

Vorlage Nr. 359/22

Betreff: **Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung des Rathauszentrums (5942-005) Vorstellung des aktuellen Kostenstandes**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	25.10.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Frau Jaske Frau Matianis (pm.a)
--	------------	--------------------------	--

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2323	Stadtbibliothek
Produktgruppe 42	Finanzen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge		€
Aufwendungen	26.028.300 €	
Verminderung Eigenkapital	26.028.300 €	

Investitionsplan

Einzahlungen	8.553.000 €
Auszahlungen	54.934.500 €
Eigenanteil	46.381.500 €

Finanzierung gesichert

- Ja Nein

durch

- Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5942-005
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt den aktuellen Kostenstand des Projektes zur Kenntnis.

Begründung:

Veröffentlichung und Entwicklung Preisindizes

Die Daten über die aktuellen Preisentwicklungen des Statistischen Bundesamtes wurden am 06.10.2022 aktualisiert. Der Baupreisindex für den Neubau von Bürogebäuden in Deutschland ist im August 2022 gegenüber August 2021 um 18,0 % gestiegen. Im Vergleich zum Mai 2022/Quartal II sind die Baupreise bis August 2022/Quartal III um 2,8 % gestiegen.

Bezogen auf das Projekt Rathauszentrum sind die Baupreise gegenüber November 2020 (Zeitpunkt Kostenberechnung) um insgesamt 32,2 % gestiegen. Bezogen auf die Gewerkekosten macht dies eine Kostenerhöhung um 14,6 Mio. € brutto aus (Kostenstand August 2022). Vor dem Hintergrund des Vergabeterminplans - der gewerkeweise aufgestellt ist - ergeben sich dadurch Baupreiserhöhungen in Abhängigkeit zum Submissionstermin bzw. bis zum Ende der Ausschreibungen und Vergaben im 3. Quartal 2023.

Aktuell sind im Budget Rückstellungen für Preissteigerungen in Höhe von 17,9 Mio. € brutto enthalten. Auf Grundlage der Ausschreibungsergebnisse wurden bislang 1,2 Mio. € brutto für Preissteigerungen kompensiert. Das verbleibende Budget für Preissteigerungen reduziert sich somit auf 16,7 Mio. € brutto.

Aktuelle Kostenplanung

Die Kostenprognose wurde entsprechend der laufenden Ausschreibungen und Vergaben fortgeschrieben - siehe **Anlage 2** - Kostenverfolgung. Das Projektbudget beläuft sich auf 80.962.731€ brutto. Lediglich kostenneutrale Kostenverschiebungen (Umbuchungen) sind vorgenommen worden - siehe **Anlage 1** - Kostendashboard.

Ausschreibung & Vergabe:

Aufträge

Bislang wurden 12 Gewerke (20%) beauftragt. Die Summe der bis dato vergebenen Leistungen beträgt aktuell ca. 9.850.000€. Ursprünglich geplant waren hierfür ca. 9.380.000€. Das um die Baupreissteigerung erhöhte Budget beträgt 12.390.000€. Diese Ausschreibungsergebnisse unterschreiten somit das im 06/2022 aktualisierte Budget (Baupreissteigerung) um ca. 2.530.000€ - etwa 20%.

Da es sich bei diesem Projekt um eine Umbaumaßnahme im laufenden Betrieb handelt und die gesamtwirtschaftliche Situation derzeit sehr ungewiss ist, weist die Verwaltung darauf hin, dass die durch die letzten Vergaben entstandenen Einsparungen vorsorglich für mögliche Unwägbarkeiten, unvorhergesehene Leistungen sowie die vereinbarten Materialpreisklauseln vorgehalten werden sollten.

Laufende Verfahren

Weitere 8 Gewerke (19%) befinden sich im laufenden Verfahren. Davon sind bereits 4 submit-
tiert, wie z.B. die Fassaden- und Dachabdichtungsarbeiten. Die noch ungeprüften Ergebnisse
weisen ebenfalls eine Budgetunterschreitung von voraussichtlich 37% gegenüber dem aktua-
lisierten Budget aus. Mit Auftragsvergabe dieser beiden Gewerke wird der Block 1 der Aus-
schreibung/ Gebäudehülle abgeschlossen.

Verfahren in Vorbereitung

In der Vorbereitung befinden sich derzeit weitere 10 Gewerke (44%), die im Wesentlichen die
Technischen Anlagen betreffen, wie Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten.
Der Verwaltung liegen dazu die durch die Fachplaner verpreisten Leistungsverzeichnisse vor,
die ebenfalls dem Budget gegenübergestellt werden, um eine Prognose zu den Ausschrei-
bungsergebnissen zu erhalten. Hier bewerten die Fachplaner die Marktsituation so, dass eine
Kostenunterschreitung im Vergleich zum aktualisierten Budget in Höhe von über 20% zu er-
warten ist.

