

Datum: 21.03.2018

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	26.03.2018	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	12.04.2018	öffentlich				
Ältestenrat	16.04.2018	nicht öffentlich				
Stadtrat	24.04.2018	öffentlich				

Inhalt Überplanmäßige Auszahlungen für die Baumaßnahme Sanierung Speisesaal / Aula Diesterweg-Gymnasiums

Grundlage: Hauptsatzung der Stadt Plauen vom 17.11.2008, zuletzt geändert am 05.04.2017

Beraten und abgestimmt: Finanzverwaltung

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: Eigenbetrieb Gebäude- und Anlagenverwaltung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt die Bereitstellung überplanmäßiger Auszahlungen in Höhe von 187.000 EUR /Investitions-Nr. 12-IK00004 für die Baumaßnahme – Sanierung Speisesaal/Aula Diesterweg-Gymnasium.

Sachverhalt:

Bei diesem Bauvorhaben wird die ehemalige Turnhalle der Dittes-Schule durch einen Erweiterungsbau zur Aula für das Diesterweg-Gymnasium umgebaut und der angrenzende vorhandene Speisesaal vergrößert. Die bestehenden Gebäudeteile werden energetisch saniert.

Für das Bauvorhaben waren im Januar 2017 Kosten in Höhe von ca. 580.000 EUR ermittelt worden. Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Antragstellung im Rahmen des Förderprogrammes „Brücken in die Zukunft“. Die beantragten und bewilligten Fördermittel betragen 435.000 EUR.

Im Zuge der konkretisierten Planung und nachfolgenden Bauausführung mussten Kostensteigerungen festgestellt werden. Diese Kostenerhöhungen sind auf erhöhte Ausschreibungsergebnisse, auf höhere Abrechnungen durch Mengenmehrungen, aber auch auf erforderliche Zusatzleistungen im Rahmen der Baudurchführung zurückzuführen.

Nachfolgend sollen die Gründe näher erläutert werden:

Los 1 Baumeisterarbeiten

Die Leistungen für das Los 1 Baumeister beinhalten die Abbrucharbeiten und die Rohbauarbeiten für den Erweiterungsbau. Im Rahmen der Entwurfsplanung und der Förderantragsstellung waren die Leistungen im Januar 2017 auf 91.833,44 EUR geschätzt worden.

Der Kostenanschlag im Juli 2017 verzeichnete schon eine voraussichtliche Auftragssumme in Höhe von 163.547,14 EUR. Der Grund für diese große Abweichung liegt darin, dass zum Zeitpunkt der Kostenschätzung noch kein Baugrundgutachten vorlag und daher von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen worden war. Das Baugrundgutachten ergab jedoch, dass im Untergrund künstliche Auffüllungen über einem Felsersatz anstanden, die für eine tragfähige und frostfreie Gründung entfernt werden müssen. Für die Einordnung des Entsorgungsweges der Aushubmassen wurden Bodenproben der erkundeten Erdschichten genommen und davon eine Mischprobe nach TR-LAGA untersucht. Aufgrund der Ergebnisse der geochemischen Auswertung waren die anfallenden Baustoffe gemäß dem Zuordnungswert Z2 zu entsorgen. Hierfür wurde in der Leistungsbeschreibung eine Zulage- Position für die erhöhten Deponie- und Entsorgungskosten für 200 t anfallendes Aushubmaterial >Z2 ausgeschrieben.

Da auf der Baufläche auch ein Gebäude gestanden haben muss, wurde zusätzlich eine Zulage-Position für die Entsorgung von Bauschutt in einer Größenordnung von 50 t mit ausgeschrieben.

Diese zusätzlichen Erkenntnisse wurden im Kostenanschlag berücksichtigt und führten deshalb zunächst zu der genannten Erhöhung der vorab ermittelten Kosten.

Die Ausschreibungsergebnisse im August 2017 ergaben wiederum hohe Preisunterschiede zwischen den Bietern, wobei alle über dem geschätzten Auftragswert lagen. Der günstigste Bieter musste dann mit einer Angebotssumme in Höhe von 194.560,25 EUR beauftragt werden. Das bedeutete schon eine Differenz zu den ursprünglich geschätzten Kosten in Höhe von 102.726,81 EUR.

Vor Baubeginn wurde mit dem Bauunternehmer überlegt, die Erdmassen zwischenzulagern und anschließend unter der Bodenplatte wieder einzubauen, um so die Mengen für die Entsorgung des Erdaushubes mit Z2-Material zu reduzieren. Dies wurde mit einem Nachtrag vereinbart.

Beim Aushub der Baugrube zeigte sich jedoch, dass die Auffüllungen stärker mit Bauschutt vermischt waren als vorher eingeschätzt worden war. Da dieser aus den gründungsrelevanten Bereichen auch entfernt werden musste, konnte letztlich nur ein kleiner Teil der geplanten Aushubmassen wieder eingebaut werden.

Für die übrige zu entsorgende Menge mussten beide Zulage- Positionen zur Abrechnung herangezogen werden, da nun der gesamte Aushub nach LAGA-Verordnung der Zuordnungsklasse Z2 als auch zusätzlich mit der Eingruppierung als Bauschutt einzustufen war.

Die Abrechnung ergab deshalb zusätzliche Mehrkosten in Höhe von 45.662,74 EUR.

Darüber hinaus musste noch der Abbruch eines ehemaligen Sportgeräteanbaus nachbeauftragt werden.

Aus statischen Gründen wurde zudem der Einbau hochduktiler Betonstahlmatten erforderlich.

