

Datum 27.01.2015	Aktenzeichen: II.3.1	Verfasser: Osbah
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/631/2015		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bau- und Verkehrsausschuss	05.02.2015	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes: 8

Neuer Bauhof - weitere Baumaßnahmen

Zum Projekt Bauhof hat die Gemeindevertretung am 22.10.2013 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Gemeindevertretung beschließt, die Liegenschaft im Eichkamp 24-26 mit den Flurstücken 5/28 und 28/33 der Flur 005 zu einem Kaufpreis von 520.000,00 € vom Insolvenzverwalter zu erwerben. Weiterhin beschließt die Gemeindevertretung die in der Sitzung vorgestellte Sanierungsmaßnahme durchzuführen und beauftragt den Bürgermeister, entsprechend tätig zu werden. Bis zu Gesamtkosten von 1,1 Mio € soll das Rücktrittsrecht nicht ausgeübt werden. Sollten die Kosten diese Summe übersteigen, ist eine neue Beratung erforderlich. ...“

Die Kostenschätzung vom 22.10.2013 des Architekten Frank Andresen belief sich auf eine Summe von 444.827,29 €. Incl. der Nebenkosten für den Erwerb durch Grunderwerbssteuer und Notarkosten ergaben sich Grunderwerbskosten in Höhe von 552.000 €.

Nach dem o.g. Beschluss verblieb also eine maximale Bausumme in Höhe von 548.000 €.

Die Kostenschätzung wurde durch Herrn Andresen im ersten Halbjahr 2014 konkretisiert und ergab nach den Kostenberechnungen incl. der Kostensteigerungen z.B. durch die erforderliche Brandwand mit der Aufstellung vom 15.07.2014 eine Bausumme von 560.100 €. Auf dieser Grundlage wurden die Ausschreibungen für die Umbauten innerhalb des vorderen Hallenteils zu Werkstätten in die Ausschreibung gegeben. Zu diesem Zeitpunkt musste davon ausgegangen werden, dass der Kostenrahmen von 1,1 Mio € um ca.12.100 € (552.000 € Grunderwerb + Bausumme 560.100 € abzgl. 1,1 Mio € Kostenrahmen) überschritten werden würde.

In der Kostenaufstellung vom 15.07.2014 waren aber auch folgende Positionen enthalten, die bisher noch nicht ausgeschrieben und beauftragt sind:

02 Erd- / Entwässerungsarbeiten	17.900 €
14 Bodenbelagsarbeiten	12.900 €

18 Schließanlage	6.000 €
20 zusätzliche Außenanlagen (Salzlager)	30.000 €
20 zusätzliche Außenanlagen (Waschplatz)	4.800 €
Summe	71.600 €

Zieht man diese Summe von der Kostenschätzung vom 15.07.2014 ab, kommt man auf einen Planansatz für die beauftragten Maßnahmen von 488.500 €.

Die Baumaßnahmen zur Erstellung der Werkstätten sind nunmehr fast abgeschlossen. Die jeweiligen Veränderungen der Gewerke ergeben sich aus der Aufstellung des Architekten in der Anlage. Während dieser Maßnahme hat sich gezeigt, dass entgegen der Erwartungen die Elektrik der hinteren Hallenbereiche nicht wieder wie vorhanden in Betrieb genommen werden kann und auch bei der Außenbeleuchtung insbesondere des Außenlagers weitere Kosten notwendig werden. Diese Position war so nicht ersichtlich und führt zu ungeplanten Kosten in Höhe von rund 24.000 €, die in die voraussichtlichen Kosten mit einkalkuliert worden sind. Dieser Bereich ist durch eine erneute Ausschreibung zu vergeben. Inclusive dieser Summe belaufen sich die voraussichtlichen Kosten für den Umbau und die Inbetriebnahme des Gebäudes auf eine Höhe von 485.790 € (s. Anlage) und bleiben damit trotz dieser Mehrkosten im Rahmen des kalkulierten Volumens. Dieses ist dadurch gelungen, dass insbesondere Stundenarbeiten in mehreren Gewerken nicht in dem kalkulierten Umfang erforderlich geworden sind.

Von den maximal bewilligten 1,1 Mio € verbleiben somit noch 62.210 € (1,1 Mio € - 552.000 € Grunderwerb – 485.790 €) für die Herrichtung der Außenanlagen.

Für den Außenbereich ergeben sich nach Kostenberechnungen des Amtes folgende Positionen:

1.1 Salzlager aus Holz ca. 60 qm	30.000 €	
1.2 Entfernung des Walles 370 qm	8.000 €	
1.3 Befestigung der Freifläche ca.1.400 qm	30.000 €	
1.4 Einbruchmeldeanlage	7.000 €	
1.5 Zugangssicherung / Schließanlage	6.000 €	
Summe 1		81.000 €
2.1 Erstellung des Waschplatzes ca. 35 qm	45.000 €	
2.2 Abriss Silo incl. Fundament	18.000 €	
Summe 2		63.000 €
Gesamtsumme		144.000 €

Somit überschreitet der Bereich des Außenlagers die noch verfügbaren Kosten um 81.790 € (144.000 € Kosten - 62.210 € noch verfügbar).

Hintergrund für diese Überschreitung ist, dass die Positionen 1.2, 1.3, 1.4 und 2.2 in den Kostenkalkulationen bisher nicht vorgesehen waren, allerdings nach Prüfung der tatsächlichen Nutzung erforderlich sind. Diese Positionen belaufen sich auf eine Summe von 63.000 €.

