BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.32/070/2022**

STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Sascha Spahic	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in:	Margarete Koenen

Verwaltungsgebäude Albrecht-Achilles-Straße; Errichtung eines Aufzuges, Dachgeschossausbau, Brandschutzmaßnahmen

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	15.11.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	22.11.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.11.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von 285.500 € werden für das Projekt 111703.0961005-0059 überplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Finanzierung erfolgt wie im Sachverhalt beschrieben.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	€ 285.500,00			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	€ 816.000,00 € 816.000,00			
Haushaltsmittel vorhanden	Nein, Mittel müssen auf PSK 111703.0961005-0059 überplanmäßig bereitgestellt werden.			
Folgekosten	Bauunterhalt, Wartung			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
x	Ja, positiv* (Dachgeschossausbau)		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Das Verwaltungsgebäude Albrecht Achillesstraße ist das größte der städtischen Verwaltungsgebäude mit derzeit rund 100 Mitarbeitenden. Hier wurden in den letzten drei Jahren investive Baumaßnahmen auf den Weg gebracht, die die Nutzung der vorhandenen Büroräume intensivieren und zusätzliches Potential im Bereich des nichtausgebauten Dachraums erschließen. Anlass hierfür war der zusätzliche Raumbedarf durch die Einführung des Referates 5. Weiterhin wird durch die Errichtung eines Aufzuges die Barrierefreiheit für Bürger und Mitarbeitenden sichergestellt.

Als Budget hierfür wurden zwei Einzelprojekte und Restmittel aus dem Projekt Brandschutz haushalterisch zum PSK 111703.0961005-0059 zusammengefasst. Auf diesem steht für die Gesamtmaßnahme eine Summe von 530.500 € zur Verfügung.
Aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung und zusätzlicher Maßnahmen insbesondere im Bereich der Statik wird der Kostenrahmen überschritten. Anhand der Kostenprognose und der avisierten Nachträge sind zur Fertigstellung der Maßnahme zusätzliche Mittel in Höhe 285.500 € erforderlich. Die Verwaltung beantragt, den Kostenrahmen für das Gesamtprojekt auf 816.000 € zu erhöhen.

II. Sachvortrag

1. Außenaufzug

Der Außenaufzug ist ebenerdig vom Parkplatz im Norden zugänglich und erschließt das gesamte Gebäude über 6 Stationen barrierefrei. Erstmals wurde das Projekt 2019 in den Vorinformationen zum Haushalt 2020 (A.32 /025/2019) vorgestellt. Nach überschlägiger Kostenannahme wurde ein Kostenrahmen in Höhe von 250.000 € veranschlagt. Ursprünglich enthalten waren die Anbindung der Geschosse in Höhe von damals rund 10.000 € je Station, also rund 60.000 €.

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung wurde der Auftrag mit 243.969,04 € vergeben. (A.32/041/2021). Die Anschlussarbeiten sollten, nach interner Abstimmung, im Rahmen des Bauunterhalts erfolgen. Aufgrund des steigenden Preisindexes, haben sich die Kosten für die Roh- und Ausbaugewerke sowie die Demontage- und Schneidearbeiten auf rund 21.500 € pro Geschoss auf rund 107.350 € erhöht.

Da diese Maßnahmen jedoch technisch und kaufmännisch der investiven Baumaßnahme zuzuordnen sind, sollen sie auch über das Projekt veranschlagt werden. Die Kosten können in diesem Rahmen auch aktiviert werden.

Aufzug	Kostenannahme 2019	Aufträge 2021	Differenz zum Kostenrahmen
Aufzug	190.000,00 €	243.969,04 €	53.969,04 €
Anbindung an die Geschosse	60.000,00 €	107.350,55 €	47.350,55 €
Gesamtkosten	250.000,00 €	351.319,59 €	101.319,59 €

Aktuelle Kostenverfolgung

Aufgrund der Auflagen aus der Prüfstatik, die teilweise erst unmittelbar vor Baubeginn angegeben wurden, kam es zu Mehrkosten und Nachträgen insbesondere bei der Gründung und Unterfahrt des Aufzuges, der zusätzlichen Bewährung und Unterfangung des Gebäudes. In der Prognose ist auch die Verlängerung der Bauzeit, die auf das geforderte abschnittsweise Betonieren zurückzuführen ist, enthalten.

