

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.:	BV/199/21
Status:	öffentlich
Datum:	22.01.2021

Einreicher: FB 4 – Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege

Gremium (Beratungsfolge)	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.03.2021	Vorberatung
Finanzausschuss	08.03.2021	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder	17.03.2021	Entscheidung

Ergänzung zu den Baubeschlüssen für das Wassertouristische Zentrum Nr. 293/18/18, 294/18/18 und 295/18/18 vom 20.06.2018 wegen Kostenerhöhung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder bestätigt die Erhöhung der Kosten zur Realisierung der Baumaßnahme.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder bestätigt den Finanzierungsnachweis und beauftragt den Bürgermeister, die notwendigen Schritte zur finanziellen Absicherung der Baumaßnahme einzuleiten.

gez. Jürgen Polzehl
Bürgermeister

gez. Annekathrin Hoppe
Beigeordnete

gez. Riccardo Tonk
Kämmerer

Finanzielle Auswirkungen:Ja: Nein: Ergebnishaushalt

Erträge Produktkonto	Betrag in €	Aufwendungen Produktkonto	Betrag in €	HH-Jahr(e)

Finanzhaushalt (nur für Investitions- und Finanzierungstätigkeit)

Investitionsnummer: 42401005 (TO 1.1)

Einzahlungen Produktkonto	Betrag in €	Auszahlungen Produktkonto	Betrag in €	HH-Jahr(e)
		42401.7851010	1.291,15	2016
		42401.7851010	42.771,21	2017
		42401.7851010	16.522,15	2018
42401.6811013	562.500,00	42401.7851010	625.000,00	2019
42401.6811013	735.500,00	42401.7851010	839.600,00	2020
42401.6811013	<u>47.815,49</u>	42401.7851010	<u>63.215,49</u>	2021
	1.345.815,49		1.588.400,00	

Investitionsnummer: 42401005 (TO 1.2)

Einzahlungen Produktkonto	Betrag in €	Auszahlungen Produktkonto	Betrag in €	HH-Jahr(e)
		42401.7853012	11.545,76	2018
42401.6811022	20.200,00	42401.7853012	22.400,00	2019
42401.6811022	140.954,24	42401.7853012	204.854,24	2020
42401.6811022	<u>52.800,00</u>	42401.7853012	<u>58.700,00</u>	2021
	213.954,24		297.500,00	

Investitionsnummer: 42401005 (TO 2)

Einzahlungen Produktkonto	Betrag in €	Auszahlungen Produktkonto	Betrag in €	HH-Jahr(e)
		42401.7853006	963,90	2016
		42401.7853006	20.501,00	2017
		42401.7853006	-1.267,91	2018
		42401.7853006	32.000,00	2019
42401.6811014	265.518,65	42401.7853006	430.303,01	2020
42401.6811014	<u>50.100,00</u>		<u>145.000,00</u>	2021
	315.618,65		627.500,00	

Deckung

- Mittel stehen zur Verfügung
 überplanmäßiger Mittelbedarf in €
 außerplanmäßiger Mittelbedarf in €

Deckungsvorschlag:

Erläuterung:

Gegenüber dem Baubeschluss sind Mehrausgaben für das TO 1.1 in Höhe von 307,2 TEUR festzustellen. Diesen stehen Mehreinnahmen in Höhe von 240,9 TEUR gegenüber. Die erforderlichen Eigenanteile in Höhe von 66,9 TEUR wurden durch entsprechende Ermächtigungen im Rahmen der Haushaltsplanungen bereits berücksichtigt.

Die Mehrausgaben für das TO 1.2 belaufen sich auf insgesamt 95,4 TEUR. Zur Deckung stehen Mehreinnahmen in Höhe von 38,9 TEUR zur Verfügung. Die zusätzlich erforderlichen Eigenanteile in Höhe von 56,5 TEUR wurden mit 11,5 TEUR überplanmäßig bereitgestellt und im Übrigen (45 TEUR) durch entsprechende Ermächtigungen im Rahmen der Haushaltsplanung bereits berücksichtigt.

