



Presseinformation

zur 11. Sitzung des Bauausschusses
am 06.05.2022

TOP 4

Erweiterung Wertstoffhof Rangau - Anpassung der Kosten aufgrund Ausführungsänderungen

Sachverhalt:

Fortschreibung der Baukosten aufgrund Ausführungsänderungen und Materialpreissteigerungen

Mit dem Grundsatzbeschluss zum Ausbau des Wertstoffhofs Rangau vom 06.06.2019 (Vorlagen-Nummer 064/2019/1) wurde der Ausbauplanung mit damaliger Kostenschätzung zugestimmt.

A) Kostenentwicklung aktuell:

Die Kostenschätzung vom 03.06.2019 muss weiter aktualisiert und fortgeschrieben werden: Nachfolgend aufgeführte Faktoren führen zu einer Kostensteigerung der am 03.06.2019 gemeldeten Bausummen (KG 300 und 400) in Höhe von 3.025.000,00 € (netto).

Hinweis zum Abschreibungszeitraum:

Für die Gebäulichkeiten der Wertstoffhofanlage Wägegebäude, Sozialgebäude, Kunden und Mitarbeiter WCs wird mit einer Nutzungsdauer von 40 Jahren gerechnet, beim Grüngut-Abwurfbereich mit einer Nutzungsdauer von 25 Jahren.

Ursachen der aktuellen Kostensteigerung:

Um mit zukünftigen Entwicklungen und gesetzlichen Anforderungen umgehen zu können und um auf die hiermit verbundenen Erhöhungen des Personalstamms vorbereitet zu sein, wurde die Größe des Sozialgebäudes für bis zu 20 Mitarbeiter geplant. Nach Fertigstellung des neuen Wertstoffhofes und Umsetzung des neuen Öffnungszeitenkonzepts werden statt der heute 8 Mitarbeitenden zunächst weitere vier vor Ort sein müssen.

Vorgesehen sind in dem neuen Sozialgebäude Umkleidemöglichkeiten für 15 Männer und 5 Frauen. Zudem ist eine barrierefreie (m/w/d) Umkleide mit WC und Dusche vorgesehen.

Notwendige Fachplaner wurden in der Leistungsphase 3 hinzugezogen. Entsprechende Kostenanpassungen erfolgten im Zuge der Erstellung der Genehmigungsplanung in der Leistungsphase 4 (Wasserrechts- und Bauantragsunterlagen).

Hierbei handelt es sich konkret um die Errichtung eines zusätzlichen Mitarbeiter-WCs (im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche des Wertstoffhofes), um die Vergrößerung des Sozialgebäudes sowie um eine erhebliche Erweiterung der technischen Ausrüstung des Wertstoffhofes.

Am 27.07.2021 wurden Gesamtkosten der Bauleistungen in Höhe von 3.791.263,75 € netto, sowie weitere Kosten der technischen Ausrüstung von 535.445,60 € netto (Elektrotechnik) und

von 256.547,61 € netto (Heizung/Lüftung/Sanitär) ermittelt.
Bezogen auf die Kostenmeldung vom 10.12.2019 von insgesamt 3.275.000,00 € netto ergeben sich damit Mehrkosten in Höhe von 601.263,75 € netto der Bauleistungen Baukosten (KG 300) und Mehrkosten in Höhe von 706.993,21 € netto der technischen Ausrüstung (KG 400) die nachfolgend näher erläutert werden:

1) Kostengruppe 300 – Bauwerk, Baukonstruktion:

Zusätzliches Mitarbeiter/Kunden-WC

Aufgrund der überschrittenen Weglänge zu Toilettenräumen ist laut der Arbeitsstättenrichtlinie die Errichtung eines zusätzlichen Mitarbeiter-WCs im südlichen Bereich der Erweiterungsfläche des Wertstoffhofes erforderlich. Gemäß der aktuellen Arbeitsstättenrichtlinie darf der Weg zum nächst gelegenen WC für die Mitarbeitenden 100m nicht überschreiten. Ohne das zusätzliche WC müsste das Personal über 130 m zurücklegen.

Anstelle des zusätzlichen WCs können zur Überwindung der Distanz keine Diensträder/E-Scooter bereitgestellt werden, da aus Sicherheitsgründen ein enormer Mehraufwand zur Errichtung einer zusätzlichen Fahrspur betrieben werden müsste.

