



AL/SG:	SG 50 - Hochbau
Aktenzeichen:	621-3/1.1.2

Aichach, den 24.07.2023

Sitzungsvorlage

Drucksache:	50/142/2023	- öffentlich -
-------------	-------------	----------------

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bauausschuss	18.09.2023	

Betreff:

Landratsamt Aichach, Erweiterung und Sanierung;
Sachstandsbericht

Anlagen

Präsentation Etappenbilder, Termine, Stand der Vergaben

Hinweis auf frühere Beratungen und Beschlüsse:

Sitzung des Kreistages vom 07.06.2021
Bauausschuss vom 10.07.2023

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten:	<input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Verwaltungshaushalt
	<input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	<input checked="" type="checkbox"/> Vermögenshaushalt
2. Deckungsvorschlag:		
3. Folgekosten:		
	<input type="checkbox"/> Personalkosten:	
	<input type="checkbox"/> Sach- und Unterhaltskosten:	
	<input type="checkbox"/> Finanzierungskosten:	
	<input type="checkbox"/> Sonstiges:	

Sachverhalt:

Qualität

Mit der räumlichen Entstehung des Gebäudes und dessen Begehbarkeit offenbart sich eine maßvoll eingesetzte Großzügigkeit aus dem Entwurf. Während der Eingangsbereich durch die schräg eingezogene Fassade ganz unspektakulär wie eine freundliche Einladung wirkt, bieten die Räumlichkeiten im Erdgeschoss eine angemessene Luftigkeit für die hoch frequentierten Bereiche des Eingangsbereichs, der Zulassungsstelle, des Verkehrswesens. In den oberen Geschossen erzeugen die Verbindungsbrücken mit den Blickmöglichkeiten nach außen eine ähnliche Luftigkeit, während gleichzeitig die horizontalen Nutzungsebenen innerhalb der warmen Gebäudehülle unterbrechungsfrei durchlaufen werden.

Die bislang tätigen Firmen liefern gute Bauqualität ab, diverse Nachbesserungserfordernisse halten sich im bauüblichen Rahmen und sind bis zur Abnahme leistbar. Diesbezügliche Themen sind Sichtbetonqualität, Einhaltung von Maßtoleranzen, geringe Geometrieabweichungen, Funktionsfähigkeit von Trennschichten. Die derzeit laufenden Holzbau- und Holzfassadenarbeiten haben einen hohen Vorfertigungsgrad und gleichen auf der Baustelle etwas dem schnellen Zusammenfügen mit dem Sechskantschlüssel. Der dafür notwendige Abstimmungs- und Planungsvorlauf dauerte allerdings wesentlich länger.

Termine

Nachdem die Probleme im Baugrund einschließlich archäologischer Grabungsarbeiten beseitigt waren und die Betonarbeiten mit 7 Wochen Verspätung am 05.09.2022 endlich begannen, stellten sich weitere Verzögerungen aus notwendigen Zusatzleistungen am Übergang zum Bestandsgebäude ein. Dies hatte zur Folge, dass der ursprünglich zum 07.10.2022 angebotene Fertigstellungstermin auf 17.03.2023 neu vereinbart und, nach einigen jahreszeitlich bedingten Witterungsbehinderungen, vom Bauunternehmen schließlich Mitte Juni 2023 fertig gestellt wurde, sodass die Baumeisterarbeiten statt 12 Wochen am Ende 40 Wochen gedauert haben. Ab 27.06.2023 bis 01.09.2023 errichteten die Zimmerer den Holzrohbau und die seit März eingelagerten Verbindungsbrücken wurden Anfang Juli 2023 vom Stahlbau verbaut. Ab 11.09.2023 folgt die Montage der Holzfassaden einschließlich Fenster.

Der am 24.07.2023 entsprechend aktualisierte Ausführungsterminplan enthält nun keinerlei Zeitpuffer mehr und zeigt die Ersteinrichtung der Nutzung im Erweiterungsbau ab 09.09.2024 mit Inbetriebnahme am 04.11.2024 an. Die Verwaltung bleibt zuversichtlich, dass die bis zur Fertigstellung erforderlichen Ausbaurbeiten mit deutlich zahlreicheren Auftragnehmern reibungslos verlaufen werden.

Kosten

Aus der Gesamtschau der bundesweit statistisch erfassten Baupreisentwicklungen seit der dem Baudurchführungsbeschluss zugrunde gelegten Kostenberechnung vom 18.12.2020 ergibt sich aus dem relevanten Betrachtungszeitraum ab 3. Quartal 2020 bis einschließlich 2. Quartal 2023 eine statistisch gemessene, durchschnittliche Baupreisinflation von + 41%.

Im Projekt LRA Erweiterungsbau ergibt sich aus dem aktuellen Abgleich der konkret noch verfügbaren Mittel mit den bevorstehenden Auftragsvergaben für die Haushaltsplanung ab 2024 ein zusätzlicher Nachschussbedarf in Höhe von mindestens 970.000 €. Er setzt sich zusammen aus der Summe der im Bauausschuss am 10.07.2023 beschlossenen und den in den TOPs 2 bis 4 vorgeschlagenen Haushaltserhöhungen i. H. v. 602.000 €, sowie der Bauverwaltung bereits bekannten Prognosen i. H. v. 368.000 €.

Mit Blick auf weiterhin zu erwartende Nachträge der in Kürze mit den Arbeiten beginnenden Firmen in Höhe von erfahrungsgemäß durchschnittlich rund 5% der Auftragssummen, empfiehlt die Verwaltung, darüber hinaus weitere 450.000 € im Haushalt 2024 einzuplanen.

Die Projektprognose für den Erweiterungsbau steht in der Haushaltsstelle 0681.9451 somit aktuell bei 19.509.000 €, was seit der Kostenberechnung vom 18.12.2020 einer Steigerung von + 36 % entspricht, somit 5 % unter statistischem Bundesdurchschnitt. Relevante Einsparpotentiale sind in der gegenwärtigen Projektphase nicht mehr gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, für den Erweiterungsbau zusätzliche Mittel in Höhe von 818.000 € in die Haushaltsplanung 2024 aufzunehmen, sofern den Beschlussvorschlägen in den Tagesordnungspunkten 2 und 3 zugestimmt wurde.

Vor dem Hintergrund der belegten Baupreissteigerungen in Höhe von zwischenzeitlich + 41% seit den Beschlussgrundlagen vom 07.06.2021 sind die bislang eingeplanten Kosten der ab 2024 startenden Bestandssanierung auf deren aktuelle Gültigkeit zu überprüfen und ggfs. notwendige Anpassungen in die Haushaltsplanung aufzunehmen.

Rainer Hurler