



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	20.02.2020		
Geschäftszeichen	GM-mc-nh		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.03.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 06.05.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 093/20

Betreff: Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten Ulm
- Erste Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 14.02.2020 (Anlage 1)

Antrag:

1. Die Erste Kostenfortschreibung für den Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten mit Mehrkosten von 360.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 2.840.000 € wird genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen somit für

Hochbau	2.770.000 €
<u>Mobiliar inkl. Umzugskosten</u>	<u>70.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.840.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.015.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 2.840.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 08.05.2019, GD 136/19 genannten Kosten von 2.480.000 € um zusätzlich 360.000 € auf 2.840.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtinvestitionskosten von 3.015.000 € an.

2. Im Haushalt 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.25300004 (Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten) 2.655.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Durch die erste Kostenfortschreibung (vgl. Ziffer 1) entsteht ein zusätzlicher überplanmäßiger Finanzierungsbedarf von 360.000 €, der genehmigt wird.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, C 3, OB, RPA, TG, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

3. Der weitere Mittelbedarf von 360.000 € ist in der aktuellen Fassung des Haushaltsplans 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung 2019-2023 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt-Nr. 7.25300004 (Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats des Haushaltsplans und der Mittelfristigen Finanzplanung 2020-2024 wie folgt bereitgestellt werden:

- im Finanzhaushalt 2021: + 360.000 €

Die Verwaltung wird hierzu einen Finanzierungsvorschlag vorlegen. Eine weitere Verpflichtungsermächtigung ist nicht erforderlich.

4. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 152.600 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2530-750 Tiergarten			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.25300004			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	2.840.000 €	Ordentlicher Aufwand	126.800 €
Aktiviere Eigenleistungen	175.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	63.700 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	25.800 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.015.000 €	Nettoressourcenbedarf	152.600 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2020		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	1.500.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2530-750 (Tiergarten)	126.800 €
Verfügbar:	1.500.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	- €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (kalk. Verzinsung)	25.800 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
2. Finanzplanung 2021 ff			
Auszahlungen (Bedarf): 2021	624.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen (2021)	264.000 €		
Mehrbedarf (2021)	360.000 €		

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

- a) Raumprogramm Gemeinderat am 26.07.2017, GD 292/17, Niederschrift § 280.
- b) Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung, Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.11.2018, GD 415/18, Niederschrift § 378.
- c) Baubeschluss, Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.05.2019, GD 136/19, Gemeinderat 08.05.2019, GD 136/19, Niederschrift § 28.

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

1.3. Stand der Maßnahme

Die Erd- und Rohbauarbeiten wurden am 05.08.2019 begonnen und am 20.12.2019 fertiggestellt. Die Gebäudehülle ist gedämmt, die Fenster sind eingebaut und das Flachdach ist abgedichtet. Seit Januar 2020 erfolgen die Innenausbauarbeiten. Aktuell werden die Trockenbauwände und die Rohinstallationen für Haustechnik und Elektro eingebaut.

2. Erläuterungen zur Kostenmehrung

2.1. In den weiteren textlichen Ausführungen sind die Kostenmehrungen thematisch zusammengefasst. Die Mehrungen in Bezug auf die einzelnen Kostengruppen sind in der Kostenübersicht der Kostenfortschreibung (Anlage 1) dargestellt.

- a) Massenmehrung HLS ca. 58.000 €

Im Zuge der Ausschreibung der neuen Heizungsanlage im Bestandsgebäude kam es durch den unerwartet schlechten Zustand der Bestandstechnik zu Massenmehrungen.

- b) Höhere Submissionsergebnisse im Vergleich zur Kostenberechnung ca. 177.000 €

Als Folge der Marktsituation mit den aktuellen Baupreissteigerungen sind bei mehreren Ausschreibungen im Zeitraum Mai 2019 bis November 2019 deutlich höhere Submissionsergebnisse als berechnet eingetreten. Um den Bauablauf nicht zu gefährden, konnten die Mehrungen nicht abgewendet werden. Die Mehrkosten ergaben sich bei den Gewerken Rohbau-, Zimmerer-, Gerüstbau-, Elektro- und Lüftungsarbeiten.

Die Baupreissteigerung beläuft sich seit dem Projektbeschluss am 13.11.2018 bis zur letzten Baupreisberechnung im November 2019 auf ca. 6%.

- c) Baustellensicherheit ca. 40.000 €

Die Baustellenzufahrt erfolgt über einen öffentlichen Fuß- und Radweg in der Friedrichsau und muss während des ersten Teils der Bauzeit (Rohbau, Fassadenarbeiten) von August 2019 ca. April 2020 entsprechend gesichert werden. Der Fuß- und Radweg ist gepflastert und muss über die komplette Länge mit einer ca. 30 cm starken, verdichteten Kiespackung geschützt werden. Zusätzlich muss das Wurzelwerk des angrenzenden Baumbestands mit sogenannten "Baggermatratzen" vor den Lasten des Baustellenverkehrs geschützt werden.

Die Verkehrsrechtliche Anordnung schreibt die Verkehrssicherung der Baustellenzufahrt mit Baken, Toren und Schildern vor. Um die Verkehrssicherheit der Baustellenzufahrt zu gewährleisten, ist diese täglich mehrmals von Fachleuten auf die Funktionstüchtigkeit zu prüfen.

