



öffentlich

Vorlage zur Behandlung im Kreistag

Sitzung am 10.12.2018

TOP 6: Bauabrechnungen

- a) Brandschutzsanierung und Renovierungsarbeiten im Landratsamt**
- b) Verwaltungsunterbringung im Postgebäude mit Parkplatzanlage**
- c) Aufstockung der Parkdecks an den Zollernalb-Kliniken Albstadt und Balingen**
- d) Abbruch GU am Standort Runkellenstraße in Hechingen**
- e) Dach- und Fassadensanierung Kreissporthalle Albstadt**

A. Beschlussvorschlag:

Der Kreistag anerkennt die Bauabrechnungen für die oben aufgeführten Baumaßnahmen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: keine

Haushaltsmittel werden nicht benötigt (kostenneutral)

C. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses:

Aufgrund der Vorberatung in der Sitzung am 26.11.2018 wird dem Kreistag einstimmig empfohlen, wie oben zu beschließen.

Anlagen: KT2018.12.10TOP6Bauabrechnungen_Anlage1

öffentlich

Bauabrechnungen

- a) Brandschutzsanierung und Renovierungsarbeiten im Landratsamt**
- b) Verwaltungsunterbringung im Postgebäude mit Parkplatzanlage**
- c) Aufstockung der Parkdecks an den Zollernalb-Kliniken Albstadt und Balingen**
- d) Abbruch GU am Standort Runkellenstraße in Hechingen**
- e) Dach- und Fassadensanierung Kreissporthalle Albstadt**

a) Brandschutzsanierung und Renovierungsarbeiten im Landratsamt

Baubeschluss: VF-Nr. 39/2013; VF-Nr. 2/2015; VF-Nr. 3/2016

Vergaben: VF-Nr. 8/2015

Planung, Bauleitung: Sachgebiet Gebäudemanagement und Technik

Kostenschätzung: 1.764.000 €

Geplante Haushaltsmittel: (Brandschutz) 1.070.000 €
(Renovierung) 545.000 € + 149.000 € = 694.000 €
Gesamt 1.764.000 €

Abrechnungsergebnis: **1.787.849,75 €**

Die Baumaßnahme war in die Bereiche „Brandschutz“ und „Renovierung“ aufgeteilt. Aus Gewährleistungsgründen wurden jedoch die Gewerke für beide Maßnahmen gemeinsam vergeben.

Insgesamt verliefen die Arbeiten zufriedenstellend. Die Belastungen für die Belegschaft (Lärmbelastung u. a.) hielten sich in Grenzen; besonders staubintensive Arbeiten konnten auf die Wochenenden verlegt werden.

Vor allem im Bereich des Trockenbaus und der Malerarbeiten kam es zu Massenmehrungen und Nachträgen. Hier musste im Bereich der Decken und Wände häufig mehr zurückgebaut werden, als es der Bestand zunächst vermuten ließ. Labile und schlechte Untergründe mussten überarbeitet werden und auch einige angrenzenden Wandflächen erhielten einen neuen Anstrich.

Mit einer Kostenüberschreitung von rund 1,4% gegenüber der Kostenschätzung konnte das Projekt 2017 abgeschlossen werden.

öffentlich

Landratsamt Brandschutz- und Renovierungsmaßnahmen Kostenfeststellung nach DIN 276			
Kosten- gruppe	Leistung	Brandschutz	Renovierung
300	Baukonstruktion	780.775,21 €	455.700,42 €
400	Technische Anlagen	195.846,24 €	146.343,61 €
500	Außenanlage	8.121,75 €	0,00 €
600	Ausstattung	18.615,90 €	53.581,64 €
700	Baunebenkosten	93.513,86 €	35.351,12 €
	Summe brutto	1.096.872,96 €	690.976,79 €
	Gesamtkosten		1.787.849,75 €

b) Verwaltungsunterbringung im Postgebäude mit Parkplatzanlage

Baubeschluss: KT-Nr. 1/2015; VF-Nr. 9/2015
Vergaben: VF-Nr. 21/2015
Planung, Bauleitung: Wohnbaugenossenschaft Balingen eG, Balingen
Kostenschätzung: 1.438.000 €

Geplante Haushaltsmittel: (Nachtrag HH 2015) 1.160.000 € + (HH 2016) 238.000 €
= 1.398.000,00 € (Post) + 40.000 € (Bauhof)

Abrechnungsergebnis: **1.147.628,90 €**

Der Erwerb und die Sanierung des Postgebäudes wurden 2015 über einen Nachtrag zum Haushaltsplan finanziert. Die Kostenschätzung für die geplante Renovierung des Obergeschosses lag bei 1.160.000 €. Der Umbau wurde auf die Privatwohnung sowie die Lager Räume im Untergeschoss ausgeweitet (+155.000 EUR). Außerdem wurde die Errichtung einer Parkplatzanlage auf dem Grundstück der Polizei möglich (+83.000 EUR). Da beim Bauen im Bestand mit Nachträgen von bis zu 20 % zu rechnen war, wurden in der ersten Kalkulation Umbauzuschläge in der KG 300 von 90.000,- EUR bzw. in der KG 400 von 40.000 EUR veranschlagt, die in dieser Höhe aber nicht zum Tragen kamen. Nicht auszuschließen waren damals erhebliche Schäden am Leitungsnetz aufgrund angerosteter Stahlleitungen sowie Nachforderungen bei den Brandschutzvorgaben.

