



Datum, 28.07.2011 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/105/2011

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	11.08.2011	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	11.08.2011	
Haupt- und Finanzausschuss	11.08.2011	

Neubau Rathaus

Aufhebung des Leistungsverzeichnisses Rohbau und Änderung der Ausführungsabschnitte

Sachdarstellung:

Nach Abschluss des Architektenwettbewerbes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.06.2010 beschlossen, das Rathaus auf der Grundlage des Planvorentwurfes des 1. Preisträgers zu errichten. Die entsprechende Generalplanerleistung für die Architekten- und Ingenieurleistungen für das Bauvorhaben „65-10-06 Rathausneubau“ wurden am 10.10.2011 beauftragt.

Nach Abschluss der Ausführungsplanung sowie der dann erfolgten ersten Submission Rohbauarbeiten ist jedoch die Differenz zwischen Kostenberechnung und Ausschreibungsergebnis zu gravierend. Die Differenz der Mehrkosten beläuft sich auf rd. 13% (185.000 €).

Da die Baukonjunktur sich im Aufwind befindet und eine Preiskalkulation für eine Laufzeit von 3-4 Jahren nur mit viel Risiko auskömmlich zu kalkulieren ist, vermutet die Bauverwaltung, dass hier sehr viele Sicherheiten und Unwägbarkeiten mit eingerechnet wurden und es somit zu sehr hohen Angebotspreisen kommt.

Auch die Anzahl der Angebotsrückläufer (3 Abgaben von 16 Angeforderten) zeigt, dass hier die extrem lange Bauzeit mit den zwei auseinander liegenden Bauabschnitten viele Firmen zur Nichtabgabe bewegten.

Auf Grund der Erfahrungen mit der Rohbauausschreibung wurden von Seiten der Bauverwaltung die bis dato veröffentlichten Ausschreibungen Heizung/Lüftung, Sanitär und Verglasung/Sonnenschutz frühzeitig vor dem Submissionstermin aufgehoben. Da auch hier eine Kostensteigerung von mind. 10 % zu erwarten ist.

Bezüglich der weiteren Vorgehensweise ergeben sich nach Ansicht der Bauverwaltung 3 Möglichkeiten:

1. Der Rathausneubau wird wie von allen Gremien genehmigt in zwei Abschnitten weiterhin umgesetzt. Hier sind auf die Kostenanschlagssummen ca. 10-15 % Mehrkosten hinzu zu addieren, die Bausumme erhöht sich somit um mind. 650.000 €.
2. Die ausführungs- und gewährleistungstechnisch nicht trennbaren Gewerke Rohbau, Heizung-Lüftung-Sanitär, Elektro und Fassade werden in einem Leistungsverzeichnis weiterhin in zwei Bauabschnitten ausgeschrieben, alle anderen Gewerke jeweils getrennt nach Bauabschnitten einzeln. Hier kann es jedoch für alle Ausbaugewerke zu je zwei ausführenden Firmen kommen, was im Zuge der Gewährleistungszeiträumen und ggf. Ansprüche zu immensem Mehraufwand führt. Die Mehrkosten

belaufen sich hier nach heutigem Stand auf ca. 350.000 € wobei noch die Frage der Materiallieferanten und Oberflächen zu klären ist, damit beide Gebäude auch gleich aussehen.

3. Die Rohbauausschreibung wird aufgehoben und neu ausgeschrieben (hier haben bereits Gespräche mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund stattgefunden). Die Ausführung erfolgt dann in einem Bauabschnitt, jedoch muss die Verwaltung der Bahnhofstrasse 28 (LB Technische Dienste und Landschaft, Ver- und Entsorgung und Bauen, Wohnen und Umwelt, zzgl. Archivräume) interimweise umziehen. Dies war ursprünglich jedoch aus Kostengründen nicht geplant. Es kann jedoch das Risiko einer Klage auf entgangenen Gewinn des günstigen Bieters nicht ausgeschlossen werden. Es kann jedoch das Risiko einer Klage auf entgangenen Gewinn des günstigen Bieters nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauverwaltung sieht in dieser Lösung 4 folgende Vorteile:

