

Datum 07.07.2014	Aktenzeichen:	Verfasser: Osbahr
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/572/2014		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Gemeindevertretung	16.07.2014	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Umbaumaßnahmen im Eichkamp 24/26 - Beschlussfassung über die Leistungsverzeichnisse und Ermächtigung des Bürgermeisters zur Auftragserteilung

Sachverhalt:

Aus den erneut überarbeiteten Leistungsverzeichnissen zum Umbau des neuen Bauhofs ergibt sich eine Gesamtkostenaufstellung in der Zwischensumme 1 von 484.300 € und in der Gesamtsumme von 582.300 €. Auf die Erläuterung des Architekten zu den offenen Fragen in den seinerzeit übersendeten Leistungsverzeichnissen verweise ich. Die Kostenberechnung vom 03.07.2014 sowie eine Kostengegenüberstellung füge ich dieser Vorlage bei.

Um hier einen Überblick zu ermöglichen, finden Sie in der Anlage somit einerseits eine entsprechende Kostengegenüberstellung zwischen der Kostenschätzung vom 22.10.2013 inklusive der Mittelbereitstellung aus dem Dezember 2013 und der Kostenberechnung vom 3. Juli 2014 und andererseits in den weiteren Absätzen dieser Beschlussvorlage einige Hinweise zu den Zahlen.

Die Kostenschätzung vom 22.10.2013 belief sich auf eine Summe von rund 445.000 €. Diese Summe wurde im Haushalt zur Verfügung gestellt. Weiterhin wurde der Grunderwerb von 552.500 € bereitgestellt. Während der Haushaltsberatungen und der Beratung zu diesem Thema hat die Gemeindevertretung beschlossen eine maximale Summe von 1.100.000 € bereitzustellen. In den Haushalt wurden jedoch nur die beiden oben genannten Zahlen eingestellt, so dass eine Gesamtsumme von 997.500 € finanziert worden ist.

Die Kostenberechnung vom 3. Juli 2014 weist in folgenden Positionen nachvollziehbare Kostensteigerungen gegenüber der Kostenschätzung vom 22. Oktober 2013 aus:

1. Die Abbrucharbeiten innerhalb der Hallen waren in der Kostenschätzung nicht enthalten, da davon ausgegangen wurde, dass die Materialverwertung durch das Abbruchunternehmen dazu führen würde, dass die Abbruchkosten annähernd gedeckt werden könnten. Dieses hat sich so nicht bestätigt. Daher ist hier mit Kosten von 16.100 € zu rechnen.
2. In der Kostenschätzung wurde davon ausgegangen, das Gerüstarbeiten nicht erforderlich sind, da die Werkstätten nicht bis zur Hallendecke reichen sollten. Aufgrund der konkreten Planung hat sich ergeben, dass in einigen Bereichen bis zur Hallendecke gebaut werden muss. Dadurch ergibt sich in diesem Gewerk eine zusätzliche Summe von 3.100 €.
3. In der Kostenschätzung waren Kosten für eine Baureinigung einkalkuliert. Es wurde damals davon ausgegangen, dass diese ausreichend sein würde. Mittlerweile hat sich ergeben, dass

eine Grundreinigung erfolgen muss, um belastete und krankheitserregende Reststoffe und Staubpartikel, die aus der ehemaligen Tischlereiarbeit stammen, zu entfernen. Hierfür ist mit Kosten in Höhe von 14.900 € zu rechnen.

4. Kosten für eine Schließ- und Alarmanlage waren in der Kostenschätzung vom Oktober 2013 ebenfalls nicht enthalten. Hierfür werden derzeit 14.300 € kalkuliert.
5. In der Kostenschätzung waren Maßnahmen für die Außenanlagen (z. B. Salzlager) nicht enthalten. Die Kostenkalkulation hat ergeben, dass in diesem Bereich mit rund 33.400 € zu rechnen ist.
6. In Vorgesprächen mit dem Brandschutzingenieur des Kreises wurde die Nutzung der Hallenbereiche auf Grundlage der Vorentwurfsplanung besprochen. Dabei wurden zunächst keine Auflagen angesprochen. Nach Einreichung der Genehmigungsunterlagen wurde dann jedoch aufgrund der im Bereich der geplanten Kfz-Halle greifenden Garagenverordnung eine Brandschutzwand gefordert. Diese Brandschutzwand hat Mehrkosten in unterschiedlichen Gewerken in einer Größenordnung von ca. 30.000 € ausgelöst. Dabei wurde durch eine Veränderung der Entwurfsplanung dieser Betrag dadurch erreicht, dass die Brandschutzwand an einer anderen Stelle entsteht, bei der aufgrund eines geringeren Volumens die Kosten nicht ganz so stark steigen, als wenn die ursprüngliche Planung beibehalten worden wäre.
7. Bei der Kostenberechnung hat sich ergeben, dass je nach Nutzung des Verwaltungstraktes in diesem Bereich Teppichböden ausgetauscht werden müssen. Hierfür ist mit 12.900 € zu rechnen. Dieser Bereich ist in der Kostenschätzung vom 22.10.2013 nicht enthalten gewesen, da damals lediglich die Werkstätten betrachtet worden sind und nicht der Verwaltungstrakt. Diese Kosten entstehen jedoch auch erst dann, wenn ein Nutzungskonzept für den Verwaltungstrakt abgeschlossen ist. Daher müssen diese Mittel derzeit auch nicht bereitgestellt werden.
8. In der Kostenberechnung sind Leistungen im Bereich des Daches vorgesehen, die jedoch erst in den nächsten Jahren umgesetzt werden müssen. Hierbei handelt es sich um ca. 10.200 €. Eine entsprechende Kostenschätzung hat es auch zum Zeitpunkt der Kostenschätzung vom Oktober letzten Jahres bereits gegeben, allerdings war diese nicht mit einkalkuliert. Folglich sind diese Mittel auch nicht in diesem Jahr bereitzustellen.
9. Bei der Planung vom Oktober 2013 handelte es sich um einen ersten Vorentwurf. Dieser sollte zur Prüfung dienen, ob es überhaupt möglich wäre, den Bauhof in dem Gebäude am Eichkamp unterzubringen. Nach grundlegend positivem Ergebnis wurde über den Kauf von Grundstück und Gebäude entschieden. Im Vorentwurf konnten aufgrund der kurzen Planungszeit lediglich erste Grundlagen berücksichtigt werden. In solch einem Stadium können Kosten nur als Schätzung angegeben werden. Eine genaue Ausarbeitung mit Berücksichtigung aller die Planung beeinflussenden Parameter erfolgte erst im anschließenden Planungsprozess, in dem auch die Anordnung und Größe der einzelnen Werkstätten verändert wurde, um u.a. alle gesetzlichen Vorgaben erfüllen zu können. Aus den sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch in technischer Hinsicht zunehmend genauer zu benennenden Anforderungen resultierten Mehrkosten, die zu Beginn noch nicht abgesehen werden konnten.

