



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	18.10.2017		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.11.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.11.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 393/17

Betreff: Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste  
- Zweite Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 09.10.2017 (Anlage 1)

#### Antrag:

1. Die Zweite Kostenfortschreibung für den Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste mit Mehrkosten von 650.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 17.455.000 € wird genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen somit für

Hochbau	16.735.000 €
<u>Mobiliar inkl. Umzugskosten</u>	<u>720.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	17.455.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>629.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	18.084.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 17.455.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 13.07.2016, GD 297/16 genannten Kosten von 16.805.000 € um zusätzlich 650.000 € auf 17.455.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtinvestitionskosten von 18.084.000 € an.

2. Im Haushalt 2017 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.12200001 (Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste) 17.434.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Durch die zweite Kostenfortschreibung (vgl. Ziffer 1) entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 650.000 €, der genehmigt wird.

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

3. Der weitere Mittelbedarf von 650.000 € ist in der aktuellen Fassung der Unterlagen zur Investitionsstrategie 2017-2026 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt-Nr. 7.12200001 (Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats zur Investitionsstrategie wie folgt bereitgestellt werden:

- im Finanzhaushalt 2018: + 220.000 €  
- im Finanzhaushalt 2019: + 430.000 €  
                                  + 650.000 €

Die Verwaltung wird im Rahmen der Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2018 sowie für die Mittelfristige Finanzplanung 2019 die entsprechenden Beträge ändern.

4. Für das Vorhaben ist in 2018 eine weitere, überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 430.000 € zu Lasten des Haushalts 2019 erforderlich. Diese wird ebenfalls über die Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2018 geändert.
5. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 618.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Pröbstle

**Sachdarstellung:**

**1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe) Projekt / Investitionsauftrag: 7.12200001			
Einzahlungen	---	Ordentliche Erträge	492.000 €
Auszahlungen	17.455.000 €	Ordentlicher Aufwand	0 €
Aktivierte Eigenleistungen	629.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	395.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	206.000 €
		abzgl. Aufgabe bisherige Standorte	80.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	18.084.000 €	Nettoressourcenbedarf	618.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		ab 2019 (laufend)	
Auszahlungen (Bedarf) inkl. HH-Rest Vj.:	6.716.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe)	412.000 €
Verfügbar:	6.716.000 €		
<b>Mehrbedarf</b>	0 €		
PS-Projekt		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (kalk. Verzinsung)	206.000 €
bzw. Investitionsauftrag			
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	5.405.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	4.755.000 €		
Mehrbedarf	650.000 €		

## **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,  
(Niederschrift § 366), Gemeinderat am 18.11.2015 (Niederschrift § 97)  
Baubeschluss
- e) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.07.2016, GD 297/16  
(Niederschrift § 272), Gemeinderat am 13.07.2016 (Niederschrift § 70)  
Erste Fortschreibung der Baukosten

### 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

### 2.3. Stand der Maßnahme

Der im Juni 2016 begonnene Rohbau wurde Anfang Oktober 2017 mit dem Abschluss der Stockarbeiten an der Fassade fertiggestellt.  
Parallel hierzu begannen ab Ende Januar 2017 die Ausbauarbeiten.  
Diese sind momentan in voller Besetzung im Gang und sollen planmäßig im Spätsommer 2018 abgeschlossen werden.

## **3. Erläuterungen zur Kostenmehrung**

Im Rahmen des Vergabebeschlusses für die Schreinerarbeiten (Holztüren) in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 27.06.2017 (GD 224/17) hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass aus verschiedenen Gründen die Kostenprognose über dem genehmigten Budget liegt. Es müsse nach der Sommerpause 2017 ein weiterer Antrag zur Kostenfortschreibung gestellt werden.

