

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 118/2017

<b>Federführung:</b>	SG 3.1 - Immobilienmanagement	<b>Datum:</b>	06.10.2017
<b>Verfasser:</b>	Joachim Burkert	<b>AZ:</b>	232.21

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Termin:</b>	<b>Art der Beratung:</b>
Technischer Ausschuss Gemeinderat	15.11.2017 22.11.2017	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

<b>Zuständigkeit nach:</b>	<b>§ 2, Abs. 1 der Hauptsatzung</b>
----------------------------	-------------------------------------

### Generalsanierung Michelberg-Gymnasium - Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

#### Anlagen:

Kostendatenblatt Stand: 06.11.2017

#### Antrag zur Beschlussfassung

1. Der Gemeinderat nimmt von der Kostenentwicklung gemäß des Kostendatenblatts in der Anlage Kenntnis und genehmigt die angefallenen Auftrags erhöhungen.
2. Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 1,4 Mio € im Jahr 2017 wird genehmigt. Die Finanzierung erfolgt durch Umsetzung der in Punkt V, Ziffer 3, dargestellten Vorschläge.
3. Die HH-Mittelansätze für die abschließenden Mängelbeseitigungen in Höhe von 300.000,-- € werden genehmigt. Die Finanzierung erfolgt, wie unter Ressourcen, Ziff. 3 – Auswirkungen auf die Kennzahlen – dargestellt.

## **I Ausgangslage - Rückblick – Problemstellung**

Gegen Ende der Baumaßnahme ist auf technischer Seite festzustellen, dass für die Erbringung der geschuldeten Leistung (bis zur Erstellung des „Ist-Zustandes“), verschiedene notwendige Arbeiten in den Hauptaufträgen nicht erfasst waren!

Trotz ständigem Einfordern einer Aufstellung der noch nicht erfassten Arbeiten, kann zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage nicht abschließend gesagt werden, ob damit alle Bereiche erfasst sind?

Probleme bei der Inbetriebnahme der Gebäudetechnik führen bis heute zu Verzögerungen bei der Abrechnung. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die technischen Fragen Mitte 2018 abgearbeitet sind, auch wenn das Monitoring und die Nachjustierungen über 2 Jahre gehen.

Bezug nehmend auf die GRD 117/2017 ist die Finanzierung des Beraterhonorars für das Ingenieurbüro Transsolar im Kostendatenblatt abgebildet – die Auftragserteilung erfolgte in Zuständigkeit der Verwaltung.

Darüber hinaus sind vorsorglich Mittel für die Durchsetzung der rechtlichen Ansprüche ausgewiesen.

## **II Zielvorgabe**

Entsprechend der Anordnung vom Stadtbauamt werden nur noch Aufträge erteilt, die von Transsolar geprüft und freigegeben wurden und von der Stadt genehmigt sind.

Somit ist davon auszugehen, nachdem die vollständige Inbetriebnahme erst 2018 erfolgen kann, dass auch die jetzt vorgelegten Nachträge evtl. in veränderter Form zur Umsetzung kommen. Das Stadtbauamt entschied sich daher, nur unumstrittene Positionen aufzunehmen und die anderen Nachträge in den geschätzten Kostenansatz von Transsolar zu verschieben, in der Hoffnung, somit die größtmögliche Kostentransparenz zu erreichen.

## **III Programme - Produkte**

Bei den folgenden exemplarischen Auftragsauszügen werden die seitherigen voraussichtlichen Endkosten, die aktuellen Nachtragssummen bzw. Auftragserhöhungen sowie die voraussichtlichen Endkosten oder bei erfolgter Schlussrechnung die Höhe der Endabrechnung der einzelnen Aufträge aufgeführt. Die bisherigen genehmigten Endkosten wurden im Rahmen der GRD 104/2016 genehmigt.

Weitere 200.000 € sollen durch vorzunehmende Nachjustierungen der technischen Anlagen im Rahmen des 2-jährigen Monitoring-Prozesses im Haushalt 2018 bereitgestellt werden.

In gleicher Höhe (200.000,-- €) werden Aufwendungen für die Durchsetzung der rechtlichen Ansprüche prognostiziert und sind folglich ebenfalls 2018/2019 auszuweisen.

