



Architektenpartnerschaft
HERZOG & BUJOK

Dipl.-Ing. (FH) - Freier Architekt
Thorsten Herzog

Dipl.-Ing. (FH) - Freier Architekt
Martin Bujok

Badweg 4
97980 Bad Mergentheim
Telefon: 07931 - 95 97 14
Telefax: 07931 - 95 98 43
Email: info@herzog-bujok.de

Architektenpartnerschaft Herzog & Bujok, Badweg 4, 97980 Bad Mergentheim

Gemeinde Weißbach
Niedernhaller Str. 5

74679 Weißbach

03.04.2024

Umbau und Erweiterung Rathaus Weißbach – Begründung der Mehrkosten bei der Kostenfeststellung vom 02.04.2024

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Züfle,
sehr geehrte Frau Friedrich,
sehr geehrte Frau Hachtel,

die gerade vorgelegte Kostenfeststellung bzgl. Umbau und Erweiterung Rathaus Weißbach beläuft sich auf 1.351.182,51 € brutto, während wir bei der letzten Kostenfortschreibung vom 08.11.2022 von Gesamtkosten in Höhe von 1.250.000,00 € brutto ausgegangen waren.

Die Mehrkosten in Höhe von 101.182,51 € brutto haben folgende Ursachen:

- **Asphaltierungsarbeiten (4.227,71 € brutto)**
Die Asphaltflächen auf der Nordwest- und Südostseite des Weißbacher Rathauses befanden sich bereits vor der Baumaßnahme in keinem besonders guten Zustand mehr, sollten aber aus Kostengründen so belassen werden.
Aufgrund der umfangreichen und intensiven Bauarbeiten wurden die Asphaltflächen weiter beeinträchtigt und schließlich musste ein Teil davon entfernt werden wegen der Höhenanpassung der neuen Garagentorschwellen, des neuen Außenverteilers für die Straßenbeleuchtung und des Anschlusses für den neuen barrierefreien Zugangsweg.
- **Verputz-, Trockenbau-, Maler- und Gerüstarbeiten (46.525,68 € brutto)**
Massenmehrung (63,55 lfm) beim Dachfangerüst / die Kosten für den Feinkratzputz waren kein Gesamtpreis, sondern nur eine Zulage zum ursprünglichen Preis für den Steichputz / kleinere Massenmehrungen beim Treppenhausgerüst, den Schutzabdeckungen innen + außen sowie den Acrylfugen und den Außenputzflächen / Massenmehrungen bei der Tiefengrundierung innen sowie bei dem Einsatz der Bautrockner und Heizgeräte / deutlich mehr Stundenlohnarbeiten (619 Std.) seit der letzten Aufstellung vom 08.11.2022 – siehe auch ausführliche Begründung vom 13.12.2023.

- **Estricharbeiten im Altbaufur EG (1.952,55 € brutto)**

Die Estricharbeiten waren nur für den Erweiterungsbereich vorgesehen und im Altbaubereich konnten in der Regel der Bodenleger sowie der Fliesenleger die vorh. Untergründe für die Neubelegung bearbeiten.
Im Altbaufur des EG hingegen musste der vorh. Estrich aufgrund des schlechten Zustands, aber auch wegen der Installationsrohre und der unterschiedlichen Höhenversätze komplett ausgebaut und erneuert werden.
Aufgrund der bereits fertiggestellten Räume rund um den Altbaufur war die Estricherneuerung nur in Handarbeit möglich.
- **Schreinerarbeiten (20.115,67 € brutto)**

Die beiden Blockrahmenelemente mit Türöffnungen und Festverglasungen gestalteten sich wesentlich aufwändiger als bei der Ausschreibung angenommen, da die Situation erst nach den Außenwanddurchbrüchen erkennbar war.
Auch das Brandschutztürelement zwischen dem neuen Treppenhaus und dem alten Dachboden konnte erst nach der Schaffung des Dacheinschnitts und der zusätzlichen Stufe festgelegt werden.
Außerdem wurden aufgrund des geringen Tageslichteinfalls zusätzliche Lichtausschnitte für die Innentüren festgelegt und aus Brandschutzgründen mussten zusätzliche Obertürschließer eingebaut werden.
Der Ausbau und die Entsorgung der alten Einbauschränke in den OG-Büros sowie die Überarbeitung samt Wiedereinbau der Heizkörperverkleidungen waren in der ursprünglichen Auftragssumme nicht enthalten.
Schließlich mussten in der Endphase noch überbreite Massivholzsockelleisten im Sitzungssaal eingebaut werden, um die zahlreichen Heizungsrohre zu überdecken und das vorh. Haupteingangsschloss musste auf Panikfunktion umgebaut werden.
- **zusätzliches Flurtürelement im OG (6.419,57 € brutto)**

