



Gemeinderat
- öffentlich am 10.04.2024

Sitzungsvorlage 021/2024
Amt für Hochbau & Energie
Matthäus, Jörg

Kostenfeststellung AU/OU Loretoquartier

Beschlussvorschlag

Der Kostenfeststellung für das Projekt AU/ OU Loretoquartier wird zugestimmt.

Anlagen:

- Anlage 1 Kostenfeststellung AU OU Loreto
- Anlage 2 Bilder AU OU Loreto

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------------	--	-------------------------------

Ausgaben: Betrifft Eigenbetrieb Wohnungsbau	
Vorhandener Planansatz:	3.587.882,00 EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	31400703 / 7871000 / N31400703
Benötigte Mittel insgesamt:	3.559.193,02 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Betrag eingeben EUR Betrag eingeben EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: ☐ Ja ☐ Nein Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim ☐ VA/TA (15.000 EUR bis 75.000 EUR) ☐ GR (über 75.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

1. Sachverhalt

Im Folgenden werden die Beschlüsse zum Bau der AU/OU Loretoquartier zur Übersicht kurz aufgeführt:

In der Sitzung am 05.05.2020 hat der Gemeinderat die Grundsatzentscheidung für den Neubau einer Anschluss- / Obdachlosenunterbringung in der Jahnstr. 13, sowie die Ausschreibung von zwei weiteren Neubauten im Vergabeverfahren beschlossen.

Am 09.03.2022 entschied der Gemeinderat, in seiner öffentlichen Sitzung, das zweite Gebäude (AU/OU Loretoquartier) zwischen Wohnmobilstellplatz und Trainingsgelände zu realisieren. In der Sondersitzung am 12.10.2022 wurde der Auftrag zum Bau inkl. der GÜ-Zusatzleistungen in Höhe von 3.355.594 € (brutto) an die Fa. purelvin vergeben.

2. Realisierung

Die Bauarbeiten für das Projekt wurden zum April 2023 begonnen. Zuvor fanden erste Vorarbeiten wie z.B. der Rückbau des Ballfangzaunes Mitte März 2023 statt. Der Bau des Gebäudes (Holzmodulbauwiese) verlief geplant ohne größere Zwischenfälle. Somit konnte die neue AU/OU Loretoquartier, nach Fertigstellung am 28.09.2023, planmäßig an die Stadt Tettnang übergeben werden. Die Einweihung mit Tag der offenen Tür für interessierte Anwohner fand am 17.10.2023 statt.

Die Arbeiten am Gebäude sind inzwischen komplett abgeschlossen.

3. Erläuterung zur Kostenfeststellung AU OU Loreto

Alle Kosten sind der Kostenfeststellung in der Anlage zu entnehmen.

GÜ-Leistung:

Die GÜ-Leistungen wurden im Vorfeld vertraglich vereinbart und mit einem Festpreis von 3.355.594 € beschlossen (Vergabebeschluss in der Sitzung des Gemeinderats am 12.10.2022). Im Rahmen des Vergabebeschlusses wurden in der Sitzung auch die weiteren Zusatzkosten aufgezeigt.

Vergrößerung der ursprünglich geplanten PV-Anlage:

Im Rahmen der finalen Vertragsverhandlungen wurde seitens der Verwaltung bei purelvin die Möglichkeit der Vergrößerung der geplanten Photovoltaik (PV)-Anlage angefragt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Klimaneutralität bis 2040 in Baden-Württemberg ein Ausbau der PV anzustreben ist.

Seitens purelvin wurde dies untersucht und hierfür ein Nachtragsangebot mit zusätzlichen Kosten in Höhe von 28.337,51 € erstellt.

Als Deckungsvorschlag für die Vergrößerung der PV-Anlage wurde seitens der Verwaltung die Kostenersparnis für die externe Bauleitung vorgeschlagen.

Ursprünglich war in der Kostenübersicht hierfür ein Kostenansatz von 80.000 EUR

berücksichtigt. Dieser fiel nach Einholung des Angebots mit ca. 40.000 EUR deutlich geringer aus.

Da die Haushaltsmittelanmeldung für den Eigenbetrieb zum Zeitpunkt der Entscheidung bereits abgeschlossen war, wurde die Entscheidung intern mit der Verwaltungsspitze abgestimmt und der Auftrag an purelvin erteilt.

Zusatzleistungen der Stadt Tettnang

Erhöhte Kosten im Bereich der Zusatzleistungen gab es im Vergleich zu der ursprünglich angesetzten Kostenschätzung bezüglich folgender Punkte: Entsorgung des kontaminierten Aushubs, der Erschließung außerhalb des Baugrundstücks und der Beratungskosten.

Reduzierungen der ursprünglich angesetzten Kostenschätzung gab es bei folgenden Punkten: Vermessung/Bestandsaufnahme, Bodengutachten, IT-Einrichtung, Kühlschränke und Waschmaschinen.

