

Stadt Güglingen

Tagesordnungspunkt Nr. 7
Vorlage Nr. 137/2019 ö
Sitzung des Gemeinderats
am 12.11.2019
-öffentlich-
AZ:

DH 21 Wohn- und Geschäftshaus

- Vergabe Bauausführungen

Antrag zur Beschlussfassung:

Die Verwaltung stellt den Beschlussantrag die Nachträge EV 4 – EV 16 der Implenia Hochbau GmbH zu beauftragen.

Die bereits erteilten Aufträge zu den Nachträgen EV 1 – EV 3 werden zur Kenntnis genommen.

Gohm/25.10.2019

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Themeninhalt:

Die Bauarbeiten zum Neubau DH 21 Wohn- und Geschäftshaus im Deutschen Hof gehen zügig voran. Bis Ende Dezember ist geplant dass der Dachstuhl errichtet und zumindest foliendicht geschlossen ist.

Im Zuge der Werkplanung haben sich gegenüber der Entwurfsplanung einige Änderungen ergeben deren Ausführung zu beauftragen sind. Die Aufstellung der Nachträge EV 4 – EV 16 wurden uns von Implenia am 09.10. bzw. 10.10.2019 vorgelegt.

Die Nachträge EV 1 Überarbeitung Entwurf HLS sowie EV 2 und EV 3 Umstellung Verbau wurden bereits beauftragt.

In der Anlage 1 NÖ erhalten Sie die Darstellung und Aufstellung der detaillierten Kosten zu den Nachträgen EV 1 – EV 16.

Zu den Nachträgen EV 1 – EV 16 möchten wir noch folgende Ergänzungen hinzufügen:

Zu EV 1: Im Zuge der Werkplanung erhielten wir den Hinweis dass Verzüge im Bodenaufbau der Trinkwasserleitungen weitestgehend vermieden werden sollten um dessen ungewollte Erwärmung durch die Fußbodenheizung zu vermeiden (Trinkwasserhygiene). Es musste eine neue Rohleitungsplanung erstellt werden. Im Bereich der Küchen waren teilweise lange Bodenschlitze in der Rohdecke geplant die statisch nicht durchführbar waren.

Netto 18.604,85 €

Zu EV 2: Von Seiten Implenia war entlang dem Stadtgraben kein Verbau geplant sondern in diesem Bereich die Baugrube zu böschen. Dies war jedoch nicht möglich, da die Böschungsoberkante zu nah an den Straßenrand zum Stadtgraben geführt hätte und die dort verlaufende Hauptwasserleitung statisch nicht mehr gesichert gewesen wäre. Folglich musste entlang dem Stadtgraben die Baugrube durch einen Verbau mit Rückverankerung ausgeführt werden.

Netto 62.634,50 €

Zu EV 3: Im Hauptangebot der Implenia ging man von einem Verbau mit einer Rückverankerung unter die angrenzenden Nachbargebäude aus. Im Zuge der Informationsveranstaltung mit den südlich und westlich angrenzenden Eigentümern der betreffenden Gebäude erhielten wir keine 100%ige Zustimmung zum geplanten Verbausystem mit Rückverankerung unter die Nachbargebäude. Folglich musste das Verbausystem geändert werden. Es musste auf einen Verbau mittels eingespannten aufgelösten Bohrpfählen mit Betonausfachungen gewechselt werden.

Netto 132.503,11€

Zu EV 4 Im Zuge der Werkplanung wurde festgestellt, dass in der Entwurfsplanung in der Tiefgarage eine Reihe an Unterzüge nicht dargestellt war. Die dann in der Werkplanung ermittelten Unterzüge hatten zur Folge, dass das Gebäude 25 cm tiefer zu gründen ist um die Durchfahrts Höhe an diesen Unterzügen zu gewährleisten. Folglich kam es zu Mehrmengen an Fundamente, Verbau, Aushub, Schalung etc.

