

Vorlage Nr.: 2024/021

Berichtsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Verfasser*in	Sitzung am
Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen	Herr Schad	28.02.2024

Sachstand Kreishausanierung

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Sachstand der Kreishausanierung, inklusive Kostenentwicklung, wurde zuletzt am 08.11.2023 im Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen anhand einer Vorlage sowie im Rahmen einer Präsentation zum Tagesordnungspunkt konkret dargestellt.

Im Rahmen der Bauausführung hat sich ein zusätzliches Thema ergeben:

Der alte Bestandsestrich im Kreishaus sollte erhalten und weitergenutzt werden. Mit Fertigstellung der Demontage der Oberböden im 1. Bauabschnitt, ist der darunterliegende Estrich über die Etagen Untergeschoss bis einschließlich 4. Obergeschoss freigelegt worden. Dabei wurden nach erster Inaugenscheinnahme eine Vielzahl von Schadstellen und Mängeln in der ursprünglichen, jetzt freigelegten Ausführung festgestellt. Der Estrich wurde von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Estriche begutachtet.

Für das gesamte Untergeschoss stellt der Gutachter fest, dass die Estriche, entgegen der Bestandsplanung (Estrichhöhe > 4,5 cm), unterdimensioniert und schlecht zu sanieren sind. Besonders, da durch Entnahme von Kernbohrungen zudem festgestellt wurde, dass die vorhandene Folienabdichtung im Laufe der Jahre spröde geworden ist und ihre Funktion nicht mehr im vollen Umfang erfüllt.

Der Gutachter empfiehlt für das Untergeschoss den vollständigen Ausbau und einen Neueinbau des Estrichs.

Die Estriche in den darüber liegenden Geschossen EG bis 2.OG, sowie die kleinen Teilflächen im 3. und 4. OG sind vielfach geschädigt und weisen ebenfalls Risse auf. In kleineren Teilbereichen gibt es sowohl Minderstärken als auch Hohlstellen des Verbundestrichs im Bestand.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter wegen des geringeren Anteiles der Schadstellen im Vergleich zum Untergeschoss dort keine vollständige Demontage des Estrichs, sondern eine Sanierung der Estrichflächen in Teilbereichen der Geschosse EG bis 4.OG.



Klimpel
Landrat



Schad
Kreisdirektor

Die Mehrkosten für den Estrichaustausch, sowie die Estrichsanierung wurden anschließend ermittelt:

- Gesamtschätzkosten: über alle Bauabschnitte inkl. Planungskosten **1.933.240,68 € Brutto**, davon
- Estrichertüchtigung für den 1. Bauabschnitt inkl. Planungskosten **556.149,- € Brutto**

Da davon auszugehen ist, dass der Zustand des Estrichs sich in ähnlicher Weise auch in den folgenden Bauabschnitten zeigen wird, wurden die Kosten für den 2.-4. Bauabschnitt entsprechend hochgerechnet.

Somit sind Kostenerhöhungen für den 1. Bauabschnitt und auch für die folgenden Bauabschnitte zu erwarten.

Der Ausführungsstand und die Kostenentwicklung im Projekt stellt sich zurzeit wie folgt dar:

Weitere Vergabeverfahren sind planmäßig durchgeführt worden, es wurden Ausführungsaufträge erteilt und die Bauausführungsmaßnahmen wurden sichtbar fortgesetzt.

Es ist festzustellen, dass sich die Sanierung des 1. Bauabschnittes sowie die hierfür notwendigen Vergabeverfahren für die Bauausführung der Gewerke bisher weiterhin im Zeitplan befinden. Der Vergabezeitplan wird eingehalten und die Maßnahmendurchführung erfolgt Schritt für Schritt.

Status Quo (Stand 11.01.2024):

Im ersten Bauabschnitt sind aktuell 34 Ausführungsgewerke abgebildet und befinden sich in verschiedenen Stadien der Vergabeverfahren:

- für zweiundzwanzig Gewerke sind die Vergabeverfahren bereits abgeschlossen
- vier Gewerke befinden sich in der Durchführung der Vergabeverfahren
- für acht der Gewerke hat noch kein Vergabeverfahren begonnen, befinden sich jedoch in der planmäßigen Vorbereitung.

