



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:
Dezernat III

VORL.NR. 210/11

Sachbearbeitung:
Albrecht, Thomas

Datum:
05.05.2011

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	19.05.2011	ÖFFENTLICH

Betreff: Berichtswesen in der Stadt Ludwigsburg
- Investitions-Kapazitäts-Steuerung (INKAS) im Baubereich

Bezug: Vorlage 448/10
Anlagen: Projektübersichten der Fachbereiche, Stand 31.03.2011
- Hochbau und Gebäudewirtschaft bzw.
- Tiefbau und Grünflächen

Mitteilung:

I. Hochbauprojekte

Konjunktur- und Baupreisentwicklung Hochbau

Im Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes (Konjunkturpaket II) wurden in Ludwigsburg insgesamt sieben städtische Projekte angemeldet. Gemäß Zuwendungsbescheid vom April 2009 werden für diese Projekte rd. 4,1 Mio. EUR bereitgestellt.

Ein Großteil der Projekte ist bereits fertig gestellt und befindet sich in der Abrechnungsphase. Zwei Projekte sind noch im Bau. Die energetischen Maßnahmen, die im Rahmen des Konjunkturpakets II bezuschusst werden, sind bis Ende September 2011 abzurechnen und der Verwendungsnachweis ist zu erstellen.

	Projekt	Zuwendungsbetrag	Status
Nr. 1	Energetische Sanierung Karlskaserne Westflügel Geschützhaus, Hindenburgstraße	375.000 EUR	abgerechnet
Nr. 2	Umnutzung der Königin-Olga-Kaserne	2.250.000 Euro	In Abrechnung
Nr. 3	Umbau Lern- und Spielclub an der Wilhelmstraße 65	135.000 EUR	In Abrechnung
Nr. 4	Fenstersanierung Altbau Schiller- Mörike Gymnasium	439.000 EUR	In Abrechnung
Nr. 5	Energetische Sanierung Kindergarten Kurfürstenstraße 2/1	375.000 EUR	In Abrechnung
Nr. 6	Sanierung Verwaltungsräume, Wilhelmstraße 1-5	143.000 EUR	Im Bau
Nr. 7	Energetische Sanierung Scala, Altbau Stuttgarter Straße 2	375.000 EUR	Im Bau
	Zuwendungsbetrag gesamt	4.092.000 EUR	

Durch die anspringende Konjunktur, den prosperierenden Privatwohnungsbau und die zusätzlichen Maßnahmen des Konjunkturpakets II, kommt es zu einer starken Nachfrage bei den Hauptgewerken wie Fenster, Fassaden sowie bei den Technik- und Ausbaugewerken. Dies führt bereits zu Engpässen.

Bei öffentlichen oder EU-weiten Ausschreibungen ist die Tendenz zur Angebotsabgabe stark rückläufig. Bei der aktuellen Submission zum 2. Ausschreibungspaket für das Stadtmuseum, lag beim Gewerk Holzfenster nur ein Angebot und bei den Metallbauarbeiten kein einziges Angebot vor.

Laut Statistischem Bundesamt sind im Zeitraum von 2008 bis 2011 erhebliche Baupreissteigerungen zu verzeichnen gewesen. Der Baupreisindex weist für Februar 2011 eine Preissteigerung von **rd. 2,9% im Mittel gegenüber dem Vorjahr** auf.

Bei Einzelgewerken sind Preissteigerungen von bis zu 7,2 % zu verzeichnen (Klempnerarbeiten 5,2%, Holzbau 4,4%, Betonbau 3,8%; Stahlbau 7,2%).

In der Region Stuttgart hat sich die wirtschaftliche Lage seit dem Konjunkturreinbruch gut erholt (vgl. auch die steigenden Gewerbesteuererhöhungen). Hier sind seit Beginn 2011 steigende Auslastungen im Bauhandwerk zu spüren. Bei einzelnen Gewerken sind daher deutliche Preissteigerungen über den bisher kalkulierten statistischen Mittelwerten zu verzeichnen. Dies führt zu Preissteigerungen gegenüber der zu den Grundsatzbeschlüssen ermittelten Kostenbudgets. Diese müssen in den nächsten Haushaltseinstellungen angepasst werden.

Die Erstellung belastbarer Kalkulationen hat sich durch die großen konjunkturellen Schwankungen erheblich erschwert.

