt ca. 5.000,- € brutto.

Putzarbeiten:

mit Nebenarbeiten ca. 2.000,- € brutto

Im Außenbereich sind zum Abschluss Arbeiten an der Terrasse, Bodenbewegungen und Anschlüsse an Pflasterungen und Treppen herzustellen, so dass insgesamt Mehrkosten zwischen 30.000,- € und 35.000,- € entstehen.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Insgesamt werden Baukosten in Höhe von 85.000,- € für die Sanierung der Wohnung im Haushalt 2014 bereitgestellt.

Anlagen:

-