



Vorlage Nr.: 2023/140

Berichtsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Verfasser*in	Sitzung am
Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen	Herr Schad	08.11.2023

Sachstand Kreishaussanierung

Darstellung des Sachverhaltes:

Nach Einrichtung der Baustelle begannen im März 2023 auf Basis des Baubeschlusses vom 29.11.2021 die Sanierungsarbeiten am ersten Gebäudeteil des Kreishauses. Seit Beginn der Maßnahmen wurden seitens der Verwaltung in jedem Sitzungsblock im Rahmen der Fachausschusssitzungen die aktuellen und perspektivischen Entwicklungen und Planungen dargestellt und erörtert. Im Rahmen der Kreistagssitzung am 30.05.2023 wurde vereinbart, dass über die bisherigen Berichte hinaus, die Verwaltung einmal im Jahr einen detaillierten Bericht über die Baukostenentwicklung einbringt und darstellt.

Der aktuelle Sachstand der Kreishaussanierung, inklusive Kostenentwicklung, wird im Rahmen einer Präsentation zum Tagesordnungspunkt konkret dargestellt. Dabei wird die Kostenentwicklung auf Basis des Ausführungsstandes der aktuellen Vergaben aufgezeigt.

Die Projektkosten der Kreishaussanierung sind im [Baubeschluss am 29.11.2021](#) von den beauftragten Objekt- und Fachplanern auf der Basis der Entwurfsplanung und zugehöriger Kostenberechnung (nach Leistungsphase 3 der HOAI) berechnet worden. Für die mehrjährige Sanierungsdauer wurden die Projektkosten entsprechend des zum Zeitpunkt des Baubeschlusses durchschnittlichen jährlichen Baupreisindex indiziert.

Für die Ausführung der Kreishaussanierung wurden erforderliche investive Mittel inklusive der Honorarkosten für Fachplaner und Projektsteuerer in Höhe von 101,5 Mio. € beschlossen (hochindizierte Gesamtsumme der Kostenberechnung von 88,2 Mio. €).

Zunächst ist festzustellen, dass sich die Sanierung des 1. Bauabschnittes sowie die hierfür notwendigen Vergabeverfahren für die Bauausführung der Gewerke im

Klimpel
Landrat

Schad
Fachbereichsleitung

angepassten Zeitplan (Sachstandsbericht 02/2023) befinden. Weiter werden nach dem Vergabezeitplan die Maßnahmen Schritt für Schritt durchgeführt.

Aktueller Status Quo (Stand 12.10.2023):

Im ersten Bauabschnitt sind 33 Ausführungsgewerke abgebildet und befinden sich in verschiedenen Stadien der Vergabeverfahren:

- für zwölf Gewerke sind die Vergabeverfahren bereits abgeschlossen
- zwölf Gewerke befinden sich in der Durchführung der Vergabeverfahren
- für neun der Gewerke hat noch kein Vergabeverfahren begonnen, befinden sich jedoch größtenteils in der planmäßigen Vorbereitung.

Das anteilige Bauvolumen für den 1. Bauabschnitt (BA1) ohne Baunebenkosten und jährlich eingeplante Kostensteigerungen beträgt rund 15,4 Mio. €; mit indizierter Kostensteigerung rund 16,4 Mio. €.

Aktueller Kostenstand:

- Die zwölf Gewerke mit beendeten Vergabeverfahren führten zu einem aktuellen Auftragsvolumen in Höhe von 12,1 Mio. €. Zu diesen Gewerken gehören:
 - Vorabmaßnahmen Rohbau
 - Schadstoffsanierung, Abbruchmaßnahmen; BA1
 - Erd- und Rohbauarbeiten; BA1
 - Metallbau-, Verglasung- und Sonnenschutz; BA1
 - Dachdeckungs- und -abdichtungsmaßnahmen; BA1
 - Trockenbauarbeiten inklusive Türen; BA1
 - Gerüstarbeiten; BA1
 - Elektro- /Nachrichtentechnik; BA1
 - Abbruch Außenanlagen BA1
 - Kampfmittelsondierung; BA1
 - Schlosserarbeiten Dach; BA1
 - Wärmeversorgungsanlagen; BA1
- Die durchschnittlichen Vergabepreise der bereits beauftragten Gewerke liegen damit im Rahmen des ursprünglichen - unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen - indizierten Preisrahmens.

