



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.06.2016		
Geschäftszeichen	GM-mk-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.07.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 297/16

Betreff: Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste
- Erste Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 03.06.2016 (Anlage 1)

Antrag:

1. Die Erste Kostenfortschreibung für den Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste mit Mehrkosten von 1.540.000 € und neuer Gesamtsumme in Höhe von 16.805.000 € wird genehmigt.

Die Gesamtauszahlungen inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen für

Hochbau	16.085.000 €
<u>Mobiliar inkl. Umzugskosten</u>	<u>720.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	16.805.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>629.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	17.434.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 16.805.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 18.11.2015, GD 442/15 genannten Kosten von 14.545.000 € um zusätzlich 1.540.000 € auf 16.085.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtauszahlungen von 17.434.000 € an.

2. Im Haushalt 2016 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 15.894.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

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

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.540.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt und wie folgt gedeckt:

Deckung:

- Heranziehung von Mitteln aus dem Investitionsauftrag 751028100090 PRC 2810-510 (Kleinmaßnahmen sonst. Kulturpflege): 107.000 €.
 - Der weitere Mittelbedarf in Höhe von 1.433.000 € wird innerhalb des Investitionsprogrammes des Fachbereichs im Rahmen der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung ab 2018, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats, bereitgestellt.
3. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 628.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT	
PRC: 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.12200001			
Einzahlungen	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	16.805.000 €	Ordentlicher Aufwand	479.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	629.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	382.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	17.434.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	229.000 €
		Abzgl. Aufgabe bisherige Standorte	80.000 €
		Nettoressourcenbedarf	628.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2016</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.300.000 €		
Verfügbar:	3.000.000 €		
Minderbedarf	-700.000 €		
(Umschichtung Minderbedarf Nach HH 2018 ff)			
PS-Projekt		Ab 2018 (laufend)	
bzw. Investitionsauftrag 7			
		Innerhalb Fachbereichsbudget	
<u>2. Finanzplanung 2017 ff</u>		bei PRC 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe)	399.000 €
Auszahlungen (Bedarf):	11.255.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	229.000 €
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	9.015.000 €		
Umschichtung Mittel			
Minderbedarf in 2016 nach 2018	<u>700.000 €</u> 9.715.000 €		
Mehrbedarf	1.540.000 €		
Deckung erfolgt durch Heranziehung von Mitteln in Höhe von 107.000 € (Kleinmaßnahmen sonst. Kulturpflege) sowie im Rahmen Fortschreibung Finanzplanung innerhalb des Investitionsvolumens des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

- 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
- d) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2015, GD 442/15,
GD 442/15 (Niederschrift § 366), Gemeinderat am 18.11.2015 (Niederschrift § 97)
Baubeschluss
- e) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.03.2016 GD 068/16
(Niederschrift § 40)
Vergabebeschluss für Bohrpfahl-, Erd- und Rohbauarbeiten, Metallbau-, Verglasung-
und Sonnenschutzarbeiten, elektrotechnische und fernmeldetechnische Anlagen,
Sanitäranlagen, Heizung/Kälteverrohrung, Lüftung/Kältezentrale

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterungen zur Kostenmehrung

- 3.1. In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.03.2016 (GD 068/16) hat die Verwaltung im Bezug auf die dort beantragten Vergaben darauf hingewiesen, dass der Mehrbedarf von 343.794 € aufgrund der Submissionsergebnisse aus dem genehmigten Budget heraus nicht gedeckt werden kann. In dieser GD hat die Verwaltung zudem zugesagt, noch vor der Sommerpause einen Antrag zur Kostenfortschreibung zu stellen, da zu diesem Zeitpunkt weitere Submissionsergebnisse vorliegen, ebenso die Mehrkosten, die sich aufgrund der Ergebnisse der Archäologie im besonderen durch den Mehraufwand bei dem Aushub- und Verbaumaßnahmen, Bergung von Teilen der archäologischen Funde in Absprache mit dem LAD sowie Wiedereinbau dieser Teile in den Neubau, Entsorgung von sog. Z1.1 Material, Änderungen bei der Außenanlagenplanung usw. ergeben.
- 3.2. Im Folgenden sind die Kostenmehrungen inkl. der sog. Baunebenkosten thematisch zusammen gefasst. Die Mehrungen bezogen auf die einzelnen Kostengruppen sind in der Kostenübersicht der Kostenfortschreibung (Anlage 1) dargestellt.

