

Vorlage Nr. 555/21

Betreff: **Funktionserweiterung, Neustrukturierung und Modernisierung
des Rathauszentrums (5942-005)**
Vorstellung des aktuellen Kostenstandes

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	04.11.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Frau Jaske Frau Ischner - Projektsteuerung pm.a (agn)
--	------------	--------------------------	---

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2323 Stadtbibliothek
Produktgruppe 42 Finanzen
Produktgruppe 52 Gebäudemanagement
Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein
☒ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	0 €
Aufwendungen	18.723.000 €
Verminderung Eigenkapital	18.723.000 €

Investitionsplan

Einzahlungen	8.553.000 €
Auszahlungen	46.277.000 €
Eigenanteil	37.724.000 €

Finanzierung gesichert

☒ Ja ☐ Nein
durch
☒ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5942-005
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Planungs- und Baubegleitende Ausschuss Rathauszentrum nimmt den aktuellen Kostenstand sowie die ergänzenden Erläuterungen zum Projekt zur Kenntnis.

Begründung:

Die vorliegenden Gesamtkosten wurden nach dem Gewerkeumbruch (Aufschlüsselung in einzelne Gewerke) durch die Projektsteuerung aufgestellt. Vorgenommene Buchungen und Veränderungen wurden aktualisiert und nachgehalten. Nachfolgend werden die enthaltenen Verschiebungen innerhalb der einzelnen Kostengruppen des Gesamtbudgets kurz erläutert.

Änderung Bibliothek

Die im PBAR vom 15.09.2021 vorgestellte und beschlossene Entwurfsanpassung der Bibliothek (siehe Vorlage Nr. 430/21 „Ausführungsplanung“, PBAR vom 15.09.2021) wurde von den Fachplanern mit Mehrkosten von 84.071 € brutto benannt. Dabei sinken die Kosten der Baukonstruktion (KG 300), wohingegen die Kosten der Haustechnik steigen (KG 400).

Umbau EDV-Bereich 4.OG

Die in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) angesetzten Umbaumaßnahmen für die neuen Flächen der EDV werden im Zuge der laufenden Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) konkretisiert. Die geschätzten Minderkosten gleichen dabei die Mehrkosten für die beschlossene Änderung im Bereich der Bibliothek von 84.071 € brutto mindestens aus, so dass diese Anpassung kostenneutral erfolgen kann (siehe Vorlage Nr. 430/21 „Ausführungsplanung“, PBAR vom 15.09.2021). Die genaue Summe wird im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt und eingepflegt.

Toilette für alle

Die Kosten zum Einbau der Toilette für Alle von 83.300 € werden gemäß Beschluss vom 15.09.2021 aus dem Budget für behindertengerechte Umbauten beglichen.

Zugang Bibliothek EG - Zulage für Glasfaltwand

Im Fall eines positiven Beschlusses für den Einbau einer Glasfaltschiebewand im Bereich des Haupteinganges der Bibliothek werden die aktuell geschätzten Kosten von 51.170 € durch das Budget des Grundstücksmanagements übernommen und das Projektbudget erhöht sich. Für die Maßnahme sind keine zusätzlichen Haushaltsmittel erforderlich, da sich die Planänderung aufgrund der direkten Folge aus den Verhandlungen mit den Teileigentümern ergeben hat.

Hinweis Baustellenlogistik

Für den Betrieb der Baustelle war ursprünglich die gesamte Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses vorgesehen. Da sich ein zeitweise gleichzeitiger Betrieb der zwei Großbaustellen (RHZ und Stadthotel) im Zuge der aktuellen Vertragsverhandlungen mit dem Investor abzeichnet, wurden alternative Baustellenkonzepte auf einer extrem reduzierten Fläche untersucht (siehe Vorlage 432/21 „Termine“ PBAR von 15.09.2021). Um für alle Beteiligten am Bau, insbesondere die Anlieger, in diesem sensiblen Innenstadtbereich optimierte Logistikbedingungen und einen möglichst reibungslosen Bauablauf zu realisieren, werden derzeit

zusätzliche Maßnahmen und Kosten für die Baustellenlogistik untersucht. Diese sind aktuell nicht im Budget enthalten.

Die Kosten wurden durch den Fachplaner wie folgt geschätzt:

Erweiterte Logistikplanung und –management	195.100 € netto / 232.169 € brutto,
Videoüberwachung	86.500 € netto / 102.935 € brutto,
Bewachung Wachdienst	134.400 € netto/ 159.936 € brutto.

Die Leistungen zur Baustellenlogistik werden ausgeschrieben. Sollte sich im Verlauf der weiteren Planung abzeichnen, dass diese zusätzlichen Leistungen notwendig werden, wird das Thema erweitertes Logistikmanagement und Überwachung der Baustelle in der nächsten Ausschusssitzung besprochen, damit kurzfristig nachgesteuert werden kann.

Aktuelle Veröffentlichung Preisindizes

Die im aktuellen Marktgeschehen stark volatilen und schwer einschätzbaren Rohstoff-, Energie- und Baupreise wurden mehrfach im Planungs- und Baubegleitenden Ausschuss diskutiert. Aufgrund der problematischen Entwicklung wurden und werden diese Indizes von der Projektsteuerung durchgängig im Blick gehalten. Am 07.10.2021 wurden die neuen Zahlen des Statistischen Bundesamtes zum 3. Quartal veröffentlicht. Die Baupreissteigerungen für Bürogebäude zum Vorjahr liegen aktuell bei 12,6 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Im 2. Quartal lag diese Zahl noch bei 6,2 %, im 1. Quartal bei 3,1 %. Diese rasante Entwicklung ist erschreckend und letztmalig 1970 in dieser Form aufgetreten.

Die Basis der Kostenberechnung für das Rathausprojekt ist die Berechnung vom 18.12.2020. Konkret beträgt die Abweichung des aktuellen Indexes zur Preissteigerung bezogen auf den letzten Berechnungsstand des Projektes 12,07 %. Im Budget wurde die Prognose für 2022 mit 8,6 % (2 Jahre mit 4,3 % p.a.) angesetzt. Das bedeutet, dass ein Defizit in der BPI derzeit von 3,47% bereits jetzt besteht.

Die Auswertung der letzten 5 Jahre ergibt jedoch einen Durchschnitt von 5,36% pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass für den Zeitraum bis Submissionierung (ca. 1 Jahr) weitere Baupreissteigerungen in dieser Höhe zu erwarten sind. Damit würde das mögliche Defizit zum Zeitpunkt der Submissionen 8,83 % betragen können.

Es bleibt jedoch nach wie vor eine Prognose. Die nächste Datenerhebung ist für Januar 2022 angekündigt. Deshalb wird empfohlen, dass die Entwicklung der Baupreise weiter beobachtet und vorerst keine Budgeterhöhung bzw. Streichung von Maßnahmen vorgenommen wird. Im Rahmen des nächsten PBAR im März 2022 wird erneut Bericht erstattet. Das weitere Vorgehen soll dann detailliert diskutiert und entschieden werden.

Siehe auch:

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

Anlage: Kostenberechnung Stand Nachbearbeitung Nr. 2 vom 20.10.2021