



## Mitteilungsvorlage

MV0044/2021

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Ausschuss für Familie, Soziales und Kultur		23.11.2021
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		25.11.2021
Hauptausschuss		30.11.2021
Stadtverordnetenversammlung		07.12.2021

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

**Betreff:** Mitteilung zur Abrechnung des Projektebeschlusses BV0010/2017 für die Sanierung und den Ausbau des JFZ "Konradsberg" zum Gemeinschaftszentrum "Ideen-Stellwerk"

### Mitteilungsinhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Mitteilungsbericht zur Abrechnung des Projektes für die Sanierung und den Ausbau des JFZ „Konradsberg“ zum Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“ zur Kenntnis.

### Begründung:

#### I. Sachverhalt

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.03.2017 den Projektbeschluss (BV0010/2017) für die Sanierung und den Ausbau des JFZ „Konradsberg“ zum Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“ gefasst.

Die Maßnahme bezog sich auf die Sanierung und den Ausbau des JFZ "Konradsberg" zum Gemeinschaftszentrum. Das seit 1993 existierende Jugendförder- und Freizeitzentrum „Conny Island“ wurde durch die bauliche Instandsetzung und die konzeptionelle Erweiterung zum Gemeinschaftszentrum entwickelt. Neben den notwendigen Sanierungsmaßnahmen, die die bauliche Substanz gesichert und aufgewertet hat, trägt die inhaltliche Weiterentwicklung dazu bei, dass das Gesamtareal von einer breiteren Besucherschaft genutzt werden kann. Die in den einzelnen Häusern vorhandene Objektstrukturen wurden dabei weitestgehend erhalten und durch erfolgte Umbauten in den jeweiligen Nutzungsbereichen sowohl für die Betreiber als auch für die Besucher verbessert.

Umbau und Sanierungsarbeiten fanden dazu in allen vier Gebäudebereichen (Haus 1-4) statt und

erstreckten sich hauptsächlich auf den Innenbereich und die Gebäudehülle. Bauliche Maßnahmen zur Erweiterung der Gebäude z.B. durch Anbauten fanden nicht statt. Besonders umfangreiche Maßnahmen wurden im Bereich der Freianlagen umgesetzt.

Durch den Bund und das Land wurden auf der Grundlage der städtebaulichen Zielplanung (BV0133/2016) und dem bestätigten Umsetzungsplan vom 21.11.2016 finanzielle Mittel aus dem Förderprogramm „Aktive Stadtzentren II“ für die Sanierung und den Umbau des Gebäudekomplexes in der Parkstraße 39 in Hennigsdorf (JFZ) in Verbindung mit der Umgestaltung zu einem Gemeinschaftszentrum zur Verfügung gestellt. Die Finanzierung der Maßnahme, die mit Gesamtkosten von **2.857.000 EUR** (Stand: 22.02.2017) veranschlagt war, erfolgt somit zu jeweils einem Drittel aus Bundes-, Landes- und Eigenmitteln der Stadt Hennigsdorf.

Mit der am 27.03.2017 ausgestellten baufachlichen Prüfung durch die BLB wurden Gesamtkosten in Höhe von **2.863.278,74 EUR** bestätigt. Von diesen Gesamtkosten wurden **2.810.040,58 EUR** als förderfähige eingeordnet. Die Übergabe des Fördermittelbescheides erfolgte durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im Rahmen der am 16.10.2017 durchgeführten offiziellen Veranstaltung zum Baubeginn.

### **1. Bericht zur Maßnahmendurchführung**

Mit der MV0047/2018 wurden die Stadtverordneten bereits über die Ergebnisse der Ausschreibung und Vergabe sowie über wesentliche Abweichungen von der Planung, den Kosten und dem Bauablauf informiert.

