ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0218/V

Eitorf, den 15.06.2021

Amt 60.1 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter/-in: Michaela Lehmacher

_____ i.V. _____
Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf 28.06.2021

Tagesordnungspunkt:

Baulich-technische und energetische Sanierung des Hermann Weber Bades
Hier: Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt gemäß § 83 GO NRW eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 1.020.000,00 €.

Begründung:

Die im Betreff genannte Baumaßnahme unterliegt zwar einer ständigen detaillierten Kostenüberwachung. Jedoch machen abschnittsweise Zäsuren nur anhand des Bau- und Abnahmefortschritts, einhergehend mit Schlussrechnungen und ähnlichem, Sinn. Deswegen musste die Vorlage vergleichsweise kurzfristig vor der Sommerpause eingereicht werden, da nun aufgrund des Baufortschrittes genauer abschätzbar ist, welche Mittel für erfolgte Planungs- und Bauleistungen noch benötigt werden. Das bisher im Haushalte gesicherte Budget für die bauliche-technische Sanierung des Hermann Weber Bades sowie der sanitären Einrichtungen der angrenzenden Turnhalle am Eichelkamp beläuft sich aktuell auf 10.700.000,00 € (netto). Es beruht auf den Haushaltsanmeldungen aus September 2019 für den Doppelhaushalt 2020/2021. Unter Berücksichtigung des Arbeitsvorlaufs für diese Haushaltsanmeldung sind die Berechnungen und Prognose dazu also etwa zwei Jahre alt. Einen Antrag auf eine überplanmäßige Ausgabe gab es in der Laufzeit des aktuellen Haushalts nicht.

Als Anlage ist die Kostenkontrolle für das Projekt, Stand 14.06.2021, beigefügt. Hieraus geht hervor, welche Kosten ursprünglich für die Sanierung von den Fachplanern angesetzt wurden, welche Kosten beauftragt sind und die Prognose der Verwaltung. Es handelt sich um eine laufend auf aktuellem Stand gehaltene Dokumentation.

Wie man der Anlage entnehmen kann, waren zahlreiche Gewerke bei der Kostenberechnung aus 2017 nicht angesetzt. Die Arbeiten der Gewerke, bei denen die Zellen in der Spalte „Kostenberechnung von monte mare“ leer sind, waren in der ursprünglichen Planung der Sanierungsmaßnahme nicht enthalten. Wie bereits in zahlreichen Sitzungen des Ausschüssen und des Rates berichtet, ist der Sanierungsumfang für das Hermann Weber Bad stark angestiegen. Von einer Sanierung des Bereiches Sportbecken/Umkleiden und der Technik hat sich das Projekt im Laufe der vergangenen vier Jahre zu einer Vollsanierung des gesamten Gebäudekomplexes, ausgenommen die Turnhalle, mit kompletter Entkernung und Wiederaufbau entwickelt.

Neben dem Mehraufwand aufgrund der umfangreicheren Sanierung kam es auch zu einer Kostensteigerung wegen des gestiegenen Baukostenindexes. Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat zu einer Explosion der Baupreise seit Frühjahr vergangenen Jahres geführt. Dies hat vor allem bei den Schlussrechnungen, die überwiegend seit letzten Sommer eingereicht worden sind, zu Buche geschlagen.

Gegenstand dieser Vorlage ist primär die haushalterisch korrekte Bereitstellung von Mitteln für die Erfüllung unabweisbarer vertraglicher Verpflichtungen der Gemeinde gemäß § 83 GO. Davon zu unterscheiden ist die Lage im Kontext mit den Planungs- und Bauverträgen. Zusammenfassend lässt sich dazu sagen, dass alle zur Auszahlung gebrachten oder zu bringenden Beträge nach Maßgabe des einschlägigen § 2 VOB/B geprüft und behandelt wurden. Folglich handelt es sich entweder um bei Vertragsabschluss vereinbarte Vergütungen oder gemäß der Absätze 2 bis 8 für abweichende Mengen, notwendige Änderungen des Bauentwurfs, nicht vorhersehbare, aber baulich erforderliche und wirtschaftlich zweckmäßige Leistungen entstandene Vergütungsansprüche mit einem realen baulichen Gegenwert. Allerdings entstanden darüber hinaus wegen erheblicher Bauzeitenverlängerungen/-verschiebungen nach § 6 VOB/B in Verbindung mit § 642 BGB bei verschiedenen Gewerken, u.a. der Badewasseraufbereitung und dem Wärmedämmverbundsystem, dem Grunde nach Entschädigungsansprüche der Bauunternehmen. Diese wurden der Höhe nach geprüft und in der Regel nach Verhandlungen ausgezahlt. Gemäß den nach Ausschreibung geschlossenen VOB-Verträgen wurden die dort festgelegten Ausführungszeiten teilweise um Jahre überzogen. Die Verhandlungen für das Gewerk Lüftung sind noch nicht abgeschlossen. Alleine die Forderungen dieser Firma belaufen sich aktuell auf ca. 230.000,00 €. Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Bauzeit und den aufgrund der VOB/B gezahlten Entschädigungen an Bauunternehmer wird durch die Kanzlei Busse und Miesen geprüft, ob ein Regress wegen Planungsfehlern möglich ist. Ggf. hat die Gemeinde einen Anspruch auf Schadensersatz gegen die monte mare GmbH.

