

Vorlage Nr.: 2025/076

Berichtsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Verfasser*in	Sitzung am
Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen	Herr Lorenz	26.02.2025

Sachstand Kreishaussanierung

Darstellung des Sachverhaltes:

Aufbauend auf dem zuletzt im November 2024 vorgestellten Sachstand der Kreishaussanierung, inklusive Kostenentwicklung, wird im Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen anhand dieser Vorlage sowie im Rahmen der Präsentation zum Tagesordnungspunkt aktuell berichtet.

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

Ausführungsstand:

Die beauftragten Ausführungsgewerke sind auf der Baustelle tätig. Die sogenannte Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade) ist weitgehend fertiggestellt. Durch die nun sichtbaren Fassadenelemente mit den inzwischen verkleideten Bauteileckbereichen kann bereits ein guter äußerer Eindruck von der künftigen Gebäudegestaltung gewonnen werden.

Aufgrund des Insolvenzverfahrens des ursprünglich beauftragten Gerüstbauunternehmens wurde der Auftrag an einen Nachfolgeunternehmer übertragen. Dadurch konnten die Gerüstbauarbeiten planmäßig fortgesetzt werden:

- Die Fassade an der Feuerwehrseite ist bis in den Bereich des Nebeneinganges erstellt worden, dort wurden im Anschluss die erforderlichen Gerüstbauarbeiten als Voraussetzung für die Fassadenarbeiten am Treppenhausturm bis ins 4. Obergeschoss ausgeführt.
- Die Fassadenbaufirma setzt aktuell hier ihre Fassadenarbeiten fort.
- Die Fassadenseite an den Hausmeisterwohnungen ist um den Bauteil herum bis zum dort positionierten Bauaufzug ebenfalls vollständig erstellt worden.
- Die restliche Fertigstellung in den Bereich des Anlieferungshofes zum Folgebauteil B erfolgt Schritt für Schritt.



Klimpel
Landrat

Schad
Kreisdirektor

Damit verlaufen die Gerüstarbeiten nach der Auftragsübernahme bislang zufriedenstellend.

Am 16. Januar 2025 wurde bekannt, dass das ausführende Fassadenbauunternehmen aus dem Kreis Recklinghausen am 10. Januar 2025 beim Amtsgericht Bochum einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt hat. Die Fortführung des operativen Geschäfts erfolgt in enger Abstimmung mit dem vorläufigen Insolvenzverwalter.

Die verbleibenden Fassadenarbeiten hängen nun von den Auswirkungen des Insolvenzverfahrens ab. Bisher konnten die Arbeiten trotz der Insolvenzanmeldung fortgesetzt werden. Erfahrungsgemäß führen Insolvenzverfahren und mögliche Nachfolgeregelungen jedoch zu Verzögerungen im Bauablauf. Die weiteren Entwicklungen bleiben daher abzuwarten.

Im Innenausbau sind ebenfalls Fortschritte erkennbar. Die beiden Musterbüros wurde inzwischen fertiggestellt (Räume A 0.49 und A 0.50 im Erdgeschoss des künftigen Fachdienstes 32). Hier wurden letzte Details, wie die Verkleidung der Heizungsrohre abgestimmt.

Zum Jahresende verlief der Innenausbau allerdings stellenweise verzögert. Einzelne Gewerke haben ihre vertraglich vereinbarten Fristen überschritten. Daher war eine Anpassung der gemeinsam festgelegten Terminziele erforderlich, ebenso wie eine detaillierte Feinabstimmung zwischen den beteiligten Gewerken des Innenausbaus (Trockenbau, Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung, Estrich, Bodenleger, Fliesenleger).

Gründe für eingetretene Verzögerungen waren z.B.

- Insolvenzverfahren des Gerüstbauers BPG
- Notwendigkeiten der Estrichsanierungen (mit Ausführungsproblemen)
- Unvorhergesehenes beim Bauen im Bestand
- Verlängerte Ausführungszeiten des Fassadenbauers

...

Hierdurch sind insgesamt nachteilige Ausführungseffekte bei Folgegewerken entstanden („Dominoeffekte“), die zu Störungen des Bauablaufes geführt haben. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass es sich nach aktuellem Sachstand und nach Aussagen der verantwortlich projektplanenden Firma Assmann um überschaubare und durchaus nicht ungewöhnliche Verzögerungen bei einem Projekt dieser Größenordnung handelt.

Die Außenanlagenarbeiten finden zurzeit vor dem Seiteneingang statt, zuletzt wurden hier Kanalbauarbeiten durchgeführt. Am kleinen Parkplatz wird derzeit das Regenrückhaltebecken gebaut. Die Umsetzung befindet sich im Zeitplan.