Als große Einsparungsposition ist in diesem Kontext die externe Bauleitung zu erwähnen.

Die Bauleitung und Bauherrenvertretung wurde verwaltungsintern vom Amt für Hochbau & Energie übernommen. Lediglich die Baubegleitung und -beratung wurde an eine externe Firma vergeben, was zu Einsparungen von 54.781 € führte.

Auch die schlanke Bauleitung, mit insgesamt nur drei Personen seitens des GÜ, der Baubegleitung der Stadt Tettnang und die sehr gute Abstimmung im Bereich der Vor- und Entwurfsplanung haben zur Einhaltung des Kostenrahmens beigetragen.

Gesamtkosten

Abgerechnet wurde die **Baumaßnahme mit Bruttokosten** in Höhe von **3.434.109,68 EUR**. Kalkuliert waren in ursprünglich 3.355.594,13 EUR.

Diese Kostenerhöhung von 78.515,55 EUR resultiert infolge der Beauftragung einer größeren PV-Anlage als zuvor geplant, sowie erhöhten Kosten für den Abtransport des kontaminierten Erdaushubs.

Die **Zusatzkosten** beliefen sich insgesamt auf eine Abrechnungssumme von **125.083,34 EUR**. Der ursprüngliche Kostenansatz belief sich auf 232.288,00 EUR. Damit fielen die Zusatzkosten um 107.204,66 EUR günstiger aus.

Nach Abschluss des Projektes lagen die Gesamtkosten insgesamt **28.689,11 €** unter der ursprünglichen Kostenkalkulation.

Kostenfeststellung AU OU Loreto

25.03.2024

	Angebot Netto (Stand 04.10.2022)	Abrechnung
GÜ Leistung, Gebäude	2.487.370,00 €	2.487.370,00 €
GÜ Leistung Außenanlagen komplett	110.581,00 €	110.581,00 €
Zusatzauftrag Küche komplett	64.241,00 €	64.241,00 €
Standortabhängige Koste Pfahlgründung - Spezialgründung	67.800,00 €	67.800,00 €
Standortabhängige Koste Erd- + Stahlbetonarbeiten Baumeister	38.985,00 €	38.985,00 €
Zusatzauftrag gesetzliche Vorgaben PV- Anlage inkl. Speicher "klein"	50.850,00 €	---
Zusatzauftrag gesetzliche Vorgaben PV- Anlage inkl. Speicher "groß"	---	74.663,03 €
Entsorgung kontaminierter Aushub	---	30.000,00 €
Sonstige Nachträge	---	12.166,42 €
Summe GÜ Zusatzleistung	332.457,00 €	398.436,45 €
Summe GÜ Leistung Gesamt (netto)	2.819.827,00 €	2.885.806,45 €
Summe GÜ Leistung Gesamt (brutto)	3.355.594,13 €	3.434.109,68 €
Kostenerhöhung		78.515,55 €
Zusatzleistungen Stadt Tettnang		
Anteilig Vorleistungen für 3 Gebäude	---	17.089,27 €
Zaun versetzten inkl. neue Stützen	33.600,00 €	19.618,00 €
Vermessung, Bestandsaufnahme	4.200,00 €	993,75 €
Landschaftsplanerische Stellungnahme	2.100,00 €	---
Artenschutzrechtliche Stellungnahme	2.100,00 €	---
Beratung	6.000,00 €	9.135,00 €
Bodengutachten	4.600,00 €	733,85 €
Entsorgung kontaminierter Aushub (Schätzung)	20.000,00 €	(Rechnung purlivin, siehe oben 30.000 €)
externer Bauleiter	88.200,00 €	---
Baubegleitung Fa. Lehmann Consult	---	33.419,01 €
IT-Einrichtungen	15.100,00 €	2.029,40 €
Waschmaschinen	10.900,00 €	---
Kühl-/Gefrierkolation	7.600,00 €	10.869,33 €
Erschließung ausserhalb Baugrundstück, Glasfaser, Strom, Baustrom	---	8.487,30 €
Sonstiges z.B. Richtfest	800,00 €	1.118,16 €
Sonstiges z.B. Beschilderung Zimmer, Anzeige Zeitung, ...	---	1.618,98 €
Summe Zusatzleistungen Stadt TT (netto)	195.200,00 €	105.112,05 €
Summe Zusatzleistungen Stadt TT (brutto)	232.288,00 €	125.083,34 €
Kostenreduzierung		-107.204,66 €
Gesamt-Investitionskosten netto	3.015.027,00 €	2.990.918,50 €
Gesamt-Investitionskosten brutto	3.587.882,13 €	3.559.193,02 €
Kostenreduzierung		-28.689,11 €

Aufgestellt/Aktualisiert

Jörg Matthäus