Die Kostenprognose bezieht sich weiterhin auf im Raum stehenden Nachträge, die seitens

der Firmen noch nicht beziffert wurden und Schätzkosten für Anpassungsarbeiten, die im weiteren Bauverlauf noch erforderlich werden.

Gewerke	Aufträge	Nachträge	Prognose	gesamt
Aufzug	243.969,04 €	3.931,76 €	3.500 €	251.400,80 €
Rohbau	64.418,97 €	14.394,32 €	6.500 €	85.313,29 €
Verankerungs- Unterfang- Mehraufwand	11.000,00 €		8.800 €	19.800,00 €
Säge und Bohrtechnik	1.800,00 €			1.800,00 €
Gerüst	3.500,00 €		2.800 €	6.300,00 €
Trockenbau Verteilerraum	1.939,70 €		10.500 €	12.439,70 €
Trockenbau	5.210,00 €			5.210,00 €
Demontagen	3.500,00 €		4.500 €	8.000,00 €
Spengler Dachrinne	1.500,00 €			1.500,00 €
Schlosser Tür E -Verteilerraum	1.986,98 €			1.986,98 €
Schlosser Einbauteile schweißen	1.800,00 €		1.000 €	2.800,00 €
Elekrtriker Installation Aufzugsvorraum			2.600 €	2.600,00 €
Blitzschutz Agri	2.600,00 €			2.600,00 €
Installateur			7.500 €	7.500,00 €
Fliesenleger			5.000 €	5.000,00 €
Putzer / Maler			12.000 €	12.000,00 €
Pflaster Asphalt			4.000 €	4.000,00 €
Statiker	7.845,00 €	1.666,00 €	3.000 €	12.511,00 €
Bodengutachten			1.800 €	1.800,00 €
Schadstoffanalyse	249,90 €			249,90 €
	351.319,59 €	19.992,08 €	73.500 €	444.811,67 €

Die Verwaltung schlägt vor, den Teilkostenrahmen für den Aufzug um 195.000 € auf 445.000 € zu erhöhen.

2. Dachgeschossausbau

Die Planung des Dachgeschossausbaus im Westflügel sieht vor dort fünf zusätzliche Arbeitsplätze zu errichten und die Qualität der bereits vorhandenen Arbeitsplätze zu verbessern. Das Projekt wurde im Planungs- und Bauausschuss am 11.05.2021 vorgestellt (A.32/024/2021). Anlass war der zusätzliche Raumbedarf durch die Einführung des Referates 5. Der Kostenrahmen wurde in Höhe von 210.000 € beschlossen.

Bei der Maßnahme haben sich aufgrund der Auslastung der Firmen und der langen Lieferzeiten Verzögerungen ergeben. Der angepasste Fertigstellungstermin im Februar 2023 kann jedoch -Stand heute- gehalten werden.

Auf der Grundlage der Ausschreibungsergebnisse und Aufträge an Unterhaltsfirmen konnte auch der Kostenrahmen bis September 2022 gehalten und teilweise Mehrkosten aus dem Projekt Aufzug aufgefangen werden.

Dachgeschoss	Kostenannahme 2021	Aufträge 2021/22	Differenz zum Kostenrahmen
Dachgeschossausbau	210.000,00 €	173.550,00 €	- 36.450,00 €

Aktuelle Kostenverfolgung

Auf der Grundlage von Nutzeranregungen wurde die Planung überarbeitet. In diesem Zuge wurde eine Gaube zusätzlich eingebaut, was zu größeren statischen Eingriffen im Dachstuhl geführt hat. Weiterhin haben sich die Kosten für Abbrucharbeiten erhöht, was zu Nachträgen in diesen Gewerken geführt hat.

Die Kostenprognose bezieht sich auf im Raum stehenden Nachträge, die seitens der Firmen noch nicht beziffert wurden und Schätzkosten für Ausbauarbeiten, die im weiteren Bauverlauf noch erforderlich werden. Hierbei wurden die Kostensteigerungen miteingepreist.