Somit ergeben sich aus den vorgenannten Punkten 1-6 Mehrkosten in Höhe von 111.800 € gegenüber der Kostenschätzung vom 22. Oktober 2013. Die Kostendifferenz zwischen der Kostenberechnung und der Kostenschätzung liegt bei 114.200 €. Somit ergeben sich aus den übrigen Gewerken Mehrkosten von ca. 2.400 €.

Im nächsten Schritt geht es darum, die Ausschreibung der Gewerke vorzunehmen. Dafür ist es erforderlich, dass die Finanzierung beschlossen wird und eine Bereitstellung der Mittel sichergestellt wird. Über die im Haushalt bereitgestellten 997.000 € hinaus müssen insofern 114.200 € bereitgestellt werden. Dadurch wird der im Dezember beschlossene Kostenrahmen von 1.100.000 € um 11.700 € überschritten. Nach der Auswertung der Angebote können sich Kostenverschiebungen sowohl nach unten als auch nach oben ergeben. Insofern wird empfohlen, den Firmen eine ausreichende Angebotsfrist einzuräumen und die Bauzeit in das Winterhalbjahr zu verlegen. Ziel muss es sein, dass die Arbeiten bis zum 28. Februar 2015 abgeschlossen sind. Nur dann kann ein Umzug vor den Saison vorbereitenden Arbeiten des Bauhofes zumindest in

den wesentlichen Teilen sichergestellt werden.

Während des Bauausschusses am 3. Juli 2014 wurde auch noch mal angesprochen, ob eventuell Reduzierungen in den Massen möglich sind. Dazu sei angemerkt, dass die Ausführungspläne immer wieder mit den Mitarbeitern des Bauhofes und dem Bürgermeister abgestimmt worden sind und die Flächenbedarfe sich aus den bisherigen Flächen der jeweiligen Werkstätten, der dort vorhandenen Mängel, den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien und Berufsgenossenschaften, den Maßen aus einer ehemaligen Neubauplanung und den örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten im neuen Bauhofgebäude ergeben haben. Die jetzige Ausführungsplanung hat sich über einen langen Zeitraum entwickelt, verändert und wurde stets unter dem Gesichtspunkt des Kostendrucks angepasst. Bei der Heizungsanlage wurde insbesondere darauf geachtet, dass viele Bereiche des Gebäudes nicht durchgängig gleichmäßig beheizt werden müssen. Insofern und auch aufgrund des Hinweises, dass auch die Folgekosten in Form von Betriebskosten mitberücksichtigt werden sollen, wurde bereits frühzeitig der Weg einer Gasheizung gewählt. Die Dimensionierung der Heizungsanlage wurde von dem beauftragten Fachplaner konkret für die Nutzungen berechnet.

Auch die Verlagerung von Werkstätten in den Verwaltungstrakt wurde diskutiert, konnte aber nicht umgesetzt werden, weil die erforderlichen Deckenhöhen von 3 m nicht eingehalten sind.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Ausschreibung für die in der Kostenberechnung vom 3. Juli 2014 aufgeführten Gewerke zur Zwischensumme 1 entsprechend der angepassten und überarbeiteten Leistungsverzeichnisse zu einem Gesamtvolumen von 484.300 € durchzuführen und ermächtigt den Bürgermeister, die entsprechenden Aufträge an die jeweils wirtschaftlichsten Bieter zu erteilen.
2. Die Gemeindevertretung beschließt, dass zur Sicherstellung der Finanzierung durch einen Nachtragshaushalt im Jahr 2014 die Mittelbereitstellung bei Haushaltsstelle 7710.95000 im Jahr 2014 erforderlichenfalls um bis zu 114.200,00 EUR erhöht und zugleich auch der Gesamtbetrag der Kredite um diesen Betrag angehoben wird, soweit nicht durch Einsparungen bei anderen Projekten im investiven Bereich eine Deckung gewährleistet werden kann. Sollten für die Sanierung bzw. den Umbau des Bauhofes vor Erlass eines Nachtragshaushaltes überplanmäßige Ausgaben entstehen, genehmigt die Gemeindevertretung diese bis zu einem Betrag von 114.200,00 EUR.

Anlagenverzeichnis:

Kostenberechnung vom 03.07.2014
Kostengegenüberstellung

Gez.
Osbahr
Bürgermeister

Gesehen:
Gez.
Körber
Amtdirektor

Gefertigt:
Gez.
Osbahr