

Abteilung / Aktenzeichen

Organisation, Controlling, Zentraler Service/

Datum

04.09.2003

Status

öffentlich

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Finanzen und Wirtschaftsförderung

07.10.2003

Betreff **Sanierung des Kreishauses III; Vergleich der Plan- und Istkosten**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die vorgelegten Informationen zu den Plan- und Istkosten der Sanierung des Kreishauses III zur Kenntnis.

Begründung:

I. Problem

In der Sitzung des Kreisausschusses am 18.06.2003 wurde eine Übersicht der Plan- und Istkosten für die im Rahmen der Sanierung des Kreishauses III durchgeführten Arbeiten, getrennt nach Gewerken, erbeten.

II. Lösung

Die Sanierung des Kreishauses III ist nach dem Stand 04.09.2003 bis auf eine Schlussrechnung und zwei Honorarrechnungen für Architekten bzw. Fachingenieure. Somit ist nunmehr mit hinreichender Genauigkeit eine Aussage über die Kosten des Projektes möglich.

Die im Anhang 1 beigegefügte Tabelle gibt einen Überblick über die Plan- und Istkosten des Sanierungsprojektes. Dabei sind die Gewerke nach den Kostengruppen der DIN 276 (Schema für die Kostenberechnung von Baumaßnahmen; Übersicht siehe Anhang 2) geordnet. Für jedes Gewerk werden die Auftragssumme, die abgerechnete Summe lt. Schlussrechnung sowie die Kostenberechnung des Fachplaners vom Stand Oktober 2000 angegeben. Ferner erfolgt bei den o.g. noch nicht endgültig abgerechneten Kostengruppen ein Verweis auf die voraussichtlich noch ausstehenden Beträge. Sodann wird die Abweichung der Istkosten (d.h. der abgerechneten Beträge) von den Plankosten (d.h. der Kostenberechnung von Oktober 2000) in Prozent umgerechnet ausgedrückt. In der letzten Spalte erfolgt ein Verweis auf die folgenden textlichen Erläuterungen zu den auftretenden größeren Abweichungen.

1. Nachdem die alte Fassade abgerissen worden war, zeigten Betonauszugsversuche, dass die vorgefundene Betonqualität wesentlich schlechter war als nach der bestehenden Dokumentation zu vermuten. Dies hatte Einfluss auf die Gewerke Fassadenbau und Rohbau. Im Gewerk Rohbau mussten bestimmte Brüstungsflächen neu aufgemauert werden. Zur Befestigung der Ziegelvorhangfassade waren eine geänderte Unterkonstruktion und mehr Befestigungspunkte als geplant erforderlich.
2. Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Materiallieferung für die Ziegelvorhangfassade verlängerte sich die Gerüststandzeit. Da die Schwierigkeiten nicht vom Bauherrn zu verantworten waren, wurden die entstandenen Mehrkosten, die in der Tabelle ausgewiesen sind, von der Abrechnungssumme für die Fassade abgezogen. Somit war die Fassade um den entsprechenden Mehrbetrag für die Gerüstkosten teurer als in der Tabelle ausgewiesen.
3. Das Gewerk Heizungs- / Lüftungs- / Sanitärinstallationen (HLS - Installationen) zeigt bei weitem die größte Abweichung der Ist- von den Plankosten. Ursächlich hierfür waren
 - die Notwendigkeit einer kompletten Erneuerung der Abflussrohre wegen starker Korrosion,
 - Probleme im Bereich der Dacheinläufe, sowie
 - die erforderliche Sanierung von Leitungen im Anbau.

An dieser Stelle zeigt sich besonders deutlich die spezielle Problematik derartiger Sanierungen im Bestand. Kostensteigernde Ursachen wie hier im Gewerk HLS können auch bei sorgfältigen Voruntersuchungen oftmals nicht erkannt werden, da das Gebäude bei laufender Nutzung nur stichprobenartig untersucht werden kann. Während der Ausführungsphase ergeben sich regelmäßig neue Erkenntnisse bzgl. der Bausubstanz.

