

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2018/137
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	18.05.18
Regionale 2016 - Projekt FARB - Sachstandsbericht und überplanmäßige Mittelbereitstellung		
Federf. Fachbereich:	Gebäudewirtschaft	
Beteiligte Fachbereiche:	Finanzen und Controlling	
Verfasser/in:	Kaling, Markus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	05.06.2018	Umwelt- und Planungsausschuss
	11.07.2018	Rat der Stadt Borken

Erläuterung:

Im UPA am 09.12.2015 wurde der Bau des Regionale 2019-Projektes " Forum Altes Rathaus Borken" beschlossen. Die Maßnahme wird durch das Land NRW im Rahmen des Städtebauinvestitionsprogramms "Aktive Zentren, Regionale 2016 gefördert. Ebenso erfolgt eine Förderung durch Mitteln des LWL-Museumsamtes.

1. Planungssachstand:

Der Baubeschluss wurde auf Basis der abgeschlossenen Hochbau-Entwurfsplanung gefasst. Die Genehmigungsplanung erfolgte ebenfalls auf dieser Basis. Die Baugenehmigung wurde am 23.09.2016 erteilt. Im Zuge der vertiefenden Ausführungsplanung und bei Bauteiluntersuchungen wurden zusätzlich zu den schon bekannten Problemstellungen weitere konstruktiven und statischen Problemen erkannt und die Planung entsprechend modifiziert. Hier sind insbesondere folgende Problempunkte und Maßnahmen zu nennen:

- nicht ausreichende Aussteifung der Decken des Bestandes (Problemlösung durch zusätzliche Stahlverstärkungen in der Zwischendecke)
- mangelhafte Tragfähigkeit des Baugrunds unterhalb des Bestandsgebäudes (Problemlösung durch partielle Nachgründung und Tiefengründung (Microphähle)

- Probleme bei einer ausreichenden Bemessung der Lüftungs- und Klimaanlage für die Wechselausstellung im Nordflügel (Problemlösung durch Einplanung einer Klimadecke in den Räumen des Nordflügels)
- fortlaufende Anpassung der Planung durch zum Teil von den Bestandsplänen abweichende Ausführung des Bestandes. Dies sorgt neben Mehrkosten für zusätzliche Planänderungen und Einmessarbeiten für terminlichen Verzug, da die statisch relevanten Bauteile bei abweichender Ausführung neu Bemessen und geprüft werden müssen. Die Abweichungen konnten überwiegend erst im Zuge der Umbauarbeiten erkannt werden.

Eine detaillierte Planung der Einrichtung des Foyers erfolgt in enger Abstimmung mit den Ausstellungsgestaltern. Der Planungsstand wurde im AKS am 05.04.2017 vorgestellt.

Eine **Bemusterung** und Abstimmung der zu verwendenden Materialien erfolgte mit der per Beschluss des AKS vom 05.04.2017 gegründeten **Baubegleitgruppe**. Die Baubegleitgruppe tagte zum ersten mal am 30.05.2017. In diesem Termin wurden unter anderem Materialien für die Bauausführung bemustert. Das **Protokoll** ist als **Anlage 1** beigefügt.

In einem weiteren Treffen der **Baubegleitgruppe** am 12.12.2018 wurde über das zukünftige **CI-Design** beraten. Das **Protokoll** des Treffens ist als **Anlage 2** beigefügt.

Weitere Treffen der Baubegleitgruppe werden bei Bedarf oder nach Anregung der Akteure abgestimmt.

Ebenfalls erfolgte am 31.01.2018 eine planerische Abstimmung zu Themen der **Inklusion** mit Vertretern der Behindertenverbände. Das **Protokoll** ist als **Anlage 3** beigefügt.

2. Terminalsachstand:

Terminziel ist die Wiedereröffnung des Museums im Jahr 2019. Die Projektbausteine Gebäude/Hochbau und Gebäude/Einrichtung/Ausstellung bauen aufeinander auf. Die Arbeiten zur Inneneinrichtung und Ausstellungsgestaltung schließen somit an die Hochbauarbeiten an und beginnen voraussichtlich im Oktober 2018. Ebenfalls wurde ab Anfang 2018 mit den Tiefbauarbeiten des Projektbausteins "Umgestaltung De-Wynen-Platz" begonnen.

