

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt  
Datum: 03.03.2014  
Drucksache Nr. 1499/2014

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 13.03.2014**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 03.04.2014**

**- öffentlich -**

---

## Rathaussanierung - Beschluss über Zeitplan und Kosten

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausschreibung, den Vergaben und dem Abschluss der Verträge für die Ratsaalsanierung und den energetischen Sanierungsmaßnahmen.
2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung (auch über die Wertgrenzen der Hauptsatzung hinaus) mit allen Ausschreibungen, Vergaben und dem Abschluss der Verträge bis zu einer Gesamtkostensumme in Höhe von 1.050.000 EUR (Betrag entspricht Gesamtkostenschätzung 996.000 EUR zzgl. 5 %).
3. Der Gemeinderat wird über die Ausschreibungen und Vergaben regelmäßig informiert.
4. Der Gemeinderat wird über etwaige neue Erkenntnisse informiert, die zu Kostensteigerungen führen können.

### Erläuterungen:

Im Rahmen der Haushaltsplanung 2014 wurden die Kosten für den weiteren Bauabschnitt zur Rathaussanierung auf insgesamt 910.000 EUR beziffert.

Im Haushaltsplan 2014 erfolgte darauf basierend folgende Kostenaufteilung:

2.0610.935000 Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens	60.000 EUR
2.0610.942000 Gebäude Hebelstr. 1 energetische Sanierung	600.000 EUR
<u>2.0610.944000 Sanierung Ratsaal</u>	<u>250.000 EUR</u>
Gesamt	910.000 EUR

Die umfangreichen Sanierungsarbeiten ergeben sich aus folgendem Bedarf:

- Am Dach wurden erhebliche Schäden festgestellt, die einer sofortigen Sanierung bedürfen. Schon alleine um weitere, zusätzliche Schäden zu vermeiden (Wassereintritt)
- Die Klimaanlage ist bereits im Sommer 2013 ausgefallen.
- Die Heizungsanlage weist immer wieder Störungen auf und fällt zeitweise komplett aus.
- Die Fenster sind zu sanieren und energetisch auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.
- Die Elektroinstallationen weisen immer häufiger Störungen auf. Es kam bereits wiederholt zu Ausfällen in der Präsentation während des Sitzungsablaufs.
- Die Akustik für den Besucherbereich lässt seit langem zu wünschen übrig. Bei gut besuchten Sitzungen kommt es zu Verständnisschwierigkeiten. Deshalb ist die Präsentationstechnik zu erneuern und zu optimieren.

- Durch die umfangreichen Maßnahmen sind der Bodenbelag, die Decke und die Wände zu erneuern.

Fazit: Durch die unaufschiebbaren, energetischen Sanierungsarbeiten muss der Große Sitzungssaal komplett entkernert werden. Gemäß Zeitplan wäre es wünschenswert, wenn mit der Entkernung ab 17.03.2014 begonnen werden kann. Der Ratssaal steht dann 2014 nicht mehr zur Verfügung.

Erst nach der Entkernung können die Fachplanungsbüros ihre jeweilige Planung fertigstellen. Die Entkernung wird vom städtischen Bauhof ausgeführt.

Nach einer aktuellen Kostenschätzung (Stand 25.02.2014, Anlage 1) belaufen sich die Gesamt-brutto-Kosten auf ca. 996.000 EUR. Ein wesentlicher Grund für die Erhöhung sind die neuen Vorgaben aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die am 17.07.2013 in Kraft trat. Aufgrund der neuen Regelungen ist davon auszugehen, dass sich die Baunebenkosten auf 30 % erhöhen werden. Im Rahmen der Haushaltsplanung waren nur 20 % kalkuliert, da die Auswirkungen der neuen Rechtslage noch nicht abschließend bekannt waren.

<b>Gesamtkosten netto</b>	<b>Baunebenkosten 20 %</b>	<b>Baunebenkosten 30 %</b>	<b>Mehrkosten</b>
643.700,00	128.740,00	193.110,00	
	772.440,00	836.810,00	
	146.763,60	158.993,90	
	919.203,60	995.803,90	76.600,30

Die wesentlichen Kostenfaktoren der Rathaussanierung lassen sich in folgende Gewerke gliedern (sh. Anlage 1):

