

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2013/010
	<b>Status:</b>	öffentlich
<b>TOP:</b>	<b>Datum:</b>	10.01.2013
<b>Neubau Umkleide für den RC Borken-Hoxfeld Vorstellung zum aktuellen Sach- u. Kostenstand der Planungen durch das Architekturbüro R. Eversmann, Raesfeld zur abschließenden Fassung des Bau- bzw. Realisierungsbeschlusses</b>		
<b>Federf. Fachbereich:</b>	<b>Gebäudewirtschaft</b>	
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>	<b>Finanzen und Controlling</b>	
<b>Verfasser/in:</b>	Franz Schlüter	
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	23.01.2013	Umwelt- und Planungsausschuss

**Erläuterung:**

Einleitend wird auf die ausführliche Sitzungsvorlage V 311 aus 2011 sowie auf die Niederschrift des AKS/ UPA vom 07.12.2011 zu Top 3 mit ergänzender Beschlussfassung, hingewiesen. In Folge der Empfehlung der Ausschüsse AKS, UPA und HA bestätigte der Rat am 21.12.2011 eine Beschlussvorlage, die eine Wiedervorlage zum offiziellen Baubeschluss - nach dem Planungsstand „Kostenberechnung“ auf Grundlage der Lph 4 (Baugenehmigungsplanung) spiegeln sollte.

Ergebnis der Kostenermittlung „**Kostenschätzung**“ v. 14.12.2011 **590.000,- Euro Budgetplanung nach KGSt zuzügl. 30 % = 767.000,- Euro im HH 2012**

Nach Abschluss der Entwurfsplanung mit der Raumprogrammergänzung eines zus. Gymnastikraumes nebst zus. Umkleide u.a. nach der Bedarfsempfehlung der Sporthochschule Köln zur Sportentwicklungsplanung der Kommune, wurde die Genehmigungsplanung vom Architekturbüro Eversmann fertiggestellt und am 01.03.2012 eingereicht. Der durch den Bauantrag abschließend festgelegte Vertragsinhalt/ -gegenstand wurde mit dem Architektenvertrag vom 02.Mai 2012 für die Lph 1-9 auf Grundlage der Kostenschätzung, auch förmlich bestätigt.

Grundlage des Architektenvertrages nach HOAI ist weiterhin das Ergebnis der Kostenermittlungsart:

„**Kostenschätzung**“ = **590.000,- Euro**

Während dieser Zeit wurde das genehmigungsrechtliche Änderungsverfahren zum B-Plan eingeleitet und vorangetrieben. Im Zuge des TÖB (Träger Öffentlicher Belange)-Verfahren, startete vor dem Hintergrund eines frühen Baubeginns, im März 2012 das

LWL-Amt für Archäologie in Münster mit Grabungen auf dem Baufeld im Bodendenkmal „Am Kaninchenberg“. Die archäologische Suche konnte im April – ohne Befund - abgeschlossen und das Baufeld für die eigentlichen, geologischen Tragfähigkeitsuntersuchungen zur Erstellung einer Prüfstatik freigegeben und somit auch erstmals sondiert werden.

Etwa zeitgleich wurde im Durchführungsvertrages zur Regelung der finanziellen Kostenbeteiligung festgelegt, dass über **100.000,- Euro Kredit** und durch „Hand- u. Spanndienste“ in Höhe von **50.000,- Euro Eigen(bau)leistungen** durch den Verein RC Borken-Hoxfeld, anteilig zur Gesamtfinanzierung, zu erbringen sind. Am 17.04.2012 wurde beschlusskonform zwischen Stadt und Vereinsvertretern der Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Am 23.05.2012 fasste der Rat der Stadt Borken den planungsrechtlichen Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plan HO 1 (Sportgelände in Hoxfeld).siehe SV2012/079

Nach abschließender Prüfung der geologischen, bautechnischen und bauordnungsrechtlichen Nachweise wurde am 10.08.2012 die Baugenehmigung zur Errichtung des Neubaus (AKZ 00122-12-01) ausgestellt.

Um mit den Vereinsvertretern eine Basis für die Abrechnung von Eigen(bau)leistungen, fest zu legen, waren die Leistungsbeschreibungen der Gewerke insoweit zu vertiefen, dass fiktive Angebotszahlen aus Vergleichsprojekten ermittelbar wurden, um die „Wertschöpfung“ durch den Verein realistisch ausweisen zu können. Die Vereinsvertreter hatten in Gesprächen, von sich aus angeboten, die Garten- u. Landschaftsbauarbeiten sowie die Trockenbau- u. Malerarbeiten gänzlich in Eigenleistung erbringen zu wollen. Dennoch wäre es, um die Anteilsquote i.H.v. 10 % abzusichern, notwendig geworden, weitere Leistungen in Kooperation mit Auftragnehmern zu avisieren. Im Gespräch sind ergänzende Eigenleistungen – wie z.Bsp. die hölzernen Sitzbankanlagen für Innen und Außen oder der Abbruch des Altbaus.

