



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0169/2019</b>		Datum: 25.02.2019			
<b>Baudezernent</b>					
Verfasser:	67-EB Grünflächen- und Bestattungswesen	Az.: 67/Mo			
<b>Betreff:</b> <b>Aktualisierung der Baukosten für den Neubau Betriebshof EB 67 in der Beatusstraße</b>					
Gremienweg:					
16.05.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
06.05.2019	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
26.03.2019	Werkausschuss "Grünflächen- und Bestattungswesen"	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Aktualisierung der Baukosten für den Neubau Betriebshof EB 67 von 5.717.000,00 € auf 6.900.000,00 €.

### Begründung:

In der Sitzung am 26.04.2018 des Stadtrates wurde die Durchführung des Neubaus des Betriebshofes beschlossen. Die Gesamtbaukosten der Maßnahme auf Basis der Kostenberechnung zur Genehmigungsplanung vom 21. August 2017 wurden mit 5.717.000,00 € beziffert. Durch die Fortschreibung der Planung bis zur jetzigen Ausführungsreife haben sich die nachfolgend aufgelisteten Anpassungen, Verbesserungen und Massenerhöhungen ergeben, die zu einer Erhöhung der Baukosten und somit zu einer erforderlichen Aktualisierung des Projektbudgets führen.

- 11.09.2019 WA EB67

Der Werkausschuss beschließt, die Planung und Realisierung einer zentralen Wärmeversorgung für den Betriebsstandort Beatusstraße  
Herstellung einer zentralen Wärme- und Verteilstation im Verwaltungsgebäude zur Versorgung der gesamten Liegenschaft.

zusätzlicher Anteil zum Projektbudget

287.000,00 €

- Zusätzliche Mitarbeiterparkplätze

In die Außenanlagen wurden nach einer Bedarfsermittlung und Wirtschaftlichkeitsprüfung zusätzliche Mitarbeiterparkplätze sowie eine zweite Schrankenanlage an der Zufahrt zum Hauptfriedhof eingeplant.

Zusätzlicher Anteil zum Projektbudget

100.000,00 €

- Regenwassermanagement  
In die Außenanlagen wurde nach einer Bedarfsermittlung und Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie im Hinblick auf den Klimawandel eine Zisterne eingeplant, in die das Wasser des Daches der Carportanlage und des frostfreien Lagers eingeleitet wird. Das Wasser dient der Bewässerung von Pflanzflächen und Kübeln in der Innenstadt und musste bisher aus dem städtischen Trinkwassernetz bezogen werden.

Zusätzlicher Anteil zum Projektbudget 30.000,00 €

Ergänzend wurde bei der Planung der Entwässerungsleitungen berücksichtigt, weiteres Oberflächenwasser der Liegenschaft zu sammeln, um dieses ebenfalls zukünftig für Bewässerungsarbeiten nutzen zu können.

Die Umsetzung einer zweiten Zisterne wird bei einem möglichen zukünftigen Bauprojekt das Verwaltungsgebäude betreffend angestrebt.

Zusätzlicher Anteil zum Projektbudget 20.000,00 €

- Außenfassade Sozialgebäude  
Für das Sozialgebäude wurde ursprünglich im Gesamten ein Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz vorgesehen. Im Zuge der Planung wurde der kunststoffbasierte Dämmstoff durch eine ökologischere und brandbeständigere Steinwolle ersetzt. Für eine Steigerung der optischen Attraktivität des Sozialgebäudes unter Berücksichtigung der Nähe zum Hauptfriedhof und der Nähe zur Wohnbebauung der Beatusstraße wurde die Kostenberechnung um die fehlende Teilverkleidung der Fassade mit Holz ergänzt.

Zusätzlicher Anteil zum Projektbudget 53.000,00 €

- Planfortschreibung  
Die Kostenberechnung auf Basis der Genehmigungsplanung, die im Vorfeld der Ausführungsplanung Berechnungsgrundlage für die Gesamtkosten der Maßnahme und den Förderantrag war, enthielt insbesondere im Erd- und Tiefbau sowie in den Außenanlagen Unschärfen und durch das erst später zur Verfügung stehende Baugrundgutachten Anpassungsbedarf. Durch die weitere Detailierung führte dies in der Ausführungsplanung zu folgenden Anpassungen bzw. Massenmehrungen.