Gewerke	Aufträge	Nachträge	Prognose	gesamt
Abbruch	34.000 €	4.500 €		38.500 €
Zimmerer	30.000 €	8.500 €	15.000 €	53.500 €
Rohbau	7.350 €			7.350 €
Gerüst	6.400 €		2.800 €	9.200 €
Trockenbau	20.000 €		16.000 €	36.000 €
Schreiner Fenster	19.400 €			19.400 €
Innentüren	13.600 €		1.500 €	15.100 €
Elektro EDV	24.000 €		1.000 €	25.000 €
Fliesenleger			7.000 €	7.000 €
Putzer / Maler			13.000 €	13.000 €
Sanitär	15.000 €		1.000 €	16.000 €
Bodenleger			18.000 €	18.000 €
Statiker	3.800 €		1.500 €	5.300 €
	173.550,00 €	13.000,00 €	76.800 €	263.350,00 €

Die Verwaltung schlägt vor, den Teilkostenrahmen für den Dachgeschossausbau um 55.000 € auf 265.000 € zu erhöhen.

3. Brandschutzmaßnahmen

Aus dem Ursprungsprojekt „Brandschutzmaßnahmen“ sind Restmittel in Höhe von 70.500 € eingeflossen. Diese Mittel sind für die, im Zusammenhang mit dem Umbau stehenden zusätzlichen Brand- und Rauchschutztüren nicht ausreichend. Hier sind zusätzliche Mittel in Höhe von 35.500 € erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, den Gesamtkostenrahmen für die Brandschutztüren um 35.500 auf 106.000 € zu erhöhen.

4. Gesamtbetrachtung

Teilmaßnahmen	Kostenrahmen	Erhöhung der Teilkostenrahmen	Gesamt
1. Aufzug	250.000 €	195.000 €	445.000 €
2. Dachgeschossausbau	210.000 €	55.000 €	265.000 €
3. Brandschutzmaßnahmen	70.500 €	35.500 €	106.000 €
Gesamtprojekt 059	**530.500 €**	**285.500 €**	**816.000 €**

Die Kosten des Gesamtprojekts, bestehend aus 3 Einzelmaßnahmen erhöhen sich um 285.500 € und damit um rund 55 Prozent zu den ursprünglich veranschlagten Kosten Gründe hierfür sind:

- Zwischen der ursprünglichen Grobkostenschätzung und der Beauftragung liegen drei bis vier Jahre, in denen von Kostensteigerungen in Höhe von über 10 Prozent jährlich auszugehen ist.

- Durch die Festlegung, die Kosten für die Anbindung des Aufzuges in den Geschossen in der investiven Maßnahme abzubilden wird der Kostenrahmen mit rund 100.000 € belastet.
- Unwägbarkeiten des Bauens im Bestand, die zusätzlichen statischen Maßnahmen und einer Reihe von Umplanungen.

Die Investitionen in das Gebäude sind für die langfristige Nutzung und in Bezug auf den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung des Gebäudes wichtig.
Insgesamt werden durch die Maßnahmen für die derzeit rund 100 Mitarbeitenden zeitgemäße und barrierefreie Arbeitsplätze geschaffen. Maximal bietet das Haus unter Beachtung der Arbeitsstättenverordnung ein Potential für rund 130 Arbeitsplätze.
Die Entscheidung über Einzel- Doppel- oder Dreifachbelegung, die Nutzung von Räumen für Besprechungen oder Beratungen sowie die Erfordernisse an die Referats- bzw. Amtsleitungsbüros erfolgt in Abstimmung mit den Nutzern und dem Amt für Personal- und Organisation.
Da das räumliche Potential des Gebäudes nunmehr ausgeschöpft ist, empfiehlt es sich für die Schaffung neuer Arbeitsplätze ein Konzept unter Einbindung von Teilzeitarbeit und Homeoffice zu entwickeln.

III. Kosten

Für das Projekt 0059 -Verwaltungsgebäude Albrecht-Achilles-Straße, Brandschutzmaßnahmen, sind bisher 530.500 € veranschlagt. Durch die Anpassung des Kostenrahmens auf 816.000 € müssen dann weitere 285.500 € auf dem Produktsachkonto 111703.0961005-0059 überplanmäßig veranschlagt werden. Die Finanzierung erfolgt durch Minderausgaben oder Mehreinnahmen an anderer Stelle im Haushalt.

IV. Klimaschutz

Der Dachausbau ist in Bezug auf den Klimaschutz positiv zu sehen. Im Zuge der Maßnahme werden die Dachflächen gedämmt. Die intensivere Nutzung des Gebäudes und dessen Infrastruktur, anstelle einer Neubaumaßnahme an anderer Stelle wirkt der Versiegelung von Flächen entgegen.