



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2017/038

21.02.2017

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt: Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

Rathausenerweiterung Obere Gasse 29, Rathausumbau Obere Gasse 31, Rathausumbau Marktplatz 18/ ÜPL, Inanspruchnahme VE, Baubeschluss und Vergabe der Rohbauarbeiten

Beratungsfolge:

Gemeinderat	04.04.2017	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- | | |
|------------|---|
| 2015/140 | 01.07.2015 GR Planungsauftrag (LP1-4) an das Architekturbüro Ackermann+Raff für die Erweiterung des Rathauses in der Oberen Gasse 27+29 |
| 2016/159 | Vorberatung im VA: Beschluss über die Planänderungen und -ergänzungen für den Neubau der Rathausenerweiterung sowie den Umbau des Gebäudes Obere Gasse 31 |
| 2016/159/1 | GR-Beschluss über die Planänderungen und -ergänzungen für den Neubau der Rathausenerweiterung sowie den Umbau des Gebäudes Obere Gasse 31 |

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss für die Rathausenerweiterung Obere Gasse 29, den Umbau des Gebäudes Obere Gasse 31 und den Umbau des Gebäudes Marktplatz 18 mit Einbau eines Aufzuges und Verbindung Foyer mit Erweiterungsbau (Rathausprojekt) sowie die weiteren Maßnahmen im Bestand der Gebäude Obere Gasse 12 und 31 sowie Marktplatz 18, 22 und 24 (Nahwärmeanschlüsse, Brandschutz, Alarmierung, Teeküchen).
2. Der Gemeinderat beschließt eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 580.000 EUR für das Rathausprojekt (7.015110.006) für 2017. Die Finanzierung erfolgt zunächst über das Grundbudget der BewE 6500 (Hochbauamt) im FinHH, mit einer Gesamtsumme von 5,649 Mio. EUR. Der Gemeinderat bewilligt die Inanspruchnahme der eingeplanten Verpflichtungs-ermächtigung in Höhe von 2.083.000 EUR.
3. Der Gemeinderat zieht den Vergabebeschluss Rohbauarbeiten an sich und vergibt die Rohbauarbeiten an die Firma Grötz GmbH & Co.KG aus 76571 Gaggenau mit einem Auftragsvolumen in Höhe von 1.484.558,18 EUR.

Anlagen:

1. Preisspiegel und Vergabevorschlag (nicht öffentlich)
2. bitte Planunterlagen aus der Vorlage 2016/159/1 entnehmen
3. Zusammenstellung Kosten aus Haushaltsberatungen 2016 (Vorlage 2016/193: Anlage 1 zu Antrag Verwaltung Nr.15)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

dargestellt sind die Gesamtkosten des Rathausprojekts (siehe Seite 3)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2016	7.015110.006	Rathaus-weite rung	78710000	Hochbau	100.000 EUR
2017					1.331.000 EUR
2018					2.083.000 EUR
2019					<u>231.000 EUR</u>
	Zwischensumme				3.745.000 EUR
2018	7.015510.017	Umbau Obere Gasse 31			573.000 EUR
2019					<u>64.000 EUR</u>
	Zwischensumme				637.000 EUR
2018	7.015510.009	Aufzug Marktplatz			336.000 EUR
2017	7.015510.010	Anbindung			115.000 EUR
2018					<u>244.000 EUR</u>
	Zwischensumme				359.000 EUR
Planansätze insgesamt					5.077.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung	Bereits verfügt über	217.000 EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	4.860.000 EUR
- in Höhe von 2.083.000 EUR	Antragssumme lt. Vorlage	1.485.000 EUR
- Ansatz VE im HHPl. 2.083.000 EUR	Danach noch verfügbar	3.375.000 EUR
- üpl. / apl. EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
	Die Bewilligung einer üpl. Auszahlung ist notwendig in Höhe von	580.000 EUR
	Deckungsnachweis: siehe Beschlussantrag	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

1. Überplanmäßige Ausgabe

In der Sitzung zu der Haushaltsberatung am 28.10.2016 wurden bereits Planänderungen des Rathausprojektes vorgestellt. Die Änderungen betrafen insbesondere den Umbau von Wohnungen in Büros und den Ausbau des Dachgeschosses im Bestandsgebäude Obere Gasse 31.

Die Kostenentwicklung seit der Haushaltsberatung im November 2016 erfordert vor dem Baubeschluss und der Vergabe die Darstellung des neuen Sachverhalts und den Beschluss einer überplanmäßigen Auszahlung für das Rathausprojekt durch den Gemeinderat.

