

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1805/2018
Amt/Aktenzeichen II/BGH	Datum 30.10.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.11.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	13.11.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.11.2018	Ö

Betreff: Neubau der Bürgerhäuser Hechtsheim und Finthen, hier: überplanmäßige Mittelbereitstellung im Haushaltsjahr 2018
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, den 31. Oktober 2018 gez. Günter Beck Bürgermeister
Mainz, den November 2018 Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat beschließt die überplanmäßige Mittelbereitstellung als Investitionsförderung zu Gunsten der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG in Höhe von 3.000.000,00 EUR für den Neubau des Bürgerhauses Hechtsheim sowie in Höhe von 2.500.000,00 EUR für den Neubau des Bürgerhaus Finthen im Haushaltsjahr 2018.

Problembeschreibung / Begründung:

Gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 16.03.2016 (BV 0313/2016), dem Gründungsbeschluss der Bürgerhäuser GmbH & Co. KG (MBH) vom 25.05.2016 (BV 0600/2016) sowie der Einlage der Grundstücke in die Gesellschaft (BV 0890/2016) soll die MBH unter anderem den Neubau der Bürgerhäuser Hechtsheim und Finthen mit Mitteln in Höhe von 10,0 Mio. EUR aus dem Kommunalen Investitionsprogramm 3.0 (BV 1526/2015) realisieren und den anschließenden Betrieb der Häuser sicherstellen.

Mit Beginn der Grundlagenermittlung hat die MBH gemeinsam mit den bisherigen Hauptnutzern der Bürgerhäuser sowie den Vereinen und sonstigen Interessengruppen die Raumprogramme der Bürgerhäuser und somit Flächenbedarfe, Ausstattungswünsche und sonstige Anforderungen abgestimmt. Dieses Raumprogramm war Grundlage für die Ausschreibung der Architekten und Fachingenieure der Häuser. Hierfür war zunächst ein Budget in Höhe von 5,0 Mio. EUR pro Haus veranschlagt.

Im Laufe der Vor- und Entwurfsplanung wurden die Raumanforderungen konkretisiert und in erste bauliche Umsetzungsvorschläge gegossen. Hierbei entstand unter anderem auch der Wunsch, in Hechtsheim künftig die Ortsverwaltung im Bürgerhaus unterzubringen. Schon hier zeigte sich, dass das Raumprogramm und die gewünschten Erweiterungen sowohl in Menge als auch Qualität nur schwerlich für den veranschlagten Betrag zu realisieren waren. Ebenso sind konjunkturbedingt die Baupreise seit der Grundsatzentscheidung stark angestiegen.

Seitdem erfuhr die Bauwirtschaft aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase sowie der stetig wachsenden Konjunktur einen überdurchschnittlichen Aufschwung, der einige Auswirkungen mit sich brachte. Die Kapazitäten der Bauwirtschaft sind in der Vergangenheit zunächst stetig geschrumpft. Die Nachfrage nach Bauleistungen übertraf dann die Leistungsfähigkeit der ausführenden Unternehmen bei Weitem. Dazu kommen Tarifabschlüsse im Baugewerbe, die eine Erhöhung der Lohnkosten verursachten, zum Beispiel um 5,7% im Jahr 2018. Somit ist der Markt für Bauleistungen aus dem Gleichgewicht gekommen. Vermehrt erhalten Auftraggeber auf Ausschreibungen nicht einmal ein einziges Angebot. Infolgedessen stiegen die Preise überdurchschnittlich und teilweise nicht nachvollziehbar.

Seit dem Beschluss aus dem Jahre 2015 ist bereits der Baukostenindex um gut 11% gestiegen. Allein im letzten Jahr sind die Preise für Baustahl um 15%, bei den technischen Gewerken teilweise noch höher gestiegen.

Die nun aktuell vorliegende Kostenberechnung mit der gefertigten Prognose bis zum Bauende zeigt, dass das anfänglich gewünschte Raum- und Funktionsprogramm aufgrund der genannten Auswirkungen auf die Bauwirtschaft sowie ungünstiger Ausschreibungsergebnisse nicht für die bisher angenommenen 5,0 Mio. EUR pro Haus darstellbar ist. Dennoch ist der genannte Bedarf bereits eine Mindestforderung der im Beteiligungsverfahren mitwirkenden Vereine und Interes-

senvertreter. Ebenso hat sich die Gesellschaft bewusst dazu entschieden, trotz der eingetretenen Preissteigerungen nicht von Qualität und Güte der Materialien, insbesondere in den Bereichen der Fassade und Fenster sowie der Qualität der großen Veranstaltungssäle mit den geforderten Bühnenmaßen abzuweichen. Hier spielen insbesondere Nachhaltigkeitsaspekte sowie die Betrachtung der Kosten auf den Lebenszyklus der Gebäude, wie aber auch die Gebädefunktionalität und -sicherheit eine wichtige Rolle. Trotz der erkennbaren Mehrkosten konnte und sollte die Baustelle im Betrieb nicht eingestellt werden, um keinen weiteren Verzug zu verursachen. Seitdem erfolgt aber regelmäßig eine ständige Kosten-/Nutzenabwägung für die restlichen Gewerke, bei denen aber auch die vorgenannten Qualitätsaspekte weiterhin beachtet werden. Letztlich stand auch die Verortung der Ortsverwaltungen in den Häusern trotz etwaiger Mehrkosten nicht zur Disposition.

