

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 21/0028
68 – Amt für Gebäudewirtschaft			Datum: 22.01.2021
Bearb.:	Bernitt, Tim	Tel.:-191	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Hauptausschuss	08.02.2021	Entscheidung

Neubau Obdachlosenunterkunft Langenharmer Weg 2. Bauabschnitt

Wegen Ausfall der Sitzung des Sozialausschusses am 21.01.2021 und der Eilbedürftigkeit des Vorganges wird die Vorlage dem Hauptausschuss zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Für den Ersatzneubau der Obdachlosenunterkunft am Standort Langenharmer Weg ergeben sich aufgrund des aktuellen Planungsstandes und Veränderungen zur ursprünglichen Planung Mehrkosten in Höhe von brutto 510.0000,- €. Die zusätzlichen Mittel in Höhe von brutto 510.000,- € sind in den 2. Nachtragshaushalt 2021 aufzunehmen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Sozialausschusses am 20.06.2019 (Vorlage B 19/0335) hat der Sozialausschuss einstimmig den Neubau der Obdachlosenunterkunft Langenharmer Weg, 2. Bauabschnitt beschlossen. Hierfür wurden 1,7 Mio. € im Doppelhaushalt 2020/21 eingeplant.

Im 1. Bauabschnitt wurde bereits 2015 auf Grund der unverhältnismäßig hohen Sanierungskosten der alten barackenähnlichen Unterkünfte am Standort Langenharmer Weg 132 ein Teil der Altgebäude durch einen Neubau ersetzt.

Mit dem 2. Bauabschnitt sollen die beiden verbliebenen Altgebäude ebenfalls durch einen Neubau – grundsätzlich orientiert am bereits vorhandenen Neubau des 1. Bauabschnittes – ersetzt werden. Es soll dabei auch weiterhin eine Einzelunterbringung verfolgt werden. Da Norderstedt nur wenige Unterkünfte zur Unterbringung von körperlich behinderten Menschen hat, sollen die Bäder im Erdgeschoss soweit wie möglich barrierefrei geplant und ausgeführt werden.

Auf Grund von erforderlichen Änderungen in der Planung (z.B. durch bauordnungsrechtliche Auflagen auf Grund der Nähe zum Wald und dem Einbau einer Brandmeldeanlage) wurde die Kostenermittlung aus dem Jahr 2019 überprüft. Hierbei ist aufgefallen, dass einige Kosten bei der damaligen Berechnung nicht oder nur unzureichend berücksichtigt wurden (z.B. Kosten für Erdarbeiten sowie den Einbau der Mini-Küchen). Hinzu kommt die allgemeine Kostenentwicklung im Baubereich.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

Die aktualisierte Kostenermittlung sieht Baukosten inkl. Kosten für Fachplaner i.H.v. 2,04 Mio. € vor, also eine Baukostensteigerung i.H.v. 340.000,- €.

Auf Grund der Erfahrungen mit Bauvorhaben in den letzten Jahren ist zum jetzigen Planungsstand jedoch immer noch von Unsicherheiten auf der Kostenseite auszugehen, so dass hierfür ein Unsicherheitsfaktor (Kostenvarianz) zu berücksichtigen ist. Dies sind in diesem Planungsstadium 10% der Baukosten, also ca. 170.000,- Euro. Diese Summe ist ein Sicherheitsbetrag und hängt damit zusammen, dass noch keine genauen Ausschreibungsergebnisse vorliegen. Da die realen Kosten fehlen, muss zur Berücksichtigung von Ungenauigkeiten ein prozentualer Zuschlag auf die Basiskosten veranschlagt werden. Dieser prozentuale Zuschlagswert wird als Kostenvarianz angesetzt. Die Kostenvarianz ist nicht auf geänderte oder zusätzliche Leistungen zurückzuführen, sondern hat ihre Ursachen im Prognosecharakter der Kostenermittlung sowie der prozessbedingten Unschärfe der Planung. Ziel wird es beim Bauen sein, sowenig wie möglich von diesem Betrag auszugeben.

Die Summe aus bereits bekannter Baukostensteigerung i.H.v. 340.000,- € und erforderlicher Kostenvarianz i.H.v. 170.000,- € ergeben zusammen den investiven Mehrbedarf i.H.v. 510.000,- €.