Für das TO 2 sind Mehrausgaben in Höhe von 177,5 TEUR festzustellen. Diesen stehen Mehreinnahmen in Höhe von 9,6 TEUR gegenüber. Die zusätzlich erforderlichen Eigenanteile in Höhe von 167,9 TEUR wurden mit 99,0 TEUR überplanmäßig bereitgestellt und im Übrigen (68,9 TEUR) durch entsprechende Ermächtigungen im Rahmen der Haushaltsplanung bereits berücksichtigt.

Begründung:

Den Baubeschlüssen Nr. 293/18/18 (TO 1.1 Errichtung eines Service- und Sozialgebäudes einschließlich Rückbauarbeiten), Nr. 294/18/18 (TO 1.2 Herstellung von Erweiterungsflächen für Biwaks und Wasserwanderer inklusive Spiel- und Freizeitbereiche) und Nr. 295/18/18 (TO 2 Freiflächengestaltung des Wassertouristischen Zentrums mit Umgestaltung des Camping- und Caravan-Stellplatzes) lagen die jeweiligen Entwurfsplanungen mit Kostenberechnungen vom März/April 2018 zugrunde.

Die Baukosten sind in den letzten Jahren jedoch kontinuierlich angestiegen.

Insbesondere im Spätsommer und Herbst des Jahres 2020 war nochmals ein deutlicher Sprung nach oben in der Preisentwicklung des Tief- und Freianlagenbaus zu verzeichnen. Dies war auch schon bei der Ausschreibung des 2. Bauabschnittes der hinteren Berliner Straße zu beobachten. Leider verfestigte sich dieser Trend und trat auch beim hier in Rede stehenden Bauvorhaben – und auch hier verstärkt im Tief- und Freianlagenbau – voll zu Tage. Das wird auch dadurch untermauert, dass sich der Erhöhungsprozentsatz bei den Tiefbau- und Freianlagenlosen (TO 1.2 und TO 2) auf etwa gleichem Niveau darstellt.

Im TO 1.1 (Hochbau) sind überdurchschnittliche Preissteigerungen bezüglich der Realisierung der technischen Anlagen zu erkennen.

Die Ergebnisse der Ausschreibungen aller drei Teilobjekte zeigen, dass offensichtlich und gerade bei der Kostenberechnung die Indizes der Preisentwicklung zu niedrig angesetzt worden sind. Jedoch ist es auch bei dieser Baumaßnahme so, dass selbst eine großzügigere Kostenberechnung die nunmehr im Ergebnis der Submission festgestellten Preise nicht abgebildet hätte.

Eine weitere Ursache der Kostenerhöhung sind notwendige Projektergänzungen gegenüber der Entwurfsplanung. Diese ergaben sich in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung durch detailliertere Planungen inklusive aller Berechnungen und der Einarbeitung der Hinweise und Wünsche des Vereins und der Fachbereiche und der Forderungen der Versorgungsträger.

An dieser Stelle muss auch nochmals darauf hingewiesen werden, dass auch nach der Entwurfsplanung noch umfangreiche Abstimmungen mit Medienträgern und Nutzern stattfinden bzw. erforderlich sind. Dies war insbesondere bei diesem komplexen Vorhaben so, um möglichst alle Anregungen, Hinweise, Wünsche und Vorschriften vom Nutzer bis zum Wasser- und Schifffahrtsamt unter einen Hut bringen zu können. Meist gelingt das im durch den Baubeschluss festgesetzten bzw. im möglichen Kostenerhöhungsrahmen, aber leider nicht in diesem Fall, hauptsächlich verursacht durch die abträgliche Preisentwicklung am Markt.

Neben den vorgenannten allgemeinen Änderungen wurden folgende Ergänzungen und Änderungen in den drei Teilobjekten vorgenommen:

TO 1.1 Errichtung eines Service- und Sozialgebäudes einschließlich Rückbauarbeiten

Dem Baubeschluss Nr. 293/18/18 liegt die Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung vom April 2018 zugrunde. Nach der Beschlussfassung wurde die Genehmigungs- und Ausführungsplanung für das Projekt erarbeitet.

