

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2022/011 freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt Verfasser: Herr Römisch	Datum: 04.02.2022
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	03.03.2022	öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	10.03.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	17.03.2022	öffentlich

Betreff:

Bewilligung einer überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 379.400,00 Euro für das Vorhaben "Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf"

Sach- und Rechtslage:

- ☞ Beschluss Nr. 091/2018 vom 8. November 2018 (Vorlage B 2018/061), Grundsatzentscheidung zum Projekt "Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf", Erwerb der Flurstücke 32 und 33/2 der Gemarkung Coßmannsdorf (BC), Bewilligung von überplanmäßigen Auszahlungen und außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen
- ☞ Beschluss Nr. 054/2019 vom 16. Mai 2019 (Vorlage B 2019/034), Beschluss zur Umsetzung des Bauvorhabens Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf
- ☞ Beschluss Nr. 035/2020 vom 16. April 2020 (Vorlage B 2020/029), Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf - ergänzte Inhalte, Kosten- und Terminaktualisierung
- ☞ Vorlage I 2021/001 vom 24. Februar 2021, Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf – aktueller Status, Bautenstand, Kosten, Termine

aktueller Status:

Mit der I-Vorlage I 2021/001 wurden der damals aktuelle Kostenstatus und die inhaltliche Entwicklung dargestellt, welche bereits im Juni 2020 parallel als Mehrkosten bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB) angemeldet wurden. Im Ergebnis dessen lagen die baufachliche Stellungnahme seitens des Sächsischen Immobilien- und Baumanagements (SIB) vom 23. September 2020 und in Folge die entsprechende förderrechtliche Zustimmung seitens der SAB vom 01.11.2021 vor.

Wesentliche Inhalte dieser förderrechtlichen Zustimmungen sind der Fördersatz von 95,42% (Grundlage eingereichte Wirtschaftlichkeitsberechnung (KEB) nach Nutzungskonzept) und die anerkannten Gesamtkosten in Höhe von 5.009.893,72 Euro. Zu dem Abzug nichtförderfähiger Planungskosten aufgrund eines Vergabeverstößes (ca. 10.950 Euro) durch die SIB wurden durch die SAB im Zuge der förderrechtlichen Zustimmung zudem die Ausgaben für die Photovoltaikanlage (77.911,68 Euro) und der Neubau des Güteraufzuges (80.974,72 Euro) einschließlich die hierauf anfallenden Planungsleistungen (21.345,89 Euro) als nicht zuwendungsfähig in Abzug gebracht. Alle anderen angemeldeten Mehrkosten wurden in die Förderung mit einbezogen.

Zwischenzeitlich erhöhten sich die Gesamtbaukosten (siehe finanzielle Situation) und ein weiterer Antrag auf Anerkennung von Mehrkosten gegenüber der SAB ist in Vorbereitung.

Planungs- und Vergabestand:

Die Abstimmungen zwischen den Fachplanern Haustechnik, dem Gebäudeplaner und der Technischen Werke Freital GmbH als geplanter Nutzerin sind abgeschlossen. Derzeit finden nur noch kleinere Detailklärungen mit der Nutzerin, den Planern und den aktuell beauftragten Baufirmen direkt vor Ort statt, wobei es allerdings nicht mehr um grundsätzliche, ausschreibungsrelevante und damit um kostenrelevante Dinge geht.

Im Bereich der Auftragsvergabe kann man grob zusammenfassen, dass ca. 50 % der Gewerke bereits ausgeschrieben und vergeben sind, dabei unter anderem auch die großen Haustechnikgewerke Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär.

Bei den bisher durchgeführten Ausschreibungen ist allerdings festzustellen, dass zum einen die Beteiligung an diesen in den letzten Monaten stark nachgelassen hat und zudem die Preise der Angebote sprunghaft nach oben gegangen sind. Das zeigt sich hauptsächlich in der immer größer werdenden Differenz zwischen der ursprünglichen Kostenberechnung und dem tatsächlichen Ausschreibungsergebnis. Teilweisen sind Abweichungen von bis zu 60 % nach oben zu verzeichnen.

