

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

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:
20.03.2013

1. Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	08.07.2013	öffentlich
1. Gemeinderat	22.07.2013	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)

___ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 4.735.538,97 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.
2.972.926,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 1.762.612,97 €

2. Folgekosten

Personalkosten wie bisher €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme 0,00 €

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

Jährliche Belastungen 0,00 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1.) Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Schlussbericht zu folgenden Hochbauprojekten des Konjunkturpakets II zur Kenntnis zu nehmen:

- Sanierung Sporthalle Bühl
- Sanierung Sporthalle Fessenbach
- Sanierung Sporthalle Griesheim
- Sanierung Festhalle Zunsweier
- Sanierung Festhalle Elgersweier
- Gesamtenergiekonzept Zunsweier

2.) Der Nachfinanzierungsbedarf von ca. 191.000 EUR soll per ÜpL bereit gestellt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

Sachverhalt/Begründung:

Die Verwaltung ist durch Gemeinderatsbeschluss aufgefordert, zu den laufenden großen Bauprojekten regelmäßig im Haupt- und Bauausschuss zur Kostenentwicklung zu berichten.

Im Februar 2011 fand der letzte Kostenbericht zu den Projekten im Haupt- und Bauausschuss statt. Es war den Verantwortlichen in der Verwaltung während der Jahre 2011 und 2012 leider nicht möglich, die geforderten Berichte im Gemeinderat abzuliefern. In den beiden vergangenen Jahren hat der Wechsel in der Abteilungsleitung der Abteilung Gebäudemanagement und die durch den Tod von Herrn Nufer entstandene Vakanz der Fachbereichsleiterstelle zu einer nicht unerheblichen Mehrbelastung aller Mitarbeiter geführt, die den ordnungsgemäßen Ablauf an dieser Stelle gestört hat. Im laufenden Doppelhaushalt werden die geforderten Berichte wieder regelmäßig erfolgen.

Im Folgenden soll mit Bau- und Kostenstand Dezember 2011 zu den Projekten des Konjunkturpakets berichtet werden:

- Sanierung Schulsporthalle Bühl
- Sanierung Schulsporthalle Griesheim
- Sanierung Schulsporthalle Fessenbach
- Sanierung Festhalle Zunsweier
- Sanierung Festhalle Elgersweier
- Gesamtenergiekonzept Zunsweier

Die Sanierung der nachfolgend dargestellten Hallen wurde im Rahmen des Konjunkturpakets mit der Drucksache 049/09 am 06.04.2009 beschlossen. Damals wurden auf der Basis vorhandener Erkenntnisse zum Instandhaltungsrückstand und der notwendigen und als Fördergrundlage definierten energetischen Sanierungen kurzfristig Grobkonzepte und folgerichtig ebenso grobe Kostenschätzungen erstellt. In diesem Rahmen war es daher nicht möglich, alle Wünsche und technischen Randbedingungen in der sonst üblichen Tiefe zu berücksichtigen.

Mit den Drucksachen 075/10 und 089/10 wurde über die Projekte ein Zwischenbericht zum Bau- und Kostenstand gegeben. Inzwischen sind alle Projekte fertig gestellt und abgerechnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

1.) Sanierung Schulsporthallen Bühl, Fessenbach und Griesheim

Mit den Sanierungsarbeiten an den drei baugleichen Hallen wurde in Bühl am 24.08.2009, in Fessenbach am 01.10.2009 und in Griesheim am 17.08.2009 begonnen. Die Baustellen in den drei Hallen wurden parallel betrieben. Über den Baufortschritt und die einzelnen Sanierungsabschnitte wurde in den Drucksachen 075/10 und 189/10 bereits berichtet. Die Baumaßnahmen wurden in allen Leistungsphasen komplett innerhalb der Verwaltung bearbeitet.

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen der Sanierung der Hallen durchgeführt:

- Umbau und Sanierung der WC-Anlagen
- Sanierung der Duschanlagen
- Austausch von Fenstern und Türen sowie der Glasfassade
- Überarbeitung und teilweise Erneuerung der Heizungs- und Lüftungstechnik
- Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes
- Sanierung der Gebäudehülle
- Innenraumsanierung

Die Baumaßnahmen verliefen größtenteils reibungslos und ohne größere Zwischenfälle. Die Eröffnung der Georg-Dietrich-Halle Bühl fand am 03.09.2010, die der Reblandhalle Fessenbach am 16.10.2010 und die der Gottswaldhalle in Griesheim am 24.10.2010 statt.