Im weiteren Verlauf der Planungen wurden zur Unterstützung der natürlichen Belüftung im Neubau für alle Nass- und Funktionsräume separate Belüftungs- und Entlüftungssysteme gefordert und geplant. Des Weiteren wurden aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse konstruktive Änderungen an der Gebäudegründung notwendig. Diese machten sich auch finanziell dadurch bemerkbar, dass für die Bewehrung der Bodenplatte ein deutlich höherer Stahlbedarf errechnet wurde. Darüber hinaus mussten die gesamten Randbereiche der Platte in einer Breite von 1,5 Metern in doppelter Stärke (0,7 Meter anstatt 0,35 Meter) ausgeführt werden. Die Mehrkosten durch die Anpassungen und Ergänzungen in der Planung lassen sich mit ca. 60 TEUR beziffern.

TO 1.2 Herstellung von Erweiterungsflächen für Biwaks und Wasserwanderer inklusive Spiel- und Freizeitbereiche

Auch bei den Außenanlagen waren teilweise zusätzliche Leistungen erforderlich.

Das betraf z. B. im Bereich der Entsorgungsstation die Ergänzung einer Sichtschutzbepflanzung im Zaunbereich.

Des Weiteren musste zur umweltgerechten Entsorgung des Grauwassers (Dusch- und Abwaschwasser der Caravangespanne) die Befestigung im Bereich der Grauwasserablauffasse (ca. 4,5 mal 3,5 Meter) von ehemals Betonsteinpflaster in Gussasphalt geändert werden, um ein Versickern des Grauwassers im Untergrund zu verhindern.

TO 2 Freiflächengestaltung des Wassertouristischen Zentrums mit Umgestaltung des Camping- und Caravan-Stellplatzes

Für dieses Teilobjekt ergaben sich die nachfolgenden Ergänzungen bzw. Änderungen.

Bei der Bootslagerhalle wurden die Kosten in der Entwurfsplanung zu gering angesetzt. Aktuelle Preisabfragen in der Ausführungsplanung ergaben weitaus höhere Kosten für die angedachte Konstruktion. Zur Kostenminimierung wurde sich letztendlich auf die günstigere Modulbauweise geeinigt. Insgesamt liegen die Kosten für die Bootslagerhalle trotzdem noch mit ca. 30 TEUR über den ursprünglich geplanten Kosten.

Für die Kanusteganlage wurden in der Ausführungsplanung Forderungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes eingearbeitet. Der Steg musste z. B. mit Rollen versehen werden, um das zur Wintersaison geforderte Herausziehen und Abtransportieren der Kanusteganlage zu ermöglichen.

Änderungen ergaben sich auch im Bereich der Verkehrsanlagen. Um ein Zerfahren der Rasenflächen der Caravan-Stellplätze zu vermeiden, wurden diese Rasenflächen in Schotterrasen umgeplant, was ebenso Mehrkosten nach sich gezogen hat.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es – wie nicht unüblich – notwendige Umplanungen und Planergänzungen im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung gegeben hat. Diese hätten jedoch in ihrem kostenwirksamen Umfang mit dem möglichen Kostenerhöhungsrahmen abgefangen werden können. In deutlich größerem Umfang hinsichtlich der Kostenerhöhung schlägt jedoch das Ausschreibungsergebnis zu Buche.

1. Gesetzliche Grundlagen

- VO über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung, KomHKV), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 3 vom 28. Februar 2008, zuletzt geändert in der Fassung vom 22.08.2019
- Verwaltungsvorschrift zur KomHKV, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 16 vom 23. April 2008
- Brandenburgische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder

2. Allgemeine Angaben

Kreis: Landkreis Uckermark

Ort: Schwedt/Oder

Straße: lt. Baubeschluss

Eigentümer: Stadt Schwedt/Oder

3. Kostengegenüberstellung

Kosten lt. Baubeschluss (T€) Kosten lt. Ausschreibung (T€)

