

## Vorlage Nr. 235/22

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

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	23.06.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Frau Jaske Frau Matianis (pm.a)
--	------------	--------------------------	--

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2323	Stadtbibliothek
Produktgruppe 42	Finanzen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement

### Finanzielle Auswirkungen

- Ja       Nein  
 einmalig       jährlich       einmalig + jährlich

#### Ergebnisplan

Erträge		€
Aufwendungen	26.028.300	€
Verminderung Eigenkapital	26.028.300	€

#### Investitionsplan

Einzahlungen	8.553.000 €
Auszahlungen	54.934.500 €
Eigenanteil	46.381.500 €

#### Finanzierung gesichert

- Ja       Nein

durch

- Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5942-005  
 sonstiges (siehe Begründung)

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt die Anwendung einer Preisgleitklausel bei ausgewählten Gewerken zur Kenntnis.

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt den aktuellen Kostenstand des Projektes zur Kenntnis.

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt die vorgestellten Kostenverschiebungen zur Kenntnis.

**Begründung:**

**Anwendung Preisgleitklausel (Vorstellung durch Frau Matianis/Büro pm.a)**

Da im Projekt Rathauszentrum keine klar abgrenzbaren Bauteile gebildet werden können, wurde für die Ausschreibung und Vergabe der Gewerke festgelegt, dass ein Großteil als Gesamtleistung vergeben werden soll.

Besonders für die haustechnischen Vergaben wäre eine Teilung der Leistungen in verschiedene Bauabschnitte sehr nachteilig, wenn nicht unmöglich. Die Systeme im gesamten Rathaus sind komplex verbunden, eine entsprechende Betreuung und Gewährleistung je Gewerk sollte ebenfalls in einer Hand liegen. Das bedeutet, dass ein Großteil der Vergaben im Jahr 2022/2023 erfolgen soll, der Leistungsabschluss durch den bauabschnittsweisen Umbau aber bis Anfang 2026 geplant ist.

Diese lange Laufzeit der Verträge in Verbindung mit dem aktuellen Weltgeschehen kann vermuten lassen, dass insbesondere das Kostenrisiko für die möglichen Bieter sehr hoch ist. Es wird erwartet, dass entweder sehr hohe Angebotspreise kalkuliert werden oder keine Angebote eingehen werden. Um den Projektverlauf nicht zu gefährden, soll für ausgewählte Gewerke eine Preisgleitklausel vereinbart werden. Damit soll zum einen verhindert werden, dass Baustopps wegen Insolvenzen oder Streitigkeiten entstehen, zum anderen soll aber auch sichergestellt werden, dass überhaupt Angebote eingehen.

Diese Maßnahme zur Sicherstellung des Bauablaufes führt aber gleichzeitig dazu, dass die tatsächlichen Baukosten nicht mit den Ausschreibungsergebnissen feststehen, sondern teilweise bis zu drei Jahre später.

Durch die Vereinbarung sind die Vertragspartner, der Auftragnehmer und gleichermaßen der Auftraggeber, im Zeitraum der Leistungserbringung berechtigt, eine Mehrvergütung für Kostensteigerungen bzw. eine Mindervergütung für Kostensenkungen zu verlangen. Angelehnt an die durch den Bund herausgegebenen Vorlagen wurde eine vereinfachte und praxistaugliche Vereinbarung erstellt.

Abweichend von diesem bestehenden und für Großprojekte zu detaillierten und aufwändigen Verfahren wird der Mehr-/Mindervergütungsanspruch auf der Grundlage der Veränderung einmal im Quartal errechnet und gefordert werden. Diese Forderung wird geprüft und kann dann u.a. nach Ablauf einer Frist von 6 Monaten nach Auftragsvergabe und der Überschreitung einer Bagatellgrenze gewährt werden.

Die Preisgleitklausel soll nicht für jedes Gewerk, sondern nur individuell in Ausnahmefällen angewendet werden. Vor der Veröffentlichung einer Ausschreibung soll jeweils abgeschätzt

und entschieden werden, ob das Risiko des Materialpreises gesehen wird oder nicht. Erstmals wurde die vorgestellte Vereinbarung der Ausschreibung für den Rohbau beigefügt.

### **Mehrkosten aus aktueller Veröffentlichung Preisindizes (Vorstellung durch Frau Matianis/Büro pm.a)**

Die Baupreise sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Februar 2022 um 20,4 % gegenüber November 2020 (Zeitpunkt Kostenberechnung) gestiegen. Gründe der rasanten Preisentwicklung liegen an der Baumaterialknappheit und den gestörten Lieferketten. Baumaterialien wie Holz, Stahl, Dämmstoffe sowie Kunststoffe sind seit Beginn der Corona-Pandemie knapp. Davon sind auch Schrauben und Elektronikkomponenten sowie Sandlieferungen betroffen (Stand 05/2022).