Der Kostenfortschreibung vom 27.07.2021 können Mehrkosten von 45.000,00 € netto entnommen werden. Zudem ist durch die Errichtung des weiteren WCs eine Verlängerung des Schmutzwasserkanals um ca. 40 m, eine zusätzliche Trinkwasserleitung sowie die Einbindung in die elektrische Anlage erforderlich. Die Mehrkosten für die Erschließung des WCs können mit 10.000,00 € netto angegeben werden. Das zusätzlich erforderliche WC soll sowohl als Mitarbeiter wie auch als Kunden-WC genutzt werden und stellt damit auch eine Optimierung des Kundenservice dar.

Haustechnik Sozialgebäude

Ursprünglich war für das Sozialgebäude neben einer guten Dämmung nur eine elektrische Heizung über Fußboden- und Wandflächen vorgesehen. Für ein Gebäude nach KfW 55-Standard wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie ein Lüftungskonzept mit Wärmetauscher eingeplant. Hierdurch musste das Gebäude um einen zusätzlichen Raum ergänzt, sowie die Höhe des Dachs geändert werden.

Zusätzlich wurde für die Erweiterung der elektrischen Anlage (Vorrüstung für PV sowie Ladestationen für Fahrzeuge und Arbeitsgeräte) ein gesonderter Elektroraum geschaffen, der auch die aufwendige Steuer- und Prozessleittechnik aufnehmen kann. Ursprünglich war hier ein Außenverteiler vorgesehen (kein innenliegender Raum).

Insgesamt umfasst die Erweiterung einen Bruttorauminhalt von ca. 330 m³. Die Mehrkosten belaufen sich auf 200.000,00 € netto (330 m³ x 600 €/m³).

Entsorgung bestehender Container

In der ursprünglichen Planung waren Kosten für den Abbruch des Sozial- und Wägegebäudes nicht vorgesehen. Die beiden Bestandsgebäude sind als Container-Bauweise ausgeführt. Die geplante Veräußerung an Dritte ist aufgrund von evtl. auftretenden späteren Schäden an den Containern nicht möglich. In der Kostenfortschreibung vom 27.07.2021 wurde für die Entsorgung beider Container 100.000,00 € netto angesetzt.

Zusätzliche Stellplätze

Weiterhin wurden im Zuge fortgeschrittener Planung 6 Stellplätze für Mitarbeiter ergänzt. Hierfür werden Mehrkosten in Höhe von 20.000,00 € netto angegeben.

Entwässerung Teilabsenkung

Durch den Umbau der bestehenden Wertstoffhoffläche bzw. der Absenkung durch das Abwurf-Konzept wurde im Zuge der weiteren Planung ersichtlich, dass die Entwässerung dieser Flächen nicht mehr sichergestellt ist. Die Erweiterung der Oberflächenwasserkanalisation in diesem Bereich wurde in der Kostenmeldung vom 10.12.2019 nicht berücksichtigt, da dies erst in der detaillierteren Planung des Wasserrechts

ausgearbeitet wurde. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 50.000,00 € netto.

Zusammenfassung KG 300:

Die oben aufgeführten Mehrkosten der Bauleistungen belaufen sich auf 601.263,75 € netto. Hiervon sind 425.000,00 € netto detailliert beschrieben. Die restlichen Kosten von 176.263,75 € netto sind auf Änderungen von Kostenschätzung zu Kostenberechnung sowie auf eine Erhöhung der Kosten für Baustoffe aufgrund der aktuell herrschenden Pandemie zurückzuführen.

2) Kostengruppe 400 – Bauwerk, Technische Anlagen:

Heizungs- und Lüftungsanlage

Wie bereits oben aufgeführt wurde die technische Ausrüstung des Wertstoffhofes aufgrund der Anforderungen des energetischen Standards (KfW 55) erheblich erweitert. Ursprünglich waren für die Beheizung der Gebäude einfache elektrisch betriebene Flächenheizkörper vorgesehen. Eine Lüftungsanlage war in dieser Ausführung nicht geplant.

Die nun vorgesehene Heizungs- und Lüftungsanlage ist mit Investitionskosten von 256.547,96 € netto angegeben. Die Mehrkosten gegenüber den ursprünglich geplanten elektrischen Heizkörpern können mit ca. 220.000,00 € netto angegeben werden. Die geplante Heizungs- und Lüftungsanlage arbeitet wesentlich effektiver und wirtschaftlicher. Durch den geringen Energiebedarf der Heizungs- und Lüftungsanlage werden die Investitionskosten über die Jahre amortisiert. Eine Wärmepumpe spart 1/4 bis 1/3 der Energie im Vergleich zu einer rein elektrischen Heizung. Durch die Erhöhung der Schichtzeiten wurde sich dazu entschieden, das Gebäude nicht rein elektrisch zu beheizen.