1. Die Gewerke werden im entsprechenden Zeitfenster ausgeschrieben, so dass hier ortsübliche und dem Markt angemessene Preise vorliegen werden.
2. Die Bauzeit verkürzt sich.
3. Es besteht eher die Möglichkeit einer Ausführungsänderung, sollten sich im Zuge der Baukostenfortschreibung zusätzliche Mehrkosten abzeichnen.
4. Der Zwischenumzug der Bahnhofstrasse 28 wird kostenmäßig günstiger als die Lösungen 1 oder 2.

Kostensituation

Nach Rücksprache mit den Drei Architekten, hat die Lösung 3 bezüglich der Ausführungsänderung folgenden Mehr-/Zusatzaufwand bei den Fachplanern sowie Minderkosten bei den ausführenden Firmen:

Mehrkosten planerische Zusatzleistungen

- Tragwerksplanung
- keine Mehrkosten Ausschreibung
- Heizung / Lüftung / Sanitär
Mehraufwand
umstellen Ausschreibungen ca. 8 h à 95,79 € 766,32 € brutto
- Elektro:
- keine Mehrkosten Ausschreibung
- Architektur
- Mehraufwand
umstellen Ausschreibungen/Terminplan etc. ca. 10 h à 95,79 € 957,90 € brutto

Minderkosten in der Bauausführung

- Heizung / Lüftung / Sanitär
- Minderkosten Entfall prov. Abgasanlage ca. 7.100 € brutto
- Minderkosten Prov. Halterung Splitgeräte ca. 400 € brutto
- Minderkosten Entfall doppelte Druckprüfungen + Spülungen Grundleitung ca. 1.200 € brutto
- Elektro:
- Minderkosten für 1 BA ca. 7.000 € brutto (Baustrom/Beleuchtung/Wartung während Bauzeit)

Insgesamt reduziert sich damit die Summe wie folgt:

KG 200-600 ca. 15.700,00 € brutto,
KG 700 ca. 29.750,00 € brutto (inkl. nicht mehr anfallender planerischer Mehraufwand für zwei Bauabschnitte)

Gesamt rd. 43.000,00 € brutto Minderkosten

Bezüglich der möglichen interimswisen Unterbringung der Leistungsbereiche, die im Gebäude Bahnhofstrasse 28 untergebracht sind, wurden folgende 3 Gewerbeflächen besichtigt.

- **Neu-Anspach Gewerbegebiet, Robert Bosch Str. 18
(Postverteilungszentrum, 1. OG – 255 m²)**

Mietzins ohne Nebenkosten	24 Monate x 2.454,38 €/M	58.905,12 €
Telefonanlage	24 Monate x 168,18 €/M	4.036,32 €
Telefonanlage Montage		348,60 €
Zugang Daten Hochtaunuskreis		500,00 €
Umzugskosten		6.000,00 €

Gesamt für eine Laufzeit von 24 Monaten Brutto ca. 69.790,04 €

- **Hausen-Arnsbach, Hauptstrasse 13c
(Doppelhaushälfte, 278 m²)**

Mietzins ohne. Nebenkosten	24 Monate x 2.115,00 €/M	50.760,00 €
Es kann die vorhandene Anlage genutzt werden		
Zugang Daten Hochtaunuskreis		800,00 €
Umzugskosten	=	6.000,00 €

Gesamt für eine Laufzeit von 24 Monaten Brutto ca. 57.560,00 €

- **Hausen-Arnsbach, Siemensstraße 21-23
(1. OG Anbau – 277 m²)**

Mietzins	24 Monate x 2.150,82 €/M	51.619,68 €
Telefonanlage	24 Monate x 168,18 €/M	4.036,32 €
Telefonanlage Montage		500,00 €
Zugang Daten Hochtaunuskreis		800,00 €
Umzugskosten		<u>6.000,00 €</u>

Gesamt für eine Laufzeit von 24 Monaten Brutto ca. 62.956,00 €

Alternativ wurden von Seiten der Drei Architekten zwei Containerlösungen mit Angeboten verpreist.