Eine Übersicht über die Kostensituation bei den abgerechneten Projekten geben die unten stehenden Tabellen:

Sanierung Halle Bühl		aktueller Haushaltsansatz	letzte Gesamtkostenprognose	aktuelle Kostenfeststellung	Abweichung zum Haushaltsansatz
KG 200	Herrichten + Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	644.820,00 €	657.526,00 €	656.172,91 €	-11.352,91 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	277.858,80 €	267.990,00 €	282.750,87 €	-4.892,07 €
KG 500	Außenanlagen	11.724,00 €	11.622,00 €	11.930,42 €	-206,42 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	33.413,40 €	32.401,00 €	34.001,69 €	-588,29 €
KG 700	Baunebenkosten	9.183,80 €	12.500,00 €	9.345,49 €	-161,69 €
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	977.000,00 €	982.039,00 €	994.201,38	-17.201,38
	Abweichung in %	100,00%	100,52%	101,76%	

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

Sanierung Halle Fessenbach		aktueller Haushalts- ansatz	letzte Gesamtkosten- prognose	aktuelle Kostenfest- stellung	Abweichung zum Haushalts- ansatz
KG 200	Herrichten + Erschließen	1.196,00 €	0,00 €	1.322,55 €	-126,55 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	624.772,00 €	699.952,00 €	690.877,23 €	-66.105,23 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	261.648,00 €	272.009,00 €	289.332,18 €	-27.684,18 €
KG 500	Außenanlagen	14.904,00 €	10.969,00 €	16.480,95 €	-1.576,95 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	7.728,00 €	7.097,00 €	8.545,68 €	-817,68 €
KG 700	Baunebenkosten	9.660,00 €	12.558,00 €	10.682,10 €	-1.022,10 €
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	920.000,00 €	1.002.585,00 €	1.017.342,41	-97.342,41 €
	Abweichung in %	100,00%	108,98%	110,58%	

Sanierung Halle Griesheim		aktueller Haushalts- ansatz	letzte Gesamtkosten- prognose	aktuelle Kostenfest- stellung	Abweichung zum Haushalts- ansatz
KG 200	Herrichten + Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	787.061,80 €	738.180,00 €	832.614,41 €	-45.552,61 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	296.089,50 €	297.169,00 €	313.226,21 €	-17.136,71 €
KG 500	Außenanlagen	1.026,90 €	10.000,00 €	1.086,33 €	-59,43 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	37.082,50 €	5.582,00 €	39.228,72 €	-2.146,22 €
KG 700	Baunebenkosten	19.739,30 €	15.602,00 €	20.881,75 €	-1.142,45 €
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	1.141.000,00 €	1.066.533,00 €	1.207.037,42	-66.037,42
	Abweichung in %	100,00%	93,47%	105,79%	

Die Kostenüberschreitungen rühren zum einen in allen drei Hallen daher, dass die Hallendecken wider erwartend doch erneuert werden mussten, um Ballwurfsicherheit zu erreichen und den Brandschutzauflagen zu genügen. Die zentralen WC-Anlagen für die Besucher in den Foyers wurden komplett umgebaut und erneuert, um den Ansprüchen der Versammlungsstättenverordnung zu genügen.

In den Umkleieräumen der Sportler wurden die Duschen und die dazugehörigen Leitungen erneuert, um in ausreichendem Maß Warmwasser zur Verfügung stellen zu können. Alle drei Hallen erhielten außerdem neue Sportgeräte, da die Geräte den Unfallschutzanforderungen nicht mehr genügten.

Zusätzlich erhielten die Hallen Fessenbach und Griesheim Anbauten, die in Fessenbach ein Stuhllager, in Griesheim die Vergrößerung des Foyers und eine neue Küche enthalten. Alle diese Maßnahmen waren nicht Bestandteil der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

ursprünglichen Kostenschätzungen, stellten sich jedoch als unumgänglich heraus.

4.) Sanierung Festhalle Zunsweier

Die Planung und Bauleitung des Projekts wurde an das Architekturbüro Graf aus Offenburg vergeben.

Die Ausführung des Bauvorhabens wurde am 19.01.2009 begonnen. Über den Baufortschritt und die einzelnen Sanierungsabschnitte wurde in den Drucksachen 075/10 und 189/10 bereits berichtet.

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen der Sanierung durchgeführt:

- Umbau und Sanierung der WC-Anlagen
- Austausch von Fenstern und Türen
- Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes
- Sanierung der Gebäudehülle
- Innenraumsanierung

Die Eröffnung der sanierten Festhalle Zunsweier durch die Oberbürgermeisterin fand am 13.12.2010 statt. Eine Übersicht über die Kostensituation bei dem abgerechneten Projekt gibt untenstehende Tabelle:

Sanierung Festhalle Zunsweier		aktueller Haushaltsansatz	letzte Gesamtkostenprognose vom Nov. 2011	aktuelle Kostenfeststellung	Abweichung zum Haushaltsansatz
KG 200	Herrichten + Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	385.681,00 €	404.612,00 €	392.199,07 €	-6.518,07 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	90.577,00 €	87.498,00 €	92.107,77 €	-1.530,77 €
KG 500	Außenanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	6.307,00 €	6.471,00 €	6.413,59 €	-106,59 €
KG 700	Baunebenkosten	47.435,00 €	45.316,00 €	48.236,66 €	-801,66 €
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	530.000,00 €	543.897,00 €	538.957,09 €	-8.957,09 €
	Abweichung in %	100,00%	102,62%	101,69%	

Die Kosten liegen mit einer Überschreitung von rund einem Prozent in der normalen Schwankungsbreite.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

5.) Sanierung Festhalle Elgersweier

Die Planung und Bauleitung des Projekts wurde an das Architekturbüro Franz aus Offenburg vergeben. Die Planung der Haustechnik wurde an das Ing.-Büro Zink Ingenieure aus Lauf vergeben. Die Ausführung des Bauvorhabens wurde am 24.04.2009 begonnen. Über den Baufortschritt und die einzelnen Sanierungsabschnitte wurde in den Drucksachen 075/10 und 189/10 bereits berichtet.

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen der Sanierung der Hallen durchgeführt:

- Umbau und Sanierung der WC-Anlagen
- Sanierung der Duschanlagen
- Austausch von Fenstern und Türen und den Glasfassade
- Überarbeitung und teilweise Erneuerung der Heizungs- und Lüftungstechnik
- Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes
- Sanierung der Gebäudehülle
- Innenraumsanierung

Die Sanierung gestaltete sich als etwas schwieriger als die der anderen vier Hallen, da sich während der Bauphase einige Unwägbarkeiten wie gebrochene Grundleitungen und schwierige Bedingungen bei der Erneuerung der Technik zeigten. Dies wirkte sich zum Einen auf die Bauzeit und zum Anderen auch auf die Kosten aus.

Die Halle ist nun wieder in Betrieb, die Eröffnung der sanierten Festhalle Elgersweier ist seitens der Ortsverwaltung noch nicht terminiert. Eine Übersicht über die Kostensituation bei einem Abrechnungsstand von 98% gibt die untenstehende Tabelle:

Sanierung Festhalle Elgersweier		aktueller Haushaltsansatz	letzte Gesamtkostenprognose	aktuelle Kostenfeststellung	Abweichung zum Haushaltsansatz
KG 200	Herrichten + Erschließen	0,00 €	2.323,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	343.255,50 €	340.245,00 €	369.509,19 €	-26.253,69 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	301.410,00 €	244.947,00 €	324.463,16 €	-23.053,16 €
KG 500	Außenanlagen	27.463,50 €	20.000,00 €	29.564,03 €	-2.100,53 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	14.076,00 €	11.000,00 €	15.152,59 €	-1.076,59 €
KG 700	Baunebenkosten	78.795,00 €	77.678,00 €	84.821,59 €	-6.026,59 €
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	765.000,00 €	696.193,00 €	823.510,56 €	-58.510,56 €
	Abweichung in %	100,00%	91,01%	107,65%	

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
82-2679

Datum:
20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

Die Kostenüberschreitungen erklären sich aus folgenden Umständen:

Während der Sanierung stellte sich heraus, dass die Hauptentwässerungsleitung unter dem Gebäude gebrochen war und deshalb stillgelegt werden musste. Da außerdem am Abwassersystem der Küche kein Fettabscheider installiert war, musste ein komplett neues außen liegendes Abwassersystem mit Fettabscheider geschaffen werden. Diese notwendige Maßnahme wäre auf alle Fälle in den nächsten zwei bis fünf Jahren notwendig geworden, und wurde deshalb in die Sanierungsmaßnahme aufgenommen, da sie Grundlage für die Ausführung der beschlossenen Sanierungen in den WC-Anlagen waren. Das bewirkte Kosten-erhöhungen in einer Größenordnung von rund 35 T€

Ebenfalls kostenerhöhend war die Erneuerung der Heizungs- und Lüftungstechnik. Die bisher im Innern untergebrachte Lüftungszentrale musste nach außen verlegt werden, da die heutigen Lüftungsgeräte größer sind, als die damals eingebauten. Das neue Gerät hätte also innerhalb der Halle keinen Platz gefunden. Zusätzlich mussten im Innern der Halle Heizflächen eingebaut werden, was mit einer Erneuerung der Hallendecke und damit auch der Beleuchtung einherging. Diese Kosten waren nicht Bestandteil der ursprünglichen Kosten und erst im Rahmen der Planung zu ermitteln.