### KG 337 Fassadenarbeiten I – Holzunterkonstruktion Fassade, Fa. Stahl:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	1.027.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	18.023,24 Euro
Schlussabrechnung Auftrag:	1.045.023,24 Euro

Begründung:

Abänderung in der Unterkonstruktion (statisch gefordert) in den 4 verschiedenen Fassadenarten

Der Auftrag ist beendet.

KG 337 Verglasungsarbeiten, Fa. Hörmann:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	1.267.812,90 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	18.003,05 Euro
Schlussabrechnung Auftrag:	1.285.815,95 Euro

Begründung:

Anpassung an die geänderte Unterkonstruktion

Der Auftrag ist beendet.

KG 345 Maler- und Lackierarbeiten, Fa. Pösger:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	185.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	9.330,58 Euro
Voraussichtliche Endkosten:	194.330,58 Euro

Begründung:

Mehrflächen im Innenbereich

KG 349 Metallbau-Schlosserarbeiten, Fa.Mann:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	110.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	-5.000,0 Euro
Voraussichtl. Endkosten:	105.000,00 Euro

Begründung:

Reduzierte Massen

KG 351, Bodenbelagsarbeiten, Fa. Fenchel:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	580.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	-7.255,17 Euro
Schlussabrechnung Auftrag:	572.744,83 Euro

Begründung:

Reduzierte Massen

Der Auftrag ist beendet.

KG 353, Trockenbau – abgehängte Decken, Fa. Schäfer GmbH:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	800.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	29.114 Euro
Schlussabrechnung Auftrag:	829.114,00 Euro

Begründung:  
Mehrflächen im Innenbereich

Der Auftrag ist beendet.

KG 394 Abbruch- und sonstige Umbauarbeiten, Fa. GMA:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	588.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	26.815,67 Euro
Voraussichtliche Endkosten:	614.815,67 Euro

Begründung:  
Im LV nicht erfasste Massen

Der Auftrag ist beendet.

KG 431 Lüftungstechnische Arbeiten, Fa. Kurfess:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	523.836,18 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	-81.097,21 Euro
Voraussichtliche Endkosten:	442.738,97 Euro

Begründung:  
Kostenverschiebung auf andere Gewerke

KG 337 Verblechungsarbeiten, Fa. Rolf Haidle:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	75.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	125.000,00 Euro
Voraussichtliche Endkosten:	200.000,00 Euro

Begründung:  
Unvollständige LV

*KG 400 Nachjustierung der technischen Anlagen (2017/2018):*

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	0,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	200.000,00 Euro
Voraussichtliche Endkosten:	200.000,00 Euro

KG 441 Elektrotechnik II, Fa. Nägele:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	500.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	169.396,90 Euro
Voraussichtliche Endkosten:	669.396,90 Euro

Begründung:  
Unvollständiges LV und fehlende Ausführungsplanung

#### KG 445 Beleuchtungsanlagen, Fa. Nägele:

Seitherige voraussichtliche Endkosten:	214.000,00 Euro
Aktuelle Nachtragssumme/Auftragserhöhung:	50.123,41 Euro
Voraussichtliche Endkosten:	264.123,41 Euro

Begründung:  
Unvollständiges LV und fehlende Ausführungsplanung

#### KG 779 Monitoring, Fa. Transsolar:

Seitherige voraussichtliche Teilzahlungen 2017:	15.000,00 Euro
Voraussichtliche Endkosten (Bruttoauftragssumme):	88.089,75 Euro

### **Auflistung der bisherigen prognostizierten Ausgaben nach Kostengruppen gemäß des Kostendatenblattes:**

<b><u>Kostengruppe:</u></b>	<b><u>Stand: 07.11.2016</u></b> <b><u>GRD 104/2016</u></b>	<b><u>Stand: 06.11.2017</u></b> <b><u>GRD 118/2017</u></b>
<u>200 – Herrichten und Erschließen</u>	0,00 €	17.475,95 €
<u>300 - Bauwerk</u>	10.372.971,55 €	10.770.441,62 €
<u>400 - Technische Anlagen</u>	4.935.906,53 €	5.848.973,58 €
<u>500 - Außenanlagen</u>	241.722,45 €	252.467,72 €
<u>600 - Ausstattung</u>	1.065.898,02 €	1.088.469,43 €
<u>700 - Baunebenkosten</u>	2.983.968,73 €	3.318.973,44 €
<b><u>Summe:</u></b>	<b>19.600.467,28 €</b>	<b>21.296.801,74 €</b>

## **IV Prozesse und Strukturen**

Die Kostensteigerungen beim Michelberg-Gymnasium können nur durch Einsparungen an andere Stelle erwirtschaftet werden. Dies schränkt die Handlungsmöglichkeiten der Stadt ein. Unter V Ressourcen, Nr. 3. Auswirkungen auf die Kennzahlen, sind die vom Fachbereich 1 zusammengestellten Deckungsvorschläge aufgelistet.

