

**Öffentliche Sitzung**

**V 137b/2018**

**Vorlage**

an den  
**Rat der Stadt Helmstedt**  
über den  
**Bau- und Umweltausschuss,**  
den  
**Finanzausschuss**  
und den  
**Verwaltungsausschuss**

**WC-Sanierung Grundschule Pestalozzistraße – Kostensteigerung und Verschiebung des Ausführungszeitraums**

Aufgrund regelmäßiger Elternbeschwerden wurde im vergangenen Jahr eine Besichtigung der WC-Anlage der Grundschule Pestalozzistraße durch das Gesundheitsamt des Landkreises Helmstedt durchgeführt, welche die Notwendigkeit des o.a. Projekts bestätigte. In diesem Jahr sollte deshalb die vollständige Sanierung der WC-Anlage an der genannten Schule aufgrund der maroden Bausubstanz und der daraus resultierenden mangelhaften hygienischen Zustände durchgeführt werden. Hierfür stehen im Haushaltsplan 2018 Haushaltsmittel in Höhe von 210 TEUR (Aufwand) zur Verfügung.

Zur Planung der Baumaßnahme wurde seitens der Stadt Helmstedt ein Architekturbüro beauftragt, das im Zuge der voranschreitenden Ausführungsplanung vor Durchführung der notwendigen Ausschreibungen Gesamtkosten in Höhe rd. 250 TEUR ermittelte. Eine Kostenüberschreitung in dieser Höhe wurde aus Sicht der Verwaltung als noch tolerierbare Abweichung eingeschätzt, die mit Budgetverlagerungen hätte bewältigt werden können.

Nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2018 wurden kontinuierlich die Ausschreibungen für die beteiligten Gewerke auf den Weg gebracht. Es zeigte sich hierbei zunächst, dass das Interesse an der Teilnahme an diesen Ausschreibungen seitens der Fachfirmen äußerst gering war. Begründet liegt dies in der sehr hohen Auslastung der Handwerksbetriebe über Monate bzw. teils sogar Jahre hinaus. Die vollen Auftragsbücher verbunden mit dem recht hohen bürokratischen Aufwand bei der Teilnahme an der Ausschreibung der öffentlichen Hand führen derzeit zu einem stark verminderten Interesse im gesamten Baugewerbe. Es ist anzumerken, dass sowohl regionale als auch überregionale Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert wurden.

Im direkten Zusammenhang mit dieser „Gesamtlage“ stehen zwangsläufig auch die angebotenen Preise: Es bestehen nämlich weder ein genügender Wettbewerb noch das zwingende Interesse der Bieter, den Zuschlag zu erhalten. Somit kam es bei den bisher durchgeführten Ausschreibungen (sieben von insgesamt neun) zum Teil zu erheblichen Überschreitungen der Schätzkosten. Einzelne Ausschreibungsergebnisse lagen bis zu 171% höher als zuvor ermittelt. Es zeichnete sich ab, dass die voraussichtliche Überschreitung des Haushaltsansatzes deutlich im sechsstelligen Bereich liegen würde. Auf Grund dieser wesentlichen Änderung der finanziellen Ausgangslage wurde das gesamte Vergabeverfahren an dieser Stelle abgebrochen und die begonnenen Ausschreibungen wurden gemäß §17 VOB/A aufgehoben.

**Als Anlage 1** wird die Aufteilung der Kostenschätzung auf die einzelnen Gewerke beigefügt. Alternativ wurde ein Neu-Anbau einer Toilettenanlage berechnet und als **Anlage 2** beigefügt.

Da die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme auf Grund der vorhandenen Hygieneproblematik zweifelsfrei gegeben ist, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, ein erneutes Vergabeverfahren durchzuführen.

Um der vorbeschriebenen Angebotsflaute aktiv entgegenzuwirken wird ferner vorgesehen, sogenannte „Beschränkte Ausschreibungen nach Öffentlichem Teilnahmewettbewerb“ durchzuführen. Nach bundesweiter Veröffentlichung auf einschlägigen Internetportalen und in Ausschreibungsblättern soll so ein deutlich erweiterter Bieterkreis auf die Maßnahme aufmerksam werden und die Möglichkeit bekommen, am Vergabeverfahren teilzunehmen.

