



BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat: Dezernat 1
Fachdienst: Finanzen, Liegenschaften und Vergabe
Sachbearbeitung: Sarah Schiffer
Fachdienstleitung: Verena Bicker

Beratungsgremium

Kreistag

Die Sitzung ist am

13.12.2021

öffentlich

Beratungsgegenstand:

Neubau des Verwaltungsgebäudes Hauffstraße 10
Anerkennung der Schlussabrechnung

Beschlussantrag:

Der Kreistag stimmt der Schlussabrechnung zu.

Heiner Scheffold
Landrat

Sachdarstellung:

Am 12. Dezember 2016 hat der Kreistag beschlossen, in der Hauffstraße 10 ein neues Verwaltungsgebäude für die Kreisverwaltung zu errichten. Die Planung stammt von dem Architekturbüro JSWD Architekten aus Köln, die mittels VOF-Verfahren ausgewählt wurden. Ab der Leistungsphase 5 war das Architekturbüro Wenzel + Wenzel aus Ulm für die Ausschreibung und Bauüberwachung von JSWD Architekten beauftragt. Die Planung und Bauüberwachung der Technischen Ausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär) erfolgte durch das Ulmer Büro Schreiber Ingenieure. Für die Planung und Bauüberwachung der Elektroanlagen war das Ingenieurbüro ibb Burrer & Deuring aus Ludwigsburg zuständig, für die Tragwerksplanung das Ingenieurbüro Dr. Kreutz & Partner aus Nürnberg.

1. Vorstellung des Gebäudes

Das Gebäude hat eine Nutzfläche von insgesamt 4.665 m², 3.424 m² davon sind Bürofläche. Entsprechend dem Baubeschluss wurden 160 Einzelbüros und 27 Doppelbüros im Gebäude untergebracht. Nutzer des Gebäudes sind wie geplant das Dezernat 4 und aktuell der Fachdienst Gesundheit. Die beim Baubeschluss noch vorhandene Raumreserve wurde bereits mit dem Bezug belegt.

Die 24 Parkplätze in der Tiefgarage im 2. UG wurden saniert und stehen nun den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Verfügung.

Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt über zwei redundante Luft-/Wasser-Wärmepumpen. Die Spitzenlast der Wärmeversorgung wird über den bereits vorhandenen Fernwärmeanschluss abgedeckt. Die beiden Wärmelieferanten sind über Pufferspeicher in das Wärmenetz des Gebäudes eingebunden.

Die Vorgabe, wonach die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) um 20 % zu unterschreiten sind, wurden erfüllt. Die Unterschreitung beim Jahres-Primärenergiebedarf liegt bei 28 %, beim Nachweis der mittleren U-Werte beträgt die Unterschreitung je nach betrachtetem Bauteil zwischen 22 und 27 %. Zudem werden die Anforderungen an die Nutzung regenerativer Energie nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) im Gebäude mit den beiden Wärmepumpen um 7 % übererfüllt.

2. Bauzeit

Die Bauarbeiten begannen mit dem Spatenstich am 29. November 2017. Länger als in der Planung angenommen dauerte die statische Ertüchtigung der Bestands-Untergeschosse, so dass erst ab Juni 2018 oberirdisch mit der Erstellung des Neubaus begonnen werden konnte. Knapp weitere zwei Jahre später konnte das Gebäude dann im April 2020 durch das Dezernat 4 bezogen werden. Der beim Baubeschluss geplante Terminplan wurde damit um ein halbes Jahr überschritten.

3. Kosten

In der Kostenberechnung, die dem Baubeschluss im Dezember 2016 zugrunde lag, waren Gesamtbaukosten in Höhe von 22.141.584 € für die Erstellung des Neubaus berechnet. In dieser Summe nicht enthalten waren die Kosten für den Rückbau des Sparkassengebäudes in Höhe von 221.308 €, da damals noch geplant war, diese in einem Extra-Projekt zu verbuchen. Bei der Umsetzung hat sich allerdings herausgestellt, dass einzelne Arbeiten schwer zwischen Abbruch und Neubau abgrenzbar sind, weshalb die Kosten für den Rückbau letztendlich auf die Kosten des Neubaus gebucht wurden. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts lag das Budget des Neubaus bei 22.362.892 €. Die Mittel für den Neubau wurden in den Jahren 2014 bis 2021 im Finanzhaushalt bereitgestellt.

Nach der Abrechnung ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 23.791.728 €, die sich wie folgt aufteilen:

Kostengruppe	Kosten Baubeschluss	abgerechnete Kosten	Abweichung
200 - Herrichten und Erschließen	371.843 €	243.513 €	- 128.330 €
300 - Bauwerk/Baukonstruktion	10.712.701 €	12.651.182 €	1.938.481 €
400 - Bauwerk/Technische Anlagen	5.119.588 €	5.767.615 €	648.027 €
500 - Außenanlagen	85.180 €	362.340 €	277.160 €
600 - Ausstattung	442.750 €	519.516 €	76.766 €
700 - Baunebenkosten	4.050.000 €	4.247.562 €	197.562 €
Optionen	580.830 €	- €	- 580.830 €
Reserve	1.000.000 €	- €	- 1.000.000 €
Gesamt	22.362.892 €	23.791.728 €	1.428.836 €