Mit der Bestandsaufnahme, zur Ermittlung der Gebäudesubstanz, Erstellung einer ersten Kostenschätzung für die Instandsetzungs- und die Umbaumaßnahmen u.a. als weitere Voraussetzung und Grundlage für eine weiterführende Ausschreibung der Planungsleistungen wurde am 22.07.2016 das Ingenieurbüro MW & Partner Bauingenieure GmbH aus Hennigsdorf beauftragt.

Aufbauend auf dieser Grundlagenermittlung sowie der weiteren internen Abstimmung zum Gesamtnutzungskonzept wurde am 07.09.2016 auf dem Vergabemarktplatz Berlin / Brandenburg die europaweite Bekanntgabe einer geplanten Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen auf dem Wege des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb entsprechend §§ 17 und 74 VgV 2016 veröffentlicht. Aus der 1. Wertungsstufe sollten mindestens drei und maximal sechs Planungsbüros hervorgehen, welche die Generalplanung Leistungsphase 2-8 (HOAI) für die Objekt-, Tragwerks-, HLS-, ELT- und Freianlagenplanung übernehmen können.

Über 40 Interessenten haben sich die Informationen auf der Vergabepattform angesehen. Zum benannten Termin reichten jedoch nur vier Planungsbüros ihre Bewerbungsunterlagen bei der Stadt Hennigsdorf ein. Nach erfolgter Prüfung der eingereichten Unterlagen anhand einer Bewertungsmatrix (1. Wertungsphase), die allen Beteiligten im Vorfeld bekannt gemacht wurde, konnten alle vier Bewerber für die 2. Wertungsphase zugelassen werden.

Am 14.10.2016 wurden die vier Planungsbüros aufgefordert bis zum 01.11.2016 ihre Honorarangebote auf der Grundlage eines für alle einheitlichen Leistungsumfangs sowie gleicher anrechenbarer Baukosten einzureichen. Alle vier Planungsbüros reichten ihre Unterlagen fristgerecht ein. Nach erfolgter fachlicher und rechnerischer Prüfung sowie der Durchführung von notwendigen Aufklärungsgesprächen, musste ein Angebot von der weiteren Wertung ausgeschlossen werden. Unter der Berücksichtigung aller bereits in der Bekanntmachung angegebenen Zuschlags- und Wertungskriterien wurde ermittelt, dass das Planungsbüro MW & Partner Bauingenieure GmbH mit den Generalplanungsleistungen zu beauftragen ist. Am 30.11.2016 erfolgte durch die Stadtverordneten die Beschlussfassung (BV0131/2016) zur Auftragsvergabe in der 1. Phase für die Leistungsphasen 2-4 HOAI.

### **Generalplanung**

MW & Partner Bauingenieure GmbH, Spandauer Allee 2-4, 16761 Hennigsdorf

Folgende Fachplaner wurden durch den Generalplaner gebunden:

**TGA-Planung**

tetra ingenieure GmbH, Rosa-Luxemburg-Straße 30, 16816 Neuruppin

**Elektro-Planung**

e-plan-d, Havelkorso 143/145, 16515 Oranienburg

**Freianlagenplanung**

Sinnes.werk, Clara-Schabbel-Straße 17, 16761 Hennigsdorf

Die Entwurfsplanung für die Umgestaltung des JFZ „Konradsberg“ zum Gemeinschaftszentrum wurde mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der offenen Jugendarbeit und der „Begegnungswerkstatt 39“ eng abgestimmt. Auf der Grundlage einer durchgeführten Befragung auch unter den Kindern und Jugendlichen, die wöchentlich den Jugendclub besuchen, erfolgte die Raum- und Außenanlagengestaltung. Dabei wurden alle umsetzbaren Vorschläge und Wünsche soweit wie möglich in die Planung übernommen.

