



Datum: 02.08.2023

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Gebäudemanagement/Technischer Bereich - Hochbau	Sachbearb.: Frau Brockmann
------------------	--	-------------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Finanzabteilung					
Gebäudemanagement					

TOP: Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel für Hochbaumaßnahmen

Produktgruppe: 11.06 Immobilienmanagement

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Der Rat beschließt für die in der Vorlage genannten Hochbaumaßnahmen die Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel in Höhe von 340.000 € sowie einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 600.000 €.

2. Auswirkungen auf den Haushalt:

Aufwand/Auszahlung:	Produkt:		Verbuchung:			
940.000 €	Nr.	Diverse	☐ Ergebnisplan ☒ Finanzplan	Konto:	Jahr:	
	Text			78510	2023 2024	
Ertrag/Einzahlung:	Maßnahme:					
	s. Erläuterungen					
☐ Mittel stehen zur Verfügung ☒ Mittel stehen nicht bzw. nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung Deckungsvorschlag: Maßnahme 21.01.01-414 sowie VE			Auswirkungen auf Folgejahre:			
			Abschreibungsaufwand:		NKF-Nutzungsdauer (Jahre):	
			23.500 €		40	

3. Sachverhalt und Begründung:

Amt 65 betreut aktuell zehn größere Baumaßnahmen (Kindergarten / Dorfgemeinschaftshaus Westfeld, Neubau Feuerwehrrätehaus Kirchrarbach, Holz- und Touristikzentrum, Erweiterung GS Berghausen, Sanierung GS Bödefeld, Sanierung Turnhalle Realschule, Kindergroßtagespflege Bad Fredeburg, Wohnungsbau „Am Kurhaus 7“, Sanierung Stadthalle, Rathausumbau). Die dringende Bereitstellung weiterer Flüchtlingsunterkünfte fordert ergänzend zusätzliche Maßnahmen: Die Umbauten in bestehenden Unterkünften, Umnutzung bestehender Gebäude sowie mehrere Neubauten sind bereits durchgeführt oder stehen weiterhin noch an.

Angesichts der derzeit immer noch sehr dynamischen Preisentwicklung bei der Materialbeschaffung und dem zunehmenden Fachpersonalmangel steigen die Baupreise und Stundenverrechnungssätze weiter an. Dieses spiegelt sich in den Kalkulationen der Unternehmer und somit in den Vergleichswerten der Angebotspreise ursprünglicher Kostenschätzungen deutlich wider. Die individuellen Kostensteigerungen einzelner Maßnahmen sind ebenso wie die im jeweiligen Baufortschritt erforderlich gewordenen Zusatzmaßnahmen (insbesondere hinsichtlich Brandschutz) im Folgenden in Kurzfassung aufgeführt.

Einrichtung Kindergarten / Dorfgemeinschaftshaus ehem. GS Westfeld

Es wird auf die Vorlagen X/91, X/427 und X/491 verwiesen.

Die Baumaßnahme wurde im April 2022 mit den Rückbau- bzw. Abbrucharbeiten begonnen. Die Inbetriebnahme des Kindergartenbereiches erfolgte Anfang August; die Arbeiten in den anderen Gebäudebereichen werden schrittweise fortgeführt.

Mit Fortschreiten der Baumaßnahme traten im Gebäudebestand teils erhebliche Mängel in/an der Bausubstanz auf, welche zusätzliche Aufwendungen erfordern:

In der Turnhalle Abschleifarbeiten an der Betonbodenplatte zur Aufnahme der Abdichtung und weitere Vorarbeiten vor Verlegung des neuen Belages; Erneuerung maroder Heizungskeller-Treppenaufgang einschl. Winkelstützen; Verfüllung alter Öltank; Abriss schadhafter Deckenbereiche; Neuaufbau Plattenbelag im überdachten Pausenhof; zusätzliche Böschungsabfangungen mit Winkelstützen und Asphaltierung der Zufahrt. Die Maßnahme der Rohrleitungssanierungen erforderte zudem einen Mehraufwand bei den Fachplanerleistungen.

Vorgenannte Maßnahmen erfordern nach aktueller Auswertung eine zusätzliche Mittelbereitstellung in 2023 von rd. 120.000 €.

Erweiterung GS Berghausen

Es wird auf die Vorlage X/584 verwiesen.

