

Kostenentwicklung Sanierung Rathausfassade

Wie im Rahmen der Fraktionsvorsitzendenbesprechung, des Bauausschusses berichtet und wie der Presse zu entnehmen war, liegt zwischen der internen Kostenschätzung aus April 2008 und dem Ergebnis der Submission im Dezember 2008 eine Differenz von rd. 1,25 Mio. €.

Diese Abweichung ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen.

1. Bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung wurde im Oktober 2008 im Fachbereich festgestellt, dass in der seinerzeit vom beauftragten Fachingenieurbüro erstellten Kostenermittlung nicht die gesamte Fensterfassadenfläche berücksichtigt worden ist, obgleich dies Gegenstand des Auftrages war. Gegenüber der ursprünglichen - internen - Kostenschätzung musste dieser Punkt folglich für die Ausschreibung ergänzt werden. In der Summe ging es um einen Betrag von rd. 400.000 €.

Es ist mir an dieser Stelle wichtig zu betonen, dass die Ausschreibung mit detailliertem und korrektem Leistungsverzeichnis erstellt worden ist und das jetzt erhaltene Ergebnis alle fachlich notwendigen Maßnahmen der Fassaden-sanierung umfasst. Der Fehler, die Nichtberücksichtigung von Fensterfassadenflächen durch den Gutachter, ist vor der Ausschreibung aufgefallen. Es hat deshalb zu keinem Zeitpunkt eine unvollständige oder fehlerhafte Ausschreibung gegeben.

Berechtigte Kritik ist zu üben an der verwaltungsinternen Anpassung der Kostenschätzung, ohne diese Abweichung im Vorstand oder im zuständigen Ausschuss zu kommunizieren. Es wäre zu diesem Zeitpunkt notwendig gewesen, die Verwaltungsführung zu informieren, um dort im Verwaltungsvorstand über das weitere Vorgehen entscheiden zu können. Aus meiner Sicht hätte bei der in Rede stehenden Summe eine solche Information an die Politik erfolgen müssen.

Zu keiner Zeit hat es nach meiner festen Überzeugung eine vorsätzliche Fehlinformation gegeben.

2. Weitere Abweichungen von den internen Annahmen aus April 2008 sind dem Umstand geschuldet, dass die ausgeschriebenen Fenster einen geringeren Wärmedurchgangskoeffizienten aufweisen. Es sind also Fenster mit besseren Wärmedämmeigenschaften ausgeschrieben worden, um die Werte der EnEV für das Jahr 2009 im Gesamtwert zu erreichen - Mehrkosten für diese Optimierung etwa 70.000 €. Ich halte diesen Punkt für sinnvoll und die Mehraufwendungen für folgerichtig.
3. Die weitere Erhöhung im Ausschreibungsergebnis von knapp 560.000 € für die Fassade und Heizungsbrüstung ergab sich aus dem Umstand, dass zum Zeitpunkt der Ausschreibung – also in der Zeit von Oktober 2008 bis Dezember 2008 - am Markt kein günstigeres Angebot erzielt werden konnte. Auch wenn letztendlich von hier nicht beurteilt werden kann, warum diese Ausschreibungen so ausgefallen sind, ist zu vermuten, dass die zurzeit herrschende Marktlage realistisch abgebildet worden ist. Die Unternehmen sind

zurzeit sehr gut mit Aufträgen versorgt, so dass keine „Kampfpreise“ oder „Dumpingangebote“ verfügbar sind. Dieser Punkt war aus damaliger Sicht nicht absehbar. Insbesondere der Gutachter hat hier eine eindeutige – leider falsche – Expertise abgegeben.

