

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: SIM/0360/2016 vom 3. Februar 2016
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss Sanierung Hallenbad	18.02.2016

Sanierung Hallenbad Meerbusch-Büderich: Kostenstand

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss zur Sanierung des Hallenbades nimmt den Bericht über den Stand der Ausschreibungsergebnisse zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss stimmt einem sofortigen Baubeginn auf der Basis der Ausschreibungsergebnisse zu. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem beauftragten Planungsteam aktiv während der Bauphase weitere Einsparmöglichkeiten mit dem Ziel einer Kostenreduzierung zu prüfen.
3. Dem Ausschuss Sanierung Hallenbad ist mind. im dreimonatlichen Rhythmus über den Baufortschritt und die damit verbundene Kostenentwicklung zu berichten.
4. Die Deckung der benötigten Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 248 T€ erfolgt aus der Verpflichtungsermächtigung von Konto 7 01012101 Generalsanierung Rathaus Büderich.

Alternativen:

Das Projekt Sanierung Hallenbad Meerbusch wird nicht weiterverfolgt.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 der Entwurfsplanung zur Sanierung des Hallenbades in Meerbusch zugestimmt und die Realisierung des Projekts freigegeben. Entsprechend dem Controllingverfahren für städtische Hochbauprojekte kann jedoch mit dem Bau nicht begonnen werden, wenn sich schon vor Baubeginn abzeichnet, dass der gesetzte Kostenrahmen nicht eingehalten werden kann.

Nach Erarbeitung des Bauantrages, der Ausführungsplanung und der Ausschreibungen, wurde im November 2015 mit der Ausschreibungsphase für dieses Projekt begonnen. Inzwischen sind 11 Gewerke sowohl im Bereich der Baukonstruktionen als auch bei den haustechnischen Gewerken ausgeschrieben und submittiert. Für einen Großteil der noch auszuschreibenden Gewerke liegen darüber hinaus bereits die vom Planungsbüro bepreisten Leistungsverzeichnisse vor. Zur Zeit sind rd. 75 % der berechneten Baukosten submittiert, für weitere 24 % der Baukosten hat die Planungsgruppe die Leistungsverzeichnisse fertiggestellt und bepreist, so dass für mehr als 99 % der voraussichtlichen Baukosten eine Kostenaussage getroffen werden kann. Auch die weiteren Kostengruppen (Ausstat-

tung, Aussenanlagen, Nebenkosten) wurden überprüft, da sich hier aufgrund neuerer Erkenntnisse ebenfalls leichte Verschiebungen ergeben haben.

Es ergibt sich folgender Kostenstand:

Kostengruppe	Summe gem. Kostenberechnung	Summe nach Submission incl. berechneter Gewerke	Differenz
KG 300	3,190 Mio.€	3,376 Mio.€	+ 186 T€
KG 400	1,933 Mio.€	1,986 Mio.€	+ 53 T€
<i>Summe reine Baukosten KG 300 + 400</i>	<i>5,123 Mio.€</i>	<i>5,362 Mio.€</i>	<i>+ 239 T€</i>
KG 500	0,057 Mio.€	0,057 Mio.€	0 T€
KG 600	0,060 Mio.€	0,060 Mio.€	0 T€
KG 700	1,485 Mio.€	1,494 Mio.€	+9T€
Gesamt	6,725 Mio.€	6,973 Mio.€	+ 248 T€

Die Gesamtfinanzierung des Projekts sieht damit wie folgt aus:

In 2014 wurden vorab 150 T€ zur Durchführung des Architektenwettbewerbs bereitgestellt. Ferner weist der Haushaltsplan 2015/16/17 Baukosten entsprechend der beschlossenen Planung in Höhe von insgesamt 6,725 T€ aus. Die "Vorprojektkosten" in Höhe von 150 T€ sind für den bereits erledigten Wettbewerb und für die nach Fertigstellung des Bades noch durchzuführenden gesetzlichen Prüfungen und Abnahmen ausreichend bemessen.

