

## Vorlage Nr. 081/22

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

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

|                                                        |            |                          |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum | 10.03.2022 | Berichterstattung durch: | Frau Schauer<br>Frau Jaske<br>Frau Ischner (pm.a)<br>Herr von Klonczynski (KRESINGS)<br>Herr Pieper (ELPLAN) |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 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                   | €            |
| 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.

Die Verwaltung wird beauftragt, das aufgrund der gestiegenen Baukosten erwartete zusätzliche Budget für das Projekt zu definieren und in die Haushaltsplanberatung für das Jahr 2023 mit aufzunehmen.

### **Begründung:**

Die vorliegenden Gesamtkosten wurden nach dem Gewerkeumbruch (Aufschlüsselung in einzelne Gewerke) durch die Projektsteuerung aufgestellt. Vorgenommene Buchungen und Veränderungen wurden aktualisiert und nachgehalten.

### **Prognostizierte Mehrkosten**

Die ergänzend zum Budget aufgeführten prognostizierten Mehrkosten von ca. 1.961.000 € brutto, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben haben, befinden sich noch in der Bearbeitung und Prüfung durch die Projektbeteiligten. Dazu gehören u. a. die Minder- und Mehrkosten in den folgenden Bereichen:

- Raumausbildung Kopierer 2.OG/Büro RHZ 1,
- Reduzierung Umbauumfang EDV,
- Entwurfsänderung Bibliothek,
- Vorrüstung Schachtbegehbarkeit für spätere Nachrüstungen,
- Baustellenlogistik (siehe nachstehende Erläuterung),
- Glasfaltwand Zugang Bibliothek (siehe nachstehende Erläuterung),
- Entfernung/Entsorgung zusätzliche Asbestfunde (siehe nachstehende Erläuterung),
- Honorarfestlegung nach Abschluss der LP 3 (siehe nachstehende Erläuterung).

### **Mehrkosten Baustellenlogistik**

Durch die Konkretisierung der Planungen der zeitweise gleichzeitig betriebenen Großbaustellen (RHZ und Stadthotel) mussten alternative Baustellenkonzepte auf einer extrem reduzierten Fläche untersucht werden (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 Notwendigkeit der Leistungen Videoüberwachung und Bewachung der Baustelle durch einen Wachdienst soll bei laufendem Baustellenbetrieb neu bewertet werden. Diese Leistungen entfallen vorerst.

Die Leistungen zur Baustellenlogistik werden ausgeschrieben. Die Konkretisierung der Schätzkosten für das Logistikmanagement ergibt aktuell folgende Kosten, die das Budget für Unvorhergesehenes verringern:

Erweiterte Logistikplanung und –management

ca. 340.000 € brutto

### **Mehrkosten Zugang Bibliothek EG - Zulage für Glasfaltwand**

Für den Einbau einer Glasfallschiebewand im Bereich des Haupteinganges der Bibliothek würden die aktuell geschätzten Kosten von 40.000€ durch das Budget des Grundstücksmanagements übernommen und das Projektbudget erhöht sich.

Zulage Glasfaltwand

ca. 40.000 € brutto

### **Mehrkosten Asbestfunde im RHZ**

Die im Zuge des Abrisses des ehemaligen Hertie-Gebäudes festgestellten Asbestfunde haben sich nach Untersuchung auch für den Bereich des RHZ bestätigt. Gefunden wurden asbesthaltige Rohrhülsen in den Ortbetonbalken, die für die Durchführung von Medienleitungen vorgesehen sind. In den betroffenen Bereichen des RHZ 2 und des RHZ 1 werden auf der Grundlage der Bestandsplanung der Statik aktuell insgesamt 35 Stück dieser Durchführungen vermutet. Die Kostenschätzung für die zerstörungsfreie Entfernung durch Ausbohren und die Entsorgung des kontaminierten Materials wird aktuell mit ca. 91.630,00 € brutto beziffert.