Unter Berücksichtigung aller Auflagen und Nebenbestimmungen aus der Baugenehmigung sowie den marktpreislichen Erfahrungen aus den bis zu diesem Zeitpunkt beschriebenen Ausführungs-Werkplanungen zu den Einzellos-Gewerken (Lph. 5-6-7), zusammen mit beteiligten Faching. zur Werkplanung der technischen Gebäudeausrüstung, wurde im Rahmen einer „Worst-Case“ Betrachtung eine 1. „Kostenberechnung“ vorgestellt, die jedoch das Finanzbudget, bei weitem überstieg.

Nach Rückgabe und Analyse wurde eine lt. Aussage des Architekten eine „auf Kante“ überarbeitete Kostenberechnung, dem FB 65 und Verwaltungsvorstand vorgestellt.

Die Kostenermittlung „**Kostenberechnung**“ v. 27.08.2012 ca. **841.000,- Euro demnach Budgetplanung nach KGSt zuzügl. 20 % = 1.009.200,30 Euro Brutto.**

Weil auch diese Kostenberechnung das genehmigte Kostenziel verfehlte, wurde das Architekturbüro in Abstimmung mit FB u. Vorstand beauftragt, Alternativ- und Änderungsplanungen zu entwickeln , um – ohne Abstriche an der Funktionalität oder den Raumprogrammflächen – zu Kostenreduzierungen, zu kommen.

Nach intensiven Überarbeitungsphasen von Sept. bis Nov. 2012 wurden zur Annäherung an das Kostenziel, zuletzt auch für die materielle Baustoffauswahl (Stein,Stahl, Beton, - Holz) und das Errichtungskonzept (Massivbau konventionell oder Leichtbau in Elementbauweise) mit Bauträgern und Generalunternehmen, durch gezielte Angebotsanfragen bei mehreren Anbietern, kostensenkende Alternativen untersucht.

Vorab wurde dem Vorsitzenden und der Baukommission des Vereins RC Borken-Hoxfeld das neue Errichtungs- u. Gestaltungskonzept vorgestellt. Vor dem Hintergrund auch hierbei entspr. Eigenleistungen trotz Vorfertigung noch erbringen zu können, trägt der Verein die Ausführungsänderungen auf Grundlage des bestehenden Durchführungsvertrages mit. Auch das Bauordnungsamt trägt die genehmigungsrechtlichen Änderungen mit, weil sich, mit Ausnahme der Baubeschreibung zum Bauantrag und der Zugewinn an Nutzfläche, die Außenkubatur des Gebäudes nicht verändert.

In einer abschließenden Betrachtung summieren sich die Gesamtbaukosten aktuell in der Kostenermittlungsart „**Kostenberechnung**“ v. 17.12.2012 auf ca. **830.000,- Euro demnach Budgetplanung nach KGSt zuzügl. 20 % = 996.000,00 Euro Brutto.**

**Effektiv** sind aber die erzielbaren Finanzierungsanteile über die Eigen(bau)leistungen des Vereins mit 50.000,- Euro und der Stadtwerke Borken wg. eines vorverhandelten Contractings zur Wärmelieferung i.H.v. ca. 30.000,- Euro – weil nicht kassenwirksam – nicht zu verausgaben.

830.000,- Euro – (50.000,- Euro + 30.000,- Euro) = **750.000,- Euro.**

Mit der Ausführung in Holzrahmenbauweise wäre das maximale, haushaltsrechtliche Kostenziel zu erreichen bzw. bliebe es leicht unterschritten.

Weitere kostensenkende Faktoren, wie der noch durchzuführende öffentliche Preiswettbewerb mit der preislichen Beruhigung der Baukonjunktur zur Jahresmitte, könnten noch hinzutreten.

Für evtl. zahlenmäßige Kostenvergleiche mit den vorherigen Neubauten von Umkleidegebäuden wie in Marbeck, Weseke und Burlo, bleibt abschließend zu erwähnen, dass dort wesentliche, externe Planungsleistungen (Erschließungs- u. allgemeine Baunebenkosten der Ko.-Gr. 200 u. 700) hier **n i c h t** zu finanzieren waren,

Hr. Architekt Reinhold Eversmann, Raesfeld wird in der Sitzung die neuen Kosten- und Planungsergebnisse sowie die Rahmenbedingungen für die Realisierung dieser neuen Planungen, in der Ausschusssitzung in Form einer Power-Point-Präsentation persönlich vorstellen und erläutern.

### **Entscheidungsalternative/n:**

- a) Erstellung des Gesamtraumprogramms mit Schulung- u. Gymnastikraumes
- b) Erstellung des Gymnastik- ggfls. Schulungsraumes in einem II. Bauabschnitt

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen über 50.000 EUR:

zu a) kassenwirksame Gesamtkosten i.H.v. 750.000,00 Euro

Im Rahmen der Verabschiedung des Haushaltes 2013 ist der Budgetansatz aus dem Haushalt 2012 in Höhe von 767.000,00 € wieder zu übernehmen.

zu b) Einsparvolumen zur Gesamterstellung ca. 60.000,- Euro.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt die vorgestellte neue Planung zustimmend zur Kenntnis und fasst den Baubeschluss zur Realisierung und Umsetzung des Neubau- Bauvorhabens auf Grundlage der aktuellen Kostenberechnung.

**Anlage:**

Anlage01\_Kostenberechnung