Die Bearbeitung der Leistungsphasen 2 bis 3 wurde durch den Generalplaner bis Februar 2017 abgeschlossen. Auf der Grundlage der Entwurfsplanung sowie der dazugehörigen Kostenberechnung erfolgte am 29.03.2017 im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung die Bestätigung des Projektbeschlusses (BV0010/2017) für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme. Anschließend konnte die Beauftragung der weiteren Leistungsphase 5 bis 8 erfolgen. Die Projektsteuerung sowie die Erbringung der Leistungsphase 9 (Objektbetreuung und Dokumentation) erfolgte durch den Fachdienst Kindertagesbetreuung der Stadtverwaltung Hennigsdorf.

Die Genehmigungsplanung (L.-Ph. 4) wurde im Februar / März 2017 fertiggestellt, so dass die Bauantragsunterlagen Ende März beim Landkreis Oberhavel eingereicht werden konnten. Die beantragten Baugenehmigungen für die genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Haus 1 – 3 wurden bis zum 12.07.2017 durch den Landkreis Oberhavel erteilt.

Entsprechend *Zuwendungsbescheid Nr. ASZ/65/007/2016* der LBV vom 11.10.2016, dem *Zuwendungsbescheid Nr. ASZ/65/007/2017* der LBV vom 25.09.2017 sowie den dazugehörigen *Nebenbestimmungen für die Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (NbEst – StBauFR´15)* Pkt. 3 wurde bei der Vergabe von Aufträgen neben der VOB/A und VOL/A jeweils Teil A, die VV zu § 55 LHO angewandt und beachtet. Alle damit zusammenhängenden Bekanntmachungen erfolgen elektronisch über den Vergabemarktplatz Berlin / Brandenburg. Die notwendigen Vergaben für die Bau-, Dienst- und Lieferleistungen wurden unter Beachtung der Wertgrenzen (§ 55 LHO) national öffentlich, beschränkt bzw. freihändig ausgeschrieben.

In der Firmen- und Auftragsliste (Anlage 1) sind alle durchgeführten Vergaben unter Angabe der Leistung, des Auftragnehmers, des Auftragswertes sowie der Vergabeart aufgeführt. Alle Kosten sind in der Kostengegenüberstellung (Anlage 2) zusätzlich nach den Kostengruppen (DIN 276) aufgeteilt und entsprechend der einzelnen Bearbeitungsstände gegenübergestellt.

Baudurchführung

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. Die baulichen Maßnahmen mussten aufgrund der jährlichen Fördermittelzuweisung in zwei Bauabschnitte untergliedert werden. Im 1. Bauabschnitt erfolgten die Arbeiten im Haus 2 und im Haus 3 und im 2. Bauabschnitt erfolgten die Arbeiten im Haus 1 und im Haus 4 sowie im Bereich der Außenanlagen.

Aufgrund einiger Einschränkungen musste der ursprünglich geplante Bauablauf innerhalb der Bauzeit öfter modifiziert und angepasst werden. Die geplante Fertigstellung der Häuser 1 - 4 zum Juli 2018 konnte dadurch nicht eingehalten werden. 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 wurden die Arbeiten um das Haus 3 zeitlich so abgeschlossen, dass der Zugang zu den Proberäumen für die Bands bereits zum 24.09.2018 wiederhergestellt werden konnte.

#### Wesentliche Abweichungen von der Planung:

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 baulichen Umsetzung sind beim Abbruch und der Freilegung vom Bestand Mängel in der Bausubstanz festgestellt worden. Weiterhin ergaben sich im Rahmen der Bautätigkeiten nicht unmittelbar vorhersehbare aber notwendige Leistungen, die im Rahmen der Planung und somit in der Ausschreibung nicht berücksichtigt werden konnten. Entsprechende Nachtragsvereinbarungen mussten mit den betreffenden Firmen abgeschlossen werden.