Ein weiterer Schritt, durch welchen ein größeres Interesse bei den Bietern und somit auch bessere Angebotspreise erzielt werden können, ist die Schaffung eines möglichst großen Zeitfensters zwischen Ausschreibung und Ausführungsbeginn. Aus diesem Grund ist folgender neuer Zeitplan angedacht:

- Erneute Ausschreibung sämtlicher Gewerke: Oktober 2018
- Vergabe der Aufträge: Dezember 2018
- Durchführungsbeginn der Baumaßnahme Sommerferien 2019

Trotz der vorgenannten Optionen ist absehbar, dass die im Haushalt vorhandenen Mittel in Höhe von 210.000 € bei Weitem nicht zur Umsetzung der Maßnahme genügen werden. Auch bei einer besseren Beteiligung sind im Vergleich zur letzten Kostenschätzung erneut Baukostensteigerungen zu erwarten. Zudem wurden im Zuge der fortschreitenden Planung noch einige notwendige Leistungen festgestellt, welche bislang noch nicht berücksichtigt wurden.

Die nunmehr aktualisierte Kostenschätzung zur vollständigen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme beläuft sich auf **393.000 €**. Es ergibt sich somit ein **Fehlbetrag** in Höhe von **183.000 €**.

Als Deckungsvorschlag stehen fachbereichsübergreifend folgende Minderausgaben/ Mehreinnahmen zur Verfügung:

Produkt	Sachkonto	Maßnahme	Betrag	Begründung
2111	4241400	Reinigung	10 T€	Einsparung durch Neuabschluss eines Gebäudereinigungsvertrags
3517	4318000	Aufwand für soziale Betreuung der Flüchtlinge	33 T€	Einsparung durch geringere Flüchtlingszahlen als zunächst bei der Haushaltsplanung 2018 angenommen
3651	4318000	Defizitabdeckung für Kindertagesstätten freier bzw. kirchlicher Träger	4 T€	vertretbarer, geringer Einsparungsbetrag
4242	4211000	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	10 T€	erzielt durch Einsparungen bei Maßnahmeausführungen
P6111	3013000	Gewerbesteuer	126 T€	Mehrerträge
<b>Summe</b>			<b>183 T€</b>	

**Beschlussvorschlag:**

Das Projekt „WC-Sanierung GS Pestalozzistraße“ wird nach der bereits erfolgten Aufhebung der Ausschreibungen im Herbst 2018 für alle Gewerke mit erweitertem Bieterkreis erneut ausgeschrieben. Die Ausführung der Sanierungsarbeiten erfolgt mit Beginn der Sommerferien 2019. Der Deckung der entstehenden Mehrkosten durch entsprechende Minderaufwendungen und Mehrerträge bei den Produkten 2111, 3517, 3651, und 4242 wird im Zuge einer Mittelverlagerung bzw. beim Produkt 6111 als überplanmäßiger Aufwand zugestimmt.

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'Wittich Schobert', with a long, sweeping stroke extending upwards and to the right.

(Wittich Schobert)

**Anlagen: 2**

**KOSTENERMITTLUNGS-LEISTUNGSVERZEICHNIS (nur Kurztext)****Anlage 1****A) Sanierung WC-Anlage Grundschule Pestalozzistraße****Herrichten und Erschließung**