Bei den Baukosten ist gem. obiger Tabelle von einem Mehrbedarf in Höhe von **rd. 248.000 €** auszugehen. Der gesetzte Kostenrahmen wird aufgrund der vorliegenden Submissionsergebnisse und der vertieften Berechnungen **um rd. 3,7 %** überschritten. Dabei hat die Analyse der Ausschreibungsergebnisse ergeben, dass insgesamt, trotz öffentlicher Ausschreibung, nur ein sehr geringer Angebotszugang bei den einzelnen Gewerken zu verzeichnen war. Teilweise sind nur 1 - 4 Angebote eingegangen, ein richtiger Preiswettbewerb ist damit nur bedingt zu erzielen. Gegenüber der Kostenschätzung schlagen insbesondere die Gewerke Abbruch-, Rohbau- und Fliesenarbeiten zu Buche. So sind z.B. die Kosten für die Baustelleneinrichtung um mehr als 100 % gegenüber den bekannten Vergleichspreisen gestiegen, offensichtlich eine Folge dessen, dass aufgrund der angespannten Lage auf dem Mietcontainermarkt (infolge der Flüchtlingskrise) diese Preise deutlich angezogen haben. Für den Betonstahl wurde mit 1,50 €/kg angeboten, der übliche Marktpreis liegt zur Zeit aber bei 1,10 – 1,20 €/kg. Ein ähnliches Preisniveau zieht sich auch durch die wichtigsten anderen Leistungspositionen dieses Gewerks. Das Ergebnis der Submission ist damit eindeutig dem geringen Wettbewerb geschuldet. Die großen Fliesenhersteller haben ebenfalls Preiserhöhungen für 2016 um rd. 30% angekündigt. Hier würde es sich nicht auszahlen, auf qualitativ minderwertige (und damit günstigere) Produkte zu wechseln, da die Fliesen in einem öffentlichen Bad infolge einer dauerhaften Nassbelastung, der hohen Chloridbelastung durch das Badewasser und einer hohen Reinigungsintensität standhalten müssen. Bei einer Ende 2014 submittierten Ausschreibung ähnlicher Größenordnung waren durchgängig noch 15 – 20% geringere Einheitspreise festzustellen. Zu Mehrkosten gegenüber der Entwurfsplanung hat auch die Feststellung geführt, dass die Beckenumgänge und die unterkellerten Bereiche im Erdgeschoss aus statischen Gründen nur mit einem Leichtestrich belegt werden können. Die heutige DIN-Norm fordert ein stärkeres Gefälle in den Nassbereichen als bisher ausgeführt. Dies führt zu einer erhöhten Estrichstärke. Der Mehrbetrag für den Leichtestrich beträgt rd. 58.000 €.

Im Falle der Bauausführung werden seitens des Planungsbüros und der Verwaltung noch Ansätze für eine Kostenreduzierung gesehen. Grundsätzlich ist beabsichtigt, während der Ausführungsphase

jegliche, sinnvolle Einsparerkennnisse beim Bauablauf zu nutzen. Derzeitig wird hier eine Umstellung der gemauerten und verputzten Trennwände gegen Trockenbauwände (Kostenreduzierung ca. 7.000 €) und eine Abweichung von der DIN – Norm zur Beckenverbundabdichtung (Kostenreduzierung ca. 50.000 €) überlegt. Am letzten Beispiel wird deutlich, zu welchen Verteuerungen eine Verschärfung der Normen führen kann. Die frühere einlagige Verbundabdichtung hat bei den bis dato ausgeführten Bädern funktioniert und nur im Einzelfall zu Schäden geführt. Heute ist jedoch die zweilagige Abdichtung Stand der Technik.

Es ist nun zu entscheiden, wie weiter verfahren werden soll. Aus Sicht der Verwaltung, ist die Kostenüberschreitung offensichtlich der Tatsache der derzeitigen guten bis sehr guten Auslastung der Bauindustrie geschuldet. Letzteres wird auf absehbare Zeit auch nicht besser werden. Wenn das Projekt nun gestoppt würde, um erneut zu prüfen was zu tun ist, bzw. noch verändert werden könnte, bedeutet dies, dass die Zuschlagsfristen bei den ausgeschriebenen Gewerken ablaufen und dann neu auszuschreiben wäre. Das wird dann durch den Zeitablauf mit Sicherheit nicht preiswerter, hinzu kommt, dass auch die ggfls. vorzunehmende Umplanung zusätzliche Kosten auslösen wird.

Wenn man eine dauerhafte Schließung des Bades vermeiden möchte, ist die Sanierung daher zwingend vorzunehmen. Die Generalsanierung ist, das haben alle Untersuchungen und Planungen deutlich gezeigt, für den weiteren Betrieb des Bades unabdingbar.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die bisherige Kostenobergrenze von 6,725 Mio.€ ist um 248 T€ auf 6,973 Mio.€ zu erhöhen. Für die Finanzierung dieses Betrages ist in 2016 eine Verpflichtungsermächtigung ausreichend. Die zusätzliche Auszahlungsermächtigung muss im Haushalt 2017 bereitgestellt werden. Die Umschichtung der nun benötigten zusätzlichen VE – Mittel kann aus dem Projekt 7 01012101 Generalsanierung Rathaus Büderich erfolgen.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Keine -