## **V Ressourcen**

### **1. Einmalige Kosten**

Entfällt – siehe Nr. 3. Auswirkungen auf die Kennzahlen.

## 2. Folgekosten

### a) Sachkosten

Eine Erhöhung des technischen Aufwandes hat im Umkehrschluss eine Erhöhung der Bauunterhaltsaufwendungen und der Betriebskosten zur Folge.

### b) Personalkosten / Auswirkungen auf den Stellenplan

Entfällt!

## 3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.11.2015 der Gemeinderatsdrucksache Nr. 127/2015 zugestimmt und eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 2,8 Mio. € bewilligt. Damit waren 18,4 Mio. € finanziert. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.06.2016 der Gemeinderatsdrucksache Nr. 044/2016 zugestimmt und eine weitere überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 700.000 € bewilligt.

Im Rahmen der GRD 104/2016 wurden weitere 500.000 € im Haushalt 2017 bereitgestellt.

Somit wurden bisher insgesamt 19,6 Mio € für die Maßnahme zur Verfügung gestellt.

Die Ausgaben für den Haushalt 2017 werden auf 21,0 Mio € geschätzt. Je nach Mittelabfluss bis zum Jahresende wird man nicht ausgegebene Restmittel über die Änderungslisten des Haushaltes für das Jahr 2018 aufnehmen müssen.

Die Verwaltung schlägt vor, folgende Gelder für die bis Ende 2017 bestehende Deckungslücke in Höhe von 1,4 Mio € im Haushaltsjahr 2017 zur Verfügung zu stellen:

<b>HH-Stelle:</b>	<b>Maßnahme:</b>	<b>Betrag:</b>	<b>Begründung:</b>
8810-5070	Ledergasse 2: Fassaden-, Dach- und Fenstersanierung	100.000,- €	Maßnahme wird in 17 nicht mehr durchgeführt
8830-1710	Einnahmen Zuschüsse Hangrutschung Tegelberg	150.000,- €	Außerplanmäßige Einnahme, da in Vorjahren im Verw. HH hierfür kein Einnahmerest gebildet werden konnte
6300-9500.289	Radweg Tälesbahntrasse	200.000,- €	Einsparungen durch abgeänderte Streckenführung aufgrund Interventionen der Deutschen Bahn
8830-3400.001	Veräußerung von Grundstücken	300.000,- €	Mehreinnahmen bei Grundstücksverkäufen
5810-9600.026	Kinderspielplatz Bolz- und Bebelstraße (GSW-Grundstück, Spielplatz liegt über der Tiefgarage)	15.000,- €	Aufgrund nötiger Sanierungen der sich darunter befindlichen Tiefgarage, wird eine aufwendige Sanierung des Bolzplatzes vorläufig zurückgestellt; Teilbeschaffungen sind bereits erfolgt.
<b>5500-3280.001</b>	<b>Tilgung SC-Darlehen</b>	<b>40.000,- €</b>	Höhere Tilgungsrate eines Vereins aus einem städtischen Darlehen
5800-9500.003	Freiflächen Tälesbahnradweg	50.000,- €	Bisher keine Aufträge vergeben, erfolgen in 2018
6900-9500.003	Hochwasserschutz	50.000,- €	Bisher keine Aufträge vergeben, erfolgen in 2018
6100-9500.006	Flächennutzungsplanung	90.000,- €	Bisher keine Aufträge vergeben, erfolgen in 2018

6900-9500.011	Wasserbau Planungskosten für künftige Vorhaben	25.000,- €	Bisher keine Aufträge vergeben, erfolgen in 2018
1300-9350.001	Feuerwehr – Beschaffung eines Löschfahrzeugs	260.000,- €	Ausschreibung erst Anfang 2018
1100-9350.001	Ersatzbeschaffung von 2 Poliscan-Säulen	100.000,- €	Einsparung innerhalb der Auftragsvergabe
0630-9350.001	IT – Bereich: Anschaffung bew. Sachen + Lizenzen	20.000,- €	
	<b>Summe:</b>	<b>1.400.000,-€</b>	

Weitere 200.000 € sollen durch vorzunehmende Nachjustierungen der technischen Anlagen im Rahmen des 2-jährigen Monitoring-Prozesses im Haushalt 2018 bereitgestellt werden.