Bis zum Jahresende werden mit diesen 3 Kategorien (Aufträge, Laufende Verfahren und In
Vorbereitung) insgesamt 83% der Ausschreibungsergebnisse bekannt sein.

Vorschau

Die letzte Kategorie umfasst die Vorschau (17%) der Ausschreibungen, die noch nicht be-
gonnen wurden.

Insgesamt sind die bisherigen Ergebnisse und Prognosen der Ausschreibungen und Verga-
ben innerhalb der Kostenobergrenze. Jedoch sind gegenüber dem Ur-Budget aus dem Jahr
06/2021 Kostenüberschreitungen in Höhe von 1,185 Mio. € brutto festzustellen. Diese wur-
den mit der Rückstellung für Baupreissteigerungen kompensiert. Dazu wurde das Budget in
die Kostengruppen 300 und 400 mittels Umbuchung verschoben.

Zur nächsten Ausschusssitzung wird - nachdem der Großteil der Vergaben erfolgte - eine
geänderte Übersicht erstellt, in dem die Baupreissteigerungen komplett auf das Budget ver-
schoben werden. Dadurch kann ein besserer Abgleich zwischen dem Budget und den zu er-
wartenden Kosten erfolgen.

Miet- und Ersatzflächen

Die Kosten für die Miet- und Ersatzflächen in Höhe von insgesamt 563.960 € brutto sind seit
dem Objektbeschluss 06/2021 bereits budgetiert. Es handelt sich dabei um 100.000 € brutto
für die Mietkosten Ersatzflächen EDV sowie 463.960 € (250.000 € Herrichtung, 213.960 €
Miete) für die Interimsbibliothek.

Grafisch wurden diese Kosten erstmalig auf dem Dashboard von 06/2022 gezeigt. Sie waren
jedoch bereits Bestandteil des Budgets zum Objektbeschluss im 06/2021. Dies kann auch
den Kostenübersichten entnommen werden. Hier wurde keine Kostenverschiebung vorge-
nommen, um das Budget für die Miet- und Ersatzflächen zu schaffen, es war schon immer
Bestandteil des Budgets.

Aktuell belaufen sich die Herstellungskosten für die Interimsbibliothek (ehem. Toom-
Baumarkt) auf ca. 250.000 € brutto. Darin sind die Kosten für den Umzug, den Umbau, die
Planung sowie die Reinigungskosten enthalten. Das Budget ist somit bislang im Kostenrah-
men. Da die Gewerke noch nicht schlussgerechnet sind und sich die Energiekosten ab dem

Jahr 2023 erhöhen, kann es bis zum endgültigen Abschluss dieser Teilmaßnahme noch zu Kostensteigerungen kommen.

Die Herrichtungskosten für die Nutzung des Gebäudes 4 in der ehemaligen Damloup-Kaserne als Ersatzfläche Büro für ausgelagerte Mitarbeitende der Stadt werden sich voraussichtlich etwas erhöhen. Aufgrund der Chance, diese Auslagerung im eigenen Bestand durchzuführen, sollen mehr Mitarbeiter als ursprünglich geplant temporär umziehen. Damit kann der Bauablauf vereinfacht und weitere Risiken (Störungen, Verzögerung o.ä.) können minimiert werden. Die Räumlichkeiten des Gebäudes 4 müssen allerdings in Sachen EDV und Gebäudetechnik ertüchtigt werden.

Förderung

Die abschließende Zusage für die Städtebauförderung Teil 2 liegt schriftlich noch nicht vor. Allerdings wurden die Entscheidungen bzw. positiven Bescheide zu den Städtebau - Förderanträgen durch das Ministerium im Netz veröffentlicht. Unter den hier genannten Bescheiden wurde auch der Antrag der Stadt Rheine benannt. Die ursprünglich beantragten Summen von 2.020.000 Euro und 5.980.000 Euro, insgesamt 8.000.000 Euro, wurden somit bestätigt.

Eine Rückmeldung zu den zusätzlich gestellten Förderanträgen für die Anlagen der Lüftungs- und MSR-Technik liegt insofern vor, dass die Bearbeitungszeit der Anträge derzeit sehr lang ist (mindestens 5 bis 6 Monate). Die Verwaltung ist im Gespräch mit dem Fördergeber, ob die Antragsbearbeitung ggf. vorgezogen werden kann.

Anlagen:

Anlage 1: RHZ_V359_221007_Kostendashboard

Anlage 2: RHZ_V359_221007_Kostenverfolgung