4. Aufgrund der aktuellen Kostenschätzung eines beauftragten Fachingenieurs für die Elektroplanung ist davon auszugehen, dass die Kosten für die erforderlichen Elektroarbeiten um ca. 90.000 Euro steigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Zusatzarbeiten notwendig werden sowie der zeitliche Aufwand für die Demontage/Montage der in der Heizungsbrüstung verlaufenden Verkabelungen zu modifizieren ist. Bisher nicht berücksichtigte Anpassungsarbeiten im Heizungssystem führen zu Kosten in Höhe von ca. 26.000 €. Für Ingenieur- und Sicherheitskoordinationsleistungen sind 50.000 Euro zu kalkulieren. (Diese Leistungen wurden bisher nicht ausgeschrieben.)

Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass:

1. der Stadt Rheine keinerlei materieller Schaden entstanden ist,
2. die Ausschreibungsergebnisse und weiteren Kostenschätzungen das widerspiegeln, was zurzeit die Sanierung am Markt kostet,
3. eine Fehlleistung der Verwaltung darin liegt, dass der zuständige Fachbereich glaubte, ohne eine Information der Verwaltungsführung und Politik ein modifiziertes Leistungsverzeichnis erstellen zu können, weil er - bestätigt durch den Gutachter - eine Kompensation im Rahmen des Ausschreibungsergebnisses erwartete.

Eine solche Fehlleistung ist für die Zukunft abzustellen. Zwar hat die Stadt Rheine sich an dieser Stelle durch einen Fachgutachter beraten lassen. Zukünftig werden solche Gutachten einer erneuten, verdichteten Plausibilitätsüberprüfung unterzogen.

Festzuhalten ist, dass es sich bei dieser Angelegenheit um einen Einzelfall handelte.

Fest steht weiter, dass die Kommunikation zwischen Fachbereichsleitung und Verwaltungsvorstand in solchen Fällen zu verbessern ist, um an dieser Stelle weiterhin mit der Politik vertrauensvoll zusammenarbeiten zu können. Die Stadt Rheine wird in diesem Zusammenhang verwaltungsintern eine Optimierung der Informationsverpflichtung und ein projektbezogenes Berichtswesen festlegen.

Die Zusammenarbeit mit dem beauftragten Gutachter wird überprüft.

Über die Ausschreibung wird in nicht-öffentlicher Sitzung des Bauausschusses am 05.02.2009 politisch entschieden.

Chronologie Rathausfassade seit dem Beschluss über die Umsetzung

10. April 2008	Grundsatzbeschluss über die Umsetzung der Rathausfassade Kostenschätzung: 2.135.000,00 € ggf. zuzüglich 70.000,00 € für Fensterglas mit einem U-Wert von 0,5 nach gesetzlichem Standard ENEC 2009 (bezogen auf Gesamtfassade)
Mai bis September 2008	Erstellung der Ausführungsplanung und Ausschreibung durch das Büro Dreising, Vorgabe an das Büro: Das Erdgeschoss wird nicht ausgeschrieben, weil die Stadt Rheine aufgrund der Eigentumsverhältnisse hier keine Zuständigkeit hat. Es gab verschiedene Kontakte des projektsteuernden Ingenieurs der Stadt mit dem Büro.
September / Oktober 2008	Erkenntnis des Büros, dass die Flächen des 1. Obergeschosses in der Massenermittlung nicht enthalten waren. Korrektur erforderlich. Gleichzeitig erfolgt Mitteilung des Büros, dass es gute Aussichten gibt, aufgrund der stattgefundenen Submissionen bei anderen Baumaßnahmen des Büros diese Differenzkosten aufzufangen.
27. Oktober 2008	Veröffentlichung der Ausschreibung
9. Dezember 2008	Submission
10. Dezember bis Ende Dezember 2008	Erarbeitung einer Kostenfortschreibung unter Berücksichtigung des Submissionsergebnisses und der weiteren Erkenntnisse anderer Fachingenieure (Heizung, Elektro), Diskussion im Hause mit verschiedenen Fachdienststellen über das weitere Vorgehen (Aufhebung der Ausschreibung?)
05. Januar 2009	erster Bericht im Verwaltungsvorstand
12. Januar 2009	Unterrichtung der Fraktionsvorsitzenden
15. Januar 2009	erste Beratung im Bauausschuss