Zur Erläuterung:

1.2 Ohne Entfernung des Walles ist die Fläche des Außenlagers zu klein, um die notwendigen Lager und Unterstände sowie Abstellflächen zu schaffen.

1.3 Ohne eine Befestigung der Fläche hat sich gezeigt, dass die jetzt wassergebundene Fläche durch schwere Fahrzeuge und drehende Schlepper auf engem Raum innerhalb kürzester Zeit so stark beschädigt werden würde, dass ständig Reparaturmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

1.4 Eine Einbruchmeldeanlage war in den Kostenkalkulationen bisher nicht enthalten. Allerdings erscheint eine solche Einbruchmeldeanlage angesichts der Werte, die im Bauhof lagern und der Erfahrungen des Voreigentümers zwingend erforderlich.

2.2 Der Waschplatz, mit einer Größe von 5,00 x 7,00 m, ist zentral zwischen Bürotrakt und Werkstatt geplant. Hierzu ist es notwendig den Spänebunker abzubrechen, da nicht nur die Fläche benötigt wird, sondern sich bereits bei Sturm Metallteile vom Dach gelöst haben, so dass die Feuerwehr diese mit Hilfe der Drehleiter sichern musste. In unmittelbarer Nähe steht eine Trafostation der Schleswig-Holstein Netz AG auf dem Grundstück, die den gesamten Eichkamp mit Strom versorgt. Es besteht die Möglichkeit die Station zu verlegen. Hierfür fallen Kosten in Höhe von 12.000,- € an. Diese Kosten können eingespart werden, in dem die Station im Abstand von 1,00 m durch eine Wand strahlwassergeschützt wird. Wünschenswert ist eine Überdachung des Waschplatzes. Die Kosten einer Überdachung werden auf 25.000,- € netto geschätzt. Diese Maßnahme ist nach Rücksprache zwischen Herrn Wauker (HTL-Abteilung des Amtes) mit der Wasserbehörde des Kreises nicht zwingend erforderlich und wird daher aus Kostengründen zurückgestellt. Den Waschplatz bei Firma Mundt mit zu nutzen, wurde erfragt, aber aufgrund des großen Waschbedarfes besteht hier nicht die Möglichkeit die Fahrzeuge, Kleingeräte und Strandkörbe zu waschen. Außerdem würden Wartezeiten den Betriebsablauf erheblich stören.

Folglich ergibt sich ein Nachfinanzierungsbedarf von 81.790 €.

Dieses wäre über folgende Varianten denkbar:

Variante A: Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 81.790 € und Beschluss, die Mehrkosten im Rahmen eines Nachtrages über eine Kreditfinanzierung oder Einsparung an anderer Stelle zu decken.

Variante B: Beschlussfassung, dass der Waschplatz schwerpunktmäßig der Fahrzeuge im Strandeinsatz dient und daher eine Investition des Touristservice ist. Eine regelmäßige Reinigung ist erforderlich, um das salzhaltige Wasser und den Sand abzuspülen, da ansonsten eine erhöhte Korrosionsgefahr besteht. Weiterhin müssen auch die rund 750 Strandkörbe gewaschen werden. Daher wäre dieser Waschplatz(Pos. 2) auch dem Touristservice zuzuordnen und könnte über den Wirtschaftsplan finanziert werden. Vorteil ist hier, dass für diese Ausgaben eine Vorsteuerabzugsfähigkeit besteht. Der Wirtschaftsplan würde also mit ca. 53.000 € statt mit 63.000 € belastet werden. In diesem Bereich sind noch Mittel aus dem Haushaltsjahr 2014 für die Ortseingangsbereiche (Werbeanlagen) in Höhe von 54.000 € (netto – Eigenanteil) vorhanden. (Im Wirtschaftsplan waren 120.000 € im Jahr 2014 rein vorsorglich eingestellt. Diese Maßnahme wurde nicht umgesetzt und kann weiter zurückgestellt werden. Daher sind diese Mittel noch verfügbar.

Sie dienen nicht zur Umsetzung der Konzepte für die Strandeingangsbereiche.)
Finanzierung der Positionen zu 1.1 bis 1.5 über die Baumaßnahme mit Finanzierung über eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 18.790 € (81.000 € Kosten Pos. 1.1 bis 1.5 – 62.210 € noch verfügbar) und Deckung durch Einsparungen bei der Anschaffung von Geräten, indem diese in entsprechendem Umfang in das Jahr 2016 geschoben werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt:

1. Die zusätzlichen Elektroarbeiten mit einer Kostenschätzung von rund 24.000 € entsprechend auszuschreiben,
2. Der Gemeindevertretung zu empfehlen, den Abbruch des Silos und den Bau des Waschplatzes durchzuführen und die Finanzierung über den Wirtschaftsplan des Touristservice aus den Einsparungen bei den Ortseingangsbereichen durchzuführen,
3. Die Ausschreibungen für das Salzlager, den Abtrag des Walls, die Befestigung der Außenfläche, die Anschaffung einer Einbruchmeldeanlage und einer Zugangskontrolle durchzuführen. Die Finanzierung erfolgt über eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 18.790 €, welche durch Einsparungen bei der Anschaffung von Geräten gedeckt wird.

Osbah
Bürgermeister

Gesehen:
Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:
Osbah
Bürgermeister