- 3.1. 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) Höhere Submissionsergebnisse im Vergleich zur Kostenberechnung ca. 182.000 €

Als Folge der Marktsituation mit den aktuellen Baupreissteigerungen sind bei mehreren Ausschreibungen im Zeitraum Juli 2016 bis Oktober 2017 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 Grobschlosser, Schreinerarbeiten (Holztüren), Rauchschutzvorhang, Fliesen, Rollregale, Bodenbeläge (Linoleumböden) und der Ausschreibung der Kassenautomaten.

b) Unvorhergesehenes im Bauablauf, Nachträge und Massenmehrungen ca. 283.500 €

Über die in der ersten Nachfinanzierung 2016 genannten Mehraufwendungen bei der Baugrube / Aushub hinaus ergaben sich während der Ausführung weitere Massenmehrungen beim Aushub und der Entsorgung des Materials.

Gleichzeitig musste ein erhöhter Aufwand für die Sicherung und Unterhaltung der Baustelle sowie für die Wasserhaltung der Baugrube betrieben werden.

Eine provisorische Winterbauheizung und deren Betrieb für 2016/2017 war für den geplanten Bauablauf und damit in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt, auf Grund der extremen Minustemperaturen im Januar 2017 jedoch erforderlich. Die Restaurierung und der Wiedereinbau der geborgenen Stadtmauerstücke stellte sich aufwendiger dar als geplant.

Bei den Betonierarbeiten waren die tatsächlichen Massen bei den Bewehrungsstählen höher als im Zuge der Entwurfsplanung ermittelt.

c) Mehrkosten bei der öffentlichen Erschließung und den Außenanlagen ca. 65.500 €

Obwohl bereits beim Bestandsgebäude ein Stromhausanschluss bestand, konnten die neuerlichen Anschlussgebühren nicht abgewendet werden.

Um die Lage der Baubeete abschließend festzulegen, mussten zusätzliche Suchschlitze und Sondierungen durchgeführt werden, weil Bestandsunterlagen in diesen Bereichen nicht zur Verfügung standen.

Außerdem müssen die Schaltschränke der Linie 2 an zentraler Stelle auf dem Grundstück platziert werden. Um diese in die Freianlagengestaltung verträglich einzubinden, ist eine Schaltschrankverkleidung vorgesehen.

d) Geänderte Rechtsgrundlagen und Planungs-, Ausführungsänderungen ca. 108.000 €

Die für die Bereiche Eingang und Infotheke in 2014 geplanten und Ende 2015 ausgeschriebenen Downlights und Pendelleuchten wurden geändert. Die beauftragten Leuchtmittel der Leuchten, werden nach Herstellerangaben ab 2019 nicht mehr produziert. Daher musste im Projekt eine Anpassung, hin zur LED Leuchtmittel, vorgenommen werden.

Bei der weiteren Planung und Nutzerabstimmung bezüglich der Trennelemente in den Wartebereichen ergaben sich höhere Anforderungen an den Sichtschutz. Hieraus resultiert eine Kostensteigerung bei den Schreinerarbeiten.

Die komplexen Anforderungen an die Schließanlage (viele Schließgruppen) erfordern einen erhöhten Standard mit Verwendung sogenannter Wendeschlüssel.

Zur Verbesserung der Raumakustik in den Schalterhallen müssen die abgehängten Streckmetalldecken zusätzlich mit Akustikvlies hinterlegt werden.

Im Zuge der Montageplanung der ausführenden Fassadenfirma stellte sich heraus, dass zusätzliche Maßnahmen für den Einbruchschutz im Erdgeschoss sowie für den Sonnenschutz berücksichtigt werden müssen. Zudem musste die Größe der Oberlichtkipplügel zur Erreichung der geforderten Entrauchungsquerschnitte im Erdgeschoss angepasst werden.

e) Bauzeitverlängerung beim Rohbau ca. 85.000 €

Nach dem Bekanntwerden der 3-monatigen Bauzeitverlängerung, ausgelöst durch den Rohbau, musste der Gesamtterminplan komplett überarbeitet und bei sämtlichen Folgegewerken neue Ausführungstermine vereinbart werden. Zielsetzung war es, den bisher geplanten Fertigstellungstermin zu halten. Die aufgelaufene Bauzeitenverzögerung im Rohbau, konnte mit einer Terminstraffung der restlichen Gewerke aufgefangen werden.

