

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	13.10.2015		
Geschäftszeichen	GM-mk-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.11.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 442/15

Betreff: Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste
- Baubeschluss -

Anlagen:

1. Lageplan Maßstab 1:500
2. Kostenberechnung vom 02.10.2015
3. Baubeschreibung
4. Pläne des Architekturbüros Bez und Kock, Stuttgart,
im Maßstab 1:100, vom 02.10.2015
werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für den Neubau eines Verwaltungszentrum für die Bürgerdienste bestehend aus:
 - 1.1 den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Bez und Kock, Stuttgart vom 02.10.2015.
 - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Bez und Kock, Stuttgart vom 19.09.2014
 - 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Bez und Kock, Stuttgart und des Zentralen Gebäudemanagements vom 02.10.2015 mit Gesamtauszahlungen für

Hochbau	14.545.000 €
<u>Mobiliar inkl. Umzugskosten</u>	<u>720.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	15.265.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>502.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	15.767.000 €

wird genehmigt.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BD, BM 1, C 3, OB, RPA, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen des Projektbeschlusses (FaBA StBU 21.10.14, GD 357/14) vorgestellten ursprünglichen Kostenberechnung vom 19.09.14 um weitere 235.000 € auf nunmehr insgesamt 15.265.000 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit Gesamtauszahlungen in Höhe von 15.767.000 €.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Der Fortschreibung des Kostenrahmens bei Projekt-Nr. 7.12200001 um 235.000 € auf 15.265.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) wird zugestimmt.
Zur Deckung werden folgende Vorhaben bzw. Mittel aus dem Budgetübertrag 14 der Bürgerdienste herangezogen:

• Projekt-Nr. 7.21300002 Erweiterung Schulzentrum Kuhberg	60.000 €
• Projekt-Nr. 7.21300006 Mensaneubau Schulzentrum Kuhberg	75.000 €
• Budgetübertragung Bürgerdienste, Profit-Center 1220-410, Kostenstelle 400030, Kostenart 44980010	100.000 €
Summe	<u>235.000 €</u>

4. Verpflichtungsermächtigungen
Für die Ausschreibung von Bauleistungen für das Vorhaben in 2015 sind zusätzliche außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 6.500.000 € erforderlich. Diese werden zur zeitnahen Ausschreibung und Realisierung der Maßnahme bei Projekt-Nr. 7.12200001 zu Lasten des Haushalts 2016 in Höhe von 3.000.000 € und des Haushalts 2017 in Höhe von 3.500.000 € genehmigt. Die Finanzierung wird im Rahmen des HH-Plans 2016 sichergestellt.
5. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 107.000 € zur Verfügung gestellt.
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 597.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe) Projekt / Investitionsauftrag: 7.12200001			
Einzahlungen	--- €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	15.265.000 €	Ordentlicher Aufwand	446.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	502.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	349.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	230.000 €
		Abzgl. Kosten Kornhausplatz/Sattlerg.	80.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	15.767.000 €	Nettoressourcenbedarf	596.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf): (ohne HH-Rest Vj.)	2.000.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe)	367.000 €
Verfügbar:	2.000.000 €		
Ggf. Minderbedarf	0	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	230.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	12.015.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	11.780.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	235.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

- a) Hauptausschuss am 19.02.2013, GD 011/13 (Niederschrift § 39)
Gemeinderat am 20.09.2013, GD 011/13 (Niederschrift § 12)
Beschluss Bauprogramm, Beschluss Planungswettbewerb.
- b) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.12.2013 ,
GD 429/13 (Niederschrift § 393)
Bericht über das VOF-Verfahren für die Objektplanung und Auftrag für die
Weiterplanung
- c) Hauptausschuss/Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am
21.10.2014, GD 357/14 (Niederschrift § 305)
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge des Gemeinderats liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

- 3.1. Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Entwurfsplanung.
Das beschlossene Raumprogramm wird weitestgehend erfüllt, bzw. entspricht dem
Projektbeschluss. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 5.559 m², der Rauminhalt (BRI)
ergibt 20.751 m³.
Die Baugenehmigung liegt mit Datum vom 24.02.2015 vor.
- 3.2. Konstruktion und Materialien
Für Konstruktion und Materialien gelten die Ausführungen der beiliegenden
Baubeschreibung (Anlage 3).

4. Energiestandard

Der Neubau der Bürgerdienste wird nach dem Ulmer Energiestandard, d. h.
entsprechend dem Passivhausstandard, errichtet.

5. Vorgezogene Maßnahmen

Der Abbruch des Bestandsgebäudes Olgastraße 66 ist erfolgt. Zur Zeit werden die
Verbaumaßnahmen sowie der Teilaushub und die archäologische Untersuchungen
durch das Landesdenkmalamt durchgeführt.