Elektrotechnik

Der Wertstoffhof erhält neben der ursprünglich geplanten einfachen elektrotechnischen Ausstattung zusätzliche EDV-Verkabelung bzw. Fernmeldetechnik (ca. 35.600,00 € netto). Zudem beinhalten die Mehrkosten die Grundinstallationen zur Montage von zwei PV-Anlagen (ca. 22.400,00 € netto), die Errichtung von E-Auto-Ladestationen (ca. 6.000,00 € netto), eine Alarmierungsanlage als Einbruchschutz im Wägegebäude, Automationstechnik z.B. elektrische Rollläden im Sozialgebäude und die Errichtung einer Notbeleuchtung der gesamten Anlage. Ebenso muss aufgrund der hohen gesamten Anschlussleistung des Wertstoffhofes auch für eine zukünftige vollflächige Belegung sämtlicher geeigneter Flächen mit PV-Anlagen eine Wandlerrmessung vorgesehen werden (ca. 30.800 € netto).

Es zeigte sich, dass die Anschlussleistung des bestehenden Stromanschlusses nicht ausreicht und dieser erhöht bzw. neu verlegt werden muss. Es muss hier mit Erschließungskosten für die Erneuerung in Höhe von 50.345,60 € netto gerechnet werden. Die sehr hohe Anschlussleistung kann zum großen Teil der PV-Anlage der Grüngutüberdachung angerechnet werden.

Zusammenfassung KG 400:

Die Kosten für die umfangreiche Erweiterung der elektrotechnischen Ausrüstung belaufen sich auf 535.445,96 € netto. So entstehen Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Planung von 480.000,00 € netto.

B) Historie der Kostenfortschreibung:

Kostenfortschreibung von 03.06.2019 auf 10.12.2019:

Durch die Mehrkostenanmeldung vom 10.12.2019 in Höhe von 250.000,00 € netto zeigt die Kostenfortschreibung eine Erhöhung der Bausumme auf insgesamt 3.275.000,00 € netto.

Die Kosten beinhalten den Umbau der bestehenden Wertstoffhöflähen entsprechend eines entwickelten Abwurf-Konzeptes. Eine Absenkung der Containerfläche um ca. 1,80 m erleichtert die Befüllung der Container und schafft zudem eine räumliche Trennung des Kunden und Schwerlastverkehrs. Diese Planung zur Absenkung der Container wurde in der Sitzung des Bauausschusses im Januar 2020 behandelt. (Beschlussvorlage 007/2020/1; Beschluss einstimmig)

Kostenfortschreibung von 10.12.2019 auf 27.07.2021:

Die Kostenschätzung vom 03.06.2019 bzw. 10.12.2019 basiert auf den Vorplanungen der Leistungsphase 2. Als Grundlage hierfür wurde der Baukostenindex (BKI 2019) herangezogen, welcher pauschale Erfahrungswerte (€/m³) vergleichbarer Gebäude ausweist.

Im weiteren Planungsverlauf wurde das Sozialgebäude auf Grundlage des aktuellen energetischen Standards (KfW 55) konzipiert, was umfangreiche Änderungen im Bereich der Gebäudetechnik (Heizung/Lüftung/Sanitär) notwendig machte. Um diesen KfW55-Standard zu erreichen, ist die Errichtung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung des Sozialgebäudes erforderlich.

Kostenfortschreibung von 27.07.2021 auf September 2021:

Das Leistungsverzeichnis wurde im September 2021 mit aktuellen Baukosten bepreist. Aufgrund von Massenverschiebungen und Preissteigerungen ergeben sich Mehrkosten von 30.000,00 € netto.

Die gesamte Bausumme erhöht sich somit von 4.583.256,96 € netto auf 4.613.256,96 € netto.

Kostenfortschreibung von September 2021 auf 24.01.2022:

Die aktuelle Kostenermittlung zeigt nach dem Submissionsergebnis des 2. Bauabschnittes sowie nach Einarbeitung der aktuellen Kosten der technischen Ausrüstung, eine Kostensteigerung bezogen auf die Kostenermittlung von September 2021 von 137.852,82 € netto.

Die Kostenerhöhung ist eindeutig auf die Stahlbauarbeiten zurückzuführen. Diese ist dem aktuell herrschenden Rohstoffmangel und den steigenden Materialpreisen von Stahl geschuldet.

Inbegriffen ist auch der bereits genehmigte Nachtrag 01 der Fa. Strabag bezüglich dem Korrosionsschutz für die Stahlkonstruktion der Grüngutüberdachung, die Schilderbrücken sowie Verbindungs- und Kleinteile. Der Korrosionsschutz war ursprünglich als Anstrich ausgeschrieben. Für eine längere Lebenszeit wurde eine Verzinkung der Bauteile empfohlen.