4. Im Gewerk Elektroinstallationen ergab sich während der Ausführungsphase die Notwendigkeit, zusätzlich alte Steckdosen zu erneuern, die ursprünglich weitergenutzt werden sollten (siehe auch unter Punkt 8. zum Problem der Massenmehrerungen). Ferner wurde die

komplette Treppenhausbeleuchtung erneuert. Dies war ursprünglich aus Kostengründen nicht geplant, wurde aber aufgrund des Einbaus der neuen Treppe sowie des Aufzugs erforderlich, weil ansonsten eine ausreichende Beleuchtung der neuen Verkehrsflächensituation nicht mehr gewährleistet gewesen wäre. Schließlich traten im Kellergeschoss sicherheitsrelevante Probleme bei den Elektroinstallationen auf, die beseitigt werden mussten.

5. In der Phase der Ausführungsplanung wurde bei der Erstellung des Brandschutzkonzeptes die Notwendigkeit deutlich, die bestehende Nebentreppe, die bislang nur ab dem Erdgeschoss aufwärts führte, bis in den Keller zu verlängern. Es handelt sich hierbei um die einzige sog. „notwendige Treppe“, die einen Fluchtweg aus sämtlichen Gebäudeteilen im Brandfall gewährleistet. Dadurch ergaben sich Kostensteigerungen in den Gewerken Innentrepfen und Betonwerkstein.
6. Während der Ausführungsphase wurden massive statische Probleme am Zwischentrakt (zwischen Hauptgebäude und Anbau) offenkundig. Diese führten zwangsläufig zu Kostensteigerungen im Gewerk Rohbau. Ferner waren zusätzlich Trockenbauarbeiten erforderlich, um aus brandschutztechnischen Gründen die Elektroleitungen in diesem Gebäudeteil entsprechend feuerhemmend zu verkleiden. Im Übrigen waren auch Tätigkeiten eines Statikers sowie eine Prüfstatik notwendig, die zusätzliche Honorarkosten verursachen.
7. Im Bereich der Außenanlagen zeigte sich, dass die Kostenberechnung für die Erneuerung der Bepflanzung nach der Bauphase unterdotiert war. Eine Kostensteigerung ergab sich im Übrigen dadurch, dass die Behindertenrampe zum Haupteingang breiter als ursprünglich ausgeführt wurde, um ihre Nutzung entsprechend komfortabler zu gestalten. Gerade im Bereich des Gesundheits- und Sozialamtes gibt es häufig behinderte Besucherinnen und Besucher, deren Bedürfnisse hinreichend berücksichtigt werden müssen. Ferner musste nach der Bauphase der Parkplatz saniert werden, der aufgrund seines unzureichenden Unterbaus durch schwere Baufahrzeuge beschädigt worden war.
8. Ein grundsätzliches Problem bei großen Sanierungsvorhaben stellen die Massenmehrungen dar, die während der Ausführungsphase unausweichlich auftreten. Im Vorfeld während der Planung ist es nicht möglich, sämtliche Massen so genau zu schätzen, dass die Leistungsverzeichnisse die erforderlichen Maßnahmen exakt widerspiegeln. Vielmehr muss während der Ausführung flexibel reagiert werden. Dieses Problem wurde während der Sanierung des Kreishauses III insbesondere in den Gewerken Elektro (siehe oben unter Punkt 4.) sowie Betonwerksteinarbeiten offenkundig. Im letztgenannten Gewerk wurden wesentlich mehr lohnintensive Flickarbeiten notwendig als ursprünglich angenommen.
9. Häufig ergeben sich während der Ausführungsphase Änderungen der ursprünglich vorgesehenen Standards, die mit entsprechenden Kostenänderungen verbunden sind. So konnten hier beim Einbau der Innentüren Einsparungen erzielt werden, da im Regelfall auf Schallschutztüren verzichtet wurde. Auch durch den Einbau moderner Bürotüren konnte bereits eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand erzielt werden. Im Gewerk Sonnenschutz wurde nachträglich der technische Standard verbessert (Einbau einer automatischen Bedienung mit Licht- und Windmelder), wodurch Mehrkosten verursacht wurden. Diese Qualitätsverbesserung ist jedoch sinnvoll, da durch diese Vorrichtung Schäden an den Sonnenschutzbehängen vermieden werden, die in der Regel mit kostspieligen Reparaturen verbunden sind. Eine Verbesserung des Standards im Bereich der behindertengerechten Ausstattung (größere Türbreiten für Rollstuhlfahrer bei einzelnen Räumen) führte zu einer Kostenerhöhung im Gewerk Trockenbau.
10. Ein erheblicher Anteil der kostensteigernden Effekte des Sanierungsprojektes konnte dadurch kompensiert werden, dass gerade in größeren Gewerken günstigere Submissionsergebnisse