6. Zeitlicher Ablauf

Im Projektbeschluss (GD 357/14) vom 21.10.2014 war von einem Baubeschluss am
06.05.2015 und einem voraussichtlichen Baubeginn im Sommer 2015 bzw. einer
voraussichtlichen Fertigstellung/Übergabe an BD im Sommer 2017 ausgegangen
worden. Aufgrund der erheblichen Terminverzögerungen bei der Übergabe der privaten
Stellplätze/Garagen an die Stadt ergeben sich folgende neue Termine:

Voraussichtlicher Baubeginn:
Voraussichtliche Fertigstellung/Übergabe an BD:

Frühjahr 2016
Sommer 2018

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung der Architekten Bez und Kock, Stuttgart und des Zentralen Gebäudemanagements vom 02.10.2015 (Anlage 2) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 15.767.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	14.545.000 €
<u>Mobiliar inkl. Umzugskosten</u>	<u>720.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	15.265.000 €
<u>Aktiviere Eigenleistungen</u>	<u>502.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	15.767.000 €

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf die Bruttogrundfläche (5.559 m²) und dem Bruttorauminhalt (20.751 m³):

Nach Bruttogrundfläche	2.746 €/m ²
Nach umbauten Raum	736 €/m ³

Gegenüber der bisherigen Kostenberechnung vom 19.09.14 mit Gesamtinvestitionskosten von 15.030.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) im Projektbeschluss (FaBA StBU 21.10.2015, GD 357/14) erhöhen sich die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme um 235.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen).

Die Ursachen hierfür sind:

- Erhöhter Aufwand bei den Verbaumaßnahmen
Der nördlich des Baufelds verlaufende vorhandene "überwölbter Stadtgraben" konnte erst im Verlauf der ersten Aushubmaßnahmen genauer aufgemessen werden. Dabei hat sich gezeigt, dass dieser Graben teilweise näher an der Baugrube verläuft als in den Bestandsplänen dargestellt. Damit wird eine Änderung des Verbaus mit Bohrpfählen erforderlich. Da das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) die durch den Aushub freigelegten Oberflächen schichtweise zu prüfen, erhöht sich der Aufwand für die ausführende Firma.

Mehrbedarf ca. 66.000 €

- Erhöhte brandschutztechnische Anforderung an Fassadendämmung

Mehrbedarf ca. 13.000 €

Einrichtung

Im Zuge der Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass in Abhängigkeit der Bauteilaktivierung (Betondecken/Passivhausstandard) die Schränke mit Akustikoberflächen ausgestattet werden müssen. Zudem müssen einige Arbeitsplätze für Mitarbeiter mit Behinderung mit höhenverstellbaren Tischen eingerichtet werden.

Mehrbedarf ca. 100.000 €

- **Bauzeitverzögerung**

Die beschriebenen Verzögerungen beim Erwerb der Garagen verändern die vertraglich festgelegte Planungs- und Ausführungszeit aller beteiligten Planer und Berater, die dafür Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung haben.

Mehrbedarf ca. 126.000 €

- **Baustellenlogistik**

Aufgrund der nahezu zeitgleich durchzuführenden Baumaßnahmen im unmittelbarem Umfeld (Sedelhöfe, Linie 2, Bahnhof-Tiefgarage) ist es erforderlich, einem externen Berater die Baulogistik zu übertragen

Mehrbedarf ca. 9.000 €

Summe Mehrbedarf

314.000 €

Im Zuge der Ausführungsplanung wurden Einsparungsmöglichkeiten geprüft:

In Abstimmung mit allen beteiligten Planern und dem Nutzer, den Bürgerdiensten, wurden folgende Einsparungen beschlossen:

- Entfall Dachterrasse auf 1. OG (kann nachgerüstet werden) 21.000 €
- Entfall Terrazzo in den Turmgeschossen 40.000 €
- Verzicht auf Spachtelung der Flure in den Untergeschossen 3.500 €
- Mitnahme vorhandener Besucherstühle aus dem Bestand 4.500 €
- Mitnahme vorhandener Tische und Container aus dem Bestand 10.000 €

Gesamteinsparungen

79.000 €

Damit erhöht sich der tatsächliche Mehrbedarf auf 235.000 €

7.2. Kosten- und Terminrisiken

- Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen bei den Submissionsergebnissen.
- Archäologische Funde, die ggf. zu Umplanungen führen können.
- Bauzeitverzögerung aufgrund der Baumaßnahmen Neubau Linie 2 (hat absolute Priorität) und der "Sedelhöfe".

7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2015 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau bei Projekt-Nr. 7.12200001 (Neubau Verwaltungszentrum BD) Mittel in Höhe von 15.030.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Zur Deckung des zusätzlichen Mittelbedarfs werden folgende Vorhaben bzw. Mittel aus dem Budgetübertrag 2014 der Bürgerdienste herangezogen:

• Projekt-Nr. 7.21300002 Erweiterung Schulzentrum Kuhberg	60.000 €
• Projekt-Nr. 7.21300006 Mensaneubau Schulzentrum Kuhberg	75.000 €
• Budgetübertragung Bürgerdienste, Profit-Center 1220-410, Kostenstelle 400030, Kostenart 44980010	100.000 €
Summe	235.000 €

Damit erhöht sich der Kostenrahmen bei Projekt-Nr. 7.12200001 (Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste) um 235.000 € auf 15.265.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).

7.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen darüber hinaus folgende weitere Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2018 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen	Hochbau	15.047.000	50 Jahre	301.000
	Einrichtung (mit Umzug)	720.000	15 Jahre	48.000
Summe Abschreibung				349.000
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen	Gesamtauszahlung	<u>15.767.000</u> 2	2,92 %	230.000
Summe Kalkulatorische Kosten				579.000
Bewirtschaft. Kosten	Heizung/Energie/Reinigung/Jahr inkl. Wartung			97.000
abzgl. Kosten durch Aufgabe bisherige Standorte				80.000
Summe Folgekosten/Jahr				596.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1220 - 410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe) ab dem Haushaltsjahr 2018.

7.5. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 107.000 € zur Verfügung gestellt.