Terminplanung:

Die zuletzt angepasste Terminplanung sah die Übergabe des fertiggestellten Bauteiles A nach Inbetriebnahme, technischen Prüfungen und Abnahmen zum Ende des 2. Quartals 2025 vor.

Die aktuellen Entwicklungen beeinflussen den Zeitplan, sodass eine Anpassung erforderlich war. Nach derzeitigem Stand sollen die Bauarbeiten zwar bis Juni abgeschlossen sein, jedoch schließen sich daran noch die Abnahmen und Inbetriebnahmen an. Daher ist mit einer finalen Inbetriebnahme erst im dritten Quartal zu rechnen.

Kostenentwicklung Status Quo (Stand 23.01.2025):

Für alle Gewerke sind die Vergabeverfahren abgeschlossen und die Beauftragungen durchgeführt worden.

Aktueller Kostenstand:

Die Gewerke mit beendeten Vergabeverfahren führten zu einem aktuellen Auftragsvolumen in Höhe von rd. 19,3 Mio. € (ohne die Estrichsanierung BA1). Dieser Wert enthält nun auch die Kosten des Gewerkes Freianlagen/Kanalbau für den ersten Bauabschnitt (in Höhe von rd. 1,4 Mio. €). Nach Vergabe aller Gewerke befand sich die Sanierung des ersten Teils in Gänze im indexierten Kostenrahmen.

Aufgrund der dargestellten Entwicklungen sowie unvorhersehbarer Besonderheiten beim Bauen im Bestand und deren Auswirkungen ergeben sich Nachträge sowie baubetriebliche Zusatzkosten, die unter anderem aus den vorläufigen Insolvenzverfahren resultieren. Die Gesamtkostenentwicklung wird weiterhin sorgfältig überwacht und kontrolliert. Wie bereits in den vergangenen beiden Fachausschusssitzungen prognostiziert, könnten diese Nachträge zu einer Überschreitung des vorgesehenen Kostenrahmens für den ersten Bauabschnitt führen.

Ursprünglich war vorgesehen, nach Fertigstellung des Bauteils A eine detaillierte Kostenübersicht bereitzustellen. Um größtmögliche Transparenz zu gewährleisten, möchten wir jedoch bereits jetzt trotz fehlender abschließender Zahlen eine erste Prognose auf Basis der aktuellen Lage abgeben. Dabei werden auch mögliche zukünftige Finanzrisiken bestmöglich berücksichtigt.

Es wird mit einem Mehraufwand von 2,5 bis 3,0 Mio. € aus den aufgezeigten Gründen gerechnet, die jedoch im Gesamtprojekt gedeckt sind. **Ein kommunaler Mehraufwand ist derzeit nicht gegeben.**

Der nicht eingeplante Kostendeckungsgrad für die nachtragsbegründeten Mehrkosten ergibt sich auch durch die zusätzlichen Förderzusagen für den ersten und zweiten Bauabschnitt. Für den ersten Bauabschnitt ist die KFW-Förderzusage auf 5.228.002 € beziffert. Ergänzend gab es noch die Förderzusage der Emschergenossenschaft in Höhe von 452.386 €. Beide Förderungen wurden in der Finanzierung des Projektes nicht berücksichtigt, da eine mögliche Förderkulisse zum Zeitpunkt des Baubeschlusses noch nicht vorhanden war.

Erfreulicherweise liegt uns inzwischen nach intensiven Bemühungen auch für den zweiten Bauabschnitt eine Förderzusage der KFW-Bank in Höhe von 2.511.602 € vor. Diese ist bisher nicht in der Gesamtfinanzierung berücksichtigt bzw. nicht eingeplant. Im Gesamtergebnis ergibt sich daraus ein nennenswerter finanzieller Vorteil.

Zudem ist zu beachten, dass der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex bzw. die Baupreise für Bürogebäude seit dem Baubeschluss im November 2021 bis zum 4. Quartal 2024 statistisch um etwa 26,8 % gestiegen ist. Trotz aller Nachträge liegt das Projekt weiterhin deutlich unterhalb dieser Preissteigerung. Aktuell verzeichnen die Baupreise nur noch moderate jährliche Steigerungen von unter 4 %, sodass die allgemeine Preisentwicklung für die weiteren Bauabschnitte des Projekts derzeit positiv eingeschätzt werden kann.

Vorbereitung des 2. Bauabschnittes

Die vorbereitenden Maßnahmen und die ersten Vergaben für die Sanierung des 2. Bauabschnittes werden bereits durchgeführt

- Umzugsrahmenvertrag BA2
- Vorbereitende Maßnahmen BA2
- Schadstoffsanierung, Abbruchmaßnahmen; BA2
- Dachdeckungs- und -abdichtungsmaßnahmen; BA2