- a) Kostenmehrungen aufgrund bereits vergebener Gewerke: 343.794 €
Bereits in der GD 068/16 hatte die Verwaltung Einsparungen in Höhe von ca.
95.000 €
vorgeschlagen.
Somit ergeben sich Kostenmehrungen von: ca.
249.000 €
- b) Kostenmehrungen in Folge der Archäologie (u.a. für Bergung, Einlagerung
und Wiedereinbau) ca. 620.000
€
Dabei entfallen die wesentlichen Mehrkosten bei:
- der Baugrube/Verbau ca. 70.000 €
 - dem Abbruch Stadtmauer und teilweiser Entsorgung ca. 85.000 €
 - der Blockbergung einschl. Transport ca. 140.000 €
 - dem Wiedereinbau ca. 150.000 €
 - dem Mehraufwand Planer (KG 700) ca. 150.000 €
- c) Der im Baubeschluss von 18.11.2015 (GD 442/15) für Zwecke für Kunst
am Bau zur Verfügung gestellte Betrag von ca. 107.000 € wird für den
Wiedereinbau der Mauerwerksblöcke sowie für die Darstellung der Lage
der Stadtmauer im Bodenbelag des Erdgeschosses eingesetzt.
- Kostenmehrungen in Folge Mehraufwand Baugrube und Baufeld-
freimachung ca. 355.000
€
Dabei entfallen die wesentlichen Mehrkosten auf:
- die Nachträge der Spezialtiefbaufirma ca. 160.000 €
 - den Mehraufwand für die Baugrube beim Rohbauer ca. 120.000 €
 - die Kampfmittelsondierung ca. 11.000 €
- Darin sind strittige Kosten beim Spezialtiefbau für die Entsorgung
Z1.1 Materials in Höhe von ca. 91.000 € enthalten
- d) Kostenmehrungen für Änderungen bei den Außenanlagen ca. 48.000 €
- e) Kostenmehrungen bei Fortschreibung der Planung ca.
109.000 €
Dabei entfallen die wesentlichen Mehrkosten auf:
- die Absturzsicherung Dach ca. 30.000 €
 - die Nutzung Aufzug während Bauphase ca. 35.000 €
 - die öffentliche Erschließung ca. 20.000
 - die Forderung des Netzbetreibers SWU ca. 4.000 €
- f) Kostenmehrungen für die Ablöse der Stellplätze ca. 38.000 €
Zum Zeitpunkt Baubeschluss war die Verhandlung über die Höhe
dieser Ablöse noch nicht abgeschlossen
- g) Kostenmehrungen für Fortschreibung der Honorare/sonstiger
Baunebenkosten ca. 121.000 €
Dabei entfallen die wesentlichen Mehrkosten auf:
- die Fortschreibung des Nutzerbedarfs ca. 10.000 €
 - den erhöhten Aufwand der Leerrohrplanung im Sichtbeton ca. 14.000 €
 - das Herrichten des Bestandgebäudes als Baubüro ca. 18.500 €
 - die verkehrsrechtlichen Anordnungen ca. 55.000 €

- die übergeordnete Koordination der Baustelle BD mit KOST ca. 6.500 €

h) Fortschreibung der Aktivierten Eigenleistungen ca. 127.000 €

Gesamtsumme Kostenmehrungen ca. 1.667.000 €

3.3. Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Mehrkosten:

Bereits in der GD 442/15 zum Baubeschluss wurden in Abstimmung mit dem Nutzer, den Bürgerdiensten, alle möglichen Einsparungen eingerechnet. In der Vorbereitung zur GD 068/16 (Vergaben) wurden nochmals Einsparungsmöglichkeiten diskutiert und in dieser Vorlage ausführlich erläutert.

Aufgrund der fortgeschrittenen Planung sind Reduzierungen der Mehrkosten nur noch bei den Außenanlagen möglich:

Durch den Entfall der Wandbegrünung an der westlichen Brandwand (die einen zweigeschossigen späteren Anbau ermöglicht) ließen sich ca. 13.000 € einsparen.

Die aktuelle Planung sieht zudem den Ersatz des vorhandenen Asphaltbelages durch einen Plattenbelag beim Vorplatz zwischen Handwerkskammer und Neubau der Bürgerdienste vor. Durch den Entfall dieser Maßnahme ließen sich ca. 24.000 € einsparen.

Somit könnten gesamt ca. 37.000 € eingespart werden.

Die Verwaltung empfiehlt jedoch, diese Einsparungen nicht umzusetzen:

- Ein möglicher Anbau an die Brandwand ist zeitlich nicht abzuschätzen. Die Begrünung dieser Wand ist eine wesentliche Aufwertung des Ortes.
- Der Verbleib des Asphaltbelages zwischen der Handwerkskammer und dem Neubau der Bürgerdienste würde eine deutliche Zesur und Störung des Platzes und dessen Großzügigkeit bedeuten.

4. **Kostenrisiken**

Bisher sind ca. 76 % aller Leistungen beauftragt. Die Ende Mai erfolgten Submissionen mit weiteren ca. 4 % der Leistungen haben zum Teil gar keine (Oberlichtverglasung, Garagentor mit Blechverkleidung) bzw. nur zwei Angebote (Dachabdichtungsarbeiten: innerhalb der Kostenberechnung) ergeben. Das heißt, dass die beiden Gewerke, für die kein Angebot eingegangen ist, neu ausgeschrieben werden müssen. Damit verbleiben auch noch weiterhin die Risiken von Kostenmehrungen aufgrund von Submissionsergebnissen bzw. der Entwicklung des Index (Basisindex August 2015) zum Zeitpunkt der Ausschreibung.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entsteht folgende neue Gesamtsumme in Höhe von 17.434.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	16.085.000 €
<u>Mobiliar inkl. Umzugskosten</u>	<u>720.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	16.805.000 €
<u>Aktiviere Eigenleistungen</u>	<u>629.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	17.434.000 €

5.2. Finanzierung

Im Haushalt 2016 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 15.894.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.540.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt und wie folgt gedeckt:

Deckung:

- Heranziehung von Mitteln aus dem Investitionsauftrag 751028100090 PRC 2810-510 (Kleinmaßnahmen sonst. Kulturpflege): 107.000 €.
- Der weitere Mittelbedarf in Höhe von 1.433.000 € wird innerhalb des Investitionsprogrammes des Fachbereichs im Rahmen der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung ab 2018, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats, bereitgestellt.

5.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2018 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	16.714.000	50 Jahre	334.000
	Einrichtung (mit Umzug)	720.000	15 Jahre	48.000
Summe Abschreibung				382.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>17.434.000</u> 2	2,63 %	229.000
Summe Kalkulatorische. Kosten				611.000
Bewirtschaftungskosten Heizung/Energie/Reinigung inkl. Wartung				97.000
abzgl. Kosten durch Aufgabe bish. Standorte				80.000
Summe Folgekosten/Jahr				628.000

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