Ergänzend sind für noch zu prüfende und freizugebende Nachträge (Aufstellung vom 03.11.2017) 45.000,- € und für Beraterhonorare (H/L) geschätzte 55.000,- € in 2018 bereitzustellen.

Joachim Burkert

### A) Darstellung der finanziellen Situation und der Haushalts- und Finanzwirtschaft

<b>Ausgaben lt. Kostenberechnung:</b>	21.300.000 €			
<b>bisher vergeben:</b>	19.600.000 €	sog. bereits gebundene Mittel		
<b>Ausgaben aktuelle Vergabe:</b>	1.400.000 €			
<b>später zu vergebende Aufträge:</b>	300.000 €			
<b>Gesamtausgaben neu:</b>	<b>21.300.000 €</b>			
<b>Einnahmen aus Zuschüssen, Zuwendungen, Drittmittel Privater</b>				
	7.322.500 €	Lt. Haushaltsplan bzw. vorliegender Bescheide und Zusagen		
<b>Änderungen bei den Zuschüssen, Zuwendungen, Drittmittel Privater</b>	0 €			
<b>Gesamteinnahmen - neu</b>	7.322.500 €			
<b>Stadtanteil bisher</b>				
	<b>12.277.500 €</b>			
<b>Stadtanteil neu</b>				
	<b>13.977.500 €</b>			
<b>im Haushaltsplan bisher bereitgestellt:</b>		<b>im Finanzplan bisher vorgesehen:</b>		
	lfd. Jahr & VJ	lfd. Jahr + 1	lfd. Jahr + 2	lfd. Jahr + 3
<b><u>Ausgaben</u></b>	19.600.000 €			0 €
	lfd. Jahr & VJ	lfd. Jahr + 1	lfd. Jahr + 2	lfd. Jahr + 3
<b><u>Einnahmen</u></b>	7.322.500 €			
<b>im Haushalt / Finanzplan finanziert:</b>	<b>12.277.500 €</b>			
<b>nachzufinanzieren sind:</b>	<b>1.700.000 €</b>			
<b>im Haushaltsplan neu:</b>		<b>im Finanzplan neu:</b>		
	lfd. Jahr & VJ	lfd. Jahr + 1	lfd. Jahr + 2	lfd. Jahr + 3
<b><u>Ausgaben</u></b>	<b>2.100.000 €</b>	<b>300.000 €</b>		
	lfd. Jahr & VJ	lfd. Jahr + 1	lfd. Jahr + 2	lfd. Jahr + 3
<b><u>Einnahmen</u></b>	<b>7.322.500 €</b>			



**B) Folgekostenberechnung \***

<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Kostenart</b>	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>jährliche Folgekosten</b>
<b>Grunderwerb</b>	Grundstück		0 €
<b>Kalkulatorische Kosten **</b>	<b>nur bei Investitionen</b>		
<b>Abschreibungen (AfA)</b>	Kaufpreis Gebäude/Anlage		
	Baukosten	21.300.000 €	710.000 €
	Ausstattung, Mobiliar usw.		
	aktiv. Eigenleistungen		
<b>Summe Abschreibungen</b>		<b>21.300.000 €</b>	<b>710.000 €</b>
<b>Auflösung von Zuschüssen usw.</b>			
	Gesamtsumme Zuschüsse usw.	7.322.500 €	244.083 €
<b>Summe Auflösungen</b>		<b>7.322.500 €</b>	<b>244.083 €</b>
(Zinssatz Kapitalmarkt 3,5 %)			
<b>Summe Verzinsung</b>			<b>244.606 €</b>
<b>Betriebswirtschaftliche Folgekosten</b>			
<b>Personal</b>			4.500 €
<b>Reinigung</b>			14.000 €
<b>Energie</b>			-170.000 €
<b>Wartung</b>			
<b>Unterhaltung</b>			
<b>Insgesamt pro Jahr</b>			<b>559.023 €</b>