



Dezernat IV

Datum 24.10.2023

**Gebäudemanagement**

Gz. 75.2/ un/ bra

Bezug: GR-DS-Nr.271/2018/ VA 17.09.2018/ GR 04.10.2018

Telefon 56-2323

GR-DS-Nr.255/ 2019/VA 19.09.2019/ GR 30.09.2019

GR-DS-Nr.128/2020/ BA+U 16.06.2020/ GR 22.06.2020

GR-DS-Nr.255/2021/ BA+U 12.10.2021/ GR 14.10.2021

GR-DS-Nr.203/2022 + zu 203 /2022 BA+ U 19.07.2022/27.07.2022/ GR 27.07.2022

GR-DS-Nr.262/ /2022 BA+ U 18.10.2022/ /GR 27.10.2022

| Behandlung   | Gremium                  | Datum      | Status           |
|--------------|--------------------------|------------|------------------|
| Vorberatung  | Bau- und Umweltausschuss | 14.11.2023 | nicht öffentlich |
| Entscheidung | Gemeinderat              | 23.11.2023 | öffentlich       |

Anlagen

Betreff

**Umbau und Neugestaltung der Stadtbibliothek im "Theaterforum K3"  
Fortschreibung Kosten und Termine / Erhöhung der Gesamtkosten  
Überplanmäßige Mittelübertragung**

**I. Antrag**

1. Die Kostenfortschreibung für die Sanierung der Bibliothek im EG + 1. OG, die Sanierung der Büros im 2. OG (10/2023), sowie die Fortschreibung der Bauzeit wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Erhöhung der Gesamtkosten wird genehmigt.
3. Eine überplanmäßige Mittelübertragung in Höhe von 721.900 EUR wird genehmigt.

**II. Sachverhalt****Zu I.1.****Kostenfortschreibung für die Sanierung der Bibliothek im EG + 1. OG, die Sanierung der Büros im 2. OG (10/2023)**

Der Gemeinderat hat mit DS 203/2022 am 27.07.2022 die Gesamtkosten in Höhe von 6,25 Mio. EUR für den Umbau der Stadtbibliothek mit einem Sperrvermerk in Höhe von 1,25 Mio. EUR genehmigt. Die Verwaltung wurde beauftragt weitere Einsparungen zu prüfen. Mit der DS 262/2022 wurden am 27.10.2023 das Ergebnis der Prüfung und weitere Einsparungen dargestellt und die fortgeschriebenen Gesamtkosten in Höhe von 5.83 Mio. EUR genehmigt und der Sperrvermerk aufgehoben.

Mit der Maßnahme wurde im Oktober 2022 begonnen. Die Rückbauarbeiten sind fertiggestellt, die Installationsarbeiten sind weitgehend abgeschlossen und derzeit sind die Ausbaugewerke in der Umsetzung. Die bereits in der DS 262/2022 angekündigten erneuten Vergaben und unvorhergesehene, zusätzlich erforderlichen Leistungen führten zu einem zusätzlichen Mittelbedarf und einer verzögerten Ausführung.

Die Verwaltung erläutert im Folgenden die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen. Es werden hier die wesentlichen Bereiche herausgegriffen.

Auf die stark erhöhten Preise beim Gewerk Betonbohren- und Sägen und die Notwendigkeit der Vergabe wurde bereits in der DS 262/2022 hingewiesen

Während der bereits laufenden Bauphase wurden zusätzliche, umfangreiche Betonbohr- und Sägearbeiten im EG und 1.OG zur Verlegung der neuen Technikinstallationen innerhalb des Rohfußbodens und in Teilen der tragenden Bestandswände erforderlich. Die Notwendigkeit wurde mehrfach diskutiert und abgewogen.

Der daraus entstandene Mehraufwand beläuft sich auf rund 65.000 EUR.

Der Bestandsestrich, wie auch noch weitere Teile der Bausubstanz, wiesen sowohl im EG als auch im 1.OG größtenteils grobe Mängel auf und mussten partiell durch Abfräsen aufbereitet und vollflächig gespachtelt werden. Da die zu entfernenden Bestandswände (Trockenbau) untypischerweise direkt auf dem Rohfußboden standen, musste in diesen Bereichen weitere Bodenschlitze im Estrich zusätzlich geschlossen werden. Der Estrich im 2.OG weist eine vergleichbare Qualität auf.

