



Mitteilungsvorlage

MV0047/2018

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Ausschuss für Familie, Soziales und Kultur		20.11.2018
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		22.11.2018
Hauptausschuss		28.11.2018
Stadtverordnetenversammlung		05.12.2018

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst III/1 Kindertagesbetreuung**

Betreff: Mitteilung über den Zwischenstand des Projektes "Sanierung und Ausbau des JFZ Conradsberg zum Gemeinschaftszentrum Ideen-Stellwerk"

Mitteilungsinhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Zwischenstand zum Projekt „Sanierung und Ausbau des JFZ Conradsberg zum Gemeinschaftszentrum Ideen-Stellwerk“ zur Kenntnis.

Begründung:

I. Sachverhalt

Am 29.03.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Projektbeschluss für die Sanierung und den Ausbau des JFZ Conradsberg zum Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“ gefasst (BV0010/2017).

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Stadtverordnetenversammlung über die Ergebnisse der Ausschreibung und Vergabe durch eine Mitteilungsvorlage zu informieren. Weiterhin sind wesentliche Abweichungen von der Planung, der Kostenzusammenstellung und dem Ablaufplan während der Laufzeit des Projektes anzuzeigen.

Nach dem Projektbeschluss ist die Planung für das Vorhaben weiter konkretisiert worden. Dafür wurde das Büro MW & Partner Bauingenieure GmbH aus Hennigsdorf als Ergebnis des 2016 durchgeführten Teilnahmewettbewerbes mit der 2. Stufe der Generalplanung für die Ausführung der Leistungsphasen 5 – 8 (Ausführungsplanung, Ausschreibung / Vergabe und Bauleitung) beauftragt. Der Fachdienst Jugend, Familie und Integration sowie die PUR gGmbH waren bei den weiteren Planungsschritten eingebunden und konnten speziell bei der Gestaltung und Ausstattung

der Einrichtung und Außenanlagen aktiv mitwirken.

Wie in der BV0010/2017 erwähnt, lag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die notwendige baufachliche Prüfung durch den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) noch nicht vor. Die Prüfungsunterlagen (Entwurfsplanung und Kostenberechnung nach DIN 276) mit Gesamtkosten in Höhe von 2.830.684,89 EUR wurden der BLB am 10.02.2017 zugesandt. Im Rahmen der weiterführenden Planung und somit Konkretisierung der notwendigen Maßnahmen und Kosten erhielt die BLB mit Stand vom 15.03.2017 eine aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 mit Gesamtkosten in Höhe von 2.863.278,75 EUR.

Am 27.03.2017 erfolgte die Ausstellung der baufachliche Prüfung durch die BLB. Darin wurden förderfähige Kosten in Höhe von 2.810.040,58 EUR bestätigt. Dem Antrag der Stadt Hennigsdorf für die Nichtberücksichtigung des möglichen pauschalen Abzugs nach Städtebauförderrichtlinie in Höhe von mindestens 10% für unterlassene Instandsetzung wurde seitens der BLB stattgegeben.

Für den am 20.10.2016 beantragten zweiten Fördermittelantrag wurde am 27.09.2017 der Fördermittelbescheid ausgestellt. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadtzentren II“ wurde damit seitens der Fördermittelstelle, dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), bestätigt. Die Übergabe des Fördermittelbescheides erfolgte durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im Rahmen der am 16.10.2017 durchgeführten offiziellen Veranstaltung zum Baubeginn.

Die beantragten Baugenehmigungen für die genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Haus 1 – 3 wurden bis zum 12.07.2017 durch den Landkreis Oberhavel erteilt.

Ausschreibung und Vergabe:

Entsprechend des ersten Fördermittelbescheids aus dem Jahr 2016 konnten bis zum geplanten Baubeginn im Oktober 2017 vorerst nur Ausschreibungen und Vergaben im Bereich der Außenanlagen, der Mediienerschließung und des erweiterten Rohbaus für Umbaumaßnahmen im Haus 2 und 3 durchgeführt werden. Dafür wurden die ersten fünf Lose im Rahmen von beschränkten bzw. öffentlichen Ausschreibungen auf dem Vergabemarktplatz Brandenburg veröffentlicht und anschließend vergeben.

Mit Übergabe des zweiten Fördermittelbescheids am 16.10.2017 konnten anschließend alle weiteren Ausschreibungen und Vergaben für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme durchgeführt werden. Die Lose 6 bis 21 wurden vom 04.12.2017 bis zum 06.07.2018 im Rahmen von beschränkten bzw. öffentlichen Ausschreibungen auf dem Vergabemarktplatz Brandenburg veröffentlicht und anschließend vergeben.

Bis auf die Vergabe für die Ausstattung der Gebäude mit den notwendigen Feuerlöschern sind aktuell alle Ausschreibungen abgeschlossen und die Auftragsvergaben für die Durchführung der gesamten Maßnahmen sind erfolgt.

In der Anlage 1 sind die Kosten der Kostenberechnung (BV0010/2017) und die Kosten des Kostenanschlages (Stand: 23.10.2018) dargestellt.