Die Kosten für das Rathausprojekt von 5.077.000 EUR beinhalten neben dem Neubau der Rathauserweiterung den Umbau und der Oberen Gasse 31 mit den erforderlichen Durchbrüchen (bisheriges Altenwohnheim), die Durchbrüche ins Historische Rathaus sowie den Einbau eines Aufzugs.

Daneben gibt es weitere Kosten, die auch ohne den Neubau anfallen und deshalb davon zu trennen sind:

- 300.000 EUR für die Anschlüsse an die Nahwärmeversorgung sowohl für das Historische Rathaus (Marktplatz 18) wie auch die Gebäude Marktplatz 22, Marktplatz 24, Obere Gasse 12 (Alte Welt) und Obere Gasse 31 (bisheriges Altenwohnheim); die vorhandenen Heizungen müssen auf Grund geänderten gesetzlicher Vorschriften ersetzt werden
 - 207.000 EUR für die brandschutztechnische Ertüchtigung der Gebäude Marktplatz 18, Marktplatz 22 und Marktplatz 24 auf Grund der Brandverhütungsschau
 - 57.000 EUR für die Alarmierung in den Archivbereichen der Oberen Gasse 12
 - 17.000 EUR für Teeküchen innerhalb der vorhandenen Bürobereiche in der Oberen Gasse 31
- Diese Maßnahmen werden zweckmäßigerweise mit dem Rathausprojekt umgesetzt und sind in der Liste zum „Antrag der Verwaltung Nr.15“ der Haushaltsberatungen 2017 (siehe Anlage 3) auch so dargestellt.

Das Architekturbüro Ackermann+Raff ist der Stadt Rottenburg am Neckar durch die erfolgreiche Zusammenarbeit bei anderen Projekten bekannt. Neben der Mehrzweckhalle Hailfingen, der Festhalle Rottenburg und dem Kindergarten Dätzweg hat das Büro auch für Katholische Kirchengemeinden (z.B. den Kindergarten St. Michael in der Berliner Straße oder den Kindergarten St. Ursula in Oberndorf; aktuell im Bau) Architektenleistungen erbracht. Beim Architektenwettbewerb für die Rathausenerweiterung erhielt das Büro Ackermann+Raff den 1. Preis.

Das Hochbauamt als Bauherrenvertreter ist auf die sachlich, richtigen Ausarbeitungen und Berechnungen der Architekten und Fachplaner angewiesen. Bei Bauprojekten ist der externe Fachplaner der Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers.

Beim Rathausprojekt gibt es Abweichungen in der Kostengruppe 300 (Bauwerkskosten) und in der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten).

1.1 Kostengruppe 300 (Vergabeeinheit Rohbau)

Das Architekturbüro hat die Ausgaben für das Gewerk Erd- und Rohbauarbeiten für den Anbau und die Abbruch- und Rohbauarbeiten für den Durchbruch (ohne Aufzug) mit insgesamt 1.131.275 EUR kalkuliert. Die Preise der Kalkulation wurde geprüft und als auskömmlich angesehen.

Nach der Submission liegt das geprüfte Angebot mit einer Angebotssumme in Höhe von 1.485.000 EUR als das Günstigste vor. Die gegenüber der Architektenkalkulation deutlich höheren Angebote sind alleinig der angespannten Marktsituation geschuldet.

Die vorliegende Ausschreibung wurde zeitlich richtig platziert, aber selbst bei dieser öffentlichen Ausschreibung haben nur 5 Firmen angefragt und letztlich nur 3 Firmen ein Angebot abgegeben; möglicherweise auch nur deshalb, weil die Stadt Rottenburg in der Vergangenheit immer wieder mit diesen Firmen zusammengearbeitet hat.

Letztendlich ist eine Differenz zum Planansatz in Höhe von ca. - 355.000 EUR entstanden.

1.2 Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

Das Architekturbüro hat die Kostenberechnung gemäß dem Leistungsbild der HOAI erstellt. Bei den Baunebenkosten (KGr700), das sind die Projektkosten die für die Honorare der Fachplaner vorgesehen sind, wurden die hohen Anforderungen mit den gerechtfertigten höheren Honorarzonen und den Umbauzuschlägen nicht ausreichend berücksichtigt.

Die nun entstandene Differenz wurde erst bei der Zusammenstellung aller externen Dienstleistungsverträge nach den Haushaltsberatungen 2017 aufgedeckt.