TO 1.1

KG 200 – Erschließung	101,0	132,1
KG 300 – Baukonstruktion	548,7	654,8
KG 400 – Technische Anlagen	234,3	306,1
KG 500 – Freianlagen	88,5	164,1
KG 600 – Ausstattung	31,7	44,2
KG 700 – Baunebenkosten	<u>277,0</u>	<u>287,1</u>
Gesamtkosten	1.281,2	1.588,4

Differenz: 307,2

Kosten lt. Baubeschluss (T€) Kosten lt. Ausschreibung (T€)

TO 1.2

Planung	32,1	24,0
Bau		
- Tiefbauarbeiten		145,0
- Freianlagen	<u>160,0*</u>	<u>119,0</u>
Summe Bau	160,0	264,0
Archäologie	3,0	0,5
Beweissicherung	2,0	0***
Munitionsbergung	<u>5,0</u>	<u>9,0</u>
	10,0	9,5
Gesamtkosten	202,1	297,5
Differenz: 95,4		

TO 2

Planung	59,0	50,0
Bau:		
Verkehrsanlagen		321,0
Grün		176,0
Elektroteil	<u>370,0**</u>	<u>67,0</u>
Summe Bau	370,0	564,0
Archäologie	7,0	0,5
Beweissicherung	1,0	0***
Munitionsbergung	10,0	13,0
Statikprüfung	<u>3,0</u>	<u>0,0</u>
	21,0	13,5
Gesamtkosten	450,0	627,5
Differenz: 177,5		

* Kosten für Tiefbauarbeiten und Freianlagen

** Kosten für Verkehrsanlagen, Grün, Elektroteil

***Diese Arbeiten werden im Zuge der Bauüberwachung im Sinne der Kostenreduzierung vom Bauleiter übernommen.

4. Finanzierungsnachweis

Produktkonto: Ausgaben 42401.7851010 – TO 1

Produktkonto: Fördermittel 42401.6811013 – TO 1

Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistung in TEUR	Fördermittel Land in TEUR	Komm. Anteil in TEUR
<u>2016</u>			
Planung	1,3	0,0	1,3
<u>2017</u>			
Planung	42,8	0,0	42,8
<u>2018</u>			
Planung	16,5	0,0	16,5
<u>2019</u>			
Fertigstellung 1. BA/ Baubeginn 2. BA	625,0	562,5	62,5
<u>2020</u>			
Realisierung 2. BA	839,6	735,5	104,1
<u>2021</u>			
Fertigstellung 2. BA	63,2	47,8	15,4
Gesamt	1.588,4	1.345,8	242,6

Produktkonto: Ausgaben 42401.7853012 – TO 1.2

Produktkonto: Fördermittel 42401.6811022 – TO 1.2

Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistung in TEUR	Fördermittel Land in TEUR	Komm. Anteil in TEUR
<u>2018</u>			
Planung	11,5	0,0	11,5
<u>2019</u>			
Planung	12,5		
Munitionsbergung	<u>9,0</u>		
	21,5	20,2	1,3
<u>2020</u>			
Bau	204,4		
Archäologie	<u>0,5</u>		
	204,9	140,9	64,0
<u>2021</u>			
Bau	59,6	52,8	6,8
Gesamt	297,5	213,9	83,6

Produktkonto: Ausgaben 42401.7851006 – TO 2

Produktkonto: Fördermittel 42401.6811014 – TO 2

Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistung in TEUR	Fördermittel Land in TEUR	Komm. Anteil
TO 2			
<u>2016</u>			
Planung	1,0	0,0	1,0
<u>2017</u>			
Planung	13,2	0,0	13,2
<u>2018</u>			
Planung	35,8		
Munitionsbergung	<u>13,0</u>		
	48,8		48,8
<u>2019</u>			
Archäologie	0,5		
Bau	<u>32,0</u>		
	32,5		32,5
<u>2020</u>			
Bau	387,0	265,5	121,5
<u>2021</u>			
Bau	145,0	50,1	94,9
Gesamt	627,5	315,6	311,9