Der daraus entstandene Mehraufwand beläuft sich auf rund 90.000 EUR.

In der DS 262/2022 wurde die erneute beschränkte Ausschreibung aufgrund der erhöhten Preise des Gewerks Hohlraumboden angekündigt. Die beschränkte Ausschreibung blieb erfolglos und die Vergabe erfolgte an den günstigsten Bieter der öffentlichen Ausschreibung. Es konnte dadurch keine Einsparung erzielt werden. Zusätzlich waren aufwändige Anpassungsarbeiten an den sehr unebenen Bestandsestrich erforderlich.

Der daraus entstandene Mehraufwand beläuft sich auf rund 200.000 EUR.

Die Malerarbeiten sollten gemäß der letzten Beschlussfassung aufgrund von erhöhten Preisen erneut ausgeschrieben werden. Aufgrund von zeitlichen Abhängigkeiten musste jedoch auf das Angebot der öffentlichen Ausschreibung zurückgegriffen werden. Darüber hinaus nahm die komplette Erneuerung der technischen Installationen unterhalb der Rohdecke aufgrund von Unabwägbarkeiten wesentlich mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich vorgesehen. Die Malerarbeiten mussten deshalb abschnittsweise in mehreren Etappen ausgeführt und hierfür mussten besondere, zusätzliche Vorkehrungen (z.B. Schutz- und Abdeckmaßnahmen) getroffen werden.

Der daraus entstandene Mehraufwand beläuft sich auf rund 80.000 EUR.

Das Gewerk Schreinerarbeiten konnte aufgrund der Verzögerungen der oben beschriebenen technischen Installationen und der Bodenbelagsarbeiten nicht termingerecht beginnen. Die schreinermäßigen Einbauten sind wesentlich für den Umzug der Medien und die vorgesehene Terminierung muss verschoben werden. Darüber hinaus waren analog zum Hohlraumboden Anpassungsarbeiten und Ergänzungen notwendig.

Der daraus entstandene Mehraufwand beläuft sich auf rund 30.000 EUR.

Sämtliche Einbauregale sind als Teil der Schreinerleistung in den Kosten der letzten Beschlussfassung beinhaltet. Um Kosten einzusparen war vorgesehen, einen größeren Teil der Bestandsregale wiederzuverwenden. Die ursprüngliche Absicht, einer Aufbereitung der Bestandsregale, erwies sich in der differenzierten Nachbetrachtung logistisch sowie funktional als nicht wirtschaftlich und wurde deshalb nachträglich verworfen.

Es wurden mehrere Vergleichsangebote bei unterschiedlichen Herstellern für eine minimale Ausstattung eingeholt. Berechtigte, kleinere Anpassungen an Nutzeranforderungen wurden berücksichtigt. Im Ergebnis sind jedoch zusätzliche Mittel für die neuen Regale erforderlich. Der daraus entstandene Mehraufwand beläuft sich auf rund 130.000 EUR.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurde bereits von einem erhöhten Sicherheitskonzept der Baustelle im Bestand ausgegangen. Der Gesetzgeber sowie erweiterte Anforderungen der Hausverwaltung des K3 machten jedoch nachträglich über die komplette Bauzeit eine tägliche Überwachung des Brandschutzes sowohl im EG, 1.OG und 2.OG sowie die Überwachung der Baustelleneinrichtung entlang der Mannheimer Straße zur Auflage. Dieser erhebliche, zusätzliche Aufwand führt zur einer deutlichen Erhöhung der Baunebenkosten. Der daraus entstandene Mehraufwand beläuft sich auf rund 180.000 EUR.

In Summe belaufen sich die o.g. Mehraufwände auf rund 775.000 EUR. Hinzukommen noch Mehraufwände bei weiteren Gewerken in Höhe von rund 60.000 EUR, sodass ein Gesamtmehraufwand von rund 835.000 EUR entsteht.

Von diesem Mehraufwand sind die der DS 203/2022 Mittel für Unvorhergesehenes von 612.000 EUR abzuziehen und die in der DS 262/2022 dargestellten Mittel für die Auslagerung von 200.000 EUR hinzu zu addieren. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung für das EG und 1.OG von in Höhe von rund 423.000 EUR (vgl. Tabelle zu I.2).

Die Erkenntnisse aus den Erfahrungen des Erd- und 1. Obergeschosses wurden auf das 2. Obergeschoss übertragen und die Kosten fortgeschrieben. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Kosten für das 2. Obergeschoss in Höhe von rund 298.000 EUR (vgl. Tabelle zu I.2).