Netto 42.673,06 €

- Zu EV 5: Wir haben uns im Zuge der Werkplanung dafür entschieden auch im Windfangbereich Bäcker einen Heizkörperanschluss zu verlegen um auch zukünftig bei einem evtl. anderen Mietverhältnis später nicht die Notwendigkeit erfüllen zu müssen den Windfang zu beheizen.
Netto 1.230,90 €
- Zu EV 6: Ursprünglich war in der Entwurfsplanung vorgesehen die WC-Anlagen der Bäckerei auch durch die angrenzenden nord-östlichen Gewerberäume (noch nicht vermietet) zusammen zu benutzen. Dies erschien uns dann aber in der weiteren Ausführungsplanung und im Sinne einer besseren Flexibilität einer Vermietung der nord-östlichen Gewerberäume als zukunftsorientierte Lösung der bessere Ansatz zu sein.
Netto 3.981,47 €
- Zu EV 7: Dies ist ein Sonderwunsch des Mieters und wird mit ihm verrechnet.
Netto 8.511,14 €
- Zu EV 8: Im Zuge der Werkplanung wurde die Frage gestellt ob es im Hinblick auf die Nutzung von Elektrofahrzeugen es nicht sinnvoll erscheint an den PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage jedem Stellplatz eine elektrische Steckdose zur Verfügung zu stellen. Da eine spätere Nachrüstung mit wesentlich höheren Kosten verbunden ist und wir den Mietern eine zukunftsfähige Lösung anbieten wollen haben wir uns für diese Änderung entschieden.
Netto 8.174,38 €
- Zu EV 9: Im Zuge der Werkplanung hat sich herausgestellt, dass in der Entwurfsplanung die Klingelanlage für das Wohngebäude nur auf der Südseite, Zugang Deutscher Hof, vorgesehen war. Somit hätte dies zur Folge, dass jeder Besucherverkehr, Paketdienst etc. eine Zufahrt über den Deutschen Hof vorgenommen hätte. Wir sehen diesen Bereich jedoch als verkehrsberuhigte Zone und haben die Änderung herbeigeführt, dass auch der zweite Zugang auf der Nordseite vom Stadtgraben her eine Klingelanlage erhalten muss inkl. der Briefkastenanlage. Die Wohnungen und Geschäfte werden eine Adresse Stadtgraben 10 erhalten.
Netto 7.369,50 €
- Zu EV 10: Durch die erforderliche Tiefergründung des Gebäudes um 25 cm (siehe EV 4) konnte die geplante Drainage nicht mehr über das Stuttgarter Modell ausgeführt werden. Folglich muss die Drainageleitung über eine Hebeanlage entwässert werden.
Netto 11.907,50 €

- Zu EV 11: Beim EV 11 handelt es sich um Minderkosten. Netto -11.083,60€
- Zu EV 12: Im Zuge der Werkplanung wurden in den Wohnungen im Dachgeschoss zusätzliche Serienschalter der Deckenleuchten und Steckdosen ergänzt die sich in der Detailplanung als sinnvoll erwiesen haben.
Netto 730,40 €
- Zu EV 13: Mehrkosten im Bereich der Gewerbeeinheit Physiotherapie. Im Zuge der Entwurfsplanung waren diese noch nicht definiert und konnten erst im Zuge der Werkplanung eingearbeitet werden. Mehrkosten werden durch die Stadt getragen als Grundausstattung.
Netto 2.943,00 €
- Zu EV 14: In der Entwurfsplanung war geplant den Kinderwagenabstellplatz in der Tiefgarage als offene Abstellfläche ohne Abtrennung auszuführen. Im Zuge der Werkplanung kamen Anregungen diese Form der Abstellmöglichkeit zu überdenken, da diese nicht sehr „Kinderfreundlich“ erscheint. Verschmutzung und Autoabgase legen sich auf den Kinderwagen ab. Im weiteren Gespräch wurde dann eine andere Lösung gesucht den Kinderwagenabstellplatz direkt in das Treppenhaus sicher anzubinden.
Netto 6.002,83 €
- Zu EV 15: In der Entwurfsplanung war für den angedachten Mietbereich Logopädie kein Abstellraum eingeplant. Im Zuge der Werkplanung wurde bei der Festlegung der Zählerzuordnungen der Kellerabstellräume Wohnungen und Gewerbeeinheiten dies festgestellt. Ein Abstellraum der für die Stadt vorgesehen war wurde dann der Gewerbeeinheit Logopädie nun zugeordnet.
Netto 2.327,60 €
- Zu EV 16: In der Werkplanung wurde festgestellt, dass die Entwurfsplanung der Wasserversorgungsleitungen in den Wohnungen zu optimieren ist. In der Werkplanung wurden die Optimierungen umgesetzt. Weitere Steig- und Verbindungsleitungen wurden in der Werkplanung aufgenommen und neu berechnet.
Netto 48.572,96 €

Die gestellten Nachträge sind bereits im weiteren Verlauf der Werkplanung eingearbeitet und stellenweise bereits umgesetzt worden. Der formhalber müssen die Nachträge vom Gemeinderat noch beschlossen werden.

Gohm/25.10.2019