Bilanzierung der im Haushalt 2011 veranschlagten Hochbauprojekte:

Bei den im städtischen Haushalt abgebildeten Hochbauprojekten der Vorbereitung / der Ausführung ergibt sich folgender prognostizierter Mehr-/Minderaufwand:

	Baumaßnahme	Beschluss- summe	Mehrkosten	Status
Nr. 1	Kaiserstraße 30/32 – KO-Kaserne	3.000.000	+ 100.000	in Abrechnung
Nr. 2	Anna-Neff-Str. – KiFaZ Ha. Hö.	3.005.000	+ 195.000	im Bau
Nr. 3	Wilhelmstr. 35 – Lern- u. Spielclub	604.000	+ 55.000	in Abrechnung
Nr. 4	Mathildenstr. 21	8.200.000	0,00	in Abrechnung
Nr. 6	Karlstr. 33 – Elly-Heuss-Knapp	4.300.000	0,00	im Bau (2.BA)
Nr. 7	Schulgasse 6/8, Uhland/ A.Bruckner	6.250.000	0,00	im Bau (1.BA)
Nr. 12	Karlstr. 19 – Schiller/Mörrike-Gymn.	600.000	0,00	im Bau
Nr. 15	Egerländerstr. 12 – Sanierung KiGa	887.000	0,00	im Bau
Nr. 16	Weichselstr. MGH Grünbühl/Sonnenberg	3.100.000	0,00	im Bau
Nr. 17	Kurfürstenstr. 2/1 – KiGa	550.000	0,00	in Abrechnung
Nr. 18	AspergerStr. 39/ – Charlottenkrippe	430.000	0,00	im Bau
Nr. 25	Eberhardstr.1 – Stadtmuseum	7.700.000	+500.000	Im Bau, Mehrkosten werden überkompensiert durch höhere Zuschüsse
Nr. 26	Hauptstr. – Feuerwehr Neckarweihingen	1.170.000	0,00	im Bau
Nr. 32	Schwieberdinger Str. 46 – TDL	2.300.000	+ 50.000	in Abrechnung
Nr. 33	Stuttgarter Str. 33 – Forum	8.186.000	0,00	im Bau

Summe: 50.282.000 + 900.000 EUR

Erläuterungen zu Projekt Nr.2 – Kinder- und Familienzentrum:

Im Rahmen der Baumaßnahmen – insbesondere durch das Bauen im Bestand – sind unvorhergesehene Mehrkosten bei den Gewerken Rohbau, Zimmerer- und Stahlbauarbeiten aufgetreten. Die Erläuterung der zusätzlich erforderlichen Maßnahmen sowie Begründung der Mehrkosten sind in der Vorlage Nr. 145/11 im Einzelnen aufgeführt.

Trotz Einsparungen in Höhe von ca. 57.000 EUR, die durch Optimierung und Reduzierung einzelner Maßnahmen erreicht werden konnten, können nicht alle zusätzlichen Kosten kompensiert werden. Die Einsparmaßnahmen sind im beiliegenden INKAS- Ausdruck zum Projekt aufgelistet.

Erläuterungen zu Projekt Nr.25 - Stadtmuseum:

Der Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung sowie der Aufsichtsrat der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH haben am 19.05.2009 den Grundsatzbeschluss für die Realisierung des Stadtmuseums in Höhe von 7,7 Mio. EUR gefasst (Vorlage-Nr. 218/09).

In der Sitzung am 21.07.2010 hat der Gemeinderat den Bau des Stadtmuseums mit Baukosten in Höhe von 7,7 Mio EUR beschlossen (Vorlage-Nr. 188/10). Wie bereits in der Sitzung erläutert und in der Kostenberechnung zur Vorlage aufgeführt, ist in den Gesamtkosten entgegen der üblichen Praxis aus Gründen der Kostendeckelung kein **Ansatz für Unvorhergesehenes enthalten**.

Die zum Baubeschluss vergebenen Hauptgewerke wie Rohbau und Technik lagen 50.000 EUR über der Kostenberechnung. Die Erwartung eines positiven Ergebnisses des zweiten Ausschreibungspaketes sind aus den vorgenannten konjunkturellen Einflüssen nicht eingetreten, ganz im Gegenteil.

Zur Submission der EU-weiten Ausschreibung des zweiten Ausschreibungspaketes lagen beim Gewerk Metallbau kein Angebot und beim Gewerk Holzfenster nur ein Angebot vor. Nach Prüfung der Ausschreibungsergebnisse des zweiten Paketes ist mit Mehrkosten bei Bau und insbesondere Technik (Kostengruppe 300, 400) in Höhe insgesamt **200.000 EUR** zu rechnen.

Bei den Baunebenkosten entstehen weitere Mehrkosten. Im Rahmen der Kostenberechnung wurden die Nebenkosten mit pauschal 20 % der Baukosten ermittelt. Aufgrund der komplexen Zusammenhänge und der Bearbeitung mehrerer Varianten haben sich die Nebenkosten und Vergütungen um **200.000 EUR** erhöht.