#### **KG 300**

##### Rohbauarbeiten (Los 04)

- Instabiles Mauerwerk, welches abgebrochen und neu aufgebaut und verputzt werden musste. (Nachtrag 1)
- Überbauter Schornstein, der erst im Zuge der Abbrucharbeiten festgestellt wurde. (Nachtrag 1)
- Nicht weiterverwendbare Abdichtungs- und Dämmungslagen, die zurückgebaut und mit erhöhtem Aufwand fachgerecht entsorgt werden mussten. (Nachtrag 1 und 3)  
(Nach Abbruch der Fußböden wurde eine Teerhaltige Abdichtungspappe vorgefunden. Entsprechend der notwendigen Materialbeurteilung wurden erhöhte PAK-Werte im Rahmen der Laborbeurteilung ermittelt. Daraus resultierte ein erhöhter Aufwand beim Abriss und der anschließenden Entsorgung.)

##### Rohbauarbeiten (Los 07)

- Nicht weiterverwendbare Dämmungslagen, die zurückgebaut und mit erhöhtem Aufwand fachgerecht entsorgt werden mussten. (Nachtrag 1)
- Umsetzung von notwendigen statischen Einbauten aufgrund nicht vorhersehbarer fehlender aber notwendiger statischer Konstruktionen. (Nachtrag 2 und 3)  
(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. Weiterhin musste für den geplanten Bühneneinbau im Mehrzweckraum vom Haus 1 die vorhandene Dach- und Deckenkonstruktion nach dem Abbruch der Wand mit einer Stahlunterzugkonstruktion abgefangen werden.)
- Zusätzliche Abbruchmaßnahmen in den Dachgeschossen der Häuser 1, 2 und 4. (Nachtrag 4)

##### Metallbauarbeiten (Los 12)

- Notwendige Profilaufdoppelung zur Ausführung der Laibungsdämmung an den neuen Außentüren (Nachtrag 1)
- In der Ausschreibung berücksichtigte Sperrelemente waren im Rahmen von Rettungswegen nicht mehr zulässig. Änderung der Ausführung in selbstverriegelnde Antipanikschlösser mit Druckersteuerung. (Nachtrag 2)
- Nichtberücksichtigter aber notwendiger technischer Umbau der beiden Außentüren vom Haus 3 (Nachtrag 2 und 3)
- Nichtberücksichtigter aber notwendiger Umbau an einer demontierten Vordachkonstruktion zur Wiederverwendung. (Nachtrag 3)

##### Fassadenarbeiten (Los 08)

- Nachschneiden der Laibungen an fast allen Fenstern vom Haus 1, 2 und 4 zur Ausführung der erforderlichen Laibungsdämmung. (Nachtrag 1)
- Ausführung einer Rissanierung an der WDVS-Fassade vom Haus 3. (Nachtrag 1)
- Änderung des Systemaufbaus der neu herzustellenden vertikalen Abdichtung am Haus 1, 2 und 4 (3-lagiger Aufbau mit Gleitschicht). (Nachtrag 2)
- Notwendige, aber in der Ausschreibung nicht berücksichtigte Verkehrssicherungsmaßnahmen am Haus 4 zur Freilegung der Kelleraußenwände. (Nachtrag 3)
- Ausführung einer nicht geplanten aber erforderlichen Kehlausbildung mit einer kunststoffmodifizierten Abdichtung im Bereich des Fundamentüberstandes. (Nachtrag 3)
- Verlängerung der Verkehrssicherungsmaßnahmen am Haus 4. (Nachtrag 4)
- Notwendige Handschachtungen, herstellen einer elastischen Polyurethanverfugung als regendichter Dämmungsabschluss, notwendige Vorklebung einer Dämmung zum Ausgleich von Unebenheiten. (Nachtrag 4)

#### **KG 400**

##### **Elektroarbeiten (Los 10)**

- Notwendige Umverlegung des Baustromanschlusses. (Nachtrag 1)
- Notwendige, aber in der Ausschreibung nicht berücksichtigte ELT-Leistungen (z.B. Ausführung einer strukturierten Datenverkabelung in allen Gebäuden) sowie Leistungsverschiebungen vom Los 03 in das Los 10. (Nachtrag 2)

