



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 035/13

**Federführung:**

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

**Sachbearbeitung:**

Schneider, Veronica

**Datum:**

04.02.2013

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	21.02.2013	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	27.02.2013	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Kinder- und Familienzentrum Hartenecker Höhe  
Auftragserhöhung Elektro- und Putzarbeiten

**Bezug SEK:** Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

**Bezug:** Vorlage Nr. 013/09: Raumprogramm  
Vorlage Nr. 309/09: Vergabe der Tragwerksplanung  
Vorlage Nr. 070/10: Baubeschluss  
Vorlage Nr. 390/10: Vergabe 2. Ausschreibungspaket  
Vorlage Nr. 145/11: Budgeterhöhung  
Vorlage Nr. 264/12: Budgeterhöhung

**Anlagen:** - Stellungnahme des FB Rev. zur Schlussrechnung Putzarbeiten vom  
04.02.2013  
- Stellungnahme des FB Rev. zur Schlussrechnung Elektroarbeiten vom  
04.02.2013  
- Fotos zur Erläuterung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Endabrechnung für das Kinder- und Familienzentrum Hartenecker Höhe wird auf 3.420.000 EUR inkl. 19 % MwSt. festgelegt.

2. Der Erhöhung der Baukosten (KG 300, KG 400 und KG 700) um 220.000 EUR wird zugestimmt.

Der Erhöhung der Vergabesummen für

2.a) Putzarbeiten  
an Firma Bäuerle GmbH, Neuweiler Straße 9, 74395 Mundelsheim, von 74.000 EUR auf 120.000 EUR inkl. 19 % MwSt.

2.b) Elektroarbeiten  
an Firma Schlagenhauf GmbH, Ludwig-Lutz-Straße 8, 73479 Ellwangen, von 182.000 EUR auf 300.000 EUR inkl. 19 % MwSt.

wird zugestimmt.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **zu 1. Erhöhung Budget**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.05.2010 der Umnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Turnhalle der Flakkaserne zum Kinder- und Familienzentrum mit Baukosten in Höhe von 3.005.000 EUR inkl. 19 % MwSt. zugestimmt (Vorlage Nr. 070/10). In der Sitzung am 19.05.2011 wurden die Kosten wegen unvorhersehbaren Gegebenheiten und Schäden am denkmalgeschütztem Bestandgebäude auf 3.200.000 inkl. 19% MwSt. angepasst (Vorlage 145/11).

Das Gebäude wurde am 04. Oktober 2011 in Betrieb genommen. Die Schlussrechnungen liegen zwischenzeitlich vor. Zur vollständigen Auszahlung ist der Beschluss der Erhöhung der Auftragssumme bei den Gewerken Putz- und Elektroarbeiten durch den Ausschuss für Bauen, Technik, Umwelt erforderlich.

**Damit einhergehend ist eine Anpassung der Baukosten auf 3.420.000 EUR. Diese wurde maßgeblich verursacht durch erheblichen Mehraufwand bei den genannten Gewerken. Seit Mitte 2012 wurde im Berichtswesen (INKAS) über die Entwicklung informiert. Mit dem Einbringen der Vorlage Nr. 264/12 erhielt die Verwaltung den Auftrag zum Sachverhalt eine Stellungnahme vom Fachbereich Revision vorzulegen.**

**Daraufhin wurde geprüft inwiefern die Forderungen der Unternehmer berechtigt sind und ob Mängelleistungen der beauftragten Planer geltend gemacht werden können.**

**Die letzte Gewerkeschlussrechnung über Bodenbelagsarbeiten ist noch offen. Die Restforderung ist vorsorglich in voller Höhe in das Gesamtbudget eingestellt. Die Prüfung erfolgt in enger Abstimmung mit der Revision. Die Endabrechnungssumme des Projekts kann daher noch unterschritten werden. Weitere Berichte erfolgen im INKAS.**

### **zu 2. Erhöhung der Baukosten**

#### **2.a) Vergabesumme Putzarbeiten**

Im Zuge der Baumaßnahme – insbesondere durch das Bauen im Bestand – wurden unvorhergesehene Maßnahmen bei dem Gewerk Putzarbeiten erforderlich.

