



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

1. Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	13.07.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	27.07.2015	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☒ in voller Höhe ☐ teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

4.600.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 4.435.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 215.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 4.220.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten wie bisher €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme 35.000,00 €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ 0,00 €

Jährliche Belastungen 35.000,00 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Sachstandsbericht über folgende derzeit laufende Hochbauprojekte zur Kenntnis zu nehmen:

1. Neubau Feuerwehrgerätehaus Nord
2. Umbau Bürgerbüro am Fischmarkt
3. Sanierung Sporthalle Schiller-Gymnasium

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

Sachverhalt/Begründung:

Die Verwaltung ist per Gemeinderatsbeschluss aufgefordert, regelmäßig über die im aktuellen Doppelhaushalt laufenden Bauvorhaben zu berichten.

Im Folgenden werden drei derzeit laufende, bedeutende Projekte näher beschrieben und erläutert, die den nachfolgend aufgeführten vier Zielen dienen:

- Ziel 10: Reduzierung der CO₂-Emissionen in Offenburg (Klimaschutz)
- Ziel 16: Nachhaltige Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr Offenburg
- Ziel 17: Nutzerorientierte Bewirtschaftung und Unterhaltung der städtischen Gebäude unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange
- Ziel 22: Kommunal begleiteter und geförderter Erhalt und Ausbau von Sport- und Bewegungsangeboten im Bereich des Breiten-, Gesundheits- und Leistungssport sowie der dafür notwendigen Infrastruktur.

1. Neubau Feuerwehrgerätehaus Nord

1.1 Planungs- und Baufortschritt

Nachdem der Gemeinderat mit Drucksache 150/13 vom 14.10.2013 dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Nord in Bühl zugestimmt hat, wurde direkt anschließend mit der weiteren Planung und danach mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen.

Mit der Bearbeitung des Bauantrags wurde im Januar 2014 während der Offenlage des Bebauungsplanes begonnen, so dass dieser direkt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bei der Baurechtsbehörde eingereicht werden konnte. Während die Baugenehmigung bearbeitet wurde, wurden die weiteren Planungsschritte bereits abgearbeitet, so dass der ambitionierte Zeitplan kaum gefährdet wurde. So wurden im Fachbereich 5 und bei den beteiligten Fachplanern für die Technische Gebäudeausstattung, Statik und Brandschutz bereits an den Ausführungsplanungen gezeichnet und die Ausschreibungen durchgeführt. Die Baugenehmigung ging am 14.08.2014 beim Fachbereich 5 ein. Mitte September 2014 konnte die Baumaßnahme mit einem feierlichen Spatenstich mit den Rohbau- und den Erdarbeiten beginnen.

Der Rohbau des Sozialtraktes wurde noch zum Jahresende 2014 fertig gestellt. Nach einer wetterbedingten Winterpause wurden Anfang 2015 die Zufahrten hergestellt und die Stahlhalle montiert. Die technischen Gewerke wie Haustechnik und Elektro hatten die Rohmontage im April 2015 fertiggestellt, die Fensterbauarbeiten waren

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

ebenfalls im April 2015 abgeschlossen. Im Mai begannen der Innenausbau mit Putz-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie die Arbeiten am Wärmedämmverbundsystem an der Fassade des Sozialtraktes.

Nach einem Starkregenereignis in der Nacht zum 28.04.2015 drang über eine provisorisch verschlossene Bauteilfuge Wasser in das Gebäude ein und beschädigte auf dem Rohboden verlegte Rohrleitungen sowie Gipskartonständerwände. Diese Bauteile mussten in großen Teilen ausgetauscht werden. Aus Sicht des Fachbereichs 5 handelt es sich hierbei um einen Versicherungsfall, weshalb derzeit davon ausgegangen wird, dass die dadurch entstandenen Kosten von ca. 25.000,- Euro rückerstattet werden.

Der Innenausbau mit Türen, Wand-, Bodenbelägen und Möblierung sowie die Endmontage der Technischen Gewerke werden voraussichtlich im Juli und August 2015 stattfinden. Die Fertigstellung des Hauses ist Ende August 2015 terminiert, so dass der Einzug im September 2015 stattfinden kann. Sollten sich aus der Beseitigung des Versicherungsfalles zeitliche Verzögerungen ergeben, werden diese rechtzeitig kommuniziert werden.

Der überwiegende Teil der Arbeiten konnte nach den öffentlichen Ausschreibungen an regional angesiedelte Firmen vergeben werden. Lediglich den Auftrag für die Stahlbauarbeiten der Fahrzeughalle sicherte sich eine Firma aus Thüringen.