Tiefbauarbeiten 15.000,00 EUR

**Zwischensumme 1:** **15.750,00 EUR** (incl. Zuschlag 5 % - 750 Euro)**Bauwerk - Baukonstruktionen**

Rohbau- und Abbrucharbeiten 52.500,00 EUR

Zimmer- und Dachabdichtungsarbeiten 35.000,00 EUR

Tischler- und Trockenbauarbeiten 22.500,00 EUR

Metallbauarbeiten 25.000,00 EUR

Fliesenlegearbeiten 25.000,00 EUR

Maler- und WDVS-Arbeiten 22.500,00 EUR

**Zwischensumme 2:** **191.625,00 EUR** (incl. Zuschlag 5 % - 9.125 EUR)**Bauwerk - Technische Anlagen**

Heizung Sanitär Lüftung 50.000,00 EUR

Elektroinstallation 10.000,00 EUR

**Zwischensumme 3:** **63.000,00 EUR** (incl. Zuschlag 5 % - 3.000 EUR)**Außenanlagen**

Wiederherstellung Bepflanzung 5.000,00 EUR

Besondere Ausstattung 5.000,00 EUR

**Zwischensumme 4** **10.500,00 Euro** - (incl. Zuschlag 5 % - 500 EUR)**Baunebenkosten**

Architekten- und Ingenieurleistungen 28.500,00 EUR

Sonstige Baunebenkosten 5.000,00 EUR

WC-Container – Miete 3.000,00 EUR

WC-Container – Anschlüsse 5.000,00 EUR

WC-Container - Gründung/Aufstellfläche 5.000,00 EUR

**Zwischensumme 5** **48.825,00 EUR** - (incl. Zuschlag 5 % - 2.325 EUR)

Endsumme ZS 1 bis ZS 5 329.700,00 EUR

Zzgl. 19 % MwSt.: 62.643,00 EUR

**Gesamtsumme:** **392.343,00 EUR**

## KOSTENERMITTLUNGS-LEISTUNGSVERZEICHNIS (nur Kurztext)

Anlage 2

### B) Alternativer Erweiterungsneubau Grundschule Pestalozzistraße

Nachstehende Annahmen bilden die Grundlage dieser Kostenermittlung:

Erweiterung der Grundschule um einen Sanitärtrakt

- WC-Anlagen Mädchen: 4 WC + 3 Handwaschbecken
- WC-Anlagen Jungen: 2 WC + 4 Urinale + 3 Handwaschbecken
- WC-barrierefrei: 1 WC + 1 Dusche + 1 Handwaschbecken + 1 Liege
- Baukonstruktion (einfache Bauweise):
- Gründung: Stahlbetongründung, Dämmung, Estrich, Fliesen
- Außenwände: Wärmedämmverbundsystem, KS-Mauerwerk, Innenputz, Fliesen,
- Alu-Fenster/Türen
- Innenwände: KS-Mauerwerk, GK-Vorsatzschalen, Fehtraumtüren
- Decken: abgehängte Akustikdecke
- Dach: Studiobinder, Dämmung, Dacheindeckung, Dachentwässerung

#### Herrichten und Erschließung

Herrichten Gelände	2.500,00 EUR
Erschließung	15.000,00 EUR
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>18.375,00 EUR</b> - (incl. Zuschlag 5 % - 875 EUR)

#### Bauwerk – Baukonstruktionen

Baugrube	2.500,00 EUR
Gründung	40.000,00 EUR
Außenwände	75.250,00 EUR
Innenwände	60.000,00 EUR
Decken	5.000,00 EUR
Dächer	31.250,00 EUR
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>224.700,00 EUR</b> - (incl. Zuschlag 5 % - 10.700 EUR)

#### Bauwerk - Technische Anlagen

Heizung Sanitär Lüftung	50.000,00 EUR
Elektroinstallation	10.000,00 EUR
<b>Zwischensumme 3:</b>	<b>63.000,00 EUR</b> - (incl. Zuschlag 5 % - 3.000,00 EUR)

#### Außenanlagen

Wiederherstellung Bepflanzung	5.000,00 EUR
Besondere Ausstattung	5.000,00 EUR
<b>Zwischensumme 4:</b>	<b>10.500,00 EUR</b> - (incl. Zuschlag 5 % - 500,00 EUR)

**Baunebenkosten**

Architekten- und Ingenieurleistungen	45.000,00 EUR
Sonstige Baunebenkosten	5.000,00 EUR
<b>Zwischensumme 5:</b>	<b>52.500,00 EUR</b> – (incl. Zuschlag 5 % - 2.500 EUR)

**Endsumme ZS 1 bis ZS 5** **369.075,00 EUR**

Zzgl. 19 % MwSt.: 70.124,25 EUR

**Gesamtsumme:** **439.199,25 EUR**

**Nachteile:**

**Keine Abstimmung bisher mit der Schulleitung, dem Fachbereich 21 und dem Schulausschuss (auch hinsichtlich der Lage / der Zuwegung zur Anlage usw.)**

**Einleitung eines neuen Baugenehmigungsverfahrens**

**Baubeginn - mit Blick auf das neu zu fassende Ausschreibungsverfahren - frühestens in den Sommerferien 2020 (statt 2019 bei einer Sanierung)**