Mit den Rückbauarbeiten wurde planmäßig am 01.10.2016 begonnen. Die im Dezember 2016 veröffentlichte Ausschreibung der Rohbauarbeiten führte zu keinem wirtschaftlichen Angebot und wurde daher vergaberechtskonform aufgehoben. Erst im anschließenden Verhandlungsverfahren konnte ein wirtschaftliches Angebot erzielt werden. Hierdurch konnten die Rohbauarbeiten erst mit ca. 4 Wochen Verzögerung Anfang März 2017 beginnen.

Bedingt durch zum Teil schwierige Vergaben von Folgegewerken (teilweise keine Angebote) aber auch aufgrund der bereits beschriebenen Problematik der fortlaufende Anpassung der Planung durch zum Teil von den Bestandsplänen abweichende Ausführung des Bestandes, haben sich bis zum heutigen Tag weitere Terminverschiebungen ergeben. Ebenfalls führt die anhaltend gute Baukonjunktur zu personellen Engpässen bei den ausführenden Firmen, was zuletzt in einer verzögerten Ausführung mündet. Nach aktueller Terminplanung sind bisher Verzögerungen von 5-6 Monaten festzustellen.

len. Die terminlichen Verschiebungen können jedoch aufgrund ausreichender Reserven in der ursprünglichen Terminplanung aufgefangen werden. Der als **Anlage 4** beigefügte **Bauzeitenplan** der Hochbauausführung macht die terminliche Komplexität deutlich.

Als nächster Terminfixpunkt gilt die Veranstaltung "Borken flimmert" im Oktober 2018. Hier sollen Teile des dann fast fertiggestellten Hochbaus in einer ersten kulturellen Veranstaltung den Bürgerinnen und Bürgern wieder öffentlich gemacht werden. Im Anschluss ist geplant, die Ausstellungsausstattung und die Möblierung herzustellen, damit das Gebäude im Laufe des Jahres 2019 den normalen Ausstellungsbetrieb aufnehmen kann.

3. Kostensachstand:

Derzeit sind ca. 82 % der auszuführenden Leistung vergeben. Die Leistungsverzeichnisse für Maler-, Schlosser- und Gebäudeendreinigung sowie die Planung und Ausschreibung der Außenanlagen erfolgen zeitnah.

In der **Kostenverlauftabelle Anlage 5** ist der Stand der Kostenentwicklung zur Hochbaumaßnahme vom Baubeschluss Ende 2015 bis Ende Mai 2018 dargestellt.

Erläuterung zur Tabelle:

In der Spalte KB 1 sind die Kostenansätze der ersten Kostenberechnung (KB, Stand 12/2015), welche auch Grundlage des Baubeschlusses war, aufgelistet. In der Spalte KB 2 sind die Kostensätze nach technischer Klärung (Stand 09/2016) aufgelistet. Hier sind Kosten für zusätzlich aufgetretenen Probleme und deren Lösungsansätze sowie, im Sinne der Kostensteuerung, Kompensationsansätze bei einzelnen Gewerken enthalten. Die Differenzen zwischen KB1 und KB2 verdeutlichen die Kostenverschiebungen. In der Spalte KA ist der aktuelle Kostenanschlag dargestellt. Hier sind die realisierten Ausschreibungsergebnisse zu den einzelnen Gewerken sowie bekannte oder vermutete Nachträge aufgrund von unvorhergesehenen Arbeiten dargestellt. In der Spalte KP ist eine vorläufige Kostenprognose unter Einbeziehung der zukünftigen Preissteigerungen im Bausektor dargestellt.

Technische und Konstruktive Gründe für Kostensteigerung:

Abbruch: Mehrkosten aufgrund von z.T. strittigen Massenabweichungen.

