

KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Abteilung 5

0660/2015



09.11.2015

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status
Kreistag	09.11.2015	öffentlich

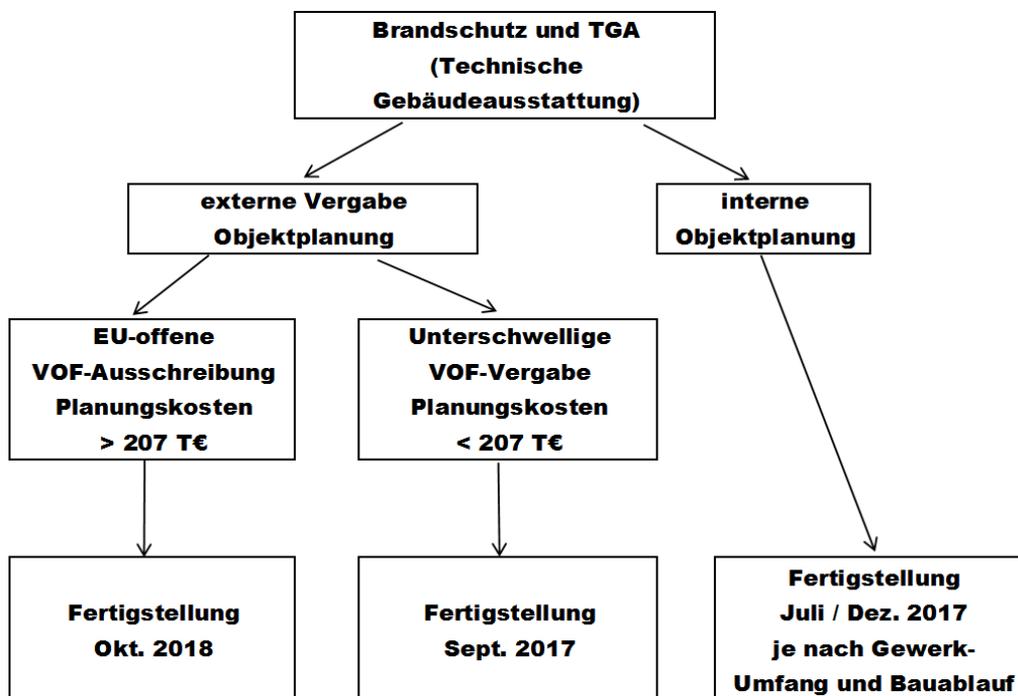
Innensanierung des Kreisverwaltungsgebäudes - weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Zusammenfassung

1. Auf Basis des Kreistags-Grundsatzbeschlusses vom 20.07.2015 erarbeitet die Verwaltung derzeit Förderanträge zur Sanierung der technischen Gebäudeausstattung (TGA) des Kreisverwaltungsgebäudes in der Lauterstraße. Basis sind das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KI 3.0) sowie der I-Stock. Eine im Vorfeld vom Büro RCI erarbeitete Machbarkeitsstudie stellt fest, dass die Anlagen in den Bereichen Heizung/Sanitär und Elektro-/Starkstromtechnik/Beleuchtung zwar im Wesentlichen betriebssicher, jedoch aufgrund des Alters sanierungsbedürftig sind und dass sie in erheblichen Teilen ihrer technischen Ausführung dringend optimiert werden müssten (IT-Leitungsinfrastruktur).
2. In seiner Sitzung am 12.10.2015 hat der Kreistag der entsprechenden Vergabe von Fachingenieurleistungen zugestimmt, die Auftragserteilung durch die Verwaltung ist jedoch bis zur grundsätzlichen Klärung der weiteren Vorgehensweise zurückgestellt worden.
3. Die zur Koordinierung der gesamten Innensanierung erforderliche Objektplanung müsste bei externer Vergabe dieser Leistung aufgrund des Auftragsvolumens europaweit ausgeschrieben werden. Dies wiederum würde zu einer Bauzeitverlängerung von 15 bis 18 Monaten führen (bis Ende 2018), was erhebliche finanzielle Mehraufwendungen bei den für die Dauer der Baumaßnahmen angemieteten Büroräumen zur Folge hätte.
4. Eine Übernahme der Objektplanung durch die Bauabteilung der Kreisverwaltung selbst (interne Objektplanung) hingegen würde die Planungszeit deutlich verkürzen und damit die Mietkosten entsprechend reduzieren. Hierzu müssten - zeitlich jeweils auf 2 Jahre befristet - eine Stelle Dipl.-Ing. Architektur und eine Halbtagsstelle Bautechniker eingerichtet und besetzt werden. Die daraus resultierenden Personalaufwendungen wären allerdings im Gegensatz zu extern verursachten Planungsaufwendungen nicht förderfähig.