- **Anbieter 1**

Fa. Optirent Mietservice Depot Frankfurt:

- Miete für 24 Monate Container (pro Monat 1.939,70 €)	46.552,80 €
- Ausstattung Brüstungskanal	1.782,14 €
- Anlieferung / Abholung	5.019,42 €
- Montage / Demontage	3.650,92 €
- Ladekran	1.999,20 €
- Reinigung	499,80 €

Mietzins gem. Aufstellung	24 Monate x 2.479,35 €/M	59.504,40 €
Telefonanlage	24 Monate x 168,18 €/M	4.036,32 €
Zugang Daten Hochtaunuskreis		500,00 €
Versorgungsanschlüsse inklusive Rückbau		15.000,00 €
Umzugskosten		6.000,00 €

Gesamt für eine Laufzeit von 24 Monaten Brutto ca. ohne Nebenkosten 85.040,72 €

- **Anbieter 2**

Fa. Algeco Mietservice Depot Stockstadt:

- Miete für 24 Monate Container (pro Monat 1.819,63 €)	43.671,12 €
- Elektroinstallation	882,98 € brutto
- Versicherung (pro Monat 124,95 €)	2.998,80 €
- Anlieferung / Abholung	5.402,60 €
- Montage / Demontage	2.474,01 €

- Ladekran		2.698,92 € brutto
- Niveauausgleich		571,20 €
- Reinigung		486,71 €
Mietzins gem. Aufstellung	24 Monate x 2.466,09 €/M	59.186,16 €
Telefonanlage	24 Monate x 168,18 €/M	4.036,32 €
Zugang Daten Hochtaunuskreis		500,00 €
Versorgungsanschlüsse incl. Rückbau		15.000,00 €
Umzugskosten		6.000,00 €

**Gesamt für eine Laufzeit von 24 Monaten Brutto ca.
ohne Nebenkosten**

84.722,48€

Die Flächen im Gewerbegebäude Siemensstraße 21-23 scheinen in der Größe sowie der erforderlichen Registraturflächen und dem Mietpreis am Besten geeignet. Dort würden auch 16 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Gesamtkosten für diese Lösungsvariante inklusive Minderkosten Planungs- und Ausführungsaufwand belaufen sich auf ca. Brutto 19.957 €.

Alternativ käme das Objekt in der Robert-Bosch-Straße 18 in Frage. Aufgrund des Erstbezugs liegt dort der Mietpreis höher. Dort würden auch nur 10 Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Gesamtkosten würden sich da inklusive Minderkosten Planungs- und Ausführungsaufwand auf Brutto ca. 26.790 € belaufen.

Die Doppelhaushälfte Hauptstraße 13 c wurde wegen der Lage im Hof und einer mangelhaften Stellplatzsituation für nicht bürgerfreundlich eingestuft und daher als unvorteilhaft verworfen.

Die Nebenkosten wurden bei allen Angeboten außer Acht gelassen, da diese auch im Verbleib vom Bestandsgebäude (Bahnhofstraße 28) anfallen würden, wobei im Gebäude Siemensstraße 21-23 ein niedriger Satz (ca. 1,20 bis 1,50/m²) wie im Gebäude Robert-Bosch-Straße 18 (ca. 1,96 €/m²) genannt wurde.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. die Rohbauausschreibung zum Neubau des Rathauses aufzuheben und die Baumaßnahme in einem Bauabschnitt umzusetzen;
2. die im Gebäude Bahnhofstraße 28 untergebrachten Leistungsbereiche in das Gebäude Siemensstr. 21-23 oder alternativ in das Gebäude Robert-Bosch-Straße 18 für einen Zeitraum von 24 Monaten unterzubringen.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch die Investitionsnummer 096216.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Lageplan

Haushaltsrechtlich geprüft: