



Fachbereich/Eigenbetrieb Grundstücks- und
Gebäudemanagement
Verfasser/in Judita Kovac
Vorlage Nr. 101/2019
Datum 06. Juni 2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	12.09.2019	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	17.09.2019	
Hauptausschuss	öffentlich-Beschluss	19.09.2019	

Betreff:

Kostenerhöhung Wohnanlage Neumatt-Brunnwasser

Anlagen:

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Die Kostenerhöhung des Projekts „Anschlussunterkunft Neumatt-Brunnwasser“ von 4,9 Mio. € um 370.000 € auf 5,27 Mio € wird genehmigt.
2. Die überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 170.000 € wird genehmigt. Die Finanzierungsmittel werden wie in der Begründung dargestellt bereitgestellt
3. Die nach der Kostenberechnung für den Rückbau der Anlage benötigten Mittel von 200.000 € sind im Finanzplan auszuweisen und im Haushalt 2021 bereitzustellen.
4. Der Erhöhung der vom OR Haagen genehmigten Auftragssumme der Firma Knobel Bau GmbH, Hartheim, von 385.848,50 € um 228.255,80 € auf 614.104,30 € wird zugestimmt.

5. Der Erhöhung der vom GR genehmigten Auftragssumme der Firma VariaHome, Wangen, von 4.050.000 € um 121.282,84 € auf 4.171.282,84 € wird zugestimmt.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I3140 000 4010 3140 07 00 2100	2018	2019	2020	2021			Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:	5.050.000	20.000		200.000			5.270.000
davon geplant / bereitg.:	4.900.000 150.000						5.050.000
davon nicht geplant:		20.000		200.000			220.000
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

**Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung.
Prioritäre Maßnahmen:**

1. Strategisches Ziel:
1. Wohnraum schaffen - Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach schafft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei entstehen vielfältige Wohnformen, die das Miteinander der Kulturen und Generationen stärken. (1)
3. Operatives Ziel:
Neue Wohngebiete bieten Platz für Alle.
4. Leitziel der Verwaltung:
Wohnraum für alle!
5. Prioritäre Maßnahme:
Planung und Bau Anschlussunterbringung (AU) für Geflüchtete

Begründung:

1. Allgemeines

Die Maßnahme „Anschlussunterbringung Neumatt-Brunnwasser“ wurde am 14.12.2017 durch den Gemeinderat mit Kosten in Höhe von 4,9 Mio € genehmigt (Beschlussvorlage 190/2017). Da für den Bau der Wohnanlage nur wenig Planungszeit möglich war, - die Gebäude wurden der Stadt im Oktober 2017 zum Kauf angeboten, die Beschlussvorlage im November/Dezember 2017 beraten und mit den Bauarbeiten im Februar 2018 begonnen -, fielen einige zusätzliche Leistungen an, die im Vorfeld nicht berücksichtigt waren.

Mit der Ausführung der Maßnahme wurde im Februar 2018 begonnen, die Anlage wurde im Sommer 2018 bezogen und die Außenanlagen wurden im Herbst 2018 fertiggestellt. Die Schlussrechnungen der zwei größten Gewerke (Erdbauarbeiten und Hochbau) wurden nun im Frühjahr 2019 gestellt.

Insgesamt ergeben sich gegenüber der genehmigten Kostenberechnung Mehrkosten in Höhe von rd. 370.000 €.

Kostengruppen	Kostenberechnung	Abrechnung	Auftragnehmer
KGR 100 Grundstück	-	-	
KGR 200 Rückbau- und Abbaukosten	200.000	200.000,00	Basis Kostenberechnung
KGR 300 Bauwerk - Baukonstruktion	4.050.000	4.171.282,84	Varia Home
Häuser/Container		3.808.000,00	Varia Home
Ausstattung + Nachträge		175.777,57	Varia Home
Brandschutzgutachten		5.950,00	Varia Home
Dachbegrünung		58.509,27	Varia Home
Schraubfundamente+Belastungsprobe		123.046,00	Varia Home
KGR 400 Bauwerk - Technische Anlagen	250.000	692.760,00	
KGR 500 Außenanlagen	50.000		
Erschließungsarbeiten inkl. Elektro-, Sanitär-, Landschaftsarbeiten	300.000	614.104,30	Knobel Bau GmbH
Haus-, Fernmeldetechnik, Stromanschluss u.a.		58.949,05	Kalchschmidt GmbH, ED-Netze, bn-Netze, Stolz Elektro
Briefkasten, Fahrradständer, Bautafel		19.706,65	Behringer, Bauhaus, Würth, EB Werkhof
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	-	22.419,75	
Hausmeisterraum, Gemeinschaftsraum, Waschmaschinenräume u.a.		22.419,75	Karstadt, Bauhaus, Stolz Elektro u.a.
KGR 700 Baunebenkosten	350.000	181.907,42	
Architekten-/Ingenieurleistungen		139.387,03	Architekturbüro, Elektroplaner, HLS-Planer
Vermessungsleistungen u. a.		12.586,82	Interne Dienstleistungen
Bauherrrenaufgabe		29.933,57	Eigenleistung
Gesamt KGR 100-700	4.900.000	5.268.370,01	

KGR 300 „Bauwerk – Baukonstruktion“:

Kostenberechnung 4.050.000 €, Mehrkosten 121.282,84 €, Abrechnungssumme 4.171.282,84 €.