Folgende Aspekte und Gegebenheiten führen im Einzelnen zu den bereits eingetretenen und noch zu erwartender Mehrkosten:

Bürgerhaus Finthen

- Steigerung des Baukostenindex seit 2015.
- Bau einer Weißen Wanne, der erst nach dem Abriss des Gebäudes aufgrund der Grundwassersituation erkennbar war.
- Kostensteigerung aufgrund der Marktentwicklung und der damit einhergehenden ungünstigen Ausschreibungsergebnisse insbesondere in den Bereichen:
 - Abbruch
 - Rohbau
 - Haustechnik
 - Fenster, Türen
- Aufgrund der bisherigen Schwankungen wurde ein Risikoaufschlag für die Restvergaben in Höhe von 10% mit einkalkuliert.
- Weiterhin steigen aufgrund der erhöhten Baukosten die Honorare für die Architekten und Ingenieure. Diese Steigerung beträgt regelmäßig 23 bis 27% der anrechenbaren Kosten. Da hier noch nicht abschließend Preise und Verträge feststehen, kann ein genauer Betrag nicht beziffert werden. Die Verwaltung geht derzeit von einem mittleren sechsstelligen Betrag aus, so dass von einer Gesamtsumme für das Bürgerhaus Finthen in Höhe von 7,5 Mio. EUR auszugehen ist.

Bürgerhaus Hechtsheim

- Steigerung des Baukostenindex
- Nachträgliche Hinzunahme der Ortsverwaltung Hechtsheim in die Planung

- Kostensteigerung aufgrund der Marktentwicklung und der damit einhergehenden ungünstigen Ausschreibungsergebnisse insbesondere in den Bereichen:
 - Abbruch
 - Rohbau
 - Haustechnik
 - Fenster, Türen
- Weitere Kostensteigerung im Bereich der Abbruchkosten aufgrund einer erhöhten Schadstoffmenge im Boden um mehr als 125% des Wettbewerbsangebotes.
- Aufgrund der bisherigen Schwankungen wurde ein Risikoaufschlag für die Restvergaben in Höhe von 10% mit einkalkuliert.
- Im Rahmen der Umverteilung der Gemeinkosten zwischen dem Bürgerhaus und der Kita stellte sich zudem eine zu Lasten des Bürgerhauses ungünstigere Kostenverteilung heraus, die sich aufgrund der Flächenverhältnisse zwischen den Häusern ergab, die aber im Rahmen der Planung in diesem Maße zunächst nicht erkennbar war.

Darüber hinaus werden auch hier aufgrund der gestiegenen Baukosten die Honorare für die Architekten und Ingenieure anzupassen sein. Aktuell ist aufgrund der Kostenprognose für das Bürgerhaus Hechtsheim von einer Gesamtsumme in Höhe von 8,0 Mio. EUR auszugehen.

2. Lösung

Aufgrund der im Sachverhalt dargestellten Gegebenheiten, insbesondere um keine Abweichungen in der Architektur und somit auch in der Qualität des Gebäudes und seiner Materialien zu erzielen, die sich aufgrund einer Lebenszykluskostenbetrachtung langfristig wirtschaftlich rechnen, stellt die außerplanmäßige Mittelbereitstellung die einzige Möglichkeit dar, die Häuser auch attraktiv am Markt zu platzieren und somit auch eine entsprechende Auslastungsquote sicherzustellen, die letztlich wieder entsprechende Einnahmeerwartungen im Betrieb mit sich bringt.

3. Alternative

Da die Häuser sich bereits in der Rohbauphase befinden, wäre eine kurzfristige Umplanung mit der entsprechenden Reduzierung von Ausstattung, Güte, Umplanung der Fassadengestaltung sowie der Außenanlagen in beiden Häusern notwendig. Auch diese wären erneut zu vergüten. Ebenso wären Mittel für die bereits ausgeschriebenen und vergebenen Gewerke in einer dann noch festzustellenden Höhe bereitzustellen, die zumindest konjunktur- und ausschreibungsbedingt gestiegen sind.

4. Finanzielle Auswirkungen

Überplanmäßige Mittelbereitstellung als Investitionsförderung zu Gunsten der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG in Höhe von 3.000.000,00 EUR beim Projekt 7.000768 für den Neubau des Bürgerhauses Hechtsheim sowie in Höhe von 2.500.000,00 EUR beim Projekt 7.000766 für den Neubau des Bürgerhauses Finthen im Haushaltsjahr 2018.