- d) Nachträge ca. 20.000 €
Bei den Zimmerer- und Fassadenarbeiten musste im Bereich der gedämmten und hinterlüfteten Holzfassaden auf eine höherpreisige Fassadenbauplatte zurückgegriffen werden.
Der Baukran benötigte eine höhere elektrische Anschlussleistung als in der Ausschreibung angenommen.
- e) Leistungserweiterung auf Grund PV-Anlage ca. 15.000 €
Der Stromhauptverteilerkasten im Bestandsgebäude muss vergrößert werden, da die geplante PV-Anlage, das BHKW und der Kiosk des Neubaus in Summe höhere Anschlusskapazitäten, als bisher angenommen, benötigen.
- f) Prognostizierte Baupreissteigerung bis zur Fertigstellung ca. 50.000 €
Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme im Dezember 2020 gehen wir, bedingt durch die aktuelle Konjunktur im Baugewerbe, von einer entsprechenden Baupreissteigerung aus.
- g) vorgenommene Einsparungen ca. 90.000 €
Zur Kompensation der Mehrkosten wurden bereits im Zuge der Ausführung verschiedene Maßnahmen wie Vereinfachungen und Materialänderungen vorgenommen.
Die Holzdeckschalung der hinterlüfteten Fassade wird roh belassen und nicht, wie ursprünglich geplant, vorvergrauend gestrichen.
Der Ersatz durch ein Wärmedämmverbundsystem wurde ebenfalls überprüft, aufgrund der höheren Instandhaltungs- und Reinigungskosten (Standortbezogen extreme Moosbildung) wurde diese Lösung von weiterer Betrachtung ausgeschlossen (in kürzester Zeit wären die Einsparungen durch Instandhaltungskosten aufgebraucht).
Die Fenster im Neubau werden in Kunststoff ausgeführt und nicht, wie ursprünglich geplant, als Holz-Aluminium-Fenster.
Die abgehängten Decken werden aus Kostengründen nicht, wie ursprünglich geplant, als Gipskartondecken, sondern als günstigere Rasterdecke eingebaut.
Die Fliesenbeläge an den Wänden werden auf ein Minimum reduziert.
Der geplante Bodenbelag aus Kautschuk wird durch einen günstigeren Vinylbelag ersetzt.

3. **Kostenrisiken**

Bisher sind 79,81% aller Leistungen beauftragt.

Die Ausschreibung Zimmerer- und Fassadenarbeiten musste aufgehoben werden, da das Ergebnis um ca. 175% zur Kostenberechnung differierte und nur ein Unternehmer ein Angebot abgegeben hatte. Bei der erneuten Ausschreibung konnten die Arbeiten mit ca. +52.000 € Preisdifferenz zur Kostenberechnung vergeben werden.

Die Ausschreibung Fensterbauarbeiten für die ursprünglich geplanten Fenster in Holz-Aluminium differierte um ca. 160% zur Kostenberechnung und musste ebenfalls aufgehoben werden. Durch die erneute Ausschreibung und die Ersetzung der Holz-Alu-Fenster durch Kunststofffenster konnten die Arbeiten mit einer Einsparung von ca. 40.000 € zur Kostenberechnung vergeben werden.

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme im Dezember 2020 gehen wir, bedingt durch die aktuelle Konjunktur im Baugewerbe, von einer entsprechenden Baupreissteigerung aus.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 3.015.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	2.770.000 €
Mobiliar inkl. Umzugskosten	70.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.840.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.015.000 €

4.2. Finanzierung

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 2.840.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 08.05.2019, GD 136/19 genannten Kosten von 2.480.000 € um zusätzlich 360.000 € auf 2.840.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtinvestitionskosten von 3.015.000 € an.

Im Haushalt 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.25300004 (Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten) 2.655.000 € (inkl. Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung. Durch die erste Kostenfortschreibung (vgl. Ziffer 1 des Antrags der GD) entsteht ein zusätzlicher überplanmäßiger Finanzierungsbedarf von 360.000 €, der genehmigt wird.

Der weitere Mittelbedarf von 360.000 € ist in der aktuellen Fassung des Haushaltsplans 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung 2019-2023 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt-Nr. 7.25300004 (Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats des Haushaltsplans und der Mittelfristigen Finanzplanung 2020-2024 wie folgt bereitgestellt werden:

- im Finanzhaushalt 2021: + 360.000 €.

Die Verwaltung wird hierzu einen Finanzierungsvorschlag vorlegen. Eine weitere Verpflichtungsermächtigung ist nicht erforderlich.

4.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2021 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	2.945.000	50 Jahre	59.000
	Einrichtung (mit Umzug)	70.000	15 Jahre	4.700
Summe Abschreibung				63.700
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	$\frac{3.015.000}{2}$	1,711 %	25.800
Summe Kalkulatorische. Kosten				89.500
Heizung/Energie/Jahr abzgl. Einsparungen PV Anlage				41.500
Wartungskosten/Jahr				3.600
Reinigung/Jahr				18.000
Summe Folgekosten/Jahr				152.600

Die gebäudewirtschaftlichen Nebenkosten werden als Folgekosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 2530-750 (Tiergarten) ab dem Haushaltsjahr 2021.