Die Architektenleistungen wurden und werden komplett im Fachbereich 5 erbracht, Projektleiterin ist Frau Kaschnikow. Die Planung der Technischen Gebäudeausstattung bearbeitet das Ingenieurbüro Eva Lehmann aus Hausach, beauftragtes Büro für die Tragwerksplanung ist das Büro Ebner aus Offenburg. Die Planung der Ausgleichsmaßnahmen und der Außenanlagen erbrachte das Büro Zurmühle aus Waldkirch, die Planung der Verkehrsflächen das Büro Siggelkow aus Offenburg.

1.2 Kostenentwicklung

Bereits mit dem Baubeschluss stand fest, dass die veranschlagten Kosten von 1.000.000,- Euro nicht ausreichen würden, weshalb sie auf 1.800.000,- Euro erhöht wurden. Mit dem Sachstandsbericht in Drucksache 128-1/14 wurde eine Kostensteigerung von rund 270.000,- Euro auf 2.065.000,- Euro berichtet, die dem umfangreichem Bodentausch und der Haustechnik geschuldet war.

Wie der unten stehenden Tabelle zu entnehmen ist, hat die Maßnahme nach der derzeitigen Kostenermittlung ein weiteres Defizit von rund 200.000 Euro zu verzeichnen. Leider hat sich gezeigt, dass das damals vorgelegene Bodengutachten noch einmal korrigiert werden musste: Bei der Ausführung der Plattendruckversuche wurde festgestellt, dass der Boden deutlich weniger tragfähig ist, als erwartet wurde. Ein weiterer unerwarteter Faktor war, dass auch im Graben ein Bodentausch vorgenommen musste, was in Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen) zu Mehrkosten von rund 50.000 Euro führte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

Die in Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) aufsummierten Mehrkosten entstehen durch enorm gestiegenen Stahlpreise, was die Fahrzeughalle und die Dachdeckung um insgesamt 25.000,- Euro verteuert, die weiteren 15.000,- Euro sind Brandschutzauflagen (RWA Anlage in der Halle) aus der Baugenehmigung geschuldet. Die restlichen 15.000,- Euro sind auf die derzeitige Hochkonjunktur zurückzuführen, die die Preise in die Höhe getrieben hat.

In der Kostengruppe 400 (Bauwerk – technische Anlagen) musste zum einen das Flachdach mit einer speziellen Unterdruckentwässerung ausgeführt werden, die mit 10.000 Euro Mehrkosten zu Buche schlägt. Diese Ausführung ist wegen des vorhandenen geringen Dachgefälles und des darunter liegenden Stahltragwerks notwendig geworden. Ein weiteres Defizit von rund 35.000,- Euro entstand durch den Wechsel des Heizsystems von Pelletheizung auf ein Blockheizkraftwerk. Dieser Wechsel verschafft der Feuerwehr jedoch die Möglichkeit, auf ein externes Notstromaggregat zu verzichten. Außerdem kann mit dem Blockheizkraftwerk Strom zur Eigenverwendung produziert werden, was klimafreundlich ist und im Jahr Stromkosten von ca. 2.000,- Euro spart. Weitere, nicht vorhersehbare Kostensteigerungen in Höhe von 25.000,- Euro entstanden durch die Erweiterung der Telefonanlage, um die Verbindung zwischen Wache Nord und Zentrale zu gewährleisten sowie durch die Installation einer Videoüberwachung. Die restlichen 20.000 Euro sind ebenfalls der derzeitigen Hochkonjunktur geschuldet.

Die Kostensteigerung in Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) ist eine Folge der vorangegangenen Kostensteigerungen.

Neubau Feuerwehrgerätehaus Nord		Kostenprognose 2013	Kostenprognose 2015	Abweichung
KG 200	Herrichten + Erschließen	235.000,00 €	285.000,00 €	-50.000,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	858.000,00 €	912.000,00 €	-54.000,00 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	329.500,00 €	411.000,00 €	-81.500,00 €
KG 500	Außenanlagen	275.000,00 €	280.000,00 €	-5.000,00 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	98.000,00 €	98.000,00 €	0,00 €
KG 700	Baunebenkosten	269.500,00 €	295.000,00 €	-25.500,00 €
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	2.065.000,00 €	2.281.000,00	-216.000,00
	Abweichung in %	100,00%	110,46%	

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

2. Umgestaltung und Sanierung Bürgerbüro am Fischmarkt

2.1 Planungs- und Baufortschritt

Nachdem der Gemeinderat mit Drucksache 201-1/13 vom 18.10.2013 der Umgestaltung des Bürgerbüros am Fischmarkt zugestimmt hatte, wurde direkt anschließend mit der weiteren Planung und danach mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen.