Die Spalte „Prognose“ zeigt den aus aktueller Sicht absehbaren „worst case“. Die dort aufgeführte Gesamtsumme spiegelt die Kosten wieder, die für diesen Fall noch gezahlt werden müssen. Entscheidend hierfür sind die gelb oder rot hinterlegten Gewerke und aktuell, vorbehaltlich weiterer möglicher Mängel durch die Bauendabnahme, drei große Problemfelder (s.u.).
Die grün hinterlegten Gewerke sind bereits abgeschlossen und schlussgerechnet. Die Spalte „Prognose“ zeigt hier den gesamt gezahlten Betrag in netto.
Bei den gelb hinterlegten Gewerken liegt die Schlussrechnung dem Fachplaner zu Prüfung vor. Die Prüfung ist jedoch noch nicht abgeschlossen, sodass zunächst der Betrag, den die Schlussrechnung ausweist in der Spalte „Prognose“ eingetragen wurde. Hier kann es sein, dass die Beträge noch nach unten korrigiert werden müssen.
Die rot hinterlegten Gewerke sind noch nicht schlussgerechnet oder die Schlussrechnung liegt noch nicht vor. Hier wurde aufgrund des Leistungsstandes und der geschlossenen Verträge eine Schätzung

vorgenommen.

Auch wenn die Kostenkontrolle den Anschein erweckt, dass das Projekt nun fast abgeschlossen ist, triffst das nur auf den baulichen Teil zu und auch hier nur für das Ziel, das Gebäude bald in Betrieb nehmen zu können. Die Bauendabnahme ist auf den 17.06.2021 terminiert. Jedoch gibt es noch drei große Problemfelder, die von dem Termin der Bauendabnahme unabhängig sind, allerdings baulich beseitigt werden müssen. Hier können die Kosten nur geschätzt werden.

Es kann noch nicht abschließend gesagt werden, was die Beseitigung des Lochfraßes in den Edelstahlbecken kosten wird. Gemäß Gutachten müssen die beschädigten Teile nicht vollständig ausgetauscht werden. Die tiefergehenden Löcher werden geschlossen, oberflächige Beschädigungen können unbehandelt bleiben. Hierzu finden in dieser Woche Termine mit den Firmen und dem Gutachter statt.

Im Bereich des Neubaus im Kellergeschoss kommt es zu Wassereintritten an verschiedenen Stellen. Als auslösende Ursache ist ein hoher Grundwasserspiegel in Folge von starkem Hochwasser der Sieg identifiziert. Erstmals ist das Problem Anfang 2020 aufgetreten. Zunächst wurde der TÜV Rheinland mit der Ursachenermittlung, wenn man so will also dem Finden des Weges des Wassers, betraut. Aktuell ist noch nicht klar, woher die Wassereintritte genau kommen und welches Gewerk dafür verantwortlich ist. Ausgeschrieben war das Kellergeschoss des Anbaus in WU (wasserundurchlässiger) Ausführung. Ein Planungsfehler kommt gleichermaßen in Betracht wie ein Ausführungsfehler. Mit der Abwicklung sowohl ggf. weiterer Sachaufklärung als auch mit der rechtlichen Prüfung wurde zwischenzeitlich die Kanzlei Busse und Miesen beauftragt. Es ist noch nicht abzusehen, was die Schadensbeseitigung kosten wird und wer für den Schaden ggf. in Regress genommen werden kann.

Im Bereich des Bistros wurden seitens der Veterinär- und Lebensmittelüberwachung bei einer Begehung mehrere Mängel angezeigt, die einer Abnahme im Wege stehen. Einige Mängel wurden durch die Gemeinde bereits beseitigt. Der größte Mangel war jedoch die nicht den Vorgaben entsprechend geplante und gebaute Lüftungsanlage. Derzeit wird die Lüftung in dem Bereich erweitert. Auch hier kann noch nicht abschließend gesagt werden, was die Mangelbeseitigung kostet. Dabei gilt grundsätzlich: Sogenannte „Sowieso-Kosten“, also Kosten, die für eine normgerechte Lüftungsanlage auch dann angefallen wären, wenn sie so von Anfang an geplant worden wäre, muss die Gemeinde tragen. Es bleibt noch zu klären, wie hoch im Rechtssinne der Mehraufwand ist und ein Regress insoweit durchgreift. Auch mit diesem Thema ist die Kanzlei Busse und Miesen bereits betraut, da es sich hierbei voraussichtlich um einen Planungsfehler handelt.