Durch die notwendige Komprimierung ergaben sich neue Abhängigkeiten, die zu Mehrkosten führten.

Beispielsweise wurde ein zusätzlicher Baustellenschutz der neu eingebauten Fensterelemente notwendig, weil während derer Montage der Elemente, in den darüber liegenden Geschossen, noch betoniert und die Fassade gestockt wurde.

Der ursprüngliche Bauablauf sah vor, dass nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten, sofort der benötigte Lastenaufzug eingebaut und dadurch der Materialtransport für alle Folgegewerke sichergestellt wird. Durch die 3-monatige Verzögerung im Rohbaugewerk konnte dies jedoch nicht umgesetzt werden. Die Firmen konnten somit den internen Baustellentransport, nicht wie geplant und ausgeschrieben mit dem Aufzug vornehmen, sondern mussten die Materialien händisch einbringen. Die dadurch entstandenen Mehraufwendungen liegen zwischenzeitlich vor.

Durch die entstandene Terminverschiebung ist nun zudem, für den Winter 2017/2018, eine provisorische Winterbauheizung erforderlich. Im ursprünglichen Bauablauf war die Inbetriebnahme der eigentlichen Gebäudeheizung vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, die durch die Bauzeitverlängerung verursachten Mehrkosten beim Verursacher geltend zu machen.

vorgenommene Einsparungen ca. - 74.000 €

Zur Kompensation der Mehrkosten wurden bereits im Zuge der Ausführung verschiedene Maßnahmen ergriffen.

Auf den innenliegenden Blendschutz wurde nach Abstimmung mit der Fachkraft für Arbeitssicherheit und dem Nutzer verzichtet. Die Anforderungen aus dem Arbeitsschutz können bereits durch den außenliegenden Sonnenschutz erfüllt werden.

Als Umwehrung der Loggia im obersten Geschoss, wurde anstatt eines Glasgeländers ein Stahl-Staketengeländer ausgeführt.

Sämtliche Fliesenspiegel in den Sanitärräumen sind auf das Nötige reduziert worden.

In den Turmgeschossen wurden die Bodenbeläge der Flure in Linoleum anstelle einer Estrichbeschichtung ausgeführt.

<b>Gesamtsumme Kostenmehrungen (vgl. Buchstabe a-e)</b>	<b>724.000 €</b>
<b>abzgl. Einsparungen</b>	<b><u>74.000 €</u></b>
	<b>ca. 650.000 €</b>

- 3.2. Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Mehrkosten:  
Bereits in der GD 297/16 zur ersten Fortschreibung der Baukosten wurden in Abstimmung mit dem Nutzer verschiedene Einsparungen diskutiert.  
Vorbereitend zur GD 224/17 Schreinerarbeiten (Holztüren) vom 27.06.2017 wurden verwaltungsintern weitere Einsparungsmöglichkeiten geprüft.

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

Wie bereits unter Pkt. 3.1 c) beschrieben, sollten die Schaltschränke der Linie 2, die auf dem Grundstück der Bürgerdienste stehen, eingehaust werden. Diese entstehenden Kosten sind dem Projekt BD zugeordnet und waren bisher nicht im Projektbudget enthalten. Ein weiterer Schaltschrank befindet sich, sehr exponiert, im Vorplatzbereich des Verwaltungszentrums Bürgerdienste. Planerisch ist hier bisher eine Infosteile vorgesehen, die den Eingang zum Verwaltungszentrum Bürgerdienste hervorhebt und gleichzeitig den vorhandenen Schaltschrank geschickt "integriert" und somit kaschiert. Durch Verzicht auf die Verkleidungen könnten Kosten eingespart werden.

Mit diesen Maßnahmen könnten gesamt ca. 51.500 € eingespart werden.

Die Verwaltung empfiehlt jedoch, diese Einsparungen aus gestalterischen Gründen nicht umzusetzen.

