Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb
EWL Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Datum: 13.03.2012	Aktenzeichen: 865		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Verwaltungsrat Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau Hauptausschuss Stadtrat	19.03.2012 28.03.2012 24.04.2012 08.05.2012	Vorberatung Entscheidung Vorberatung Entscheidung	

Betreff:

Umbau und Sanierung des Gebäudes 12 in der ehemaligen Kaserne Estienne-Foch zu einem Bürogebäude mit Besucherzentrum für die Landesgartenschau 2014 - Mehrkosten

Beschlussvorschlag:

1. **Der Verwaltungsrat stimmt zu, die Kostenobergrenze zur Sanierung des Gebäudes um 115.000 Euro auf 1.865.000 Euro anzuheben. Zur Finanzierung wird das interne Darlehen des Betriebszweiges Straßenreinigung um den gleichen Betrag auf 1.615.000 Euro erhöht.**
2. **Der Stadtrat stimmt dem vorgenannten Beschluss des Verwaltungsrats gem. § 7 Abs. 2 der Satzung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau zu.**

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau im Jahr 2014 war es erforderlich zusätzlichen Büroraum zu schaffen. Für die Mitarbeiter der Projektabteilung LGS des EWL sowie die Mitarbeiter der Landesgartenschau gGmbH konnte die Stadt keinen ausreichenden Raum zur Verfügung stellen.

Nach Analyse verschiedener Szenarien hat am 9.11.2010 der Rat der Stadt Landau beschlossen das ehemalige Gebäude 12 der Kaserne Estienne-Foch zu einem Dienstleistungszentrum (DiZaP) auszubauen. Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau wurde mit der Umsetzung beauftragt.

Folgendes Budget war veranschlagt:

- Grunderwerb 290.000 Euro
- Umbaukosten einschl. Nebenkosten 1.750.000 Euro
- Tiefgaragenstellplätze unter dem Quartiersplatz 460.000 Euro

Die Grunderwerbskosten haben sich auf ca. 310.000 Euro einschließlich der Nebenkosten erhöht. Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung lagen die Bodenwerte des Gutachterausschusses noch nicht vor. Die Mehrausgaben für den Grunderwerb führen zur Mehreinnahmen beim städtischen Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Estienne-Foch. Die Mehrkosten wurden im Rahmen des Wirtschaftsplans 2012 berücksichtigt.

Das Büro Knauth aus Landau wurde mit den Architektenleistungen, das Büro Kohl und Frech aus Schifferstadt mit den Fachplanungen für Haustechnik und das Büro Voland aus Landau mit der Statik beauftragt.

Mit Datum vom 18.01.2011 wurde die Baugenehmigung für das DiZaP erteilt. Die ersten Bauaufträge wurden im Februar 2011 erteilt. Die Auftragssummen lagen unter den Kostenberechnungen. Allerdings kam es im Rahmen der Auftragsabwicklung zu Mehrkosten, die zum großen Teil nicht vorhersehbar waren.

- Gewerk Beton- und Maurerarbeiten: Erhöhung der ursprünglichen Auftragssumme von 106.000 Euro auf voraussichtlich 213.000 Euro. Die Bausubstanz war deutlich schlechter als angenommen und zusätzliche statische Auflagen waren zu erfüllen.
- Gewerk Elektrotechnik: Erhöhung der ursprünglichen Auftragssumme von 96.300 Euro um 65.000 Euro auf voraussichtlich 161.000 Euro. In der Ausschreibung war einfachster Standard bei der Bürokommunikation vorgesehen. Die Anforderungen wurden auf ein mittleres Niveau angehoben, was zu den entsprechenden Mehrkosten führt.
- Anschlusskosten. Der Aufwand für den Anschluss an das Wasser-, Strom- und Fernwärmenetz wurde auf 17.900 Euro geschätzt. Der elektrische Anschlusswert des Gebäudes erhöhte sich, wodurch alleine diese Anschlusskosten sich auf 40.000 Euro erhöhen. Mit Anschlusskosten von 45.000 Euro ist zu rechnen.
- Für sonstige Baukosten war ein Block von 10.000 Euro vorgesehen. Diese erhöhten sich auf über 59.000 Euro. Ein Großteil hiervon war für die Entrümpelung des Gebäudes mit ca. 30.000 Euro notwendig.
- Im Keller wurden Altlasten angefunden, die im Kostenbudget nicht enthalten waren. In der Summe führte dies zu Mehrkosten von ca. 30.000 Euro.
- Die Baufinanzierung war in der ursprünglichen Kalkulation nicht enthalten. Zur Kostenklarheit werden diese gesondert aufgeführt und erhöhen die Baukosten um ca. 17.000 Euro.

Die aufgeführten Mehrkosten von ca. 277.000 Euro können nicht komplett über die günstigen Ausschreibungsergebnisse, günstigere Abrechnungen und Budgetreserven aufgefangen werden. In der Summe werden Mehrkosten von ca. 115.000 Euro erwartet, entsprechend 6,6 % über der vorgegebenen Budgetobergrenze von 1.750.000 Euro.

Bei den Stellplätzen wird mit keinen Mehrkosten gerechnet. Ursprünglich waren 25 Stellplätze zu 18.400 Euro pro Stellplatz in der Summe mit 460.000 Euro veranschlagt. Vier Stellplätze können

kostengünstiger oberirdisch angeordnet werden. Über die Tiefgarage sollen nun 19 oder 20 weitere Stellplätze realisiert werden. Durch die reduzierte Anzahl der Stellplätze kann die Kostensteigerung bei den Stellplätzen zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Aufgrund von Verzögerungen bei den Innenputzarbeiten, Dämmarbeiten außen und Dämmarbeiten im Keller konnte das Gebäude noch nicht planmäßig hergestellt werden. Die Außenanlagen westlich sind noch nicht vergeben und können erst nach Bewilligung der Mehrkosten beauftragt werden. Die Ostfassade kann im Kellerbereich erst nach Entscheidung über den Bauablauf der Tiefgarage fertiggestellt werden.

Ungeachtet dessen konnte die Landesgartenschau Landau gGmbH im August 2011 das Gebäude beziehen. Im Dezember 2011 waren alle erforderlichen Innenräume im EG und OG hergestellt. Hierdurch konnten die Räume im Erdgeschoss ebenfalls der LGS gGmbH vermietet werden. Zum 01.04.2012 werden bis auf den Raum 001 alle genehmigten Büroräume vermietet sein. Der Raum 001 ist als Vermarktungsbüro für den „Wohnpark am Ebenberg“ reserviert.

Zur Finanzierung wird der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau auf eigene Mittel zurückgreifen und dem Betriebszweig Projektentwicklung Landesgartenschau ein verzinsliches Darlehen gewähren. Somit ist keine externe Kreditaufnahme erforderlich.

Beteiligtes Amt/Ämter: BGM, 20

Schlusszeichnung: OB