Die Fachplanungen sind inzwischen ein erheblicher Projektkostenanteil, folgende Fachplaner sind inzwischen an dem Projekt beteiligt:

- o Tragwerksplaner Anbau
- o Tragwerksplanung Aufzug und Durchbruch
- o Prüfstatiker
- o Haustechnik Lüftung, Sanitär, Heizung
- o Haustechnik Elektrotechnik
- o Brandschutzgutachter
- o Fachplanung Wärmeschutz
- o Fachplanung Raumakustik
- o Sicherheits- und Gesundheitskoordinator
- o Baugrundgutachter Tragfähigkeit
- o Bodenuntersuchung Schadstoffe
- o Vermessung
- o Beweissicherungsverfahren
- o Bauhistorische Bestandsaufnahme

Sonstige Baunebenkosten:

- o Bauleistungsversicherung
- o Veröffentlichungen Vergabeverfahren Staatsanzeiger und Presse
- o Spatenstich, Richtfest, Einweihung

Die Differenz zwischen der Kostenberechnung und dem heutigem Kenntnisstand beträgt bei den Baunebenkosten - 225.000 EUR.

Kostenberechnung Architekturbüro Ackermann+Raff Stand 11.10.2016

	OG29	M18 Aufzug	M18 Durchgang	OG31	Gesamt
KG 200	15				15
KG 300	2.175	192	219	325	2.911
KG 400	830	88	80	206	1.204
KG 500	50				50
KG 600	100				100
KG 700	575	56	60	106	797
Summe	3.745	336	359	637	5.077

Kostenberechnung Stand 14.03.2017

	OG29	M18 Aufzug	M18 Durchgang	OG31	Gesamt
KG 200	15				15
KG 300	2.175	192	219	325	3.266
KG 400	830	88	80	206	1.204
KG 500	50				50
KG 600	100				100
KG 700	800	56	60	106	1.022

Summe	3.970	336	359	637	5.657
-------	--------------	-----	-----	-----	--------------

Insgesamt ist für die Realisierung des Projektes eine **überplanmäßige Ausgabe** in Höhe von **580.000 EUR** bereitzustellen.

2. Risiken

Es verbleiben Risiken im Projekt. Die Ausschreibung der Haustechnikgewerke und Ausbaugewerke stehen noch bevor. In der angespannten Marktsituation sind hier ebenfalls Überraschungen möglich. Die Baunebenkosten sind an die Baukosten gekoppelt.

Die Verbau- und Gründungsarbeiten und die Tiefgründung sind so gut wie nur möglich durch geplant worden, jedoch kann es hier im Untergrund trotz des Bodengutachtens zu Unvorhersehbaren Maßnahmen kommen.

Überraschungen sind im Umbau des Gebäudes Marktplatz 18 (Durchbruch/ Treppe und Rampe im Gebäude) nicht ausgeschlossen.

Das Risiko ist vorhanden, kann aber nicht differenziert dargestellt oder bepreist werden.

3. Abwägung Ausstieg oder Fortsetzung des Projektes

Die Stadtverwaltung hat geprüft, welche Gründe es für und gegen einen Projektabbruch gibt.

Das Argument für den Projektabbruch ist rein monetärer Art. Die Mehrkosten für das Projekt reduzieren die Rücklagen des Haushaltes um 580.000 EUR.

Die Mehrkosten für das Gewerk Rohbau waren nicht vorhersehbar. Die Kostenvorausberechnung des Architekturbüros ist nicht fehlerhaft, das bestätigt eine Überprüfung der kalkulierten Einheitspreise durch die Innenrevision. Die kalkulierten Preise wären auskömmlich gewesen. Alleinige Erklärung ist die angespannte Marktsituation, in der Firmen mit ordentlichen Zuschlägen kalkulieren.

Bisher entstandene Kosten

- | | |
|--|-------------|
| o Vorprojekt | 35.000 EUR |
| o Honorierung der geleistete Fachplanungsleistungen | 440.000 EUR |
| o Risiko Schadensersatzanspruch bzw. Honorierung Kalkulation | _____ ? EUR |

Bisherige Auszahlungsverpflichtungen	475.000 EUR
--------------------------------------	-------------

Preisentwicklung

Allen Anzeichen nach wird sich die sehr gute Auslastung der Bauwirtschaft in den nächsten Jahren nicht verändern und die Baupreise werden deshalb auf absehbare Zeit nicht günstiger. Daran gekoppelt sind auch die Baunebenkosten.

Städtebau: Baulücke im Stadtbild

Die Baulücke in der Oberen Gasse, die am Hauptzugang vom nördlichen Stadtgebiet und dem Parkhaus Alte Welt in die Altstadt eine unattraktive und störende Ansicht für die Bewohner und Besucher der Stadt.

Vereinbarung mit dem Landkreis (Familienberatungsstelle)

Die Stadtverwaltung Rottenburg hat mit dem Landkreis eine Verabredung getroffen, das Konzept der dezentralen Familienberatung zu unterstützen. Die Anlaufstelle des Familienberatungszentrums im Rathaus wurde als positiv bewertet. Die Verknüpfung von städtischen Aufgaben und Kreisaufgaben an einem Standort bietet für die Kundschaft Vorteile. Bei einer Nichtrealisierung des Rathausanbaus müsste die Suche nach Räumen für die Familienberatung neu beginnen.

