



Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 13.10.2015
Geschäftszeichen GM-hg-ne
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 10.11.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 445/15

Betreff: Sanierung Kornhausplatz
- Zweite Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: 1. Kostenübersicht vom 29.09.2015
2. Antrag der FWG-Fraktion vom 21.09.2015, Nr. 154

Antrag:

1. Die zweite Kostenfortschreibung zur Neugestaltung des Kornhausplatzes, sowie von angrenzenden Schulhofflächen der Friedrich-List-Schule mit Mehrkosten von 110.000 € und neuen Gesamtauszahlungen in Höhe von 990.000 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich folgende neue Gesamtauszahlungen:

Außenanlagen einschl. Nebenkosten	940.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>50.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	990.000 €

Die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen der Ersten Fortschreibung der Baukosten (FBA StBU am 15.07.2014, GD 266/14) vorgestellten Kostenberechnung vom April 2014 mit 830.000 € um weitere 110.000 € auf nun mehr insgesamt 940.000 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit neue Gesamtauszahlungen von 990.000 €.

2. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 110.000 € werden genehmigt.
Die Finanzierung wird im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2015 sichergestellt.

3. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 53.500 € werden zur Kenntnis genommen.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BS, C 3, OB, RPA, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

4. Den Antrag der FWG-Fraktion vom 21.09.2015 für erledigt zu erklären.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2130-610 (Berufliche Schulen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21300004			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	940.000 €	Ordentlicher Aufwand	39.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	50.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	33.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	14.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	990.000 €	Nettoressourcenbedarf	53.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2016	
Auszahlungen (Bedarf): (ohne AEL)	110.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2130-610 (Berufliche Schulen)	39.000 €
Verfügbar: (ohne AEL)	110.000 €		
Minderbedarf			
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	14.500 €
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf): i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

- a) FBA StBU am 05.02.2013, GD 022/13 (Niederschrift § 34)
Bericht über das Gutachterverfahren und Auftrag zur weiteren Planung
- b) FBA StBU am 04.06.2013, GD 194/13 (Niederschrift § 168)
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung
- c) FBA StBU am 09.07.2013, GD 261/13 (Niederschrift § 227)
Baubeschluss
- d) FBA StBU am 15.07.2014, GD 266/14 (Niederschrift § 235)
Erste Fortschreibung der Baukosten und Vergabe der Landschaftsbau - und Belagsarbeiten

2.2. Anträge

Es liegt ein Antrag der FWG vom 21.09.2015 vor (Anlage 2).
Die FWG bittet, die Gründe zu benennen, weswegen die Bodenplatten mit Ährenstruktur nicht wie geplant ausgeführt wurden sowie um eine Darstellung der Kosten.
Die Beantwortung des Antrags erfolgt mit vorliegender Beschlussvorlage.

3. **Projektstatusbericht**

Der auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes herbeigeführte Baubeschluss vom 09.07.2013 ist weitgehend umgesetzt.

Die LED-Bodenlichtlinien müssen erneuert werden, da sie bei Arbeiten an den Ortbetonfeldern beschädigt wurden. Akuteller Termin dafür ist der November 2015.
Das Kunstwerk "Gehäuse und Aufbruch" wird -nach Vorliegen der statischen Berechnung- noch in diesem Jahr an der im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen Stelle wiedererrichtet.

4. **Erläuterung der Kostensituation**

4.1. **Minderkosten Außenanlagen (Kostengruppe 500)** - **20.000 €**

Der Verzicht auf die Ausführung der Ährenfelder hatte eine Kostenreduzierung von ca. 20.000 € zur Folge. Die Herstellung einer Musterfläche ergab kein zufriedenstellendes Ergebnis. Bei einer Bemusterung wurde entschieden auf die Ausführung zu verzichten und es bei einer stilisierten Darstellung der Kornfelder über die Farbigkeit zu belassen.

4.2. **Mehrkosten Außenanlagen (Kostengruppe 500)** **120.000 €**

Die Ursache der Mehrkosten liegt zu einem großen Teil in der besonderen örtlichen Situation oberhalb der Tiefgarage. Insbesondere die Ausbildung der Tiefgaragendecke ohne bzw. mit sehr geringem Gefälle, die sehr geringe Aufbauhöhe und die statisch begrenzten Möglichkeiten verlangten Sonderbauweisen außerhalb der Regeln der Technik. Daneben führten fehlende Bestandsunterlagen zu Umplanungen während der Ausführung mit der Folge deutlicher Mehrkosten.