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

Aktueller Kostenstand:

Die zweiundzwanzig Gewerke mit beendeten Vergabeverfahren führten zu einem aktuellen Auftragsvolumen in Höhe von 15,5 Mio. €. Zu diesen Gewerken gehören:

- Vorabmaßnahmen Rohbau
- Schadstoffsanierung, Abbruchmaßnahmen; BA1

- Erd- und Rohbauarbeiten; BA1
- Metallbau-, Verglasung- und Sonnenschutz; BA1
- Dachdeckungs- und -abdichtungsmaßnahmen; BA1
- Schlosserarbeiten Dach; BA1
- Schlosserarbeiten BA1
- Trockenbauarbeiten inklusive Türen; BA1
- Maler- und Lackierarbeiten
- Fliesen- und Estricharbeiten
- Gerüstarbeiten; BA1
- Abwasser-, Wasseranlagen; BA1
- Wärmeversorgungsanlagen; BA1
- Raumluftechnische Anlagen, Kälteanlagen; BA1
- Vorabmaßnahmen raumluftechnische Anlagen, BA1
- Elektro- /Nachrichtentechnik; BA1
- Photovoltaikanlagen; BA1
- Blitzschutz- und Erdungsanlagen; BA1
- Gebäudeautomation; BA1
- Abbruch Außenanlagen BA1
- Rodung für Kanalisation BA1
- Kampfmittelsondierung; BA1

Damit wurden rund 90% der Aufträge (Auftragsvolumen entsprechend Kostenberechnung) getätigt. Die Kostensteigerung der Gewerkehauptaufträge beträgt **zurzeit** 9,11% und liegt somit innerhalb der indizierten Kostenberechnung (Preissteigerung 5% jährlich).

Folgende vier Gewerke befinden sich derzeit im Vergabeverfahren:

- WC-Trennwände BA1
- Vorabmaßnahmen Abwasser-, Wasseranlagen BA1
- Dämmung an technischen Anlagen; BA1
- Freianlagen/Kanalbau; BA1

Für diese Gewerke ist nach der Kostenberechnung ein Ansatz für den 1. Bauabschnitt in Höhe von 0,1 Mio. € vorgesehen.

Für die nachfolgenden acht 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
- Einbruchmeldeanlage; BA1
- Orientierungs- und Informationssysteme; BA1

- Lose Möblierung; BA1

Die Kostenentwicklung mit überdurchschnittlichen Ergebnissen im Vergleich zu den ursprünglichen Kostenansätzen gemäß Baubeschluss 2021 lässt sich am Verlauf einzelner Vergabeverfahren in den Gewerken der technischen Gebäudeausrüstung (**TGA-Gewerke**) darstellen.

Nachstehende zuletzt durchgeführte Vergaben folgender **TGA-Gewerke** verdeutlichen dies:

Gewerk	Kosten- berechnung	Kosten- anschlag	Auftrags- wert	%-Steigerung zur Kostenberechnung
Abwasser- /Wasseranlagen	666.000 €	818.000 €	936.000 €	+ 40,5 %
Wärmeversorgungsanlagen	339.000 €	614.000 €	626.000 €	+ 84,7 %
Raumluftechnische Anlagen / Kälteanlagen	542.000 €	710.000 €	689.000 €	+ 27,1 %
Elektro- Nachrichtentechnik /	1.681.000 €	1.854.000 €	2.022.000 €	+ 20,3 %
Summen:	3.228.000 €		4.273.000 €	i.M. + 32,4 %

Diese vier TGA-Auftragsvergaben führten in Summe zu einer Auftragswertabweichung im Verhältnis zu den Kostenberechnungsansätzen in Höhe von 1.045.000 €, hier zeigt sich die aktuelle Baupreisentwicklung.

Bereits in den vorherigen Sachstandsberichten wurde darauf hingewiesen, dass seit dem Baubeschluss vom 29.11.2021 Preissteigerungen durch Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise als Folge der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges eingetreten sind, die aktuellen Bauprojekte beeinflussen können. So ist der allgemeine Baukostenindex gemäß den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes mittlerweile um mehr als 23 % seit November 2021 gestiegen. Nach den jüngsten Auswertungen des Baupreisindex sind Beruhigungen zu erkennen und zuletzt nur geringere quartalsweise Entwicklungen/Sprünge zu verzeichnen.

Die Kostenentwicklung und Kostensteuerung des Projektes für die Ausführung des 1. Bauabschnittes wird weiter intensiv überwacht und fortgeschrieben. Über die jeweiligen Sachstände wird transparent informiert. Ergänzend zum genannten Thema der Estriche bleibt hinsichtlich der Gesamtkostenentwicklung abzuwarten, wie sich diese im Rahmen der Bauausführung durch beauftragte Nachträge entwickeln. Hierbei muss zum jetzigen Zeitpunkt zumindest davon ausgegangen werden, dass der für den ersten Bauabschnitt isoliert betrachtete Finanzrahmen leicht überschritten wird.