Hierbei handelt es sich um eine zusätzliche Maßnahme, die bei der offiziellen Schlussabnahme des Landratsamtes im Juli 2023 angeordnet wurde, um die Brandschutzsituation zu optimieren. Wir wollten bis dahin (auch aus funktionalen Gründen) auf dieses Türelement verzichten, aber es wurde darauf bestanden, da es sich um eine Grüneintragung in den Baugesuchsplänen handelte.
- **Metallbauarbeiten (13.718,77 € brutto)**

Die Erneuerung des Geländers der vorh. Haupttreppe vom EG zum OG samt dem Galeriegeländer im OG war versehentlich nicht in der Ausschreibung und auch nicht in der Kostenfortschreibung enthalten.
Außerdem wurden zusätzlich 2 neue Kurzgeländer an der Haupteingangstreppe auf der Straßenseite eingebaut.
- **Elektroarbeiten (14.825,74 € brutto)**

Der Zählerschrank im UG und die 3 Unterverteiler im EG und OG sind größer ausgefallen inkl. mehr Verdrahtungsaufwand und zusätzlicher Verteilerfelder.
Außerdem wurden die Raffstoreschalter in ein BUS-System inkl. Sonnenwächter (statt Einzelschaltung) integriert.
Weitere zusätzliche Elektroarbeiten waren im Bürgerbüro EG, am Serverschrank im UG und für den Beamer im Sitzungssaal notwendig.
Auch die Pollerleuchten am barrierefreien Zugangsweg und die Notstromspeisung waren ursprünglich nicht vorgesehen.

- **Außenanlagen (11.878,13 € brutto)**

Es musste alter Müll und Schutt von der Gebäuderückseite entsorgt werden / zusätzliche Erdarbeiten für die Netze BW (Straßenbeleuchtung) sowie die Blitzschutzanlage / Freilegung und Abdichtung inkl. Noppenbahn für die Gebäuderückseite / Anschließen der Garagendachentwässerung sowie Schaffung Unterbau für die Asphaltierungsarbeiten der Fa. Dorfi / Erdaushub und Einbau Kontrollschacht für den Rückstauverschluss auf der Südwestseite / Einbau schräge Stahlplatte über dem Kontrollschacht auf dem Zugangsweg und Teilerneuerung der Gartenmauer auf der Straßenseite.

- **Plisseeanlagen (13.590,74 € brutto)**

Die Entscheidung für die Plisseeanlage fiel erst in der Schlussphase der Baumaßnahme. Zunächst wurden die Bürofenster im EG damit ausgestattet, um den dringend notwendigen Blickschutz (= Datenschutz) zu gewährleisten.

Bei der anschließenden Renovierung des Sitzungssaals im OG musste der vorh.

Lamellenvorhang entfernt werden, da sich dahinter Schimmel gebildet hatte. Um einen gewissen Sonnenschutz zu erreichen und gleichzeitig eine erneute Schimmelbildung zu vermeiden, wurden dann an den Saalfenstern ebenfalls Plissees angebracht.

Schließlich erfolgte im Sinne einer Gleichbehandlung auch an den Bürofenstern im OG auf der Südwestseite der Einbau von Plissees.

- **Einsparung bei anderen Gewerken (- 32.072,05 € brutto)**

Bei den anderen Gewerken konnten durch günstigere Abrechnungen, Massenminderungen und den Wegfall einzelner Positionen insgesamt 32.072,05 € brutto eingespart werden, so dass die Mehrkosten gegenüber der Kostenfeststellung insgesamt 101.182,51 € brutto betragen.

Abschließend muss noch einmal betont werden, dass bei dem Rathausumbau alle Räume im laufenden Betrieb in den Rohbauzustand zurückversetzt werden mussten und auch die Haustechnik komplett neu (bis auf den Heizkessel) installiert wurde.

Gerade in der Schlussphase führte der Umbau des Sitzungssaals und der beiden angrenzenden Büros im OG, die während der vorherigen Arbeiten noch in Betrieb waren, zu zahlreichen unvorhergesehenen Arbeiten inkl. des mehrfachen Auf- und Wiederabbaus von Staubschutzvorrichtungen und Baustelleneinrichtungen (bei komplett renovierten Räumen in der direkten Umgebung).

Auch in das vor wenigen Jahren neu eingerichtete Bürgerbüro im EG musste aus haustechnischen Gründen erneut eingegriffen werden.

Dennoch wäre eine komplette Auslagerung der Gemeindeverwaltung während der Bauarbeiten aufgrund der mittlerweile sehr intensiven EDV-Vernetzung sowie den sehr hohen Auflagen hinsichtlich Barrierefreiheit, Brandschutz, Gebäudedämmung und Arbeitsplatzrichtlinien noch teurer geworden.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Herzog, Architekt
Architektenpartnerschaft
HERZOG & BUJOK