

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/063/1

Datum der Freigabe:

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	05.05.2022
Bearb.:	Jens Ole Andresen	Wiedervorl.:	
Berichterst.:			

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Hauptausschuss	11.05.2022	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	11.05.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Notunterkunft Loitmarkfeld, hier: Steigerung der Baukosten

Sach- und Rechtslage:

Im Juni 2019 entschied die Stadtvertretung, dass in Kappeln, Loitmarkfeld 1, Notunterkünfte für Obdachlose entstehen sollen.

Die ursprünglich geschätzten Kosten in Höhe von 1.200.000 € (alle Angaben: brutto) wurden gestaffelt in den Haushalten 2019 und 2020 bereitgestellt.

Die Entwurfsplanung wurde weitestgehend im Jahr 2019 von eigenem Personal der Bauverwaltung erstellt.

Das Gelände wurde bereits bereinigt und die Fachplanerleistungen sind ebenfalls vergeben und erbracht worden.

Aufgrund der Corona-Pandemie und dem daraus resultierenden Baustoffmangel, musste das Projekt bis 2021 ruhend gestellt werden. Darüber hinaus kam es zum Personalabgang in der Bauverwaltung, woraufhin ein Planer für die Fortführung des Projektes gesucht werden musste. Im November 2021 hat der beauftragte Architekt eine Kostenschätzung nach Kostengruppen aufgestellt, aus der eine Gesamtbausumme von 1.622.469,80 € resultierte.

Im März 2022 haben der Architekt und die Fachplaner bepreiste Leistungsverzeichnisse anhand zuletzt begleiteter Bauvorhaben erstellt. Das Ergebnis dieser Kostenschätzung ergab eine Bausumme von 2.028.402,01 € (Stand 18.03.2022).

Aufgrund der zum 10.05.2022 vorliegenden Submissionsergebnisse belaufen sich die Gesamtkosten für den Bau der Notunterkünfte auf 2.158.574,93 €. Somit ergibt sich eine Differenz von 958.574,93 € zu den ursprünglich beschlossenen 1.200.000,00 €.

Für die signifikante Steigerung der Kosten gibt es zwei Ursachen:

- in der Kostenschätzung aus dem Jahr 2019 waren die Kosten für die Fachplaner zu niedrig angesetzt: das Honorar des Architekten war in der ursprünglichen Schätzung nicht enthalten. Die Differenz beträgt etwa 220.000 €.
- Kostensteigerungen bei den ausführenden Gewerken in Höhe von rd. 25 – 30% pro Jahr (2019 – 2022). Ursachen sind der anhaltende Baustoffmangel, die Entwicklung der Lohnkosten und zuletzt der Krieg in der Ukraine.

Im Ergebnis der Beratung des Bauausschuss vom 25.04.2022 wurden zwei Vorschläge zur Minderung der Kostensteigerung geprüft.

Variante 1: Modulare Bauweise - diese erfüllt die Anforderungen zu Vandalismusauswirkungen nicht. Zudem ist von erheblichen Lieferengpässen auszugehen.

Variante 2: Herstellung in einem 1. und optionalen 2. Bauabschnitt (BA) - im 1. BA werden nur die Ein-Personen-Unterkünfte und der Technikraum mit Option auf Erweiterung um die Mehr-Personen-Unterkünfte gebaut. Der Bedarf der Ein-Personen-Unterkünfte kann anderweitig nicht kompensiert werden, so dass hier zwingender und unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

Der Bedarf der Mehr-Personen-Unterkünfte muss bis auf weiteres auf dem freien Wohnungsmarkt kompensiert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt und nach einer erhofften Beruhigung des Marktes kann über die Herstellung der Erweiterung in einem 2. BA entschieden werden.

Der beauftragte Planer hat anhand der vorliegenden Submissionsergebnisse die Baukosten für diese Variante auf 1.883.949,19 € geschätzt. In der Schätzung sind die zusätzlich anfallenden Planungskosten mit eingerechnet. Somit ergibt sich eine Differenz von 683.949,19 € zu den ursprünglich beschlossenen 1.200.000,00 €.

Für die Umplanung und die erneute Ausschreibung der Leistungen ist mit einer Verzögerung des Fertigstellungstermins von etwa vier Monaten zu rechnen.

Für diesen Zeitraum ist eine geeignete Interimslösung für die verkaufte Notunterkunft in Ellenberg zu finden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Betroffenes Produktkonto: 31540.785100

Ergebnisplan Finanzplan

Produktverantwortung: 600 Abschreibungsdauer:

Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA / Jahr:

Noch zur Verfügung stehende Mittel:

Deckungsvorschlag:

Auswirkung auf die Haushaltskonsolidierung:

Besonderheiten:

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss empfiehlt / Die Stadtvertretung beschließt die weitere Umsetzung wie folgt:

Bau der Notunterkünfte wie ursprünglich geplant (Ein-Personen-Unterkünfte + Technikraum + Mehr-Personen-Unterkünfte) mit Gesamtkosten in Höhe von 2.158.574,93 €. Es werden 958.574,93 € überplanmäßig bereitgestellt.

Oder

Bau der Notunterkünfte in kleinerer Ausführung (1. BA: Ein-Personen-Unterkünfte + Technikraum) mit der Option diese gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt (2. BA) um die Mehr-Personen-Unterkünfte zu erweitern. Die geschätzten Gesamtkosten für den 1. BA betragen 1.883.949,19 €. Es werden 683.949,19 € überplanmäßig bereitgestellt.

Beschlussvermerk:

Der Bauausschuss hat am 25.04.2022 nicht gemäß dem ursprünglichem Beschlussvorschlag, sondern wie folgt empfohlen:

Herr Grohmann stellt den Antrag eine modulare Bauweise zu prüfen und ansonsten den Neubau um 1 Jahr zu verschieben.

Als weitere Alternative sollte der Ankauf von Immobilien auf dem freien Markt in Erwägung gezogen werden.

Anlage(n)

Baukosten Ursprungsvariante Stand 02.05.2022

06-2, Kostenanschlag, DIN 276, 09.05.2022

06-3, Kostenanschlag, Kleine Variante-1.BA, DIN 276, 09.05.2022