Unterbau Asphalt  
Zusätzlicher Anteil zum Projektbudget 135.000,00 €

Außenbeleuchtung  
Zusätzlicher Anteil zum Projektbudget 15.000,00 €

Baugrube und Erdbau allgemein  
Zusätzlicher Anteil zum Projektbudget 65.000,00 €

Neben den Anpassungen, Verbesserungen und Massenmehrungen haben sich seit 2017 die Baukosten, wie auch die allgemeinen Lebenshaltungskosten, kontinuierlich erhöht. Insbesondere in den letzten beiden Jahren zeichnet sich durch den sehr hohen Baubedarf hier teilweise eine unkalkulierbare Marktlage ab. Die normale Baupreisentwicklung (Baukostenindex) wird vom Statistischen Bundesamt errechnet und objektiv festgestellt. Seitdem dritten Quartal 2017 bis zum geplanten Vergabetermin im zweiten Quartal 2019 werden sich die Baukosten voraussichtlich um 7,2 Prozent erhöhen. Bei der Kostenberechnung auf Grundlage der Genehmigungsplanung war keine Baupreissteigerung zu Grunde gelegt worden.

Baukostenindex Stand Q3 2017: 105,9 %  
 Baukostenindex Stand Q4 2018: 111,7 %  
 Baukostenindex Prognose Q2 2019: 113,5 %  
 $113,5/105,9 = 1,0717$  entspricht 7,2 %

Diese Kostensteigerung muss ebenfalls zum Projektbudget hinzugerechnet werden. Die teilweise unübliche und spekulative Marktlage bleibt hier unberücksichtigt.

Erhöhung der Baukosten durch normale Baupreisentwicklung  
 bis zweites Quartal 2019 442.000,00 €

Die im Zuge der Ausführungsplanung ermittelten Kosten inklusive der normalen Baupreissteigerung übersteigen den ursprünglichen Betrag aus der Kostenberechnung 2018 von 5.717.000,00 € um 1.147.000,00 €.

Die Finanzierung des Projekts ist weiterhin wirtschaftlich abbildbar. Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist, folgte aus der im April 2016 dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung eine erforderliche akzeptierte Gebührenerhöhung im Bestattungswesen von 6,93 %. Die mit der Fördergenehmigung im Februar 2018 erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung reduzierte die Gebührenerhöhung im Bestattungswesen auf 1,81 %. Diese Reduzierung wird aktuell durch die Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den geplanten Ausgaben von rund 6.900.000,00 € nur geringfügig nach oben korrigiert. Es ergibt sich somit eine erforderliche Gebührenerhöhung im Bestattungswesen von 2,26 %. Diese liegt weit von der ursprünglich geplanten Anpassung in Höhe von 6,93 % entfernt.

Entwicklung Finanzielle Auswirkungen Neubau Betriebsgebäude

Stand	Investitionssumme	Fördermittel	Kreditbedarf	Jährlich <u>zusätzliche</u> Kosten			
				Gesamt	Städt. Haushalt	Bestattungswesen	erforderliche Gebührenerhöhung
April 2016	4.750.000,00 €	- €	4.750.000,00 €	421.169,24 €	302.152,33 €	119.016,91 €	6,93%
Februar 2018	5.716.967,11 €	2.477.000,00 €	3.239.967,11 €	163.772,45 €	132.680,40 €	31.092,05 €	1,81%
Februar 2019	6.900.000,00 €	2.477.000,00 €	4.423.000,00 €	235.883,60 €	197.129,38 €	38.754,22 €	2,26%

Bisher sind im Wirtschaftsplan 2019 Gesamtprojektkosten in Höhe von 6.345.000,00 € inklusive der Bauherrenkosten veranschlagt. Mit Aktualisierung der Baukosten zuzüglich der Bauherrenkosten in Höhe von 400.000,00 € ergeben sich Gesamtprojektkosten in Höhe von rund 7.300.000,00 €. Die Bauherrenkosten enthalten die Eigenleistungen des EB 67, die Ingenieurleistungen des Zentralen Gebäudemanagements sowie Projektsteuerungskosten. Die aktualisierten Baukosten werden im Wirtschaftsplan 2020 entsprechend angepasst.

**Anlage/n:**

1. Finanzielle Auswirkungen Neubau Betriebshof EB 67 Stand April 2016
2. Finanzielle Auswirkungen Neubau Betriebshof EB 67 Stand Februar 2018
3. Finanzielle Auswirkungen Neubau Betriebshof EB 67 Stand Februar 2019