

TOP:

Viernheim, den 18. Juli 2018

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	Schn
Drucksache:	VL-76-2018/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	0
Produkt/Kostenstelle:	01.1110.09/2017INV121
Stand der Haushaltsmittel:	1.840.000 €
Benötigte Mittel:	2.315.000 €
Protokollauszüge an:	BVLA, Kämmereiamt, ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	09.08.2018	

Beschlussvorlage

**Umbau des EG des städt. Anwesens Kettelerstraße 6 a (ehem. Post) für eine Büro-
nutzung mit besonderen Anforderungen; hier: Kostenfortschreibung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung) nimmt vom Bericht der Verwaltung zur Entwicklung der Baukosten des Umbaus des EG des städt. Anwesens Kettelerstraße 6 a Kenntnis.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung) stimmt zu, dass im Haushaltsplan 2018 für andere Vorhaben vorgesehene Mittel im Finanzhaushalt zur Deckung der Mehrausgaben für die Baumaßnahme Kettelerstraße 6 a umgewidmet werden (2009INV098, 2018INV006 und 2009INV021).
3. Der Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung) nimmt zur Kenntnis, dass zurzeit die Entwicklung der Baukosten nicht insgesamt abgesehen werden kann und daher u.U. im Haushaltsplan 2019 ein weiterer Betrag zur Kostendeckung eingestellt werden muss.
4. Der Stadtverordnetenversammlung ist Vorlage zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die städt. Gremien haben sich zuletzt im Jahr 2017 mit der Umbaumaßnahme Kettelerstraße 6 a befasst. Die Stadtverordnetenversammlung hat einen Kostenrahmen von insgesamt 1.930.000 € genehmigt (1.840.000 € im Finanzhaushalt und 90.000 € für Bauunterhaltungsmaßnahmen).

Im Anschluss an die Mittelfreigabe durch die Stadtverordnetenversammlung wurden die Gewerke ausgeschrieben und die Arbeiten überwiegend vergeben (kleinere Ausbaugewerke sind noch nicht vergeben). Die Vergabe der Arbeiten gestaltete sich bisher sehr

schwierig. Für mehrere Gewerke gingen nach der öffentlichen Ausschreibung keine Angebote ein. Die Folge war, dass die Aufträge nach entsprechender Verhandlung freihändig an Firmen zu vergeben waren. Dies hatte in der Regel zur Folge, dass die von dem Planungsbüro angenommenen Kosten nicht einzuhalten waren. Darüber hinaus gingen für weitere Gewerke jeweils nur ein Angebot ein. Auch hier war die Folge, dass die geplanten Kostenvorgaben nicht zu erreichen waren.

Der Magistrat wurde bei den Einzelvergaben stets über die Umstände informiert. Insbesondere war und ist dem Magistrat bekannt, dass aufgrund der konjunkturellen Umstände ein „normaler“ Wettbewerb in den Ausschreibungsverfahren nicht gegeben ist.

Weiterhin ist aufgrund der besonderen Anforderungen durch den künftigen Nutzer an den Baustandard ein erhöhter Planungsaufwand in der Bauphase zu verzeichnen. Dies führte –neben den notwendigen zusätzlichen Verhandlungen zu den Auftragsvergaben- zu erhöhtem Zeitaufwand der Fachplaner, was sich in erhöhten Zahlungen für besondere Leistungen widerspiegeln wird.

Neben den genannten finanziellen Auswirkungen kommt hinzu, dass der ursprünglich für Oktober 2018 geplante Abschluss der Umbaumaßnahme nicht einzuhalten sein wird. Durch die notwendigen Umplanungen etc. kam es immer wieder zu Stillstandszeiten. Gegenwärtig wird allerdings noch davon ausgegangen, dass die Räume im Jahr 2018 dem Nutzer übergeben werden können.