KGR 400 „Bauwerk – Technische Anlagen“ und KGR 500 „Außenanlagen“:
Kostenberechnung 300.000 €, Mehrkosten 392.760 €, Abrechnungssumme 692.760,00 €.

KGR 600 „Ausstattung“:
Kostenberechnung 0 €, Abrechnungskosten 22.419,75 €

KGR 700 „Baunebenkosten“:
Kostenberechnung 350.000 €, Minderkosten 168.092,58 €, Abrechnungssumme
181.907,42 €.

Nicht zuletzt aufgrund des hohen Zeitdrucks entstanden Versäumnisse sowohl bei der Entwurfsplanung/Kostenberechnung als auch in den Vergabe- und Abrechnungsverfahren.

Die größeren Positionen sind nachfolgend erläutert:

2. Auftragserhöhung Erdarbeiten / Außenanlagen - Fa. Knobel (KGR 400/500)

Bei den Erdarbeiten zeigte sich bei der Ausführung nach der Kostenberechnung, trotz punktueller Proben aus dem Bodengutachten, dass der Oberboden 40 cm statt geplant 10 cm abgetragen werden musste. Zur Verdichtung musste dieses Volumen mit Kies wieder aufgefüllt werden. Zudem waren asphaltierte Wege anzulegen, die ursprünglich nicht geplant waren, aber für den Winterräumdienst notwendig sind. Außerdem fielen Kosten für die nicht berechneten Fundamente für Pumpen und Fahrradabstellelemente und Mehrkosten wegen schnellerer Lieferung von Versickerungsschächten aufgrund des engen Terminplans an.

Somit erhöht sich die vom OR genehmigte Auftragssumme der ausführenden Firma Knobel Bau GmbH aus Hartheim von 385.848,50 € um 228.255,80 € auf 614.104,30 €.

3. Auftragserhöhung Hochbauarbeiten - Firma Varia Home (KGR 300)

Zu den nicht geplanten, aber notwendig ausgeführten Arbeiten bei der Firma Varia Home zählen: Es mussten Unterverteiler wegen neuer Brandschutzvorschriften eingebaut werden. Der barrierefreie Laubengang, Küchen, zusätzliche Steckdosen, Satellitenschüsseln und Schließzylinder waren in der ursprünglichen Beauftragung nicht berücksichtigt.

Somit erhöht sich die vom GR genehmigte Auftragssumme der Firma VariaHome, Wangen, von 4.050.000 € um 121.282,83 € auf 4.171.282,83 €.

4. Kostenerhöhung Ausstattung

Die notwendige Ausstattung (Fahrradständer, Briefkästen, Waschmaschinen, Trockner, Schlüssel) war in der Kostenberechnung ebenfalls nicht enthalten. Insgesamt wurden für die Ausstattung 100.000 € ausgegeben.

5. Kosten für Abbrucharbeiten

Die Nutzung der Anlage für die Unterbringung von Geflüchteten auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde ist temporär. Die Fläche ist bis zum Jahr 2021 angepachtet.

In den Gesamtkosten wurden im Jahr 2017 für die Rückbauarbeiten der Anlage Kosten von 200.000 € eingerechnet und entsprechende Mittel im Haushalt eingestellt. Diese Mittel werden aber bereits zur Finanzierung der Mehrkosten aus der laufenden Maßnahme benötigt. Die nach der Kostenberechnung für den Abbau benötigten Mittel von 200.000 € sind im Finanzplan auszuweisen und im Haushalt 2021 ff bereitzustellen.

6. Mittelbereitstellung

Für die Maßnahme wurden bis zum Haushaltsjahr 2018 insgesamt 4.900.000 € zur Verfügung gestellt, wovon ursprünglich 200.000 € für den Rückbau im Jahr 2021 vorgesehen waren (siehe Ziffer 5).

Die überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 170.000 € wird wie folgt finanziert:

150.000 € Einsparung bei Produkt 314007002100 „Anschlussunterbringung“ (2018)

20.000 € Übertrag Grunderwerbsmittel aus 2018 Investitionsauftrag I1133 000 9991 „Erwerb von Grundstücken“

Die nach der Kostenberechnung für den Abbau benötigten Mittel von 200.000 € sind im Finanzplan auszuweisen und im Haushalt 2021 bereitzustellen.



Annette Buchauer
Fachbereichsleiterin