als erwartet erzielt wurden. Dies trifft hier insbesondere für die Fenster, die Innentüren, die Dachdeckerarbeiten sowie den Einbau des Aufzugs zu.

11. Die Honorare für Fachplaner und Architekten hängen von den sog. „anrechenbaren Kosten“ ab, d.h. davon, welche Kosten für die einzelnen Gewerke anfallen und welche Bestandteile davon für die Honorare bestimmend sind. Mit steigenden Kosten für das Projekt steigen somit auch die Honorare.

III. Alternativen

Keine.

IV. Kosten-Folgekosten-Finanzierung

Zur Finanzierung des Projektes wurden in verschiedenen Jahren die folgenden Haushaltsstellen dotiert:

Übersicht: Haushaltsansätze zur Sanierung des Kreishauses 3		
Haushaltsjahr	Haushaltsstelle	Betrag
1999	0600.940000 – Sanierung Haupteingang und Behindertenrampe Kreishaus III	15.338,76 €
1999	0600.940100 – Fenstersanierung Kreishaus 3	153.387,56 €
1999	0600.940200 – Flachdach- und Fassadensanierung Kreishaus 3	66.467,94 €
2000	0600.940600 – Aufzug Kreishaus 3	102.258,38 €
2001	0600.940900 – Sanierung Kreishaus 3	999.575,63 €
2002		204.516,75 €
	Summe	1.541.545,02 €

Der Haushaltsansatz für 2002 konnte im laufenden Jahr nicht vollständig verbraucht werden, da das Projekt nicht so schnell abgerechnet wurde. Die in 2002 noch verfügbaren Mittel in Höhe von 65.000 € wurden jedoch nicht in einen Rest gebucht, sondern zur allgemeinen Deckung zur Verfügung gestellt. Dieser Betrag ist zusätzlich zu den Mehrkosten des Projektes in Höhe von ca. 114.500 € aus Haushaltsmitteln des Jahres 2003 zu decken. Dies ist nur durch Standardsenkungen an anderer Stelle in der Bauunterhaltung möglich (insbesondere Verzicht auf grundlegende Sanierung der raumluftechnischen Anlage im Bereich des großen Sitzungssaales, zeitliche Streckung der Erneuerung von Verkabelung und Beleuchtung im Kreishaus I, Renovierungsmaßnahmen anlässlich von Umzügen reduzieren).

Die Überschreitung der Kosten gegenüber dem ursprünglichen Ansatz entspricht 7,42%. Hierbei ist noch zu berücksichtigen, dass der Baupreisindex für Bürogebäude im Zeitraum von der Kostenschätzung im Oktober 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt um rd. 1% gestiegen ist. Vor dem Hintergrund der Unwägbarkeiten eines derartig umfangreichen Sanierungsprojektes sind die Mehrkosten als sehr gering einzustufen.

V. Zuständigkeit für die Entscheidung

Aufgrund der Zuständigkeit für das Budget „Zentrale Dienste“ sowie für die Standards der damit verknüpften Produkte sind die vorgelegten Informationen dem Ausschuss für Finanzen und Wirtschaftsförderung zur Kenntnis zu geben.

Anlagen:

Kreis Coesfeld

Sitzungsvorlage Nr. **SV-6-0721**

1. Übersicht über die Kosten der Sanierung des Kreishauses III
2. Kostengruppen nach DIN 276