Durch die Insolvenz des beauftragten Planungsbüros Laux, Kaiser und Partner für die Heizungs-, Lüftung-, und Sanitärplanung entstehen Mehrkosten in Höhe von **100.000 EUR**.

Die Summe der vorgenannten Mehrkosten zuzüglich einem Kostenanteil für Unvorhergesehenes beläuft sich auf 500.000 Euro. Der errechnete Finanzierungsbedarf liegt demnach derzeit 6,5 % über dem genehmigten Budget von 7,7 EUR.

Zum Vergleich:

Der Baupreisindex weist seit dem Grundsatzbeschluss 2009 zwischenzeitlich eine Erhöhung um 2,9 % aus, was bei 7,7 Mio EUR einer Preissteigerung von 223.300 EUR entspräche.

Den Mehrkosten steht auf der Einnahmenseite eine starke Erhöhung der Städtebaufördermittel entgegen. Zum Baubeschluss im Juli 2010 standen insgesamt 2,5 Mio. Euro (Förderrahmen inklusive städtischem Eigenanteil von 40%) zur Verfügung. Weitere 0,7 Mio. Euro waren der Stadt in Aussicht gestellt, so dass die Verwaltung mit einer Gesamtförderung in Höhe von 3,2 Mio. Euro

gerechnet hat.

Im Herbst 2010 wurde der Förderrahmen dann nicht nur um die angekündigten 0,7 Mio. Euro erhöht, sondern um 1,67 Mio. Euro. **Die Gesamtförderhöhe** wurde also **um 0,967 Mio. Euro übertroffen** und liegt nun insgesamt bei 4,167 Mio. Euro.

Selbst wenn man bei dieser Aufstockung der Fördermittel nur den Anteil von Bund und Land in Höhe von 0,58 Mio. Euro berücksichtigt (60 % aus 0,967 Mio. Euro) können die Mehrkosten mehr als kompensiert werden. Im Vergleich zum Zeitpunkt des Baubeschlusses hat sich die Nettobelastung der Stadt (Stand heute) um 80.000 Euro verbessert. Siehe hierzu auch Vorlage-Nr. 073/11.

Zur gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates der Wohnungsbau zusammen mit dem WKV am 24.05.2011 wird eine Beschlussvorlage (Vorlage-Nr. 203/11) zur Budgeterhöhung für das Stadtmuseum auf 8,2 Mio. EUR zur Entscheidung vorgelegt.

II. Tiefbauprojekte

Konjunktur- und Baupreisentwicklung Tiefbau und Grünflächen

Für den Tiefbaubereich gab es praktisch keine konjunkturfördernden Maßnahmen seitens des Bundes. Die konjunkturelle Belebung ist deshalb bei weitem noch nicht so stark eingetreten, wie im Hochbaubereich. Das zeichnet sich durch immer noch günstige Preise aus.

Bilanzierung der im Haushalt 2011 veranschlagten Tiefbauprojekte:

	Baumaßnahme	Kosten- änderung	Status
Nr. 1	Friedenstraße	-320.000	In Planung
Nr. 2	Zugwiesen	0,00	In Planung
Nr. 3	Südknoten Neckarweihingen	0,00	In Planung
Nr. 4	Platz um Rathaus und Feuerwehr in NW	0,00	In Planung
Nr. 5	Hauptstraße / Lechtstraße	0,00	In Planung
Nr. 6	Neuer Nordanschluss NW	0,00	Im Bau
Nr. 7	Radweg Bottwartalstraße	0,00	In Planung
Nr. 8	Kreisverkehr Aldingerstr. / Donaustr.	0,00	In Planung
Nr. 9	Erschließung Waldäcker	0,00	In Planung
Nr. 10	Wöhlerstraße / Liebigstraße	-200.000	Im Bau
Nr. 11	Kunstrasenplatz Oßweil	0,00	In Planung
Nr. 12	Erschließung Sonnenberg	0,00	Im Bau
Nr. 13	Comburgstraße	0,00	im Bau
Nr. 14	Walter-Flex-Straße	0,00	In Planung
Nr. 15	Neckarweihinger Str.	0,00	im Bau
Nr. 16	Grünbühl / Sonnenberg Quartiersplatz und Außenanlagen Mehrgenerationenhaus	0,00	Im Bau
Nr. 17	Hartenecker Höhe Außenanlagen Kinder- und Familienzentrum und öffentliche Fläche	-15.000	Im Bau

Summe: -535.000 EUR

Hinweis

Wie vereinbart erhalten Sie mit der Vorlage nur die Übersichtsblätter. Die Datenblätter der einzelnen Projekte sind im Internet über die Ratsinfo abrufbar.

Unterschriften:**Schmid****Verteiler:**

DI
DII
10
14
20
23
60
61
65
67