Bautenstand:

Die Abbrucharbeiten sind vollständig abgeschlossen, ebenso die Abdichtung des Gebäudes einschl. der in Abstimmung mit der SIB zusätzlich ausgeführten Horizontalabdichtung. Die Rohbauarbeiten befinden sich in den letzten Zügen, aktuell laufen noch der Abbruch und Wiederaufbau der Terrasse über dem Haupteingang. Bei den bisherigen Arbeiten ist festzustellen, dass sich insbesondere das Rohbaugewerk u.a. durch ständig neu auftretende statische Herausforderungen zeitlich und auch kostenseitig negativ entwickelt hat. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur, der Nutzung bis zum Sanierungsbeginn, sowie den über die Jahrzehnte entstandenen mehrlagigen Überbau der Ursprungssubstanz konnten derartige Probleme im Vorfeld nicht hinreichend erkannt werden.

Im IV. Quartal 2021 haben die Dachdeckerarbeiten begonnen. Der Trockenbau in Form der F30-Ertüchtigung der Holzbalkendecken ist im Gange und bildet die Vorbereitung für die Haustechnikgewerke, welche sofort im Anschluss daran mit den Arbeiten beginnen werden. Ebenso sind auch die Arbeiten zum Einbau der neuen Fenster als Grundlage einer Bauheizung im Gebäude, damit die benannten Haustechnikgewerke auch in der kühleren Jahreszeit ihre Tätigkeiten ausführen können, in Ausführung.

Finanzielle Situation:

Gemäß I-Vorlage I 2021/001 und gleichlautend der Mehrkostenanmeldung vom Juni 2020 gegenüber der SAB betragen die Gesamtkosten für das Bauvorhaben 5.092.400,00 Euro.

Aktuell liegen die Gesamtausgaben durch ausschreibungsbedingte Mehrkosten und aufgrund derzeit vorliegender Nachträge bzw. Auftragserweiterungen bei ca. 6.057.400,00 Euro. Dazu kommen noch ca. 272.000,00 Euro Mehrkosten durch Anpassung der Kostenberechnung an die aktuelle Marktsituation am Bau für die noch auszuschreibenden Baulose.

In Summe ergeben sich damit Gesamtkosten von ca. 6.329.400,00 Euro, die somit um ca. 1.237.000,00 Euro höher gegenüber den im Februar 2021 (I-Vorlage I 2021/001) angezeigten Kosten liegen.

Kosten gem. I-Vorlage I 2021/001	Brutto 5.092.400,00 Euro
Ausschreibungsbedingte Mehrkosten (siehe Anlage 1)	690.000,00 Euro
Nachträge und Auftragserweiterungen (siehe Anlage 2)	275.000,00 Euro
Anpassung Kostenberechnung noch nicht ausgeschriebener Baulose (siehe Anlage 3)	272.000,00 Euro
Summe	Brutto 6.329.400,00 Euro

In den Anlagen 1 bis 3 sind detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Mehrkostenpunkten angeführt.

Terminliche Situation:

Seit Juni 2020 wurde der Bauablauf mehrfach versucht an die zum jeweiligen Zeitpunkt vorherrschende allgemeine Bausituation anzupassen. Dabei waren zum einen die damaligen coronabedingten Arbeitsausfälle und zum anderen die bereits auf der Tagesordnung stehenden Lieferengpässe von Baumaterialien beachtet worden. Dies betrifft hauptsächlich den Zeitraum Ende 2020 bis ungefähr Mitte 2021. Zu diesem Zeitpunkt war eine Fertigstellung der Baumaßnahme zum September bzw. Oktober 2022 noch realistisch.

Doch die im Bausektor sich weiter verschlechternde Entwicklung ab Sommer 2021 hinsichtlich der sich wieder stark verschärfenden Coronasituation und zudem die sich massiv ausweitenden Lieferschwierigkeiten inkl. der damit einhergehenden noch nie dagewesenen Preissteigerung bei verschiedenen Baumaterialien hat nun letztlich dazu geführt, dass der Bauablaufplan nochmals angepasst werden musste. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen des sehr häufig auftretenden coronabedingten Arbeitskräfteausfalls auf der Baustelle und den enormen Lieferproblemen wird es aber immer schwieriger, den weiteren Baufortschritt seriös ein zu schätzen. Nach der aktuellen Bewertung wird eine Baufertigstellung und Nutzungsaufnahme der Ballsäle zum April 2023 avisiert.