Die Einsparungen in der Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen) sind überwiegend darauf zurückzuführen, dass die Errichtung einer weiteren Hausanschlussstation im Haus 2 für die Fernwärmeversorgung aus technischen und auch finanziellen Gründen nicht umgesetzt wurde. Die Kostenreduzierung ist jedoch nicht als Einsparung zu betrachten, da in der KG 540 (technische Anlagen in Außenanlagen) dadurch ein entsprechender Mehraufwand für die Fernwärmeversorgung der Häuser 2 und 3 berücksichtigt werden musste.

Die Einsparung in der Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) ist auf positive Ausschreibungsergebnisse zurückzuführen.

In der Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) fällt die Überschreitung der geplanten Kosten mit z.Z. 164.000,00 EUR am deutlichsten aus. Ursächlich für die Kostenüberschreitung sind Anpassungen im Verlauf der weiterführenden Planung (z.B. Einbau eines Behinderten WC im Haus 3, erhöhter Ansatz bei der Berücksichtigung einer strukturierten Datenverkabelung in allen Gebäuden). Weiterhin sind negative, die Kostenberechnung überschreitende Ausschreibungsergebnisse sowie notwendige Nachtragsvereinbarungen im Rahmen der Ausführung für die Kostenüberschreitung verantwortlich. Aufgrund der immer noch anhaltenden aktuellen sehr guten Auftragslage für die überwiegenden Baugewerke, konnte bei fast allen Ausschreibungen nur eine meist geringe Beteiligung festgestellt werden. Diese sehr gute Auftragslage führt u.a. auch dazu, dass es in einigen Gewerken, besonders in den technischen (KG 400) zu erheblichen Preissteigerungen in den letzten Jahren gekommen ist.

Die Kostenüberschreitung in der KG 500 (Außenanlagen) ist, wie bereits erwähnt, u.a. auf den Mehraufwand für die Fernwärmeversorgung der Häuser 2 und 3 zurückzuführen. Weiterhin konnte im Rahmen der Ausschreibung der Außenanlagen (Los 17) nur ein negatives Ausschreibungsergebnis erzielt werden.

Auch wenn aktuell fast 100% der notwendigen Vergaben umgesetzt worden sind, stellt die Kostenübersicht (Anlage 1) über alle Kostengruppen immer noch eine Momentaufnahme dar. Durch weitere ggf. erforderliche Nachtragsvereinbarungen sowie Mehr- oder Mindermengen im Rahmen der Rechnungslegungen sind sowohl positive als auch negative Verschiebungen im Bereich der Kosten nicht ausgeschlossen.

Baudurchführung / Aktueller Umsetzungsstand:

Die Mitarbeiter und Nutzer vom JFZ Conradsberg haben bis zum 06.10.2017 die Gebäude freigezogen und das Außengelände soweit wie nötig beräumt, so dass der Baubeginn am 09.10.2017 wie geplant erfolgen konnte. Bauarbeiten fanden entsprechend der Fördermittelbestätigung vorerst nur am Haus 2 und 3 und im 1. Bauabschnitt der Außenanlagen (Baustelleneinrichtung / Geländefreimachung) statt. Mit den Bauarbeiten an den Häusern 1 und 4 wurde im Februar 2018 begonnen.

Aufgrund einiger Einschränkungen musste der ursprünglich geplante Bauablauf innerhalb der Bauzeit öfter modifiziert und angepasst werden. Die geplante Fertigstellung der Häuser 2 - 4 zum Juli 2018 konnte dadurch nicht eingehalten werden. Aktuell sind die Arbeiten in den Häusern 2 und 3 zu 99% und in den Häusern 1 und 4 zu 90% abgeschlossen. Die komplette Fertigstellung aller Leistungen in den Häusern 1 - 4 soll nach aktuellem Bauablauf bis zum 21.12.2018 erfolgen.

Die z.T. parallel geplante Ausführung der Arbeiten an den Gebäuden und den Außenanlagen war nicht vollumfänglich umsetzbar. Der geplante Baubeginn für den 2. Bauabschnitt der Außenanlagen musste daher um ca. 3 Monate auf Ende Juli 2018 verschoben werden. In den Außenanlagen sind die Arbeiten um das Haus 3 soweit abgeschlossen, der Zugang zu den Proberäumen der Bands ist hergestellt und die Bands können Ihre Räume seit dem 24.09.2018 wieder nutzen. Im Innenhof zwischen dem Haus 1 und dem Haus 2 werden aktuell die Wege- und Freiflächen errichtet. Das gesamte Gelände ist neu eingezäunt und die beiden Doppelgaragen zu Abstellzwecken sind aufgestellt. Mit der Errichtung der Außenanlagen westlich vom Haus 1 in Richtung Conny wurde aktuell noch nicht begonnen.