#### **Zu I.1.**

##### **Fortschreibung der Bauzeit**

Die oben aufgeführten Erschwernisse, Verzögerungen und Störungen bei den unterschiedlichen Gewerken machen Anpassungen des Bauablaufs erforderlich. Die ursprünglich geplante Fertigstellung der Baumaßnahmen zum Ende des Jahres 2023 verschiebt sich. Damit verbunden verschieben sich der im Anschluss vorgesehene Umzug der Verwaltung und die Rückführung der Medien.

Die Fertigstellung der Räume für die Bibliotheksverwaltung im 2. OG soll priorisiert werden. Der Bezug ist nun für Februar/März 2024 vorgesehen.

Der Kundenbereich im EG und 1. OG soll im Anschluss daran fertiggestellt werden und dann im April / Mai 2024 bezogen werden.

#### **Zu I.2**

##### **Erhöhung der Gesamtkosten**

Aufgrund der unter I.1 beschriebenen Mehraufwände ergibt sich folgende Erhöhung der Gesamtkosten:

| Maßnahme                                    | KA (DS 203/2022)<br>einschl. Einsparungen<br>(DS 262/2022)<br>EUR | Kosten-<br>Fortschreibung<br>(10/2023) EUR | Erhöhung<br>der Gesamtkosten<br>EUR |
|---|---|--|-------------------------------------|
| EG und 1.OG<br>(inklusive Auslage-<br>rung) | 5.250.000   | 5.673.825                                  | 423.825                             |
| 2.OG  | 580.000   | 878.000                                    | 298.000                             |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>5.830.000</b>  | <b>6.551.825</b>                           | <b>721.825</b>                      |

Die prozentuale Erhöhung durch Mehraufwand beträgt rund 12,4 %.

Im Vergleich beträgt die Baupreissteigerungen von II/2022 – IV/2023 laut Statistischem Landesamt rund 10% und entspricht somit in etwa der prozentualen Erhöhung durch Mehraufwand bei einzelnen Gewerken, sodass näherungsweise der derzeitige Marktpreisrahmen eingehalten werden konnte.

Analog zur Kostenerhöhung für die Stadt Heilbronn erhöht sich der vom Vermieter zu tragende Anteil der Kosten. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt nach Abschluss der Maßnahme auf der Grundlage der Vereinbarung von 09/2021 zwischen dem Vermieter und der Stadt Heilbronn.

### Zu I.3

#### Überplanmäßige Mittelübertragung

Siehe Finanzwirtschaft

### III. Finanzwirtschaft

#### a) Finanzwirtschaftliche Beurteilung

Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt 2023 nicht zur Verfügung und müssen überplanmäßig bereitgestellt werden. Die für den Haushalt 2024 gemeldete Mittel entfallen.

#### b) Buchhalterische Abwicklung

#### Wo sind die Mittel veranschlagt/ gebucht?:

| THH                     | Buchungsobjekt (I-Auftrag/Kostenstelle<br>und Maßnahmenbezeichnung) | Sach-<br>konto | HHJ<br>(IST/ER/PLAN) | Betrag<br>(EUR)  |
|-------------------------|---|----------------|----------------------|------------------|
| 75                      | I11242720502 Bibliothek, K3, Umbau<br>Stadtbibliothek               | 78710000       | ist 2018-2022        | 941.851          |
|                         |   |                | ER aus 2022          | 3.074.800        |
|                         |   |                | Plan 2023            | 1.813.200        |
| <b>SUMME</b>            |   |                |                      | <b>5.829.851</b> |
| <b>SUMME (gerundet)</b> |   |                |                      | <b>5.830.000</b> |

**Wo stehen die Deckungsmittel zur Verfügung?:**

| THH                | Buchungsobjekt                     | Sach-<br>konto | HHJ  | Betrag<br>(EUR)  |
|--------------------|------------------------------------|----------------|------|------------------|
| 75                 | 11241077 Vor-KST Gebäudemanagement | 44310900       | 2023 | 21.900           |
| 90                 | 61105000 Gewerbesteuer             | 30130000       | 2023 | 700.000          |
| <b>SUMME</b>       |                                    |                |      | <b>721.900</b>   |
| <b>GESAMTSUMME</b> |                                    |                |      | <b>6.551.900</b> |

**IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben**

keine