- Dies betrifft zum Einen den Bereich der Belagsflächen. 51.000 €
Es waren zusätzliche Höhenaufnahmen der sanierten Tiefgaragendecke notwendig, um die Planung anpassen und detaillieren zu können.
Wegen Unebenheiten wurden -zur Vermeidung späterer Frostschäden- Nacharbeiten auf der Tiefgaragendecke notwendig.
Für den Asphaltaufbau wurde eine geänderte Ausführung gewählt, um den Belag in Bezug auf Gewicht und Gefälle zu optimieren und um geltende Normen am Anschluss zu den Gebäudefassaden möglichst gut einzuhalten.
Für Entwässerungsleitungen wurden wegen nicht vorhandener Bestandsunterlagen größere Dimensionen notwendig als geplant.
Daneben traten im Zuge der Ausführung defekte Entwässerungsleitungen des Kornhauses zu Tage, die erneuert wurden.
- Ein weiterer Bereich, der zu Mehrkosten führt, ist das Fontainenfeld. 19.000 €
Die eingangs angeführten Problemstellungen führten dazu, dass verschiedene Arbeiten in anderer Weise ausgeführt werden mussten als vorgesehen.
Die Herstellung erforderte damit einen erheblich größeren Aufwand.
Dies betrifft insbesondere die Wassertechnik und die Entwässerung, in geringem Umfang auch die Elektroarbeiten.
Dadurch, dass die Entwässerung nicht auf der Tiefgaragendecke geführt werden konnte, wurden zusätzlich Sonderrinnen, Rücklaufleitungen, Durchführungen und Abdichtungen notwendig. Für den Einbau der Düsen mussten Sonderlösungen eingebaut werden. Um die Freispiegelentwässerung der Rücklaufbehälter zu ermöglichen (um die Hebeanlage der Tiefgarage nicht zu belasten), mussten diese aufgeständert werden.
Aus längeren Leitungswegen für den Elektroanschluss resultieren Massenerhöhungen.
- Die Elektroverteilung und der Elektroanschluss für die Platzbeleuchtung konnten nicht an der vorgesehenen Stelle erfolgen. Dies führte zu deutlich längeren Leitungswegen, es wurden zusätzliche Abzweig- und Schaltkästen notwendig. 10.000 €
- Vor dem Kornhaus wurden zusätzliche Poller eingebaut, um die Nutzung des Kornhauses von der Nutzung als Schulhof abzutrennen und damit die Forderungen der Gemeindeunfallversicherung zu erfüllen. 10.000 €
- Die Oberfläche der Ortbetonfelder wurde in einem zusätzlichen Arbeitsschritt nachbearbeitet, um den Wegfall der Ährenbilder durch eine hochwertigere Oberfläche zu kompensieren. 10.000 €
- Die Asphaltierarbeiten im Eingangsbereich der Schule waren bedingt zum 8.000 €
Einen durch notwendige Vorarbeiten im Bauablauf und zum Anderen durch Zwänge durch den Schulbetrieb nur in einem sehr engen, vorgegebenen Zeitfenster möglich. Daraus resultiert ein höherer Preis für die Asphaltlieferung.
- Wegen einer Demonstration im Bereich des Kornhausplatzes waren Arbeiten zur Absicherung der Baustelle notwendig. 4.000 €
- An den Gebäuden um den Platz wurden verschiedene nicht vorgesehene 8.000 €
Arbeiten notwendig. Z. B. die Erneuerung einer Treppe an der Schule,

der Einbau einer Entwässerungsrinne vor einem Tiefgaragenabgang oder das Nacharbeiten/Verputzen des freigelegten Fundamentbereichs des Kornhauses.

4.3. Mehrkosten Baunebenkosten (Kostengruppe 700)
10.000 €

Durch zusätzliche Planungsleistungen sowie durch das notwendige zweite Vergabeverfahren, das nach Aufhebung der ersten Ausschreibung durchgeführt werden musste, entstanden Mehrkosten von ca. 10.000 €.

5. Kosten und Finanzierung

a) Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entstehen neue Gesamtauszahlungen in Höhe von 990.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Außenanlagen von	940.000 €
Aktivierte Eigenleistungen von	50.000 €
Gesamtauszahlungen von	990.000 €

b) Finanzierung

Für das Vorhaben Sanierung Kornhausplatz stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.21300004 Mittel in Höhe von 880.000 € (inkl. 50.000 € Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Durch die unter Ziff. 4 genannten Mehrkosten von 110.000 € entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf.

Die Finanzierung wurde im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2015 sichergestellt.

c) Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	990.000	30 Jahre	33.000
Summe Abschreibung				33.000
Durchschnittl. Verzinsung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	$\frac{990.000}{2}$	2,92 %	14.500
Summe Kalkulatorische. Kosten				47.500
Bewirt. Kosten/J				6.000
Summe Folgekosten/J.				53.500

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 2130-610 (Berufliche Schulen) ab dem Haushaltsjahr 2016.