6.) Gesamtenergiekonzept Schule/Sport- und Festhalle Zunsweier

Mit der Ausführung der Bauarbeiten wurde in den Schulsommerferien 2009 begonnen. Über den Baufortschritt und die einzelnen Sanierungsabschnitte wurde in Drucksache 075/10 bereits berichtet. Es zeigte sich während der vergangenen beiden Heizperioden, dass die Gesamtanlage grundsätzlich problemlos und energieeffizient arbeitet.

Zum Jahresende soll ein Energiebericht vorgelegt werden, im Rahmen dessen auch auf die Anlage in Zunsweier eingegangen werden wird. Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Anlage störungsfrei und wartungsarm läuft. Der Betrieb der Anlage wird durch den dort eingesetzten Gemeindearbeiter vorbildlich betreut.

Eine Übersicht über die Kostensituation bei dem abgerechneten Projektv gibt unten stehende Tabelle:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
 Weiser, Barbara

Tel. Nr.:
 82-2679

Datum:
 20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

Gesamtenergiekonzept Zunsweier		aktueller Haushaltsansatz	letzte Gesamtkostenprognose	aktuelle Kostenfeststellung	Abweichung zum Haushaltsansatz
KG 200	Herrichten + Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	25.320,00 €	28.314,00 €	24.538,81 €	781,19 €
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	185.680,00 €	165.849,00 €	179.951,30 €	5.728,70 €
KG 500	Außenanlagen	0,00 €	6.396,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 700	Baunebenkosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			0		
	Gesamtkosten incl. MWSt 19%	211.000,00 €	200.559,00 €	204.490,11	6.509,89
	Abweichung in %	100,00%	95,05%	96,91%	

Die Kostenersparnis erklärt sich durch sehr günstige Ausschreibungsergebnisse und kleinere Vereinfachungen im Bereich der Außenleitung.

7.) Zusammenfassung

Im Folgenden sollen die Projekte des Konjunkturpakets nochmals in der Gesamtschau dargestellt werden:

Zusammenstellung	aktueller Haushaltsansatz	aktuelle Kostenfeststellung	Abweichung zum Haushaltsansatz	Zuschüsse aus Konjunkturpaket	Belastung Stadt OG
Halle Bühl	977.000,00 €	994.201,38 €	-17.201,38 €	689.250,00 €	304.951,38 €
Halle Fessenbach	920.000,00 €	967.342,41 €	-47.342,41 €	705.000,00 €	262.342,41 €
Halle Griesheim	1.141.000,00 €	1.207.037,42 €	-66.037,42 €	804.676,00 €	402.361,42 €
Halle Zunsweier	530.000,00 €	538.957,09 €	-8.957,09 €	302.000,00 €	236.957,09 €
Halle Elgersweier	765.000,00 €	823.510,56 €	-58.510,56 €	302.000,00 €	521.510,56 €
Halle Weier	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtenergiekonzept	211.000,00 €	204.490,11 €	6.509,89 €	170.000,00 €	34.490,11 €
Gesamtkosten incl. MWSt 19%	4.544.000,00	4.735.538,97	-191.538,97	2.972.926,00	1.762.612,97
Abweichung in %	100,00%	104,22%			

Die Projekte des Konjunkturpakets mussten im März/April 2009 ohne die sonst übliche Vorbereitung innerhalb kürzester Zeit konzipiert werden und konnten danach nur schrittweise, im laufenden Sanierungsbetrieb an die örtlichen Gegebenheiten, vor allem an zuvor nicht untersuchte Nutzeranforderungen, angepasst werden. Im Endergebnis wurden nun deutlich mehr Maßnahmen in den einzelnen Hallen umgesetzt um ein stimmiges Ergebnis zu erzielen, als ursprünglich veranschlagt.

Bereits 2010 wurden schon einmal 102.000,- € und damit rund 2% der Gesamt-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Weiser, Barbara	82-2679	20.03.2013

Betreff: Schlussbericht zu Hochbauprojekten im Konjunkturprogramm

kosten nachfinanziert und die Sanierung der Halle Weier mit dem Kostenansatz von 240.000,- € gegengerechnet.

Ingesamt konnte der Kostenblock also mit einer Abweichung von insgesamt 6% eingehalten werden. Leider musste die Sanierung der Halle Weier in diesem Zusammenhang zurückgestellt werden. Dies erfolgte zum Einen, um die dort bereitgestellten Mittel zur Deckung des Defizits in den anderen Hallen zur Verfügung zu stellen. Zum Anderen hätte aber auch die zeitliche Begrenzung der Zuschüsse und die Personalknappheit im FB 5 die Sanierung eines weiteren Gebäudes nicht mehr zugelassen.