Wesentliche Abweichungen von der Planung, dem Bauablauf und den Kosten:

Als wesentliche Abweichungen zur Planung sind folgende Maßnahmen zu benennen:

- Einbau eines Behinderten WC im Haus 3.
- Änderung der Fernwärmeversorgung vom Haus 2 und 3.
- Umsetzung eines erhöhten Ansatzes bei der Berücksichtigung einer strukturierten Datenverkabelung in allen Gebäuden.

- Der nicht geplante Abbruch des Verbinders zwischen dem Haus 1 und dem Haus 4 und der dafür notwendigen Errichtung einer Zaunanlage mit geklinkertem Sockel.

Im Rahmen der Umbauarbeiten in den Häusern 1 - 4 sind u.a. folgende nicht berücksichtigte und z.T. nicht vorhersehbare Mehrleistungen aufgetreten:

- Nach Abbruch der Fußböden wurde eine Teerhaltige Abdichtungspappe vorgefunden. Entsprechend der notwendigen Materialbeprobung wurden erhöhte PAK-Werte im Rahmen der Laborbeprobung ermittelt. Daraus resultierte ein erhöhter Aufwand beim Abriss und der anschließenden Entsorgung.
- Bei den Umbauarbeiten wurde in einigen Bereichen tragenden und auch nichttragende Innenwände vorgefunden, die ohne Ausführung entsprechender Fundamente auf die alte Bodenplatte aufgemauert wurden. Diese Wände mussten abgebrochen und mit Fundament neu hergestellt werden.
- Für den geplanten Bühneneinbau im Mehrzweckraum vom Haus 1 musste die vorhandene Dach- und Deckenkonstruktion nach dem Abbruch der Wand mit einer Stahlunterzugkonstruktion abgefangen werden.

Die aufgeführten Abweichungen zur ursprünglichen Planung sowie die berücksichtigten und z.T. nicht vorhersehbaren Mehrleistungen führten zu Mehrkosten sowie zur Behinderung und somit Verlängerung der Bauzeit.

Aufgrund des um 3- Monate verschobenen Baubeginns für die Außenanlagen (2. Bauabschnitt) werden die Außenanlagen nicht wie ursprünglich geplant bis zum Dezember 2018 fertiggestellt werden. Bis zum 19.12.2018 sollen die Arbeiten im Innenhofbereich zwischen dem Haus 1 und dem Haus 2 jedoch abgeschlossen sein, so dass im Januar 2019 der geplante Umzug erfolgen kann. Die Fertigstellung der gesamten Außenanlagen ist nach aktuellem Bauablauf bis zum 22.02.2019 geplant (siehe Anlage 2). Witterungsbedingte Verschiebungen sind jedoch nicht auszuschließen und wir gehen z.Z. davon aus, dass der sehr witterungsabhängige Belag vom Multifunktionsspielfeld unter Umständen auch erst im Frühjahr 2019 eingebaut werden kann.

Für die Maßnahme Sanierung und Ausbau des JFZ Conradsberg zum Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“ sind in den Haushalt 2016 bis 2018 insgesamt finanzielle Mittel in Höhe von 2.920.800 EUR eingeplant worden. Entsprechend dem Kostenanschlag in der Kostenübersicht (Anlage 1) wären somit aktuell erforderliche Mehrausgaben in Höhe von 27.119,49 EUR nicht finanziell über den Haushalt abgedeckt.

Für die Lose 1 – 6 kann jedoch die Kostenfeststellung angesetzt werden, da für diese bereits die Schlussrechnungen vorgelegt, geprüft und beglichen worden sind. Gegenüber dem Kostenanschlag dieser Lose ergibt sich im Rahmen der Kostenfeststellung eine um ca. 79.500 EUR geringere Abrechnungssumme. Aufgrund dieser Kostenreduzierung können die aktuell nicht finanziell abgedeckten Mehrkosten in Höhe von 27.119,49 EUR vollumgänglich abgedeckt werden.

II. Zusammenfassung

Die Maßnahme Sanierung und Ausbau des JFZ Conradsberg zum Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“ verläuft bezogen auf die Kosten nicht vollumfänglich nach Plan. Aus derzeitiger Sicht bleiben die Gesamtbaukosten innerhalb der für die Maßnahme im Haushalt finanziell eingeplanten Gesamtmittel in Höhe von 2.920.800 EUR und liegen damit ca. 2,23 % über den in der BV0010/2017 angegebenen Kosten in Höhe von 2.857.000 EUR.

Eine Behinderung und somit Verzögerung des Bauablaufes liegt aktuell ebenfalls vor. Der Umzug der zukünftigen Nutzer kann jedoch wie vom Fachdienst Jugend, Familie und Integration geplant im Januar 2019 erfolgen. Die gesamten Außenanlagen werden voraussichtlich spätestens im Frühjahr 2019 komplett fertiggestellt sein.

Anlagen:

Anlage 1: Zwischenstand zur Kostenentwicklung
Sanierung und den Ausbau des JFZ Conradsberg zum
Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“

Anlage 2: Lageplan mit Fertigstellungsterminen

Hennigsdorf, 09.11.2018

gez. Th. Günther
Bürgermeister