Die Vergabeübersicht wird an den aktuellen Bauablaufplan angepasst, so dass bei den noch offenen Ausschreibungen die neugeplante Bauzeit entsprechend vertraglich verankert wird. Bei bereits vergebenden Bauleistungen muss gemeinsam mit den beauftragten Firmen die Bauzeit angepasst bzw. verlängert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Finanzierung der Investitionskosten für das Vorhaben „Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf“ ist in der aktuellen städtischen Haushalts- und Finanzplanung für die Haushaltsjahre 2019 bis 2022 im Produktkonto 511103.785110 (Stadtsanierung, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) eine Gesamthaushaltsermächtigung in Höhe von 5.950.000,00 Euro veranschlagt.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten aktuellen Gesamtbedarfes in Höhe von nunmehr 6.329.400,00 Euro ergibt sich ein ungedeckter Mehrbedarf in Höhe von 379.400,00 Euro. Zu dessen Finanzierung wird die Bewilligung einer überplanmäßigen Auszahlung in gleicher Höhe notwendig.

Eine Deckung zu Lasten anderer investiver Vorhaben des Haushaltsplanes 2022 ist nicht möglich, ungeplante Mehreinzahlungen aus der Bewilligung von Zuwendungen aus der

Städtebauförderung stehen aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung. Der überplanmäßige Finanzierungsbedarf ist daher aus verfügbaren liquiden Mitteln zu decken.

Gemäß § 79 SächsGemO sind überplanmäßige Auszahlungen zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Finanzierung gewährleistet ist, diese Voraussetzungen liegen hier vor. Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Großen Stadt Freital ist die Entscheidung über die Bewilligung von überplanmäßigen Auszahlungen bei Beträgen über 100.000,00 Euro je Einzelfall dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital vorbehalten.

Der Grundsatzbeschluss Nr. 054/2019 vom 16. Mai 2019 sah Gesamtkosten in Höhe von 4.598.109,05 Euro und Zuwendungen aus der Städtebauförderung in Höhe von 2.968.500,00 Euro vor. Der laufende städtische Haushalt sollte nach Fertigstellung des Vorhabens nur in Form von Abschreibungen in Höhe des Eigenanteils von 1.629.609,05 Euro belastet werden. Diese Belastungen sollten durch die Vereinbarung eines entsprechenden langfristigen Pachtentgeltes mit der Technische Werke Freital GmbH als damals geplanter Betreiberin der Ballsäle Coßmannsdorf gedeckt werden.

Bei Berücksichtigung des aktuellen Gesamtbedarfes von 6.329.400,00 Euro und bislang tatsächlich erhaltener Zuwendungen aus der Städtebauförderung in Höhe von 1.014.712,41 Euro (Weitere Zuwendungen wurden beantragt, Bewilligungen hierzu liegen noch nicht vor.) beträgt der städtische Eigenanteil aktuell 5.314.687,59 Euro. Selbst bei Bewilligung weiterer Zuwendungen bis zur unverbindlich zugesagten Höchstförderung im Umfang von 3.000.000,00 Euro würde ein Eigenanteil von 3.329.400,00 Euro verbleiben. Die Finanzierung des daraus resultierenden laufenden ergebniswirksamen Aufwandes ist im Rahmen weiterer Entscheidungen festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt beschließt zur weiteren Finanzierung der Baumaßnahme „Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf“ (Produktkonto 511103.785110) eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 379.400,00 Euro zu Lasten der vorhandenen liquiden Mittel.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Ausschreibungsbedingte Mehrkosten

Anlage 2: Mehrkosten, Nachträge, Auftragserweiterungen

Anlage 3: Mehrkosten Anpassung Kostenberechnung noch auszuschreibender Baulose