

Vorlage Nr.: **2022/0922**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **HGW**

Verwaltungsgebäude Helmholtzstraße 9/11, Umbau und Modernisierung

Vorstellung der fertiggestellten Maßnahme

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Bauausschuss	05.10.2022	3	x		

Information (Kurzfassung)

Das Projekt Umbau und Modernisierung des Verwaltungsgebäudes Helmholtzstraße 9/11 wurde in den Doppelhaushalt 2017/18 eingestellt und im März 2018 zur Aufnahme des Dachgeschosses in die Baumaßnahme erneut im Bauausschuss vorgestellt. Baubeginn war November 2018, die Fertigstellung des Gebäudes im Oktober 2021.

Die vorläufige Kostenfeststellung beträgt ca. 6,23 Mio Euro und liegt somit ca. 12% über der indizierten Kostenberechnung von 5,54 Mio. Euro.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema: durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Das ursprünglich durch das Grundbuchamt und Notariat genutzte Gebäude wurde für zwei Abteilungen des Ordnungsamtes, Öffentliche Sicherheit (Sachgebiet Polizeirecht Gemeindlicher Vollzugsdienst, Kommunaler Ordnungsdienst) und das Lebensmittel- und Veterinäramt (Sachgebiet Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung, Vollzug und Spezialrecht), umgebaut und modernisiert.

Die Baumaßnahme Helmholtzstraße 9/11 umfasste eine grundlegende bau- und haustechnische Modernisierung sowie Zusammenführung der Gebäudeteile des unter Denkmalschutz stehenden Doppelhauses zweier viergeschossiger Gründerzeit-Villen aus dem Jahr 1897-98. Die mehr als 100 Jahre alten, sanierungsbedürftigen Gebäudeteile wurden unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes an heutige Baustandards angeglichen.

Das Projekt ist ein Beispiel für baulichen Klimaschutz im typischen historischen Gebäudebestand Karlsruhes, welches dabei hilft das Karlsruher Ziel „Klimaneutrale Verwaltung 2040“ zu erreichen. Da ein äußerer Wärmeschutz aus Denkmalschutzgründen nicht möglich war, wurde von innen mit 6 cm mineralischem Dämmputz gedämmt. Der Wärmeübergang der Wand verringert sich dadurch um zwei Drittel. Weiterhin wurden die Fenster nach Möglichkeit ertüchtigt sowie die Gauben im Dach und die Decke zum kalten Dachboden. Die 16 cm starke Dämmung zum Dachboden reduziert die Wärmeverluste zum Dachraum sogar um fast 90 Prozent.

Erläuterung Abweichung zu Kosten und Terminen

Trotz umfangreicher Erkundungen vor Baubeginn der Baumaßnahme konnte das Ausmaß einiger Bauschäden erst nach Räumung des Gebäudes und während der Bauausführung erfasst werden. Dadurch wurden zusätzliche Sanierungsarbeiten erforderlich, welche sich auf die Kosten und die Dauer der Baustelle auswirkten. Wesentliche zusätzliche Sanierungsarbeiten sind auszugsweise: Mehrmasse an Innendämmputz zum Ausgleich der inhomogenen Oberfläche der Außenwände, Stahlträgersanierung im Bereich der Fensterstürze und deren Brandschutzverkleidung, neue Rollläden aufgrund des verringerten Installationsraums verursacht durch die Brandschutzverkleidung der Stahlträger, Mehrmengen und zusätzliche Materialschichten im Bodenbelag wegen inhomogener und ungeeigneter Untergründe im Bestand, Grundleitungssanierung, Erschwernis bei der Verlegung der Nahwärmeleitung durch unbekannte Altfundamente im Innenhof, Einbau von Voice-over-IP-fähigen aktiven Komponenten in Folge späterer Vorgabe der Stadtwerke und des IT-Amtes.

Die Baupreisentwicklung seit März 2018 wurde nachträglich berücksichtigt. Die Kostenberechnung von 5,13 Mio. Euro ergibt nach Indizierung 5,54 Mio Euro.

Betrachtung der CO₂-Relevanz

Durch die Maßnahmen kann voraussichtlich eine jährliche Emissionsminderung von rund 40 t erreicht werden. Folgende Maßnahmen wurden ausgeführt: Eine Dämmung zum kalten Dachboden sowie ein Innendämmputz, die Fenster und Gauben nach Möglichkeit ertüchtigt und die Beleuchtung auf LED umgestellt.

Projektvorstellungen	09. Dezember 2014 / 01. März 2018
Haushaltseinstellung	DHH 2017/2018
Baubeginn	November 2018
Fertigstellung	Oktober 2021
Kostenberechnung	5.125.000 Euro
Kostenberechnung indiziert	5.537.300 Euro
Kostenfeststellung (vorläufig)	6.232.500 Euro