Einsparungen bei den Planungskosten resultierten daraus, dass die Wohnbaugenossenschaft für die nachträglich veranschlagten Maßnahmen nur noch die Leistungsphasen 5-8, d. h. Ausführungsplanung bis Objektüberwachung übernommen hatten (20.000 €). Die Kosten für die EDV-Ausrüstung, für neues Mobiliar und für die Ausstattung der Räume für das

öffentlich

Kreisarchiv in Höhe von insgesamt rund 45.000 € wurden dem Budget der hierfür zuständigen Fachämter belastet.

Für den Einzug des Bauhofs im Nebengebäude der Post wurden 40.000,- EUR Umbaukosten veranschlagt (VF-Nr. 21-2015). Das Projekt schließt mit 37.668,26 EUR ab. Die Baukosten waren durch den Verkaufserlös des ehemaligen Bauhofgebäudes, Hirschbergstraße 19, Balingen gedeckt (250.000,- EUR).

Postgebäude Balingen Verwaltungsunterbringung und Parkplatzerweiterung		
Kostenfeststellung nach DIN 276		
Kosten- gruppe	Leistung	
300	Baukonstruktion	639.238,05 €
400	Technische Anlagen	277.471,59 €
500	Außenanlage	91.224,78 €
600	Ausstattung	11.579,55 €
700	Baunebenkosten	128.114,93 €
	Summe brutto	1.147.628,90 €

c) Aufstockung der Parkdecks an den Zollernalb-Kliniken Albstadt und Balingen

Baubeschluss: VF-Nr. 3/2015

Vergaben: VF-Nr. 4/2016

Planung, Bauleitung: (Albstadt) Ing.-Büro BWN-Ingenieure, Albstadt
(Balingen) Sachgebiet Gebäudemanagement und Technik

Kostenschätzung: 1.980.000 €

Geplante Haushaltsmittel: (Albstadt) 980.000,00 €
(Balingen) 1.000.000,00 €

Abrechnungsergebnis: **1.942.206,65 €** abzgl. Zuschüsse 379.176 €.

Das Parkhaus in Albstadt wurde von der Firma Schwörer aus Sigmaringen errichtet und konnte 0,5 % unter dem Kostenanschlag abgerechnet werden, wobei dieser bereits 20.000 € bzw. 2,1 % über der Schätzung lag. Im Rahmen der Baugenehmigung wurden von der Baurechtsbehörde noch Brandschutzvorhänge vor den Fenstern des angrenzenden „Leube“-Baus, in dem u. a. der Städtische Kindergarten untergebracht ist, gefordert. Mehrkosten ca. 25.000 €.

öffentlich

Das Parkdeck in Balingen konnte unter der Kostenschätzung an die Firma Stotz aus Balingen vergeben und abgerechnet werden. Insgesamt kam es hier nur zu geringen Nachträgen (ca. 12.650 €), welche durch Einsparungen bei den Stahlmengen und anderer Massen wieder ausgeglichen werden konnten.

Ohne Berücksichtigung der Zuschüsse durch die Städte Albstadt und Balingen konnten die geschätzten Bauausgaben um ca. 1,9 % unterschritten werden.

Zollernalb-Kliniken			
Aufstockung der Parkdecks in Albstadt und Balingen			
Kostenfeststellung nach DIN 276			
Kosten- gruppe	Leistung	Albstadt	Balingen
200	Herrichten & Erschließen	1.931,20 €	0,00 €
300	Baukonstruktion	894.954,89 €	791.369,22 €
400	Technische Anlagen	4.201,27 €	2.310,68 €
500	Außenanlage	0,00 €	865,23 €
700	Baunebenkosten	132.900,05 €	113.674,11 €
	Zwischensumme brutto	1.033.987,41 €	908.219,24 €
	abzgl. Zuschuss Stadt	-279.176,00 €	-100.000,00 €
	Summe brutto	754.810,81 €	808.219,24 €
	Gesamtkosten		1.563.030,05 €

d) Abbruch GU am Standort Runkellenstraße in Hechingen

Baubeschluss: KT-Nr. 2/2016

Vergaben: VF-Nr. 13/2016

Planung, Bauleitung: Architekturbüro Mantei, Hechingen

Kostenschätzung: 500.000 €

Geplante Haushaltsmittel: 500.000,00 €

Abrechnungsergebnis: **562.102,39 €**

öffentlich

Lag man nach den Auftragsvergaben inkl. der Nachträge noch mit ca. 19.000 € unterhalb des Budgets wurden die Kosten abschließend doch um 62.102,39 € (12,4%) überschritten. Trotz sorgfältiger Voruntersuchung und Gutachten konnten nicht alle Unwägbarkeiten ausgeschlossen werden. So kamen u. a. nach dem Abbruch des Gebäudes die nicht in den Planunterlagen verzeichnete Verdolung des Mühlenbachkanals und außergewöhnlich große Betonfundamente zu Tage.

Um einen günstigeren Grundrisszuschnitt für den Landkreis und die angrenzende KBF zu erreichen wurde zwischen den Parteien ein Flächentausch vereinbart und im Grundbuch eingetragen, s. Anlage 1. Da der Hof der KBF auf einem tieferen Niveau liegt wurde zur Anpassung eine Stützmauer aus Flussbausteinen im Gesamtwert von ca. 23.400 € errichtet.

Ausschlaggebend für die Überschreitung der Baukosten waren die unerwarteten Kosten für die Entsorgung des Bauschutts, bzw. Betonbruchs. War man bei der Ausschreibung noch davon ausgegangen, dass das Abbruchmaterial als Z 1.1 zur Wiederverwertung abgefahren werden kann, ergab die Analytik der Haufwerksbeprobung die Stufe DK I. Hierdurch entstanden dem Landkreis Mehrkosten für die Entsorgung in Höhe von ca. 69.000 €.

GU Runkellenstraße in Hechingen		
Abbruch		
Kostenfeststellung nach DIN 276		
Kosten- gruppe	Leistung	
300	Baukonstruktion	491.584,29 €
400	Technische Anlagen	4.016,30 €
500	Außenanlage	8.027,89 €
700	Baunebenkosten	58.473,91 €
	Summe brutto	562.102,39 €

öffentlich

e) Dach- und Fassadensanierung Kreissporthalle Albstadt

Baubeschluss: VF-Nr. 7/2017

Vergaben: VF-Nr. 17/2017

Planung, Bauleitung: Sachgebiet Gebäudemanagement und Technik

Kostenschätzung: 485.000 €

Geplante Haushaltsmittel: 485.000,00 €

Abrechnungsergebnis: 381.155,26 €

Die Dach- und Fassadensanierung konnte deutlich günstiger als veranschlagt abgerechnet werden. In der Kostenschätzung fanden mehrere Unabwägbarkeiten Berücksichtigung. So konnte im Vorfeld nicht der gesamte Zustand der Betonwände abschließend berücksichtigt werden (eine handnahe Untersuchung wäre nur mit einem Gerüst zum Zeitpunkt der Kostenschätzung möglich gewesen, bzw. zeigt sich der gesamte Schadensumfang erst nach dem Hochdruckstrahlen der Flächen) und auch der Schaden an der Flachdachabdichtung konnte nicht vollumfänglich eingeschätzt werden (im Falle, dass große Teile der Wärmedämmung durchnässt gewesen wären, hätte der alte Dachaufbau vollständig zurückgebaut und entsorgt werden müssen).

Im vergangenen Jahr wurden auf dem Flachdach der Gewerblichen Schule in Balingen 28 Lichtkuppeln mutwillig zerstört. Kostenpunkt ca. 24.000 €. Nachdem erkennbar war, dass die bereitgestellten Haushaltsmittel für die Kreissporthalle in Albstadt ausreichen, wurden die für die ungeplante Reparatur der Lichtkuppeln erforderlichen Finanzmittel umgeschichtet.

Das Abrechnungsergebnis liegt ca. 17,3 % unter den veranschlagten Kosten.

Kreissporthalle Albstadt		
Dach- und Fassadensanierung		
Kostenfeststellung nach DIN 276		
Kosten- gruppe	Leistung	
300	Baukonstruktion	301.820,00 €
400	Technische Anlagen	22.281,69 €
500	Außenanlage	20.906,81 €
700	Baunebenkosten	36.147,56 €
	Summe brutto	381.155,26 €

öffentlich

Projektübersicht				
Bau- beginn	Projekt	Schätzung	Abrechnung	Abweichungen
2015	Landratsamt	1.764.000 €	1.787.849,75 €	23.849,75 €
2015	Postgebäude	1.438.000 €	1.147.628,90 €	- 290.371,11 €
2016	Parkhäuser Kliniken	1.980.000 €	1.942.206,65 €	- 37.793,35 €
2016	GU Runkellenstraße	500.000 €	562.102,39 €	62.102,39 €
2017	Kreissporthalle ALB	461.000 €	381.155,26 €	- 79.844,74 €
	Summen brutto	6.143.000 €	5.820.942,95 €	- 322.057,05 €

Die entstandenen Baukosten liegen bei Betrachtung aller Projekte und einem veranschlagten Bauvolumen von insgesamt 6,1 Mio. EUR rund 5 % unter den geschätzten Kosten.

Die Verwaltung möchte zeitnah über den Abschluss der Maßnahmen berichten und schlägt vor, die Abrechnungsergebnisse vorbehaltlich der Rechnungsprüfung anzuerkennen.