Die Baumaßnahme wurde Ende März 2023 begonnen. Die drei baulichen Erweiterungen (Klassenraumanbau, zwei Abstellräume) wurden in Holzbauweise von einem Schmallerberger Betrieb als Generalunternehmerleistung errichtet. Nach einer Bauzeit von viereinhalb Monaten konnten die neuen Räumlichkeiten nach den Sommerferien Anfang August in Betrieb genommen werden.

Der auskömmlich kalkulierte Baukostenrahmen von rd. 1 Mio. € war haushaltsmäßig auf zwei Jahre (2023: 700.000 €, 2024: 300.000 € ausgelegt). Die zügige Umsetzung der Baumaßnahme erfordert nun jedoch, dass die für 2024 geplanten Mittel zum Teil schon in 2023 bereit gestellt werden.

Aufgrund der dringend auszuführenden Brandschutzmaßnahmen im Rahmen der Anpassungsarbeiten im Gebäudebestand (ehem. Kindergarten) sowie die in diesem Zuge sinnvolle Komplettausführung der Innenausbauarbeiten sind in diesem Jahr noch rd. 120.000 € zu

binden. Die Restsumme wird u.a. für die Ausführung der Außenanlagen im kommenden Haushaltsjahr benötigt.

Neubau Feuerwehrhaus Kirchrarbach

Es wird auf die Vorlage X/372 und X/427 verwiesen.

Die Baumaßnahme wurde im Mai 2022 mit dem Rückbau bzw. Abbrucharbeiten begonnen. Der kalkulierte Baukostenrahmen von rd. 1,8 Mio. € war haushaltsmäßig auf drei Jahre ausgelegt. Für das HH-Jahr 2024 war die Restfinanzierung von 400.000 € eingeplant. Der Ausführungsstand der Baumaßnahme erfordert für weitere Beauftragungen, dass ein Teil der ursprünglich für 2024 eingeplanten Mittel schon in 2023 verfügbar stehen - hier wird mit einem Betrag von rd. 100.000 € gerechnet.

HuTz - Sanierung, An- und Umbau

Es wird auf die Vorlage X/371 und X/427 verwiesen.

Die Baumaßnahme wurde im April 2023 mit Rückbau bzw. Abbrucharbeiten begonnen; als Bauzeit sind 15 Monate vorgesehen. Die Errichtung der Holzbauelemente für den linken Besprechungsraumanbau sowie die Erstellung der Bodenplatte für den rechtsseitigen Büroanbau sind ausgeführt.

Aktuell ist ein Auftragsvolumen von rd. 2.599.890 € gebucht; darin enthalten sind Baunebenkosten (Architekten-/Fachplaner- und SiGeKo- Leistungen, Prüfstatik, Vermessung, Baugrunduntersuchungen, Lager- und Bürocontainermiete) sowie Gewerke haustechnischer Installationen (BMA, HLSE) und weitergehend Erd-/Rohbau-, Gerüst-, Zimmerer-, Dachdecker- und Holzsanierungsarbeiten sowie Holz-Türen/Fenster.

Die gestiegenen Baukosten spiegeln sich in allen Gewerken wider; dieses wiederum hat Honoraranpassungen bei allen (Fach-)Planungsleistungen zur Folge. Einige Vergabevorgänge mussten aufgrund fehlender Wettbewerbsteilnehmer wiederholt durchgeführt und entsprechend vergeben werden. Zudem verursachen einige vor Baubeginn nicht erkennbare örtliche Gegebenheiten Zusatzkosten (z.B. zusätzliche Erd- und Anschlussarbeiten, da Hausanschlussleitungen anders als in Bestandsplänen dargestellt; Rückbau-Mehrmengen, da Bewehrungsstähle anders als in Statik ablesbar; schadhafte Bausubstanz bzw. irreparable Feuchteschäden durch fehlende konstruktive Schutzmaßnahmen erfordern u.a. Wandflächen- Aufdopplungen bzw. Erneuerungen).

Anhand der nachfolgend gelisteten Kostenfortschreibung ergibt sich ein Fehlbetrag von rd. 600.000 €

Kostenfortschreibung - Holzsanierung

<u>Kostenschätzung</u> 2020	198.100,00 €	
zzgl. Nebenkosten Fachplaner 2020	11.900,00 €	<u>210.000,00 €</u>
<u>Vergabesumme</u> 2023	249.488,86 €	
zzgl. Fachplaner Summenanpassung	19.256,07 €	<u>268.744,93 €</u>
Mehrkosten		58.744,93 € ¹

¹ Die Mehrkosten in dieser Position sind noch durch den HH 2023 abgedeckt.

