

Begründung für ÜPL-Antrag – Mehrkosten OTZ Meitzendorf

In Vorbereitung der Gestaltung des Ortsteilzentrums in Meitzendorf wurde zunächst eine Kostenermittlung erstellt, die als Grundlage zur Beantragung der Fördermittel für das Bauvorhaben diente.

In dieser Kostenermittlung wurde für den 1. Bauabschnitt (Stall- und Wirtschaftsgebäude) ein Kostenanteil i.H.v. 500.052,88 € und für den 2. Bauabschnitt ein Kostenanteil i.H.v. 336.347,55 € ausgewiesen.

Beim ALFF Mitte wurde für beide Bauabschnitte die Maximalförderung in Höhe von 350 T€ wie folgt beantragt und bewilligt:

	Nettokosten	Mehrwertsteuer	Bruttokosten
1. Bauabschnitt - Ausbau des Stallgebäudes	420.212,50 €	79.840,38 €	500.052,88 €
2. Bauabschnitt - Abbruch Alte Schule, Umbau und Sanierung des Fachwerkgebäudes, Gestaltung der Außenanlagen, Renaturisierung Freifläche	282.645,00 €	53.702,55 €	336.347,55 €
Gesamtkosten	702.857,50 €	133.542,93 €	836.400,43 €
abzüglich Förderung durch das ALFF Mitte			-350.000,00 €
Eigenanteil			486.400,43 €

In der anliegenden Tabelle zur Kostenverfolgung ist die Entwicklung der Baukosten inklusive der Ausschreibungsergebnisse, Nachträge und der geprüften Rechnungen enthalten. Danach ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 334 T€.

Begründung für die Mehrkosten:

Gründe für Mehrkosten im 1. Bauabschnitt sind:

- im letzten Jahr sind Baupreise extrem gestiegen, nur wenige Bieter gaben ab, 3 Ausschreibungen mussten wiederholt werden, wegen zu geringer Beteiligung
- zusätzliche Leistungen wegen Auflagen aus der Baugenehmigung wie Brandschutzauflagen [z.B. zusätzliche Rettungswege] sowie Auflagen aus der Statik
- speziellen Nutzerwünsche (Fleischer, Kids- und Jugendklub über 2 Etagen im Dachgeschoss, öffentlicher Toilettenbereich für Ortschaftsfeste, dadurch Mehrkosten im Bereich Grundleitungen, Sanitär und Elektro) resultieren.
- verdeckte Gebäudemängel [siehe nachfolgender Kasten])

Während der Baudurchführung wurden zusätzliche Leistungen durch verdeckte Gebäudemängel erforderlich, die im Vorfeld nicht erkennbar waren. An dieser Stelle seien explizit genannt:

- fehlende Gründung der Innenwände, auch der tragenden,
- fehlender Fußbodenaufbau (fehlende Tragschicht, keine Sperrungen, keine Dämmung) auch in bereits genutzten Bereichen z. B. Verkaufsstelle und Jugendklub,
- gestörtes Mauerwerk im Auflagerbereich der Gewölbetragkonstruktion,

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- fehlende Deckenbalken im Dachgeschoss,- geschädigte Sparrenfüße in Folge luftdichter Einmauerung, |
|--|

Mehrkosten im 2. Bauabschnitt:

Die Gestaltung des Innenhofes und der Einfriedung wurde mit dem Ortschaftsrat Meitzendorf beraten und Materialien wurden bemustert. Unter Berücksichtigung der Wünsche des Ortschaftsrates muss für die Gestaltung der Außenanlagen der Kostenansatz von ca. 57 T€ auf ca. 150 T€ erhöht werden oder die Gestaltung des Hofbereiches muss sich massiv reduzieren. Da vom Ortschaftsrat jedoch der Wunsch besteht, den Innenhof für Feste und Märkte zu nutzen, sollte diesen Wünschen Rechnung getragen werden.

Die in der Anlage ausgewiesenen Mehrkosten für beide Bauabschnitte belaufen sich auf ca. 334 T€.

Da der Eigenbetrieb im Auftrag der Gemeinde das Projekt Ortsteilzentrum umsetzt und die Gemeinde für 2/3 der Flächen mit seinen Einrichtungen der überwiegende Mieter ist (bis auf den Bereich der „Fleischerei Titze“), war die Finanzierung des Projektes durch Mietvorauszahlungen, Fördermittel vom ALFF Mitte und einem Zuschuss der Gemeinde gesichert. Für die Mehrkosten ist eine weitere Zuschusszahlung der Gemeinde erforderlich. Eine Erhöhung der Fördersumme ist nicht möglich, da hier bereits die maximale Förderung je Projekt vom ALF Mitte bewilligt wurde.

Vorschlag zur Deckung einer überplanmäßigen Ausgabe:

Zuschuss Mehrkosten an Eigenbetrieb Wowi: ca. 334 T€

Der Antrag auf Zustimmung zur überplanmäßigen Ausgabe wird dem Gemeinderat mit der BV 211/2012 zur Dezembersitzung vorgelegt. Die Deckung wäre wie folgt möglich:

Für das Gewerbegebiet Meitzendorf wird im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung mit dem WWAZ eine Erstattung für Anlagevermögen in Höhe von ca. 231 T€ gezahlt (BV 155/2012). Nach der Gebietsänderungsvereinbarung sind Alteinnahmen der ehemaligen Gemeinden in der jeweiligen Ortschaft einzusetzen. Nach Rücksprache mit dem WWAZ wird die Zahlung dieser Mittel noch in 2012 erfolgen.

Der weitere Fehlbetrag von 103 T€ könnte aus dem Produkt 11118. 5429010 – allgemeine Planungskosten gedeckt werden.

Hinweise vom Bürgermeister und Betriebsausschuss (Sitzung vom 08.11.2012) dazu:

- 1. Die entstanden Mehrkosten sind vom Planungsbüro BPB konkreter zu erläutern und zahlenmäßig zu untersetzen (nach Mehrkosten durch Auflagen aus der Baugenehmigung bzw. Statik, Mehrkosten durch Ausschreibung, Mehrkosten durch Nutzerwünsche, sowie Mehrkosten wegen verdeckter Gebäudemängel).**
- 2. Die Mehrkosten für den 1. Bauabschnitt können aus den zusätzlichen Einnahmen Erstattung WWAZ für Anlagevermögen aus dem Gewerbegebiet Meitzendorf (BV 155/2012) gedeckt werden, weil diese Gelder in Höhe von 231.000,00 € aufgrund der Gebietsänderungsvereinbarung in der Ortschaft Meitzendorf zu verwenden sind.**

- 3. Die weiteren Mehrkosten sollen durch Einsparungen (z. B. Reduktion der Flächen und Verwendung einfacherer Materialien im Außenanlagenbereich) gemindert werden. Der Ortschaftsrat kann auch mögliche andere Projekte dafür zurückstellen, falls ein möglicher Mehrkostenanteil durch gewünschte Nutzungen verbleibt. Hier besteht noch Klärungsbedarf mit dem Ortschaftsrat Meitzendorf, der auf der Ortschaftsratssitzung am 04.12.2012 beraten wird.**

Die anliegende überarbeitete Mehrkostenbegründung mit der zahlenmäßigen Untersetzung der Mehrkosten sowie der nach Reduktion von Flächen und Materialien neukalkulierten Mehrkosten vom 27.11.2012 (Anlage) wird hierfür als Grundlage dienen.