- ➔ Nach der aktuellen Kostenermittlung vom 24.01.2022 liegen die gesamten Baukosten nun bei 4.699.002,57 € netto.“

C) Ausblick und Hinweise:

Verbreiterung Zufahrt

Bei den gesamten Baukosten ist anzumerken, dass die im 01. Bauabschnitt vergebenen Arbeiten zur Erneuerung bzw. Verbreiterung der Zufahrtsstraße nicht umgesetzt wurden. Die Arbeiten werden nach den Grunderwerbsverhandlungen sowie der Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens erledigt. Die Kostenmehrung kann aufgrund der stetigen Materialpreissteigerungen, insbesondere bei Asphalt, noch nicht abschließend abgeschätzt und benannt werden.

PV-Anlage

Die Installation einer PV-Anlage auf den Dächern der Anlage wird im Zuge der Maßnahme vorbereitet. Die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage ist (wie an anderen LK-

Liegenschaften) über einen externen Betreiber geplant und wird gesondert ausgeschrieben und beauftragt.

Videoanalysesystem

Für das Videoanalysesystem mit Kennzeichenerkennung muss mit Kosten in Höhe von ca. 46.718,00 € netto gerechnet werden, diese Kosten sind in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht enthalten.

Entsorgung Aushubmaterial

Im Zuge der Arbeiten des 02. Bauabschnittes wurde belastetes und stark inhomogenes Aushubmaterial aufgefunden. Eine Entsorgung des belasteten bzw. verunreinigten Aushubs war im angetroffenen Umfang nicht im Leistungsumfang enthalten. Die anfallenden Mehrkosten aufgrund der erforderlichen Entsorgung können derzeit noch nicht abgeschätzt werden, da der Weg der Entsorgung noch nicht abschließend geklärt ist. Aus diesem Grund sind diese Kosten in der vorliegenden Kostenermittlung noch nicht enthalten.

Projektsteuerung

Die Projektkosten gesamt, unter Berücksichtigung aller Kostengruppen, (KG 300 – 700), belaufen sich derzeit auf 5.674.057,16 € netto / 6.752.128,02 € brutto.

In diesem Ansatz sind weitere Nebenkosten für Projektsteuerer (75.000,00 € netto) sowie Kosten für die Innenausstattung (100.000,00 € netto) enthalten. Zur Verbesserung der Kostenkontrolle, Terminkontrolle, Optimierung des Nachtragsmanagements, Verbesserung der Effizienz der Baubesprechungen, Entlastung der Landkreisverwaltung bei der Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben und bei der Projektleitung, zur Kontrolle des Planungsbüros und Unterstützung bei der Prüfung von Nachforderungen wird die Einschaltung eines Projektsteuerers für erforderlich erachtet und dringend empfohlen.

Rechtsgrundlage Deponie und Gebührenkalkulation

Da der Wertstoffhof Rangau auf planfestgestellten Flächen der Erddeponie Rangau errichtet wird, ist dies beim Staatlichen Landratsamt nach § 35 Abs. 4 KrWG i. V. m § 15 BImSchG angezeigt worden. Die Anzeige wurde am 13.01.2021 genehmigt. Hierbei wurde festgehalten, dass nach Verfüllung aller planfestgestellten Deponieflächen, die Fläche des Wertstoffhofes wieder seinem ursprünglichen Zweck einer Deponiefläche zurückgeführt wird. Eine zeitliche Befristung der Zwischennutzung als Wertstoffhoffläche ist nicht vorgegeben.

Die Kosten der Wertstoffhoferweiterung fließen nach Abschluss der Baumaßnahme über die von der Kämmerei ermittelten Abschreibungsbeträge in die Abfallgebührenkalkulation ein und werden über die Abfallgebühren gedeckt.

Stand der Arbeiten

Der Spatenstich fand am 17.03.2021 statt, die Baumaßnahmen des Bauabschnitts 1 und 2 sind bereits beendet. Aktuell finden die Baumaßnahmen des Bauabschnitts 3 statt – Die Unterlagen für die Grüngutüberdachung und der Schilderbrücken werden derzeit vom Prüfstatiker bearbeitet. Nach seiner Freigabe kann mit dem Bau begonnen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss:

1. Der Kreisausschuss stimmt dem geänderten Kostenrahmen zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme wie dargestellt weiter voranzutreiben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ergänzende Projektsteuerungsleistungen für die Restlaufzeit der Maßnahme zu beauftragen.