Um Baufreiheit für nachfolgende Gewerke zu schaffen, wurde im Sinne des Bauablaufes entschieden, per Nachtrag auch noch den Abbruch und die Entsorgung des Parkettbodens und der Prallwand aus der ehemaligen Turnhalle zu veranlassen.

Die Gesamtsumme der Mehrkosten für das Los 1 Baumeisterarbeiten beläuft sich gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung auf 162.903,25 EUR und macht somit den bei weitem größten Teil der zusätzlich notwendigen Auszahlungen aus.

Los 2 Zimmererarbeiten

Das Los 2 Zimmererarbeiten beinhaltet die Lieferung und Montage einer selbsttragenden Dachkonstruktion auf dem Erweiterungsanbau in Form von Holzkastenelementen. Die Kostenschätzung als Grundlage für den Förderantrag betrug 33.000,00 €. Das günstigste Angebot musste in Höhe von 51.534,14 € beauftragt werden. Da die Rohbauarbeiten für den neuen Anbau Anfang 2018 abgeschlossen waren, die Zimmermannsarbeiten

aber erst Ende März beginnen werden, wurde, um die Baustelleneinrichtung nicht länger vorhalten zu müssen, festgelegt, die Attika statt in Ziegelmauerwerk als Holzkonstruktion auszuführen. Diese Leistung war ursprünglich bei den Rohbauarbeiten im Los 1 vorgesehen und kann dort entfallen.
Die Mehrkosten für das Los 2 Zimmererarbeiten betragen gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung voraussichtlich 23.819,74 EUR.

Los 4 Tischlerarbeiten

Mit dem Los 4 Tischlerarbeiten wurden neue Fenster und Außentüren ausgeschrieben. Gegenüber der Kostenschätzung in Höhe von 19.446,60 EUR musste der Auftrag in Höhe von 37.587,10 EUR vergeben werden, da sich an der Ausschreibung nur ein Bieter beteiligt hat.

Bei einer erneuten Ausschreibung wären keine günstigeren Angebote zu erwarten gewesen. Zudem hätte dies zu einer Verschiebung des Bauablaufes geführt, da für die Fenster und Außentüren lange Lieferzeiten einzuplanen sind und bis zu deren endgültigem Einbau der Rohbau nicht geschlossen werden kann. Dadurch würden die nachfolgenden Ausbaugewerke behindert.

Die Mehrkosten für das Los 4 Tischlerarbeiten belaufen sich auf 18.140,50 EUR.

Los 5 Provisorium Ausgabeküche

Da kein Ausweichobjekt gefunden werden konnte, wurde für die Schulspeisenversorgung die Errichtung eines Provisoriums im Speisesaal notwendig, in welches die Ausgabeküche während der Bauzeit ausgelagert wird.

Das Provisorium wird als „Raumzelle“ mit Umfassungswänden aus Gipskartonplatten und beschichteten Spanplatten und mit einer Gipskartondecke errichtet. Der Fußboden der Raumzelle besteht aus EURO-Paletten mit verschraubten OSB-Platten und einem elastischen Bodenbelag.

Für die Funktion als Ausgabeküche ist zudem die Anbindung an die vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitungen und die Elektroinstallation erforderlich.

Die hierfür notwendigen zusätzlichen Bau- und Installationskosten betragen ca. 12.500 EUR.

Die für die vorgenannten Lose erläuterten Kostensteigerungen können leider nur zum Teil durch Minderkosten in anderen Gewerken kompensiert werden. Dies betrifft beispielsweise das Los 16 Heizung/Lüftung/Sanitär, bei dem gegenüber der Kostenberechnung von 59.738 EUR durch ein günstiges Ausschreibungsergebnis 23.347,35 EUR zunächst eingespart werden können. Der Auftragswert liegt bei 36.390,65 EUR.

Außerdem verringern sich die Planungskosten um ca. 7.090 EUR von zunächst geschätzten 135.919 EUR auf voraussichtlich 128.829 EUR.

Insgesamt ergibt sich gegenwärtig somit eine Erhöhung der voraussichtlichen Kosten um ca. 187.000 EUR, wofür zur Fortführung der Baumaßnahme Auszahlungen zusätzlich bereitgestellt werden müssen.

Zum derzeitigen Stand wird davon ausgegangen, die übrigen Gewerke innerhalb der Kostenberechnung beauftragen zu können.

Zusätzliche Fördermittel können im Rahmen des Förderprogrammes „Brücken in die Zukunft“ gegenwärtig nicht bereitgestellt werden, da das zur Verfügung stehende Budget für alle Maßnahmen festgelegt ist. Nicht verwendete Fördermittel anderer Investkraft-Maßnahmen werden jedoch nicht an die Sächsische Aufbaubank zurückgezahlt, sondern können für andere bewilligte Maßnahme verwendet werden.

Der Fördersatz beträgt bei der Landeszuwendung 75 v.H. für zuwendungsfähige Kosten.

Die Deckung der überplanmäßig bereitzustellenden Auszahlungen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur aus liquiden Mitteln erfolgen.

Im weiteren Vollzug des Haushaltsplanes 2018 und bei der Planung 2019 ist zu prüfen, ob durch Reduzierung anderer Haushaltansätze bzw. zeitliche Verschiebung von Investitionen eine Deckungsmöglichkeit gefunden werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		187.000	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		187.000	
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input checked="" type="checkbox"/> Investition
					<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste
					<input type="checkbox"/> Z-Liste	
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit		
2018	187.000	THH6		12-IK00004		
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit		

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Levente Sárközy
Unterschrift liegt im Original vor