Sowohl die Abwicklung der Förderung als auch die Schlussabrechnung mit der monte mare GmbH wird die Gemeinde noch längere Zeit nach der Wiedereröffnung des Schwimmbades beschäftigen.
Wie bereits im Vorfeld erwähnt hat die Gemeinde Eitorf die Kanzlei Busse und Miesen zur Unterstützung bei der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme beauftragt. Hauptgrund für die Beauftragung war die Prüfung der Schlussrechnungen für den Architekten- und den Ingenieurvertrag. Aktuell werden bei der Firma monte mare bei Abschlagszahlungen bereits ca. 150.000,00 € für strittige Punkte eingehalten. Dies geschieht bereits in Absprache mit der Kanzlei. Neben der rechtlichen Beratung zu den Planungsfehlern in den drei oben genannten großen Problemfeldern und den von der Gemeinde zu zahlenden Entschädigungen aufgrund der verlängerten Bauzeit gibt es auch zahlreiche kleinere Differenzen mit dem Architekten, die einer juristische Beurteilung bedürfen. Auch wenn eine rechtliche Auseinandersetzung mit der monte mare GmbH nicht angestrebt wird, so ist diese nicht auszuschließen. Aufgrund der aktuell noch laufenden Prüfung und der Tatsache, dass die Betreuung der LPH 8 noch nicht abgeschlossen ist und somit auch keine Schlussrechnung vorliegt, konnte auch für die Gewerke nur geschätzt werden, welcher Betrag noch offen steht.
Auch die endgültigen Anwaltskosten können nicht betitelt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich diese durch die Kürzungen bei den Schlussrechnungen von Architekten- und Ingenieurvertrag finanzieren können.

Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung der 1.020.000,00 € Mehrkosten bedarf es einer überplanmäßigen Auszahlung gemäß §83 GO NRW. Hierfür ist der Rat zuständig, da der Betrag erheblich ist.
Die Deckung kann wie folgt erfolgen:

- Produkt 01.07.01 Gebäudemanagement, I16-63-004 Um- und Ausbau Theater am Park: 650.000,00 €
  Durch die Verschiebung des Projektes werden die Mittel nicht in voller Höhe benötigt.
- Produkt 01.07.01 Gebäudemanagement, I17-63-002 KiGa-Eitorf: 370.000,00 €
  Aufgrund der Umplanung des Kindergartens auf eine zweigeschossige Bauweise verschiebt sich die Bauausführung. Das Geld wird im nächsten Haushalt neu veranschlagt.

Wie bereits eingangs erwähnt beruht die Summe von 1.020.000,00 € auf einer fundierten Schätzung. Dieser Betrag spiegelt die Summe wieder, die benötigt wird, wenn tatsächlich alles von der Gemeinde getragen werden muss. Es kann somit durchaus sein, dass der Betrag nicht vollständig benötigt wird. Dies kann jedoch derzeit nicht abgeschätzt werden.

Auch wenn die Summe von 1.020.000,00 € sehr bedeutend und das Budget für die Sanierung somit auf insgesamt 11.720.000,00 € ansteigt, kann man in einem vorläufigen Resümee festhalten: Die Gemeinde Eitorf wird bald über ein praktisch neuwertiges Bad verfügen, das in den nächsten Jahrzehnten nachhaltig und auf dem Stand der Dinge sowohl Schul- und Vereinssport als auch eine öffentliche Nutzung sichern kann. Nach Abzug der 3.200.000,00 € Förderung aus den Mitteln des Bundes beläuft sich die finanzielle Belastung des Gemeindehaushalts auf 8.520.000,00 €. Unter Berücksichtigung des baulichen Gegenwertes und der besonderen Lage (Baupreisentwicklung, Corona) in einer sehr bedeutenden Phase des Bauvorhabens erscheint dies nach wie vor als ein wirtschaftliches Ergebnis, also ein Ergebnis mit einem angemessenen Verhältnis von Aufwand und Nutzen.

Dies bekräftigt ein Blick auf eine Neubaulösung: Die Kosten für einen funktional und baulich etwa gleichartigen Neubau beliefen sich laut einer Schätzung aus dem Jahr 2013 (!) auf 13.000.000 €. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen seitdem, namentlich in den letzten 3 – 5 Jahren, wird man diesen Betrag bei einem gedachten Baubeginn 2017 auf sicher 15.000.000 – 20.000.000 € setzen müssen. Eine Förderung wie die jetzige war seinerzeit für einen Neubau nicht abrufbar.

Anlage(n)

Kostenkontrolle für das Projekt, Stand 14.06.2021