Folgende zwölf Gewerke befinden sich derzeit im Vergabeverfahren:

- Abwasser-, Wasseranlagen; BA1
- Vorabmaßnahmen Abwasser-, Wasseranlagen, BA1
- Raumluftechnische Anlagen, Kälteanlagen; BA1
- Vorabmaßnahmen raumluftechnische Anlagen, BA1
- Photovoltaikanlagen; BA1
- Blitzschutz- und Erdungsanlagen; BA1

- Gebäudeautomation; BA1
- Dämmung an technischen Anlagen; BA1
- Freianlagen/Kanalbau; BA1
- Schlosserarbeiten; BA1
- Maler- und Lackierarbeiten 1; BA1
- Fliesen- und Estricharbeiten; BA1

Für diese Gewerke ist nach der Kostenberechnung ein Ansatz für den 1. Bauabschnitt in Höhe von 2,6 Mio. € vorgesehen.

Für nachfolgende neun noch ausstehende Gewerke des 1. Bauabschnittes, für die noch kein Vergabeverfahren durchgeführt wurde, sind nach der Kostenberechnung Auftragswerte von insgesamt rund 1,6 Mio. € kalkuliert:

- Metallbau und Verglasung (Rohrrahmentüren); BA1
- Bodenbelagsarbeiten; BA1
- Tischlerarbeiten; BA1
- Schließanlage; BA1
- Gebäudereinigung; BA1
- WC-Trennwände; BA1
- Einbruchmeldeanlage; BA1
- Orientierungs- und Informationssysteme; BA1
- Lose Möblierung; BA1

In der Gesamtkosteneinschätzung müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden. Aufgrund der langen Bauzeit sind Kostenanpassungen nur sehr schlecht zu prognostizieren. Aufgrund dessen und der Bewilligung möglicher Fördermittel ist die Splittung der Maßnahme in vier Bauabschnitte erfolgt, welches die Kalkulation für Auftragnehmer und Auftraggeber seriöser gestaltet. Durch die bauabschnittsweise Durchführung und Ausschreibung der Gewerke bekommen zudem auch kleinere und mittlere Unternehmen aus der Region die Möglichkeit entsprechende Angebote abzugeben, da das Auftragsvolumen für diese Unternehmen machbar ist. In den bisherigen Auftragsvergaben hat sich dies auch wiedergespiegelt.

Seit dem Baubeschluss vom 29.11.2021 kam es allgemein zu außergewöhnlichen Preissteigerungen durch Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise als Folge der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges, die auch den Bausektor in erheblichem Maße beeinflusst haben. Nahezu alle Baumaterialien waren im Jahresdurchschnitt 2022 und auch in 2023 deutlich teurer als in den Vorjahren. Lieferengpässe können für die Projektabwicklung Zeitverzögerungen und zusätzliche Preisanstiege bedeuten. Die für den Inflationsausgleich verhandelten Lohnpreissteigerungen haben ebenfalls überdurchschnittliche Auswirkungen auf einzelne Gewerke. So ist der allgemeine Baukostenindex gemäß den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes um mehr als 22 % seit November 2021 gestiegen. In der bisherigen Bauphase der Kreishaussanierung liegen die Kosten allerdings noch unter der statistischen Baukostensteigerung und die Kostenentwicklung liegt im Soll. Dies ist positiv zu bewerten. Mit Blick auf noch kommende

Ausschreibungen sind die Entwicklungen am Markt zu beobachten und gegebenenfalls vertretbare Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Zudem kann es im Bauverlauf bei einzelnen Gewerken aufgrund der alten Bausubstanz und schwer zu kalkulierenden Risiken zu unverhofften Nachträgen kommen, die zeitliche Verzögerungen und Kostensteigerungen zur Folge haben können. Aber auch hier liegt die Entwicklung bis zum jetzigen Umsetzungsstand im Soll und es kam bisher zu keinen wesentlichen zeitlichen Verzögerungen oder Nachträgen.

Um weiterhin bei den Gesamtkosten im Soll zu sein bzw. zu bleiben, wird die Kostenverfolgung und Kostensteuerung des Projektes im Fachdienst Immobilienangelegenheiten zusammen mit der externen Projektsteuerung sowie den Objekt-/Fachplanern permanent überwacht und fortgeschrieben.