Leider konnten noch nicht alle Gewerke vollumfänglich schlussgerechnet werden bzw. liegen Vorbehalte gegen die Prüfung der Schlussrechnungen vor. Dementsprechend konnten auch die Honorare der Architekten und Ingenieure noch nicht schlussgerechnet werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende offene Forderungen, die allerdings nicht vollumfänglich zur Abrechnung kommen werden:

Kostengruppe	abgerechnete Kosten	offene Forderung (maximal)	Abweichung zum Baubeschluss
200 - Herrichten und Erschließen	243.513 €	- €	- 128.330 €
300 - Bauwerk/Baukonstruktion	12.651.182 €	901.900 €	2.840.381 €
400 - Bauwerk/Technische Anlagen	5.767.615 €	42.000 €	690.027 €
500 - Außenanlagen	362.340 €	3.000 €	280.160 €
600 - Ausstattung	519.516 €	- €	76.766 €
700 - Baunebenkosten	4.247.562 €	510.000 €	707.562 €
Gesamt	23.791.728 €	1.456.900 €	25.248.628 €

Bei den großen offenen Forderungen aus den einzelnen Kostengruppen handelt es sich bei der Kostengruppe 300 um die Abrechnungen des Rohbaus mit der Firma Schmid (293.000 €), die Fensterfassade mit der Firma Dodel (520.000 €), die Gerüstarbeiten (25.000 €), die Metallgeländer (20.000 €), die Estricharbeiten (17.000 €), die Fliesenarbeiten (17.000 €) und noch zwei kleinere Einbehalte bei anderen Gewerken. Bei der Kostengruppe 400 steht die Erweiterung der PV-Anlage noch aus (42.000 €). Bei den Baunebenkosten stehen Mehrforderungen an Honorar durch die Architekten (457.000 €) und Ingenieure (53.000 €) im Raum, allerdings liegen hierzu aktuell keine prüfbaren Unterlagen vor. Bei allen hier genannten offenen Forderungen ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kosten noch zur Auszahlung kommen wird, allerdings wird wie bisher auch jede Forderung genau geprüft werden.

Werden sämtliche offene Forderungen zu den bereits abgerechneten Kosten hinzuzugerechnet, ergibt sich eine Abrechnungssumme in Höhe von maximal 25.248.628 €. Diese liegt 2.885.736 € (12,9 %) über den Kosten, die mit dem Baubeschluss frei gegeben wurden.

Dass es zu einer Überschreitung der Kosten kommen wird, war bereits seit längerem absehbar und wurde gegenüber dem Gremium entsprechend kommuniziert. Die Gründe für die Kostenüberschreitung sind zahlreich und vielfältig, exemplarisch sind nachfolgend einige Gründe aufgeführt, die zu der Kostensteigerung geführt haben:

- Bereits zu Beginn der Rohbauarbeiten kam es mit der Ertüchtigung der Statik in den Bestandsuntergeschossen zu zahlreichen Problemen, wie etwa dem Eintritt von Grundwasser und aufwendigeren statischen Anforderungen. Dies führte zu einem zeitlichen Verzug der Rohbauarbeiten und nachfolgend zu Terminverschiebungen bei allen nachfolgenden Gewerken. Da die Vergaben allerdings bereits parallel stattgefunden haben, konnten die Vertragstermine nicht mehr angepasst werden. Im Nachgang führte dies bei einigen Firmen zu Nachträgen aufgrund von Störungen im Bauablauf. Bis jetzt entstanden hierdurch Mehrkosten in Höhe von rund 230.000 €, hier stehen allerdings auch noch offene Forderungen im Raum.
- Während des Ausbaus gab es noch zusätzlich Brandschutzanforderungen, die umfangreiche Nacharbeiten durch den Trockenbau erforderlich machten. Die Mehrkosten hierfür lagen bei 186.621,75 €.
- Auch bei der Natursteinfassade gab es einen hohen Nachtrag, um die statischen Anforderungen der Fassade erfüllen zu können. Die Mehrkosten betragen 329.846,38 €.
- Bei den Außenanlagen lag zum Baubeschluss noch keine endgültige Planung vor, diese wurde erst im Nachgang erstellt und musste mit der Stadt Ulm abgestimmt werden. Die Kostenanpassung hierfür liegt insgesamt bei knapp 280.000 €.
- Aufgrund verschiedener Einbrüche im Gebäude A während der Bauzeit wurden beim Neubau zusätzliche Maßnahmen ergriffen, um den Einbruchschutz zu erhöhen. In Summe wurden hierfür 140.000 € ausgegeben.

- Um einen weiteren zeitlichen Verzug zu vermeiden wurden zudem zusätzliche Maßnahmen notwendig, um die Fassadenarbeiten auch während des Winters durchführen zu können. Dies führte zu Mehrkosten in Höhe von rund 45.000 €.

Die Kosten können durch Haushaltsübertragungen auch in 2022 gedeckt werden, zusätzliche Haushaltsmittel werden daher nicht benötigt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Schlussabrechnung anzuerkennen.

Gäste und Sachverständige: Herr Bried und Herr Schuk, Projektentwicklungsgesellschaft Ulm

Beschlussauszüge sind zu übersenden an: Fachdienst 11

Vertagungsfähig: ja

Ulm, 28. November 2021

Anlage

keine