Zurzeit muss mit folgenden Gesamtkosten gerechnet werden:

Baukosten (300er Kosten)	1.054.952 €
Technische Gebäudeausstattung (400er Kosten)	796.345 €
Planungskosten	<u>463.828 €</u>
Zusammen	2.315.125 €
./.. Ausgaben gem. Kostenberechnung	<u>1.930.000 €</u>
Voraussichtliche Mehrkosten	<u>385.125 €</u>

Aufgrund der Aufwendungen für polizeispezifische Einrichtungen hat sich das Land Hessen als Mieter verpflichtet, einen Anteil von rd. 257.000 € der Kosten zu übernehmen. Dieser Anteil wurde auf der Grundlage der Gesamtkostenannahme von 1.930.000 € berechnet und vereinbart. Die tatsächlichen Abrechnungsbeträge werden auf die Berechnung des Kostenanteils des Landes Hessen auswirken. Hierzu ist eine Konkretisierung der Berechnung erforderlich. Gleiches gilt für die Unterscheidung der Kosten, die im Finanzhaushalt bzw. Ergebnishaushalt zu verbuchen sein werden. Dies ist allerdings sinnvoll erst dann möglich, nachdem die Gewerke abgerechnet worden sind. Eine weitere Zwischenrechnung würde wiederum zu einer Kostensteigerung bei den Planungskosten führen.

Um die Umbaumaßnahme abschließen zu können, ist die Bereitstellung weiterer Mittel unabdingbar. Die Verwaltung schlägt vor, im Finanzhaushalt 2018 bereitgestellte Mittel folgender Maßnahmen zur Deckung der dargestellten Mehrausgaben umzuwidmen:

1. Ankauf von baureifem Land und Ackergelände (2009INV021) 50.000 €

Um bei Ankaufsangeboten, insbesondere Ackergelände, reagieren zu können, ist ein Betrag vom 50.000 € im Haushaltsplan 2018 veranschlagt worden. Zurzeit liegen der Stadt keine Ankaufsangebote vor. Es wird daher vorgeschlagen, den Betrag umzuwidmen mit der Folge, dass im Jahr 2018 keine entsprechenden Geschäfte getätigt werden können.

2. Umgestaltung Spitalplatz (2018INV006)

210.000 €

Für Maßnahmen zur Umgestaltung des Spitalplatzes stehen im Haushaltsplan 2018 insgesamt 230.000 € zur Verfügung. Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat bisher lediglich Planungsaufträge vergeben. Die Kosten dafür werden sich auf unter 20.000 € belaufen. Da mit einer baulichen Umsetzung der Planung im Jahr 2018 nicht mehr zu rechnen ist, kann der „freie“ Anteil des Haushaltsansatzes in Höhe von 210.000 € umgewidmet werden. Zur Umsetzung der Maßnahme ist im Haushaltsplan 2019 ein entsprechender Betrag zusätzlich einzuplanen.

3. Neupflanzung von Bäumen (2009INV098)

107.000 €

Zur Fertigstellung des Ausbaus der Erschließungsanlagen sollen im Baugebiet „Die kleinen neuen Äcker“ Bäume gepflanzt werden. Im Haushaltsplan 2018 sind dafür 132.000 € vorgesehen. Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat bisher lediglich Planungsaufträge vergeben. Die Kosten dafür werden sich auf unter 25.000 € belaufen. Da mit einer Umsetzung der Planung im Jahr 2018 nicht mehr zu rechnen ist, kann der „freie“ Anteil des Haushaltsansatzes in Höhe von 107.000 € umgewidmet werden. Zur Umsetzung der Maßnahme ist im Haushaltsplan 2019 ein entsprechender Betrag zusätzlich einzuplanen.

Durch die vorstehend aufgeführten Umwidmungen von Haushaltsmitteln sind die voraussichtlichen Mehrkosten für die Umbaumaßnahme Kettelerstraße 6 a überwiegend gedeckt. Ein evtl. darüberhinaus benötigter Geldbetrag zur Deckung der Gesamtkosten kann im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes 2019 berücksichtigt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass der bereitzustellende Gesamtbetrag insgesamt im Haushaltsjahr 2018 kassenwirksam werden wird.

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung am 17. Juli 2018 mit dem vorstehenden Sachverhalt befasst. Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wurde zugestimmt.