

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Informationsvorlage

Nr.: I-047/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	24.09.2019	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	25.09.2019	öffentlich
Hauptausschuss	26.09.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	08.10.2019	öffentlich

Information über die Kostenentwicklung beim Bauvorhaben "Dreifeld-Sporthalle Schulzentrum Elstal"

Sachverhalt:

Mit der Zustimmung zur Entwurfsplanung durch den Beschluss – Nr. B-158/2018 - vom 25.09.2018 wurde für die Realisierung des Bauvorhabens der Dreifeld-Sporthalle ein Haushaltsbudget von 8,43 Mio. € (einschl. einem Kostenanteil von ca. 107.000 € für die erweiterte digitale Medienausstattung der Oberschule) gebilligt.

Noch vor Ausschreibung der ersten Bauleistung – Gewerk: Erweiterter Rohbau - wurden im Prozess der detaillierten Ausführungsplanung verschiedene Leistungen wie:

- Reduzierung der Oberlichter im Dach der Sporthalle
- Reduzierung der Fensterflächen
- Entfall einer Außentür
- kostengünstigere Ausführung des Tribüengeländers
- Entfall Glaswände im Fitness-/Theorieraum
- Ausführung Eingangstüren im Foyer als Lochfassade statt Pfosten-Riegel-Konstruktion
- Entfall Vorrüstung technische Gebäudeautomation
- Entfall Stellplätze im Bereich der Busvorfahrt
- Entfall einer der zwei geplanten Zisternen
- Entfall eines Stahlsitzelementes

mit einem Kostenvolumen von rund 160.000 € eingespart, um sicherzustellen, dass das bewilligte Kostenbudget eingehalten wird.

Auf der Gemeindevertreterversammlung vom 13.08.2019 wurde die erste Bauleistungsvergabe – Gewerk: Erweiterter Rohbau - durch den Beschluss – Nr. 090/2019 - beschlossen. Bei dieser Vergabe wurden die im Leistungsverzeichnis geschätzten Kosten um ca. 324.000 € überschritten. Dies begründete sich zum einen durch veränderte Anforderungen an die Bodenplatte aufgrund der im Bodengutachten nachgewiesenen sehr schlechten Bodenverhältnisse und zum anderen durch derzeit sehr schwierige Marktverhältnisse. So wurden im Gegensatz zum Erweiterungsneubau nur zwei Angebote anstelle von 4 Angeboten abgegeben und es ist eine stärkere Erhöhung der Baupreise zu verzeichnen als beim gerade fertiggestellten Erweiterungsneubau Grundschule.

Bei der Erstellung der nachfolgenden Leistungsverzeichnisse für die Gewerke Dacharbeiten und für die Gewerke der Technischen Gebäudeausstattung – Strom, Heizung, Sanitär – wurden die kalkulierten Preise für die einzelnen Leistungspositionen mit jüngsten Ausschreibungsergebnissen anderer Bauvorhaben abgeglichen und mussten aufgrund der stärker ansteigenden Baupreise im Vergleich zum Stand der Kostenberechnung (Oktober 2018) nach oben korrigiert werden. Diese Tendenz ist ebenfalls für die weiteren Gewerke zu verzeichnen. In der Auswertung dessen ist anzunehmen, dass sich durch die deutlich gestiegenen Baupreise im Vergleich zu den letzten Jahren eine signifikante Überschreitung des Budgets von ca. 10 – 15% ergeben wird.

Um schnellstmöglich größere Kostenklarheit zu haben, wurde das Planungsbüro angewiesen, prioritär die Gewerke mit den größten Kostenvolumen frühzeitiger für die Vergabe vorzubereiten, damit auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.12.2019 die entsprechenden Vergabebeschlüsse vorgelegt bzw. zumindest über die Submissionsergebnisse informiert werden kann. Somit würden zu diesem Zeitpunkt für ca. 85% der Baukosten Submissionsergebnisse vorliegen, wodurch eine deutlich größere Kostensicherheit vorliegt als derzeit.

Parallel hierzu wurde das Planungsbüro aufgefordert, weitere Einsparpotentiale aufzuzeigen. Die Auflistung der Potentiale ergab, dass nur drei Positionen eine deutliche Kosteneinsparung bewirken würden. Die anderen Positionen hatten nur einen Kostenumfang von je 1.000 – 10.000 € und hatten direkte Auswirkungen auf die späteren Unterhaltungskosten und auf die Nutzungsmöglichkeiten der Sporthalle.

Von den o.g. drei Positionen wurde bereits eine, die materialseitige Änderung der Oberlichter auf dem Dach, mit einem Einsparvolumen von ca. 20.000 €, bestätigt.

Die zweite Einsparoption mit einem Einsparvolumen von ca. 55.000 € wäre der Wegfall der geplanten Verklammerung des Gebäudes bis zum Obergeschoss mit der Folge einer Fassadengestaltung des Gebäudes vollständig in Putz (unter der Voraussetzung der Zustimmung der Denkmalbehörde zu dieser Änderung). Die Verwaltung würde aus den folgenden Gründen die Änderung der Fassadengestaltung nicht empfehlen:

- Die Sporthalle ist nicht vollständig eingezäunt und liegt etwas abseits der Wohnbebauung der Ortslage, so dass das Risiko von Graffitiunreinigungen entsprechend hoch ist und diese auf einer Putzfassade deutlich schwieriger zu entfernen wären.
- Grundsätzlich wäre bei einem Putz nach 15 – 20 Jahren ein neuer Anstrich erforderlich und bei Graffitiunreinigungen entsprechend frühzeitiger.
- Die Sporthalle soll zukünftig den Eingangsbereich zum späteren Schulzentrum markieren.

Die dritte Einsparoption mit einem Einsparvolumen von ca. 200.000 € wäre der Wegfall der geplanten Busvorfahrt einschl. der Verlagerung der Bushaltestellen aus der Maulbeerallee. Aus Gründen der höheren Verkehrssicherheit für die Kinder würde die Verwaltung auch diese Einsparoption nicht empfehlen.

Sollten diese Einsparoptionen dennoch genutzt werden sollen, muss aufgrund der Veröffentlichung der nächsten Ausschreibungsverfahren spätestens auf der Hauptausschusssitzung am 26.09.2019 ein entsprechender Hinweis ergehen.

Eine weitere Konsequenz aus der anzunehmenden signifikanten Baukostensteigerung für dieses Bauvorhaben ist nach Abstimmung mit der Kanzlei Zenk Rechtsanwälte der vorsorgliche Wechsel vom nationalen Vergabeverfahren auf das EU-weite Vergabeverfahren.

Az.:
17.09.2019