

Abschlussbericht Baumaßnahme Horten

Die Zentralisierung der Landkreisverwaltung des Vogtlandkreises war seit der Kreisreform 1996 immer wieder ein Thema. Das damalige Hauptproblem lag in Widerspruch, dass einerseits der Kreissitz in der damals kreisfreien Stadt Plauen festgeschrieben war, die Förderung eines Verwaltungsneubaus aber nur auf dem Kreisgebiet des Vogtlandkreises möglich war.

Dieser Widerspruch entfiel mit der Verwaltungs- und Funktionalreform 2008. Plauen verlor seine Kreisfreiheit und somit war die Grundvoraussetzung einer möglichen Förderung eines Landratsamtsneubaus im Stadtgebiet Plauen gegeben.

Als Standort für den neuen Kreissitz wurde mit Kreistagsbeschluss vom 08.05.2009 der Gebäudekomplex des ehemaligen Kaufhauses „Horten“ bestimmt. Gleichzeitig wurde die Kreisverwaltung mit der Sicherung des Eigentums am Gebäude als auch mit der Sicherung des Eigentums an einem benachbarten Grundstück beauftragt.

Dieser Beschluss wurde Grundlage für die entsprechenden Verhandlungen zur Eigentumsübertragung zwischen der Stadt Plauen als damaligen Eigentümer und dem Landkreis.

Nach Klärung der Eigentumsfrage wurde mit Kreistagsbeschluss vom 05.08.2010 die Verwaltung beauftragt, die für eine fachlich fundierte Kostenberechnung notwendigen Planungsleistungen zu beauftragen.

Als Kostenobergrenzen wurden im Beschlusstext folgende Zahlen vorgegeben:

Baukosten Landratsamtsgebäude 28 Mio €, Ausstattungskosten 3,0 Mio € und Parkhaus 2,5 Mio €.

Zu diesem Zeitpunkt gab es keinerlei belastbare, planerische Untersuchungen, welche diese Kostenannahmen untersetzt hätten.

Aufgrund der zu erwartenden Honorarhöhe mussten die Planungsleistungen europaweit ausgeschrieben werden. Als Vergabeform wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt.

Der Wettbewerb begann am 01.09.2009 mit der Veröffentlichung im EU-Anzeiger und endete am 18.03.2010 mit der Erstellung des Vergabevermerks.

Das Berliner Architektenbüro BOLWIN/WULF Architekten Partnerschaft mbH ging aus diesem Wettbewerb als Sieger hervor und wurde entsprechend beauftragt. Das Parkhaus wurde nicht bauauftragt, da hierfür die Möglichkeiten eines privaten Investors geprüft werden sollten.

Nach Abschluss der Leistungsphase 3 lag Ende 2010 erstmals eine belastbare Kostenberechnung seitens der beauftragten Planer vor.

Die Kostenberechnung ergab folgende Zahlen:

Baukosten KG 200 – 500, KG 700	32.639.569 €
Ausstattung KG 600	3.011.572 €.

In den daraus resultierenden Gesamtkosten in Höhe von 35.651.141 € war ein Sicherheitszuschlag von lediglich 3 % eingepreist.

Auf Grundlage dieser Kostenberechnung wurden zwei Durchführungsbeschlüsse im Kreistag beschlossen. Im Kreistag am 16.12.2010 wurde in der Beschlussformulierung der Begriff einer Kostengarantie des Planers verlangt. Da hierzu im Nachgang rechtliche Bedenken angemeldet wurden, wurde diese Formulierung im Kreistag am 17.03.2011 wieder aus dem Beschluss gestrichen.

Die Kostenberechnung der Planer wurde im Finanzierungsbeschluss des Kreistages wie folgt abgebildet.

Ein Grundbetrag von 28.000.000 €, zusätzlich wurden Kosten von 14 % zugelassen. Als Sicherheitszuschlag wurden 3 % auf den Grundbetrag bestätigt. Die Finanzierung der Ausstattung wurde mit 3.000.000,- € beschlossen.

Somit ergab sich eine vom Kreistag beschlossene Gesamtbausumme in Höhe von
35.760.000,- € (brutto).

Auf Grundlage dieses Kreistagsbeschlusses wurden die weiteren Planungsleistungen beauftragt, die Genehmigungs- und Ausführungsunterlagen erstellt und die Bauleistungen ausgeschrieben.

Vorgezogene Bauleistungen begannen bereits im Dezember 2010 mit kleineren Entkernungsarbeiten im Gebäudeinnern.

Die eigentlichen Bauleistungen begannen im Spätsommer 2011. Als Fertigstellungstermin war das IV. Quartal 2014 geplant.

Mit dem Ziel, frühzeitige Kostensicherheit zu bekommen, wurden möglichst viele Bauleistungen mit Baubeginn ausgeschrieben und die entsprechenden Firmen vertraglich gebunden.

Diese Verfahrensweise erwies sich im weiteren Bauablauf allerdings als nachteilig, da bereits zu Beginn der Abbrucharbeiten Bauzeitverzögerungen in nicht zu erwartenden Größenordnungen eintraten. Die Problematik von ständig neuen Gründen für Verzögerungen im geplanten Bauablauf zog sich letztlich wie ein roter Faden durch die gesamte Bauzeit und erschwerte die Organisation geordneter, technologischer Abläufe.

Firmen konnten mit ihren Arbeiten oft nicht oder nur verzögert beginnen. Vorleistungen für Folgegewerke konnten nicht erbracht werden. Der daraus resultierende ge-

störte Bauablauf führte dazu, dass sich die ursprünglich geplante Bauzeit um fast zwei Jahre verlängerte.