5. Der Kreisausschuss hat am 2.11.2015 eingehend über diese Frage diskutiert. Im Ergebnis wurden folgende Aspekte erörtert, die bei einer internen Objektplanung zu bedenken sind:
- Die Gewinnung geeigneter qualifizierter und erfahrener Mitarbeiter ist für den begrenzten Zeitraum schwierig.
 - Anders als gegenüber eigenen Beschäftigten können Haftungs- und Gewährleistungsfragen aus den Planungsleistungen gegenüber dem externen Planer ohne Weiteres durchgesetzt werden.
 - Ein externes Planungsbüro ist in allen Vertretungsfragen (z.B. krankheitsbedingte Ausfälle des Sachbearbeiters o.ä.) flexibler, und ohnehin zur vertragsgemäßen fristgerechten Leistungserbringung verpflichtet.
 - Die interdisziplinäre Abstimmung ist zwischen externem Objektplaner und den Fachplanern klarer zu regeln.
 - Insgesamt hat die externe Planung den Vorteil einer zweifelsfreien Trennung der Verantwortungsbereiche zwischen Bauherrn und Planern.
6. Der Kreisausschuss hat daher einmütig beschlossen, dem Kreistag die externe Vergabe der Objektplanung zu empfehlen.
7. Alternativenbetrachtung: Externe Vergabe der Objektplanung versus interne Planung



8. Überschlägige Kosten- und Bauzeitenabschätzung Innensanierung

1	2	3	4	5
	Externe Objektplanung		Interne Objektplanung	
	EU-offen alle Gewerke (ohne Eventual- und Optional- positionen)	Eventual-/ Optionalpositionen (Parkettarbeiten, Decken, Türen, Schadstoffe etc.)	alle Gewerke (ohne Eventual- und Optional- positionen)	Eventual-/ Optionalpositionen (Parkettarbeiten, Decken, Türen, Schadstoffe etc.)
Baukosten * **	3.400.000	1.412.507	3.400.000	1.412.507
Kosten Fachplanung **	500.000	0	500.000	0
Kosten Objektplanung ** ***	300.000	100.000	172.000	0
Mehrung Mietkosten (ohne NK)	400.000	0	150.000	0
Gesamtkosten	4.600.000	1.512.507	4.222.000	1.412.507
Förderzuschuss (erwartet)	3.536.588	1.154.668	3.294.000	1.192.056
Eigenanteil inkl. Mehrkosten Miete	1.063.412	357.839	928.000	220.451
Fertigstellung *	Okt 18	Okt 18	Dez 17	Dez 17

Optionalpositionen können sein:

Holzparkettarbeiten an allen Böden, Anstricharbeiten an allen Wänden, neue Innentüren etc.

Eventualpositionen können sein:

Ausbau und Entsorgung von schadstoffbelastetem Material, weitergehende brandschutztechnische Ertüchtigung von Decken u. Türen

Im Haushaltsplan 2016 werden die Aufwands- und Ertragspositionen inklusive der Eventual- und Optionalpositionen angesetzt, für die Jahre 2017 und 2018 werden Verpflichtungsermächtigungen gebildet.

Wichtige Hinweise zur Tabelle

* **Alle genannten Zahlen beruhen lediglich auf Grobschätzungen, zum einen aus den Machbarkeitsstudien und daraus abgeleiteten Erfahrungswerten der TGA-Planer für Baukosten und Planungsleistungen, hinsichtlich Brandschutz zusätzlich aus vorläufigen Abschätzungen von Objektplanern. Belastbare Zahlen werden sich erst aus den Kostenschätzungen der drei noch zur Beauftragung anstehenden Planungsleistungen für TGA sowie für die Brandschutzmaßnahmen in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) ergeben können.**

Die Annahmen für die Fertigstellungsfristen basieren auf den vorläufigen Zeitplänen aller Fachplaner.

** **Mehrkosten für Schadstoffbeseitigung im Zuge der Baumaßnahmen (insbes. bauzeittypischer Substanzen wie KMF, PAK und Asbest) sind in den Baukosten (Spalte 2) nicht enthalten. Sie sind, soweit momentan abschätzbar, in den Eventual-/Optionalkosten (Spalte 3) berücksichtigt.**

*** **Bei den Objektplanungskosten ist die „mitzuverarbeitende Bausubstanz“ (= Bestandteil der Honorarermittlung nach HOAI) noch nicht enthalten, da momentan noch nicht bestimmbar.**

Sofern bei den Baumaßnahmen Eingriffe in das Tragwerk erforderlich werden, können Planungsleistungen für Tragwerksplanung entstehen.

9. Förderfragen

- a. KI 3.0: Es ist noch nicht absehbar, ob alle Gewerke als „Folgendermaßnahmen“ Anerkennung finden, und damit mit 90% gefördert werden.
- b. Investitionsstock: Für die Brandschutzmaßnahmen ist in jedem Fall eine Förderung aus dem Investitionsstock (Aufstockung) zu beantragen.
Falls für die anderen Gewerke eine Förderung aus KI 3.0 (siehe a.) nicht möglich ist, ist hierfür ein weiterer I-Stock-Antrag zu stellen (Fördersatz bis zu 60%)
- c. Für alle Förderanträge werden Anträge auf Zulassung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns gestellt, um möglichst rasch weiterplanen und bauen zu können. Ein entsprechender Zeiteinsatz (2 Monate) ist in den obigen Bauzeitenabschätzungen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt:

- a) Die Objektplanungsleistungen für die Bau- und Renovierungsmaßnahmen TGA und Brandschutz werden extern vergeben.
- b) Zuschußanträge werden gemäß Tabelle (8) Spalte 2 und 3 gestellt.
- c) Optionalpositionen werden zu gegebener Zeit von Kreisausschuß und Kreistag eigens beraten und beschlossen.
- d) Über die Entwicklung der Eventualpositionen werden die Gremien jeweils zeitnah informiert.

Im Auftrag:

Kusche |