#### Unvorhergesehene Putzarbeiten

- Ursprünglich war geplant, im Bereich der Außenfassaden nur geringfügige Anputzarbeiten vorzunehmen. Da jedoch die Südfassade weder in der Vertikalen noch in der Horizontalen fluchtgerecht war, die Fenster jedoch lotgerecht eingebaut werden mussten, war es notwendig die Fassade komplett neu zu verputzen.
- Der ursprüngliche Außenputz wurde als eine Art Spritzbeton aufgebracht. Dieser Form des Putzes kann mit aktuellen Materialien nicht mehr hergestellt werden und aufgrund seiner Rauheit gestalteten sich die Anputzarbeiten als sehr kompliziert und aufwändig.
- Die Denkmalschutzbehörde hatte als Auflage die Erhaltung des ehemaligen Projektionsraums vorgegeben. Dieser musste wegen mangelhafter Putzqualität komplett neu verputzt werden. Hier waren nur Ausbesserungsmaßnahmen vorgesehen.
- Die Anputzarbeiten im Bereich der zahlreichen Durchdringungen des Neubaus mit der vorhandenen filigranen Holzkonstruktion verursachten einen hohen zeitlichen Aufwand.
- Die Arbeiten am Bestand wurden in der Ausschreibungsphase unterschätzt und bei einigen Positionen zu geringe Massen ausgeschrieben.

**Die Prüfung ergab, dass die Massenmehrungen und Nachträge begründet und vom Auftraggeber zu tragen sind. Mit dem Auftragnehmer wurden die Leistungen durchgesprochen und einige Positionen nachverhandelt.**

**Es wurde festgestellt, dass nur ein Teil der entstandenen Kosten auf unzureichende Bauleitung der beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros zurückzuführen ist. Die Stadtverwaltung nimmt die Planer in die Verantwortung und strebt eine gütliche Einigung an.**

## **2.b) Vergabesumme Elektroarbeiten**

Im Zuge der Baumaßnahme wurden unvorhergesehen Maßnahmen bei dem Gewerk Elektrotechnik (Stark- und Schwachstromanlagen) erforderlich.

### Zusätzliche Brandschutztechnische Forderungen und Forderungen durch den TÜV.

- Drei Fluchttürsteuerungen mit Alarmierungseinheit als Überwachungseinrichtung zur Verhinderung, dass die Kinder das Gebäude unkontrolliert verlassen.
- Erweiterung auf flächendeckende Brandalarmierung und Evakuierungsruf mit Signalgeber.
- Erweiterung auf flächendeckende Sicherheitsbeleuchtung mit beleuchteten Fluchtwegschildern.
- Vom Denkmalschutz geforderte Aufarbeitung der Bestands-Außenleuchte sowie Fassadenbeleuchtung.
- Mehrmassen bei Kabelträger, Leitungen und Kabel, Installationsgeräte und Stundenlohnarbeiten

Die zusätzlich benötigten Mehrmassen wurden von der beauftragten Firma nicht angezeigt und waren in der angefragten Schlussrechnungsprognose Juni 2011 nicht enthalten. Somit war die Endabrechnungssumme erst nach Fertigstellung der Arbeiten bekannt.

**In Absprache mit der Revision wurde das Vorgehen zur Bearbeitung der Schlussrechnung festgelegt. Mit Auftragnehmer, den Fachplanern und dem FB Revision wurden mehrere Gespräche geführt, dabei sind die Positionen einzeln auf Plausibilität geprüft worden.**

**Die rechtliche Prüfung ergab, dass die eingebauten Mehrmassen vom Auftraggeber zu tragen sind. Durch Verhandlungen mit dem Auftragnehmer konnten die Taglohnarbeiten um ein Drittel reduziert werden. Der Fachplaner gewährte einen Nachlass wegen Mängelleistungen auf sein Honorar.**

### **Finanzierung:**

Die Finanzierung erfolgt außerhalb des städtischen Haushalts über die Sonderrechnung Hartenecker Höhe. Die Mehrkosten können im Rahmen der Sonderrechnung gedeckt werden.

### **Unterschriften:**

**Mathias Weißer**

### **Verteiler:**

FB 14, FB 20, R 05