Hier seien nur einige Hauptgründe für die Bauzeitverzögerungen genannt:

1. Der Parkettausbau verzögerte sich um fast ein halbes Jahr, da im Zuge der Baumaßnahmen teerhaltiger Kleber festgestellt wurde.
2. Die Kelleraußenwände im Bereich der Forststraße mussten auf Grund der Änderung der Verkehrsführung und der damit einhergehenden Erhöhung der Lastannahmen erheblich aufwändiger ertüchtigt werden als geplant.
3. Bei Gründungsarbeiten im Bereich der Aufzugstürme wurden im Baugrund erhebliche Störungen des Tragverhaltens festgestellt. Dadurch musste in diesem Bereich die gesamte Gründung neu überplant werden.
4. Am Bestandsgebäude gab es nach Abbruch erhebliche Änderungen hinsichtlich der getroffenen Planannahmen.

Weitere Probleme im Bauablauf gab es durch Insolvenzen von zwei Baufirmen, teilweise falschen Planansätzen und daraus resultierenden Änderungen am Bauwerk selbst, und letztendlich musste auch die beauftragte Objektüberwachung wegen permanenter Unterbesetzung gekündigt und neu beauftragt werden.

Die Summe dieser Probleme kostete Bauzeit und verteuerte die Baumaßnahmen erheblich, was allerdings bei einer derartigen Bausubstanz zu erwarten war.

Der vom Planer angesetzte 3 %-Sicherheitszuschlag war völlig unrealistisch.

Die Baukosten mussten aus den genannten Gründen zweimal angepasst werden.

Am 28.01.2014 wurden vom Kreistag die ersten Mehrkosten in Höhe von 5.370.000,- € bestätigt und der zweite Mehrkostenantrag in Höhe von 6.800.000,- € am 25.02.2016.

Aus diesem Budget wurden 700.000,- € ausgegliedert und waren somit nicht mehr Bestandteil des Kostenbudget Horten.

Für den Eigenanteil im Rahmen des Ausbaus der Cafeteria wurden durch den zuständigen Ausschuss 186.000,- € zusätzlich bewilligt. Somit betrug das für die Baumaßnahme zur Verfügung stehende Finanzvolumen

47.416.000,- €.

Mittlerweile ist die Baumaßnahme abgeschlossen und im Rahmen der bestätigten Schlussrechnungen abgerechnet. Die Haushaltsstelle wurde am 31.12.2018 geschlossen.

Die Schlusskosten betragen

46.827.271,22 €.

Im Rahmen der Abwicklung des Projektes Horten kam es zu 5 Rechtsstreitigkeiten. Zwei Rechtsstreitigkeiten wurden bis zum heutigen Termin gerichtsseitig beendet. Beide Streitfälle hat der Landkreis gewonnen. Von den restlichen 3 Streitfällen sind derzeit noch zwei gerichtsanhängig und ein Streitfall wird derzeit noch außergerichtlich behandelt.

Die im Rahmen dieser Rechtsfälle weiterhin anfallenden Kosten können derzeit nicht benannt werden, da sie vom Ausgang der richterlichen Entscheidungen abhängig sind. Auch der zeitliche Rahmen, in welchem sich die Entscheidungen bewegen werden, ist unbestimmt.

Die finanziellen Risiken sind im Haushalt durch entsprechende Rückstellungen abgesichert.

Für Bau und Betreuung des Parkhauses konnte kein privater Investor gebunden werden.

Das Parkhaus wurde somit in Bauherrenschaft des Landkreises gebaut.

Die Ausschreibung erfolgte als Generalunternehmer und die Leistungen wurden an die Firma Goldbeck GmbH vergeben. Die Baumaßnahme ist ebenfalls schlussgerechnet.

Die Baukosten für das Parkhaus betragen

3.349.186,- €.

Da es sich beim Parkhaus um einen gewerblichen Geschäftsbetrieb handelt, kann der Landkreis die Umsatzsteuer geltend machen. Im Ergebnis ergeben sich Baukosten für das Parkhaus in Höhe von

2.842.232,- €.

Auswertung der Kosten

Fördermittel Bund:	5.000.000,- €	
Fördermittel Land:	max. 14.000.000,- €	
Stadt Plauen:	7.400.000,- €	
Eigenmittel Landkreis:	21.000.000,- €	
geplante Kosten:	35.760.000,- €	
tatsächliche Kosten:	46.827.271,- €	
Mehrkosten:	11.067.271,- €	~ 31 %
Arbeitsplätze geplant:	546	
Arbeitsplätze gebaut:	600	
Kosten pro Arbeitsplatz:	78.045,- €/AP	
Kostenspanne für Vergleichsobjekte BKI 2014 Standard mittel/Neubau:	46.000 - 164.000 €/AP	

Fazit:

Die Baukosten liegen laut statistischer Erhebung BKI 2014 im unteren Drittel vergleichbarer Neubauobjekte. Die vermeintliche Kostenerhöhung von 31 % hatte ihre Ursachen sicher auch in der Vielzahl von Störungen während des Bauablaufs. Bei einer derartigen Gebäudesubstanz muss man aber von derartigen Problemen im Zuge der Baumaßnahme ausgehen.

Der Hauptgrund für die Differenz von 11 Mio € zu den ursprünglich geplanten Kosten liegt eindeutig bei unrealistischen Kostenansätzen oder Kostenwünschen.

Auswertung der Vergaben

Anzahl der Vergabeeinheiten/Lose:	60
davon vogtländische Firmen:	36
reine Bauleistungen gesamt:	rd. 37 Mio €
davon vogtländische Firmen:	rd. 29 Mio €

13.05.2019