Rohbau: Mehrkosten aufgrund anzupassender Ausführung/Gründung/Statik.

Dachdecker: Mehrkosten aufgrund der Vergabe (2 x ausgeschrieben, 1 Angebot)

Schlosser: Mehrkosten aufgrund notwendiger Geländererneuerung

Naturstein: Mehrkosten aufgrund des Mehraufwandes für das Treppenstufen umsetzen

Trockenbau: Mehrkosten aufgrund Brandschutz- und Detailanpassung Kühldecke

Maler/Putzer: Mehrkosten für das Egalisieren von Oberflächen

Estrich: Mehrkosten für das Egalisieren des Untergrundes

Außenbereich: Mehrkosten für Material- und Detailanpassungen

TGA: Mehrkosten aufgrund pauschaler Sicherheitszuschläge

Planerkosten: Mehrkosten aufgrund von Planungsleistungen zur KoGr 500

4. Bewertung der Kostensituation:

Die Tabelle macht deutlich, dass es zwischen KB1 und aktueller KP trotz äußerster Kompensationsanstrengungen zu einer vermuteten Kostenerhöhung von rd. 446.000 € oder rd. 10% des veranschlagten Kostenrahmens kommen wird. Hierfür sind aber neben den aufgelisteten technischen und konstruktiven Gründen auch Preissteigerungen im Bausektor verantwortlich. Als **Anlage 6** ist der Auszug des aktuellen **Baupreisindizes** für **Hochbaumaßnahmen** beigefügt. Betrachtet sind die Jahre I/2015 bis I/2018 jeweils quartalsweise. Die Tabelle macht deutlich, dass innerhalb von drei Jahren die Baukosten um rd. 10% bezogen auf das Basisjahr 2010 gestiegen sind.

5. Prognose und Empfehlungen:

Die Tabelle macht auch den progressiven Kostenverlauf deutlich. So sind die Kosten von im Zeitraum I/2017 bis I/2018 alleine um 4,8% gestiegen. Wenn man berücksichtigt, dass die KB 1 mit Zahlenwerten aus III/2015 erstellt wurde, ergibt sich eine statistische Kostenerhöhung von ca. 9,1%. Wenn man weiterhin unterstellt, dass sich dieser Trend so fortsetzt und die Baumaßnahme noch bis Anfang 2019 fortgeführt wird, ergeben sich weitere Kostenerhöhungen von ca. 5% auf die bisher ermittelten Werte.

Daher sollte das Budget für die Hochbaumaßnahmen von 4.490.000 EUR auf 5.138.500 EUR und damit um 648.500 EUR angehoben werden.

Es finden bereits Gespräche mit der Bezirksregierung statt, um eine Erhöhung der Förderung aufgrund der nicht zu vermeidenden Kostensteigerung zu erreichen.

Entscheidungsalternative/n:

Aufgrund der fortgeschrittenen Ausführung sind keine wesentlichen Eingriffe in die Planung mehr möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

Um die Baußmaßnahme beenden zu können, müssen die Ausgaben für die Hochbaumaßnahmen des FARB um 648.500 EUR auf 5.138.000 EUR erhöht werden.

Die Deckung erfolgt über Produkt 12.01.01.00, Sachkonto 09112000, Untersachkonto 63000.95140 – Neubau Mühlenstraße einschl. Brücke und Gewässerumlegung.

Beschlussvorschlag:

1. Umwelt- und Planungsausschuss

Der UPA nimmt den Sachstandsbericht zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat die Erhöhung des Hochbaubudgets auf 5.138.0000 EUR zu beschließen.

2. Rat der Stadt Borken

Der Rat nimmt den Sachstandsbericht zustimmend zur Kenntnis und beschließt eine Erhöhung des Hochbaubudgets für das FARB um 648.500 EUR auf 5.138.000 EUR.

Die Deckung erfolgt über Produkt 12.01.01.00, Sachkonto 09112000, Untersachkonto 63000.95140 – Neubau Mühlenstraße einschl. Brücke und Gewässerumlegung.