Entfernung und Entsorgung Asbestrohrhülsen

ca. 91.630 € brutto

### **Mehrkosten Honorar - KG 700**

Nach der LP 3 erfolgt gemäß HOAI im Projekt eine Honorarfortschreibung bis zum Abschluss des Projektes auf der Basis der Kostenberechnung zum Entwurf für die Honorare der beteiligten Fachplaner sowie für den Projektsteuerer. Diese Verhandlungen dazu sind fast abgeschlossen. Die Mehrkosten für diese Kostengruppe belaufen sich aktuell auf ca. 715.000 € brutto. Die Mehrungen haben sich grundsätzlich aus dem vergrößerten Umfang des Projektes, u.a. den erforderlichen Leistungen zur Grundlagenermittlung/Bestandaufnahme, aus den besonderen Leistungen sowie der Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ergeben. Da der Umfang des Projektes zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht klar definierbar war, wurden die besonderen Leistungen optional im Ausschreibungsverfahren abgerufen und haben sich nun als erforderlich bestätigt. Aus dem gleichen Grund wurde in der Anfangsphase des Projektes festgelegt, die mitzuverarbeitende Bausubstanz nach Abschluss der LP 3 zu ermitteln und zu beauftragen.

Mehrkosten Honorar – KG 700

ca. 715.000 € brutto

### **Mehrkosten aus aktueller Veröffentlichung Preisindizes**

Die Basis der Kostenberechnung für das Rathausprojekt ist die Berechnung vom 18.12.2020. Zu dem Zeitpunkt wurde der Baupreisstand IV. Quartal 2020 zugrunde gelegt (Index 116,0 Punkte). Konkret beträgt die Abweichung des aktuellen Indexes Stand IV, Quartal 2021 (Index 133,4 Punkte, Datenerhebung von Januar 2022) zur Preissteigerung bezogen auf den letzten Berechnungsstand des Projektes 15,0 %.

Im Budget wurde die Prognose für 2021 mit 4,3% angesetzt. Das bedeutet, dass jetzt bereits ein Defizit in Höhe von 4,83 Mio. € brutto besteht.

Im Budget wurde für das Jahr 2022 ebenfalls 4,3% (kumulativ) angesetzt. Die Prognose ist vor den aktuellen Erkenntnissen zu korrigieren.

Im ersten Schritt ermitteln wir den Mindestwert mittels Rückblickes bezogen auf die letzten 5

Jahre. Im Jahresdurchschnitt liegt der Wert bei 5,93% (IV, Quartal 2016 bis IV, Quartal 2021).

Unter Annahme, dass der Höchstwert im Jahr 2021 mit 15% erreicht wurde, bilden wir im zweiten Schritt den Mittelwert zwischen Mindest- und Höchstwert ( $15\% + 5,93\% = 20,93\% / 2 = 10,47\%$ ). Dieser Wert entspricht mit ca. 10% ca. 2/3 des letzten Höchstwertes von 2021 und wird als Durchschnitt für das Jahr 2022 angenommen.

Unter Zugrundelegung der 10% Baupreissteigerung für 2022 bis Baustart beläuft sich das Defizit auf 3,17 Mio. € brutto für 2022.

Unter Berücksichtigung der bereits budgetierten 3,96 Mio. € brutto inkl. der Baupreisanpassungen aus 2021 und 2022 beläuft sich die Rückstellung für Baupreissteigerung in Summe auf 11,96 Mio. € brutto gesamt.

Gemäß Arbeitsauftrag sollen die als Budgeterhöhungen in der Kostenübersicht angegebenen Summen in den Haushaltsplanentwurf 2023 aufgenommen werden. Weitere Vorberatungen zur Summe können dazu im PBAR im Oktober und in den dann folgenden Beratungen für das Haushaltsjahr 2023 stattfinden

Die nächste Datenerhebung ist für April 2022 angekündigt. Es wird weiterhin empfohlen, die Entwicklung der Baupreise zu beobachten und die oben genannte Budgeterhöhung vorzunehmen.

Siehe auch:

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

Eine Kompensation ist bei der aktuell prognostizierten Höhe der Steigerung nicht möglich. Von einer Kosteneinsparung durch die Verringerung des Qualitätsstandards der Ausstattung wird mit Hinweis auf die ausgeschöpften Einsparpotentiale und die geringe Nachhaltigkeit der Maßnahme bezogen auf eine angedachte Lebensdauer von 20 Jahren für das Rathauszentrum dringend abgeraten.

Darüber hinaus laufen jedoch Maßnahmen zur Minderung der Kostenerhöhung durch zusätzliche geplante Mittelbeschaffung aus aktuellen Förderprogrammen. Die vorgesehenen Antragstellungen werden im nächsten PBAR am 22.06.2022 vorgestellt.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: 220310\_Kostenberechnung Stand Nachbearbeitung Nr. 3

Anlage 2: 220310\_Kosten Dashboard RHZ