Kostenfortschreibung - Sanierungs-, An- und Umbaumaßnahmen**Kostenschätzungen 2020-22**

KG 300	Erd- / Rohbauarbeiten	225.388,41 €	
	Holzrahmenbau	275.947,46 €	
	Holzfenster- und Türen	342.936,85 €	
	Gerüstbau	10.827,90 €	
	Dachdecker	167.059,45 €	1.022.160,07 €
	Trockenbau	124.237,25 €	
	Estricharbeiten	26.409,20 €	
	Bodenbelag	27.300,40 €	
	Maler	27.464,70 €	
	Fliesen	52.769,74 €	
	Schlosser	78.530,54 €	
	Lift/Hubbühne	87.337,66 €	
	Sonnenschutz Ausstellungshalle	124.342,45 €	
	Endreinigung	5.250,28 €	553.642,22 €
KG 400	Heizung, Lüftung, Sanitär	277.307,22 €	
	Elektroarbeiten	245.483,30 €	522.790,52 €
KG 700	(Fach-) Planung		580.488,60 €
			<u>2.679.081,41 €</u>

Kostenberechnung + Vergabesummen 2023

KG 300	Erd- / Rohbauarbeiten	326.237,98 €	
	Holzrahmenbau	336.105,62 €	
	Holzfenster- und Türen	364.711,72 €	
	Gerüstbau inkl. Auftragserweiterung Halle	64.779,32 €	
	Dachdecker inkl. Dachsanierung Halle	330.242,16 €	1.422.076,80 €
	Trockenbau	124.237,25 €	
	Estricharbeiten	26.409,20 €	
	Bodenbelag	27.300,40 €	
	Maler	27.464,70 €	
	Fliesen	52.769,74 €	
	Schlosser	78.530,54 €	
	Lift/Hubbühne	87.337,66 €	
	Sonnenschutz Ausstellungshalle	124.342,45 €	
	Endreinigung	5.250,28 €	553.642,22 €
	Zuschuss Förderung 3.Orte		-261.000,00 €
	Zusatzleistungen		207.935,00 €
	wg. o.a. Gegebenheiten		
KG 400	Heizung, Lüftung, Sanitär	340.374,72 €	
	Zuschuss KfW-Förderung	-165.240,00 €	
	Elektroarbeiten inkl. BMA, Datennetz	394.802,75 €	569.937,47 €
KG 500	Außenanlagen inkl. neuer Hausanschlüsse		92.500,00 €
KG 700	(Fach-) Planung inkl. Summenanpassungen		678.244,67 €
			<u>3.263.336,16 €</u>
Mehrkosten			584.254,75 €
			(gerundet 600.000 €)

Die errechneten Mehrkosten für das Holz- und Touristikzentrum werden nicht im Haushalt 2023 sondern in 2024 benötigt, müssten dort also neu veranschlagt werden. Vorgeschlagen

wird, zur Vergabe der Aufträge in 2023 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bereit zu stellen.

Die in 2023 für die übrigen Maßnahmen benötigten überplanmäßigen Mittel belaufen sich auf insgesamt 340.000 €. Die Leistung überplanmäßiger Ausgaben ist gem. § 83 GO NRW nur zulässig, wenn sie unabweisbar sind und ihre Deckung gewährleistet ist. Es handelt sich bei den Projekten um laufende Baumaßnahmen, die Mehrkosten resultieren auf nicht vorhersehbaren Baukostensteigerungen bzw. auf erst im Baufortschritt festgestellten baulichen Mängeln. Hinsichtlich der GS Berghausen und FW-Gerätehaus Kirchrarbach werden die für 2024 eingeplanten Mittel bereits in 2023 benötigt. In der Gesamtbetrachtung liegt hier gegenüber der Haushaltsplanung keine Kostensteigerung vor. Die Deckung der in 2023 entstehenden überplanmäßigen Ausgaben kann aus der mehrjährig geplanten Maßnahme „Sanierung Grundschule Bödefeld“ sichergestellt werden; hier wird der HH-Ansatz des Jahres 2023 in diesem Jahr nicht in voller Höhe benötigt, sondern erst in 2024.