<b>Dach, Fenster, Heizung/Lüftung, Brandschutz, Elektro- und Präsentationstechnik</b>				
			Anteil in %	
OOO	Einrichtung/Sicherung Baustele	4.500,00 €		
OO2	Abbruch/Entsorgung	13.000,00 €	2,64	
OO3	Gerüstbauarbeiten	3.500,00 €	0,71	
O12	Rohauarbeiten	11.500,00 €	2,34	
O21	Dachabdichtungsarbeiten	52.000,00 €	10,58	
O22	Klempnerarbeiten	3.000,00 €	0,61	
O23	Ptuz- und Stuckarbeiten	23.000,00 €	4,68	
O25	Estricharbeiten	4.000,00 €	0,81	
O27	Tischlerarbeiten	11.000,00 €	2,24	
O30/O32	Verglasungsarbeiten	31.000,00 €	6,31	
O31	Schlosser- und Metallbauarbeiten	49.000,00 €	9,97	
O34/O37	Maler- und Tapezierarbeiten	13.000,00 €	2,64	
O39	Trockenbauarbeiten	38.000,00 €	7,73	
O36	Bodenbelagsarbeiten	20.000,00 €	4,07	
O40	Heizungsanlagen	3.500,00 €	0,71	
O40	Lüftung Klimatisierung	85.500,00 €	17,40	
O42/O44	Wasser-/Abwasserinstallation	6.000,00 €	1,22	
O51/O52/O58	Elektro- und Präsentationstechnik	120.000,00 €	24,42	
	anteilig			
	Sumem netto	491.500,00 €	100,00	Nettokosten
	30 % Baunebenkosten	147.450,00 €		
	Zwischensumme	638.950,00 €		
	19 % Mehrwertsteuer	121.400,50 €		
	Summe Rathausanierung ca.	760.350,00 €	76,34	
	Summe Ratssaalsanierung ca.	236.000,00 €	23,69	
	<b>Summe Rathausanierung insgesamt ca.</b>	<b>996.000,00 €</b>	<b>100,04</b>	

Die sogenannten „Sowieso-Kosten“ der Rathausanierung liegen bei ca. 760.350 EUR. Der Anteil an den Gesamt-brutto-Kosten liegt danach bei 76,34 %.  
Der Anteil der Ratssaalsanierung (Möblierung, anteilige Elektro- und Präsentationstechnik) liegt bei ca. 236.000 EUR. Der Anteil an den Gesamt-brutto-Kosten liegt hier bei 23,69 %.

#### Zeitpläne:

Ratssaalsanierung	Fertigstellung 31.12.2014
Energetische Sanierung (Dach, Fenster u.a.)	Fertigstellung 30.04.2015

#### Kostenschätzung:

Ratssaalsanierung, Stand 25.02.2014	235.465,30 EUR (Anlage 2)
<u>Energetische Sanierung, Stand 25.02.2014</u>	<u>760.338,60 EUR (Anlage 1)</u>
Gesamt:	995.803,90 EUR, ca. 996.000 EUR

Um den Fertigstellungstermin des Ratssaales 31.12.2014 einhalten zu können, bittet die Verwaltung den Gemeinderat um die Ermächtigung, die erforderlichen Ausschreibungen und Vergaben vertraglich bindend umzusetzen. Dies bedeutet, dass der Oberbürgermeister Vergaben tätigt und Verträge abschließt, die nach der Hauptsatzung gegebenenfalls in der Zuständigkeit des Technischen Ausschusses oder des Gemeinderats liegen könnten. (TA: über 50.000 EUR, bis 125.000 EUR, GR: ab 125.000 EUR.)

Die Verwaltung wird über die erfolgten Vergaben und Aufträge jeweils in der Folgesitzung des Technischen Ausschusses informieren.

Die Verwaltung wird auch unverzüglich informieren sollten sich unvorhergesehene

Kostensteigerungen im Zuge der Kostenberechnung oder während der Bauzeit ergeben.

Um etwaige Kostensteigerungen zu berücksichtigen schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat die Deckelung des Budgets auf 996.000 EUR zzgl. 5 % vor. Die Deckelung der Ermächtigung für Ausschreibung, Vergaben und Vertragsabschlüsse liegt danach bei 1.050.000 EUR.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Im Haushaltsplan 2014 sind folgende Haushaltsmittel sowohl für die Ratssaalsanierung als auch für die energetischen Sanierungen veranschlagt:

2.0610.935000 Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens	60.000 EUR
2.0610.942000 Gebäude Hebelstr. 1 energetische Sanierung	600.000 EUR
<u>2.0610.944000 Sanierung Ratssaal</u>	<u>250.000 EUR</u>
Gesamt	910.000 EUR

Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich nach der Kostenschätzung vom 25.02.2014 auf ca. 996.000 EUR. Die Kostensteigerung zur bisherigen Gesamtschätzung beträgt ca. 9,5 %. Für die Kostenerhöhung stehen Ersatzdeckungsmittel unter der Haushaltsstelle 2.2110.940000 „Nordstadthalle – Schwimmbad, Erneuerung Zu- und Abluftanlage“ in Höhe von 90.000 EUR zur Verfügung. (Sh. Beratungsvorlage 1500/2014.) Bei Kostensteigerungen (1.050.000 EUR) sind weitere Ersatzdeckungsmittel zu berücksichtigen.

**2.2110.940000 Nordstadthalle Schwimmbad  
Erneuerung Zu- und Abluftanlage I. BA 250.000 EUR**

Nach Absprache mit dem Oberbürgermeister wird 2014 die Planung beauftragt und fertiggestellt.

Damit wird gewährleistet, dass die zwingend erforderliche Umsetzung 2015 erfolgt.

Planungskosten: 50.000 EUR

200.000 EUR dienen als Ersatzdeckungsmittel für:

2.0610.941000 Gebäude Hebelstr. 1, energetische Sanierung	90.000 EUR
<u>Rest Ersatzdeckungsmittel:</u>	<u>110.000 EUR</u>

**Anlagen:**

Anlagen wurden bereits für den technischen Ausschuss am 13.03.2014 mit versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: