

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Sport Beteiligte Dienststelle/n: Gebäudemanagement	Vorlage-Nr: FB 52/0063/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 16.03.2017 Verfasser:									
Verlagerung des Sportplatzes Karl-Kuck-Straße in den Bereich Rombachstraße - Brander Wall - Neubau eines Umkleidegebäudes für die Sportplatzanlage Rombachstraße - Brander Wall										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="border: none;">Beratungsfolge:</td> <td style="border: none; text-align: right;">TOP: __</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Datum</td> <td style="border: none;">Gremium</td> <td style="border: none;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">29.03.2017</td> <td style="border: none;">B-1</td> <td style="border: none;">Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Beratungsfolge:		TOP: __	Datum	Gremium	Kompetenz	29.03.2017	B-1	Kenntnisnahme
Beratungsfolge:		TOP: __								
Datum	Gremium	Kompetenz								
29.03.2017	B-1	Kenntnisnahme								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

In Vertretung

(Schwier)

Beigeordnete

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Bei dem PSP-Element 5-080102-100-00100-90-1 Sachkonto 78520000 sind als Ermächtigungsübertragung aus 2016 Mittel in Höhe von 1.058.829,71 € übertragen worden, wovon 700.000 € freigegeben sind. (500.000 € für Umwandlung des Tennenspielfeldes in Kunstrasen und 200.000 für die Einfriedung und Verbesserung des Naturrasenplatzes am Brander Wall). Für die Finanzierung des Umkleidegebäudes stehen somit derzeit nur rd. 358.000 € zur Verfügung.

Erläuterungen:

Aufgrund des gemeinsamen Antrags aller Parteien in der Bezirksvertretung Aachen-Brand vom 16.11.2016 „Verlegung des Sportplatzes Borussia Brand“, der als Anlage beigefügt ist, und auf Anregung der Fraktionen in der Bezirksvertretung Aachen Brand vom 18.01.2017 hat das Gebäudemanagement (E 26) die Kostensystematik nachfolgend insgesamt aufgezeigt und die Kosten des o. a. Bauvorhabens nochmals auf Plausibilität hin überprüft und deren Berechnung nachvollziehbar dargestellt, um mögliche Handlungsoptionen herzuleiten.

Grundlage ist die von externen Architekten vorgelegte „Entwurfsplanung“ (Lph 3 HOAI) mit Kostenberechnung (Stand 08/2014).

Da in dieser geringen Planungstiefe sowohl die Details der Ausführungs- und Genehmigungsplanung (Lph 4 + 5 HOAI), als auch die am Markt im Wettbewerb erzielten Preis-Angebote noch fehlen, verbleibt noch eine Kostenunsicherheit im bisherigen Stadium von bis zu 20%!

Diese beinhaltet zwei Varianten:

Variante 1: Umkleidegebäude mit HM-Wohnung	Variante 2: Umkleidegebäude ohne HM-Wohnung	
Planungsdaten	Planungsdaten	Differenz:
Netto-Raumfläche 448,37 m ²	Netto-Raumfläche 359,18 m ²	89,19 m ²
Brutto-Grundfläche 535,81 m ²	Brutto-Grundfläche 442,13 m ²	93,68 m ²
Brutto-Rauminhalt 2.143,24 m ³	Brutto-Rauminhalt 1.768,52 m ³	374,72 m ³
Kostenberechnung DIN 276 Stand 08/2014	Kostenberechnung DIN 276 Stand 08/2014	Differenz:
KG 100 Grundstück: -kein Ansatz-	KG 100 Grundstück: -kein Ansatz-	-k. A.-
KG 200 Erschließen: 82.700	KG 200 Erschließen: 82.700	0.0
KG 3/400 Bauwerk: 1.011.000	KG 3/400 Bauwerk: 877.000	134.000
KG 500 Freianlagen: 85.200	KG 500 Freianlagen: 81.600	3.600
KG 600 Ausstattung: 40.000	KG 600 Ausstattung: 40.000	0.0
Zwischensumme: 1.218.900	Zwischensumme: 1.081.500	137.600
KG 700 Nebenkost.: 280.300	KG 700 Nebenkost.: 248.700	31.600
Gesamt: ~ 1.499.200	Gesamt: ~ 1.330.200	169.000
Aktualisierungen:	Aktualisierungen:	
Baupreisindex (3 x 2%)	Baupreisindex (3 x 2%)	
bei Umsetzung 2017: ~90.000	bei Umsetzung 2017: ~80.000	10.000
<u>transparent dargestellt:</u>	<u>transparent dargestellt:</u>	
aktivierte Eigenleistung E26 für	aktivierte Eigenleistung E26 für	
Bauherrenleistung/Projektmanagement	Bauherrenleistung/Projektmanagement	
(= 5,5 % KG 200-600): ~67.000	(= 5,5 % KG 200-600): ~59.500	7.500
Gesamtkosten: ~ 1.656.200	Gesamtkosten: ~ 1.469.700	186.500

Ergebnisse der Überprüfung der Kosten:

E26 ist dem Auftrag nachgekommen, die vorgelegte Kostenberechnung aus 08/2014 zu prüfen und zu aktualisieren.

- KG 100:
Grundstückskosten fallen nicht an.

- KG 200:
die Kosten für das Herrichten und Erschließen des Baufeldes sind ungewöhnlich hoch, da für die Leitungsführung von Ver- und Entsorgung weite Wege erforderlich und nicht zu vermeiden sind.

- KG 300/400:
Die eigentlichen sog. „Bauwerkskosten“ (Baukonstruktion und technische Anlagen), d. h. die Kosten, die durch Entwurf/ Konstruktion/ Konzept bauseits ausgelöst werden, bewegen sich mit 1,01 Mio. EUR (mit HM-Wo.) bzw. 877 T EUR (ohne HM-Wo.) im durchschnittlichen „Normalbereich“.

- KG 500/ 600:
Freianlagen und Ausstattung werden im hohen Maße vom Bedarfsträger bestimmt bzw. vorgegeben. Mit knapp über 80.000 € sind keine überzogenen Ansprüche erkennbar.

- KG 700:
Die „Baunebenkosten“ (mit den Honoraren für Architekten, Ingenieure und Sonderfachleuten) liegen mit dem Ansatz von 23% im unteren Bereich. Der Arbeitskreis Gebäudemanagement des Städtetages NRW berichtet regelmäßig von stetig steigenden BNK, die im Regelfall mittlerweile um die 30 % und in Spitzen sogar bis zu 35 % (!) in real abgerechneten Bauvorhaben liegen.

- Baupreisindex:
Die Kostenberechnung aus 08/2014 muss zwingend bei Leistungsgleichheit auf das Preisniveau des Umsetzungszeitraumes angeglichen werden; daher wurden mit Bezug 2017 3 x 2 % aufgeschlagen. Dieser Wert ist eher zu gering, als zu hoch angesetzt.

- Aktivierte Eigenleistung E26:
Seit 2014 gilt die mit der Kämmerei abgestimmte Vorgehensweise, die Leistungen des Gebäudemanagements (Bauherrenleistungen der Projektleitung und -steuerung) für die Politik nach dem Prinzip der Haushaltsklarheit und -wahrheit darzustellen. Dies führt dazu, dass die Kosten für das Personal von E26 aus den Projektkosten finanziert werden und nicht aus dem Betriebsdarlehen des Haushalts an den Eigenbetrieb, was dieses wiederum verringert.

- Zusätzliche Maßnahmen zur Überprüfung der Kosten:
E26 hat die Kosten verglichen mit real abgerechneten Maßnahmen in Aachen. Hierzu gehören: Die Umkleidegebäude 1. Sportplatz Horbach und 2. Sportplatz Siegel.

Ergebnis:

1. die indizierten Kennwerte der „Bauwerkskosten“ (KG 300 + 400) der fertig gestellten Umkleidehäuser sind vergleichbar mit den prognostizierten Kennwerten des geplanten Umkleidegebäudes in Brand.
2. Die nicht zu vermeidenden langen Erschließungswege der Leitungsführung von Ver- und Entsorgung führen zu überdurchschnittlich hohen Erschließungskosten.
3. Im Flächenvergleich wird deutlich, dass das geplante Vorhaben (ohne HM-Wo.) mit doppeltem Raumbedarf an Umkleiden und Schulungsräumen nur 2/3 Flächenmehrung zu Horbach aufweist.

Damit ist eine kompakte, wirtschaftliche Planung nachgewiesen.

Fazit:

Aus Sicht des fachkundigen Bauherren und im Abgleich mehrerer bereits realisierter und abgerechneter ähnlicher Funktionsgebäude liegen die reinen „Bauwerkskosten“ völlig im normalen Bereich und sind keinesfalls als zu hoch zu bezeichnen.

Allerdings erzwingen die Besonderheit der Liegenschaft und die Verortung des Gebäudes darin erhöhte Erschließungskosten.

In der Kostendarstellung geht die Stadt Aachen seit 2014 bei Investitionsbauvorhaben einen Weg, den immer mehr Städte und Kommunen betreten:

Sind die Gebäudemanagement- bzw. Hochbaubereiche als „eigenbetriebsähnliche Einrichtungen“ aufgestellt, werden - dem Prinzip der Kostenklarheit und –wahrheit folgend - bei Eigenerledigung deren Leistungen für die Stadt transparent aufgeführt und in der KG 700 „Baunebenkosten“ (bzw. KG 710 Bauherrenaufgaben) dargestellt.

Damit werden (unter Einsparung von u. a. 19 % MwSt im Vergleich zur Fremdvergabe an Externe) die Kosten der Bauherrenaufgaben auch für politische Entscheidungsträger erstmals sichtbar.

Dies hat zur Folge, dass die Kosten des damit befassten Personals in Abstimmung mit der Kämmerei rein aus den Projekten finanziert werden und E26 nicht mehr erstattet werden.

E26 muss sich bei Eigenerledigung seine „Kosten“ durch aktives Tun selbst „erarbeiten“ und ist somit gezwungen, wirtschaftlich zu agieren.

Oberflächlich jedoch führt dies zu vermeintlich höheren Kosten (-darstellungen) und erzeugt im Vergleich mit Städten, die diesen Weg noch nicht gegangen sind, den Eindruck, dass dort

„preiswerter“ gebaut werden könne, obwohl dort lediglich die tatsächlichen Bauherrenkosten nicht vollständig dargestellt werden.

Insgesamt sind die Kosten dem vorgegebenen Raumprogramm (mit bzw. ohne Hausmeisterwohnung) angemessen. Einsparpotential wird lediglich erzielt, wenn das Raumprogramm trotz der gleichzeitigen Nutzung der Sportplatzanlage durch zwei unabhängige Sportvereine (Fußball und Baseball) reduziert würde. Eine Reduzierung des Bauvolumens wäre mit einer Umplanung und damit zusätzlichen Planungskosten verbunden.

Anlage/n:

- gemeinsamer Antrag aller Parteien in der BV Brand vom 16.11.2016
- Kostengliederung nach DIN 276
- Power-Point-Präsentation „Umkleidegebäude mit/ohne Hausmeisterwohnung
sowie Kosten-/Flächenvergleich mit realisierten Umkleideanlagen