#### **KG 500**

##### **GALA-Bauarbeiten (Los 17)**

- Im Rahmen der Umsetzung der Bauleistungen ergaben sich notwendige Änderungen bzw. zusätzliche Leistungen, die erst bei der Realisierung festgestellt wurden. z.B. Anpassung Ballfangzaun mit erforderlichen Sondermaßen, Klinkerinstandsetzung, diverse Anpassungsarbeiten sowie Pflaster- und Plattenarbeiten (Nachtrag 1)

Durch die Bauzeitverschiebungen, die erforderlichen Leistungsänderungen sowie z.T. auch durch Witterungsbedingte Einflüsse konnte der ursprünglich geplante Bauablauf nicht eingehalten werden. Die für Dezember 2018 geplante Fertigstellung verschob sich um ca. 4-Monate in den April 2019. Ende April konnte das Objekt vollständig an den Nutzer übergeben werden.

Alle Mängel und Restleistungen aus den Endabnahmen der einzelnen Gewerke sind beseitigt bzw. fertiggestellt. Es gibt keine Gewährleistungseinbehalte, die von den jeweiligen Schlussrechnungen einbehalten und auf einem Verwahrgeldkonto hinterlegt worden sind. Alle notwendigen Gewährleistungseinbehalte sind durch Vorlage einer entsprechenden Bankbürgschaft an die Firmen ausgezahlt worden. Nach Ablauf der Gewährleistungszeit werden die Bankbürgschaften wieder an die Firmen zurückgegeben.

## **2. Projektabrechnung**

Der geplante und bestätigte Kostenrahmen wurde trotz der notwendigen Nachtragsvereinbarungen für nicht vorhersehbare bzw. zusätzliche Leistungen eingehalten. Das Projekt wird mit **Gesamtkosten in Höhe von 2.797.208,28 €** abgerechnet. Von den benannten Gesamtkosten sind davon **2.793.161,93 € nach Förderrichtlinie zuwendungsfähig**.

Gegenüber den im Rahmen der baufachlichen Prüfung durch den BLB vom 27.03.2017 bestätigten Gesamtkosten in Höhe von 2.863.278,74 € ergeben sich Minderkosten in Höhe in 66.070,46 €. Dies entspricht einer Kostenreduzierung um ca. -2,31 %.

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) mit -117.580,98 EUR ist auf

positive Ausschreibungsergebnisse bzw. einem z.T. reduzierten Leistungsumfang (u.a. Minderungen) durch bauliche Änderungen im Rahmen der Ausführung zurückzuführen.

In der Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) fällt die Überschreitung der geplanten Kosten mit 76.250,96 EUR am deutlichsten aus. Ursächlich verantwortlich 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.

Die Kostenüberschreitung in der KG 500 (Außenanlagen) mit 19.753,65 EUR 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.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Ausschreibung allgemeinen sehr guten Auftragslage für die überwiegende Anzahl der 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 gekommen ist.

Im Januar 2019 bestätigte der Landkreis Oberhavel, dass das Vorhaben seitens der Bauaufsichtsbehörde aus baurechtlicher Sicht abgeschlossen ist. Nach Fertigstellung der kompletten Außenanlagen Ende April konnte das Objekt an den Nutzer übergeben werden. Die offizielle Einweihung des Gemeinschaftszentrums fand am 11.05.2019 im Rahmen eines „Tag der offenen Tür“ statt.

Der Verwendungsnachweis für die Abrechnung der Fördermittel aus dem Programm „ASZ II“ für diese Maßnahme wurde Anfang November 2021 an die BLB übersandt und befindet sich dort aktuell in der Prüfung, so dass aktuell noch kein Abschlussbescheid mit Bestätigung der vollständigen Fördermittel vorliegt.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 Firmen- und Auftragsliste
- Anlage 2 Kostengegenüberstellung

Hennigsdorf, 01.11.2021

gez. Th. Günther  
Bürgermeister