Die Planungen wurden mit dem Offenburger Architekturbüro Partner AG, dem Ingenieurbüro für Tragwerksplanung Ebner Ingenieure und dem Büro für Brandschutz Drescher + Partner durchgeführt. Die Projektleitung im Fachbereich 5 hat Herr Ulrich Wiegel. Der gesamte Planungsprozess dauerte von Mai bis Ende Dezember 2014. Im Zeitraum vom November 2014 bis Februar 2015 wurden die Bauleistungen ausgeschrieben und die Aufträge vergeben. Baubeginn war am 26.01.2015. Ein Bauantrag musste nicht gestellt werden, da die tragenden Bauteile nicht verändert werden. Allerdings musste eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung beim Regierungspräsidium Freiburg eingeholt werden.

Bisher wurden die Abbruch-, Trockenbau- und Fliesenlegerarbeiten ausgeführt. Im Laufe der Planung stellte sich heraus, dass auch der Estrich erneuert werden musste, was Dank eines Schnellestrichs den Zeitplan nicht gefährdet hat. Auch die Malerarbeiten innen und die Teppichlegearbeiten sind bereits durchgeführt.

Die Arbeiten an der Fassade, wie z.B. der barrierefreie Zugang ins Ausländerbüro, der neue Windfang und die Malerarbeiten außen sowie die Beschriftungen werden bis Mitte Juni 2015 abgearbeitet.

Die Fertigmontage der Lampen und Leuchten, die Schreinerarbeiten und die Lieferung der Möblierung werden unmittelbar darauf durchgeführt, so dass das Bürger-büro im September wieder am gewohnten Ort betrieben werden kann.

2.2 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung des Projektes liegt derzeit deutlich unter den zunächst geplanten Kosten. Diese Kostensenkung entstand dadurch, dass die in Teilen sehr hohen Standards z. B. in der Möblierung reduziert werden konnten, ohne die Gebrauchsqualität einzuschränken.

Da allerdings im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2015 200.000,- € aus dem Projektbudget zur Deckung des Kostendefizites im Projekt „Wolfgrube“ entnommen wurden, stellt sich die Kostenbilanz hier nicht mehr ganz so positiv dar. Die Kosten sind im Einzelnen in den unten stehenden Tabellen aufgeführt:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

Umgestaltung + Sanierung Bürgerbüro am Fischmarkt		Kostenschätzung 25.11.2013	Kostenprognose 11.05.2015	Abweichung
KG 200	Herrichten + Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	312.000,00 €	300.000,00 €	12.000,00 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	250.000,00 €	140.000,00 €	110.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	3.000,00 €	10.000,00 €	-7.000,00 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	120.000,00 €	50.000,00 €	70.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten	165.000,00 €	140.000,00 €	25.000,00 €
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	850.000,00 €	640.000,00	210.000,00
	Abweichung in %	100,00%	75,29%	
	Entnahme von 200.000 Euro	650.000,00 €	640.000,00	10.000,00

Wir gehen davon aus, dass das Projekt im neuen vorgegebenen Kostenrahmen abgewickelt werden kann.

3. Sanierung Sporthalle Schiller Gymnasium

3.1 Planungs- und Baufortschritt

Nachdem der Gemeinderat mit Drucksache 058-1/14 vom 02.06.2014 dem ersten Bauabschnitt der Generalsanierung der Schillerhalle zugestimmt hatte, wurde direkt anschließend mit der weiteren Planung und danach mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen. Der Planungsprozess erstreckte sich von Mai bis Juni 2014. Die Ausschreibungen, Submissionen und Vergaben der Aufträge erfolgte in den Monaten Juli bis November 2014, so dass wie geplant im September 2014 mit den Arbeiten begonnen werden konnte. Es wurde kein Bauantrag eingereicht, da die Sanierung verfahrensfrei ist. Ein Brandschutzgutachten und eine Energieberatung begleiteten die Maßnahme.

Der Einbau eines Blockheizkraftwerks wurde in den August vorgezogen, um vor der Novellierung des EEWärmeG ans Netz zu gehen. Mit den Arbeiten an der Dachhaut wurden direkt im September begonnen, so dass das Dach bis Ende 2014 rundum erneuert war. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Lüftungs- und Deckenstrahlplatten mit Deckenbeleuchtung eingebaut.