#### **4. Kostenrisiken**

Bisher sind knapp 90 % aller Leistungen beauftragt. Damit verbleibt ein Restrisiko bzgl. der noch ausstehenden Ausschreibungsergebnissen (wie unter Punkt 3.1 a) dargestellt).

Darüberhinaus hat die Rohbaufirma ihrerseits einen Nachtrag für Mehraufwendungen bei Schalung, Stahlbetonfassade, Bauzeitenverlängerung, Arbeiten unter Arbeitsbühnen und der gleichen in Höhe von ca. 45.000 € gestellt. Der Nachtrag ist aus Sicht des Projektteams nicht berechtigt und wurde nach Rücksprache mit der städtischen Rechtsabteilung vollständig zurückgewiesen. Der Auftragnehmer hat dagegen Widerspruch eingelegt. Aufgrund der Größe, der gegenseitigen Forderungen, muss davon ausgegangen werden, dass es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen wird.

Die beauftragte Metallbaufirma musste kurzfristig die Fenster- und Fassadenmontage wegen der Rohbauverzögerung neu eintakten und hat daraufhin ihren entstandenen Mehraufwand angemeldet.

Die Meldung wurde zurückgewiesen, weil eine belastbare Dokumentation fehlt. Der weitere Verlauf des Vorgangs ist abzuwarten.

Die Ausschreibung Schlosser 2 wurde aufgehoben, weil das Angebot deutlich über der Kostenberechnung lag. Die neuerliche Ausschreibung wird zeigen, ob ein besseres Ergebnis erzielt werden kann.

Wie in der Sitzung vom 17.10.2017 berichtet, musste zwischenzeitlich die beauftragte Estrichfirma, nach mehrmaliger Abmahnung und Aufforderung gekündigt werden. Dieser Firma wurde mit der Kündigung dargelegt, dass Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Der Bauablauf ist inzwischen beeinträchtigt. Es wird eine neuerliche Terminplanabstimmung notwendig werden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Kosten und Termine sind derzeit nicht zu beziffern.

## 5. Kosten und Finanzierung

### 5.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 18.084.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	16.735.000 €
<u>Mobiliar inkl. Umzugskosten</u>	<u>720.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	17.455.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>629.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	18.084.000 €

### 5.2. Finanzierung

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 17.455.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 13.07.2016, GD 297/16 genannten Kosten von 16.805.000 € um zusätzlich 650.000 € auf 17.455.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtinvestitionskosten von 18.084.000 € an.

Im Haushalt 2017 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.12200001 (Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste) 17.434.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Durch die zweite Kostenfortschreibung (vgl. Ziffer 1) entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 650.000 €, der genehmigt wird.

Der weitere Mittelbedarf von 650.000 € ist in der aktuellen Fassung der Unterlagen zur Investitionsstrategie 2017 - 2026 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt-Nr. 7.12200001 (Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats zur Investitionsstrategie wie folgt bereitgestellt werden:

- im Finanzhaushalt 2018: + 220.000 €
- im Finanzhaushalt 2019: + 430.000 €  
+ 650.000 €

Die Verwaltung wird im Rahmen der Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2018 sowie für die Mittelfristige Finanzplanung 2019 die entsprechenden Beträge ändern.

Für das Vorhaben ist in 2018 eine weitere, überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 430.000 € zu Lasten des Haushalts 2019 erforderlich. Diese wird ebenfalls über die Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2018 geändert.



### 5.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2019 an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	17.364.000	50 Jahre	347.000
	Einrichtung (mit Umzug)	720.000	15 Jahre	48.000
Summe Abschreibung				395.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	$\frac{18.084.000}{2}$	2,275 %	206.000
<b>Summe Kalkulatorische. Kosten</b>				601.000
<b>Bewirtschaftungskosten Heizung/Energie/Reinigung inkl. Wartung</b>				+ 97.000
<b>abzgl. Kosten durch Aufgabe bish. Standorte</b>				- 80.000
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				618.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe) ab dem Haushaltsjahr 2019.