Der bisherige Planungsaufwand innerhalb des Landkreises wäre obsolet.

Erwartung und tatsächlicher Platzbedarf der Mitarbeiterschaft der Stadtverwaltung

Die Mitarbeiterbefragung der Stadtverwaltung, die 2014 durchgeführt wurde, hat klar zum Ausdruck gebracht: Die beengte Raumsituation insbesondere beim Hoch- und Tiefbauamt, aber auch beim Ordnungsamt wirkt sich negativ auf die Zufriedenheit und die Motivation der Mitarbeiter/innen aus. Die sachlichen Anforderungen an einen Arbeitsplatz (Raumgröße, Raumhöhe, Belichtung) werden in vielen Fällen nicht erfüllt. Die Rathäuserweiterung wird von einem großen Teil der Mitarbeiterschaft erwartet, bei einer Nicht-Umsetzung ist ein Vertrauensschaden möglich.

4. Zusätzliche Fördergelder

Der Mehraufwand ist voll berücksichtigungsfähig. Der Fördersatz für den Teil „Obere Gasse 27-29“ liegt bei 23,25 %. Somit ergibt sich: $580.000 \text{ EUR} \times 23,25 \% = 134.850 \text{ EUR}$ förderfähiger Aufwand. Daraus errechnet sich der Zuschussanteil der Sanierung mit 60 % = 80.910 EUR.

Die derzeitigen Mehrkosten aus der Ausschreibung verringern sich dadurch nur geringfügig und belaufen sich dann immer noch auf rd. 500.000 EUR.

5. Fazit der Abwägung

Die Stadtverwaltung ist der Meinung, dass die finanzielle Seite hinter die anderen Argumente tritt. Der bisherige Planungsaufwand, sowohl die bisher eingegangenen kassenwirksamen Verpflichtungen und die zeitintensiven Planungen mit dem Landkreis und den betroffenen Ämtern überwiegen die Zusatzausgaben.

Berücksichtigt man die bisherigen Ausgaben für Planung und Vorbereitung in Höhe von ca. 475.000 EUR und setzt diese gegen die Mehrkosten in Höhe von 580.000 EUR und berücksichtigt darüber hinaus die zusätzlichen Sanierungs-Fördergelder in Höhe von ca. 80.000 EUR, so liegen die Ausgaben bei einem Projektabbruch in etwa auf der Höhe der Mehrkosten.

Falls das Projekt nicht weiter fortgeführt werden sollte, sind die heutigen Planungen nur noch bedingt bei einer Projektwiederaufnahme in späteren Jahren verwendbar, da sich sowohl der Bedarf, als auch die rechtlichen Baubestimmungen bis dahin geändert haben dürften.

6. Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung

Die Projektfinanzierung sieht für das Haushaltsjahr 2017 Ausgaben in Höhe von 1.331.000 EUR vor. Für 2018 ist planmäßig eine VE in Höhe von 2.083.000 EUR eingestellt.

Die Vergabe der Rohbauarbeiten und die noch in diesem Jahr stattfindenden Vergaben machen die Inanspruchnahme der VE notwendig.

7. Vergabe der Erd- und Rohbauarbeiten

Die Rohbauarbeiten wurden öffentlich nach VOB/A ausgeschrieben. Insgesamt haben fünf Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Die Submission fand am 21.02.2017 um 15.00 Uhr statt. Es wurden drei Angebote innerhalb der Angebotsfrist eingereicht.

Der Submissions-Preisspiegel weist folgende Angebotssummen aus:

1. Firma Grötz GmbH & Co KG, 76571 Gaggenau	1.484.558,88 EUR
2. Bieter 2 (Nebenangebot)	1.854.942,65 EUR
3. Bieter 2	1.952.571,21 EUR
4. Bieter 3	3.182.441,99 EUR

Am 28.2.2017 hat ein technisches Klärungsgespräch mit dem Vertreter der Firma Grötz, des Architekturbüros und des Hochbauamtes stattgefunden. Die Themen Bauzeit, Baustelleneinrichtung, Verbaumaßnahmen und Schalung wurden besprochen.

Das Angebot der Firma Grötz ist vom Architekturbüro als sachlich und rechnerisch richtig geprüft worden.

Das Architekturbüro Ackermann+Raff empfiehlt die Vergabe der Erd- und Rohbauarbeiten an die Firma Grötz GmbH & Co.KG aus 76571 Gaggenau zum Angebotspreis von 1.484.558,18 EUR.

aufgestellt: Markus Gärtner