Geplante Bearbeitung der Prallwand und des Sportbodens war im Dezember. Diese Arbeiten im Innenbereich haben sich auf den Februar verschoben. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgte in KW 23, sodass die Übergabe an die Schule am 08.06.2015 stattfinden konnte. Die Einweihung der Halle wird in Form eines Volleyballturniers im Juli 2015 stattfinden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

Der überwiegende Teil der Arbeiten konnte nach den öffentlichen Ausschreibungen an regional angesiedelte Firmen vergeben werden.

Die Architektenleistungen wurden und werden komplett im FB 5 erbracht. Projektleiter ist Herr Alexander Eberhardt. Die Planung der Technischen Gebäudeausstattung bearbeiten die Büros Vertec aus Ettenheim und Stöcklin aus Köndringen, beauftragtes Büro für Tragwerksplanung ist das Ing.-Büro Ebner aus Offenburg. Die Energieberatung erbrachte das Architekturbüro Roth aus Offenburg, das Brandschutzgutachten lieferte das Ing.-Büro Steppacher aus Friesenheim.

3.2 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung des Projektes liegt derzeit unterhalb der ursprünglich angenommenen Kosten. Die Einsparungen entstanden u. a. durch Senkung der formalen Standards wie z.B., der Ausführung der neuen Prallwand, die ohne Einschränkung der Gebrauchsqualität mit Rücksicht auf die Kosten vorgenommen werden konnten. In ähnlicher Weise wurden auch die Technikgewerke im Laufe der Planung erfolgreich auf Einsparmöglichkeiten hin untersucht, die dann in die Ausschreibungen mit eingeflossen sind. So wurde z.B. ein anderes Lüftungsgerät eingebaut und durch optimierte Leitungsführungen Kosten eingespart. Und nicht zuletzt wirken sich hier die Einsparungen in den einzelnen Gewerken auch auf die Kosten in den Baunebenkosten der KG 700 aus.

Die Kosten sind im Einzelnen der unten stehenden Tabelle aufgeführt:

Generalsanierung Sporthalle Schillergymnasium		Kostenprognose 2014	Kostenprognose 2015	Abweichung
KG 200	Herrichten + Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	849.000,00 €	733.000,00 €	116.000,00 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	535.000,00 €	469.000,00 €	66.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	36.000,00 €	72.000,00 €	-36.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten	265.000,00 €	240.000,00 €	25.000,00 €
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	1.685.000,00 €	1.514.000,00	171.000,00
	Abweichung in %	100,00%	89,85%	

Wir gehen davon aus, dass das Projekt im vorgegebenen Kostenrahmen abgewickelt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
09.06.2015

Betreff: Sachstandsbericht Hochbauprojekte im DHH 2014/2015

4. Fazit

Alle drei Projekte liegen im Moment im Rahmen ihrer Zeitpläne und können voraussichtlich bzw. konnten bereits termingerecht an die jeweiligen Nutzer übergeben werden.

Die Kostenentwicklung ist in zwei Projekten positiv, im Feuerwehrhaus Nord dagegen negativ. Insgesamt haben alle drei Projekte nach den derzeitigen Kostenprognosen und nach Entnahme von 200.000 € für ein anderes Projekt in der Summe ein Defizit von 35.000 Euro zu verzeichnen, was einer prozentualen Abweichung von 0,80% entspricht. Dieses Ergebnis ist gemessen an der Gesamtsumme als sehr positiv zu werten.

Die Zusammenstellung der Kosten ist im Einzelnen der unten stehenden Tabelle zu entnehmen.

Kostenzusammenstellung	bereitgestellte Haushaltsmittel	Kostenberechnung 2015	Abweichung
Neubau Feuerwehrgerätehaus Nord	2.065.000,00 €	2.281.000,00 €	-216.000,00 €
Umgestaltung BüBo Fischmarkt	850.000,00 €	640.000,00 €	210.000,00 €
Sanierung Halle Schillergymnasium	1.685.000,00 €	1.514.000,00 €	171.000,00 €
Gesamtkosten incl. MWSt 19%	4.600.000,00 €	4.435.000,00	165.000,00
Abweichung in %	100,00%	96,41%	3,59%

Budgets nach Entnahme 200 TEUR	4.400.000,00 €	4.435.000,00	-35.000,00
Abweichung in %	100,00%	100,80%	-0,80%