Seit Beginn des Ukraine Kriegs sind zudem die energieintensiven Branchen – zu denen auch das Baugewerbe zählt – besonders stark von dem rasanten Preisanstieg bei Öl und Gas betroffen. Hersteller von Stahl und Glas fahren ihre Produktion zeitweise herunter. Der Preis für Stahl steigt teils um 50 bis 70 Prozent. Die Auswirkungen des Krieges sind noch nicht in den Preissteigerungen (20,4%) erfasst, da der Krieg Ende Februar 2022 begonnen hat und die Auswertung des I. Quartals 2022 die Monate Januar bis März erfasst. Es ist somit mit deutlich höheren Steigerungen zu rechnen.

Eine Vorschau ist deshalb wie üblicherweise über den Querschnitt nicht möglich. Für die Prognose ist der aktuelle Steigerungswert (von Quartal IV/2021 zu I/2022 = 4,7%) für die zukünftige Entwicklung als Annahme angesetzt.

Vor dem Hintergrund des Vergabeterminplans- der gewerkeweise aufgestellt ist - ergeben sich dadurch Baupreiserhöhungen in Abhängigkeit zum Submissionstermin. Zusätzlich sind die besonders betroffenen Gewerke, in denen Baumaterialien wie Holz, Stahl, Zement, etc. verwendet werden - mit einem Risikofaktor belegt. Sollte die Entwicklung der Kosten sich entsprechend weiter nach oben entwickeln (s. Anlage 2) würde der Aufwand für Baupreissteigerungen zusätzliche 6.000.000 € brutto bis zum Ende der Ausschreibungen und Vergaben im III/Quartal 2023 bedeuten.

### **Ausschreibung & Vergabe:**

Bislang wurden zwei Gewerke beauftragt: der leichte Abbruch sowie die Umzugslogistik der Bibliothek. Das Ergebnis des leichten Abbruchs unterschreitet in Summe deutlich die budgetierten Kosten, sodass in der Kostenprognose bezogen auf die Gesamtkosten aktuell von der Einhaltung der Obergrenze auszugehen ist. Dies betrifft nicht die angemeldeten Baupreissteigerungen, die in das Budget eingestellt wurden und die kontinuierlich überprüft und angepasst werden. In Kürze werden weitere Abbruchgewerke sowie das Hauptgewerk Rohbauarbeiten submittiert. Die Veröffentlichungen der Ausschreibungen für den Metallbau 01/Fassadenarbeiten und die Dachabdichtung folgen in Kürze. In diesen Gewerken ist aufgrund Materialengpässe wahrscheinlich von einer Abweichung von den Budgetkosten auszugehen.

### **Aktuelle Kostenplanung**

Die Kostenplanung wurde entsprechend der Ergebnisse des letzten Ausschusses, der Ratsitzung vom 27.04.2022 und der aktuellen Planungsergebnisse angepasst.

Die vorgestellten Mehrkosten können nach Prüfung wie folgt konkretisiert werden, diese sind in der aktuellen Kostenaufstellung berücksichtigt worden:

Baupreissteigerung Quartal IV/2021, 15,7%	8.000.643,00 € brutto
Baupreissteigerung Quartal I/2022, 4,7%	6.001.226,00 € brutto

---

Baupreissteigerung gesamt, 20,4% 14.001.869,00 € brutto

### **Ausgewählte Kostenverschiebungen/Mehrkosten aus Planung**

Die folgenden ausgewählten Mehrkosten für die Veränderungen der Entwurfs- und Ausführungsplanung wirken sich nicht erhöhend auf das Gesamtbudget aus, weil sie durch ein günstiges Vergabeergebnis im leichten Abbruch Mittel freigeworden sind.

Anpassung Haustechnikplanung EDV  
Änderung der Planung zur Betriebskosten- und CO2-  
Einsparung durch freie Kühlung Serverraum ca. 127.000,00 € brutto

Bauwesenversicherung ca. 84.500,00 € brutto

Geänderte Planung Bürobereich 2. OG  
Detaillierung der Innenraumplanung, Kosten für zusätzliche  
Raumabtrennung, Personalzuwachs ca. 52.000,00 € brutto

Mögliche weitere Mehrkosten, die im Projektverlauf entschieden werden:

Wachdienst (Phase I + II) ca. 160.000,00 € brutto

oder Videoüberwachungsanlage (Phase I + II + III) ca. 103.000,00 € brutto

### **Förderung**

Ergänzend zur Städtebauförderung wurden die derzeit laufenden Förderprogramme mit dem Schwerpunkt der haustechnischen Ausstattung geprüft. Im Ergebnis wurden drei weitere Förderanträge für die Anlagen der Lüftungs- und MSR-Technik sowie die vorgesehenen Gründächer im Bereich RHZ 2 gestellt. Der aktuelle Stand wird in der Sitzung vorgestellt.

Die abschließende Zusage für die Städtebauförderung liegt bis dato noch nicht vor.

### **Anlagen:**

- Anlage 1\_RHZ\_V235\_220609\_Kosten Dashboard
- Anlage 2\_RHZ\_V235\_220609\_Kostenentwicklung BPI\_EV3
- Anlage 3\_RHZ\_V235\_220609\_Kostenentwicklung BPI auf Gewerke\_EV3
- Anlage 4\_RHZ\_V235\_220609\_Kostenverfolgung\_Vergaben\_EV 3
- Anlage 5\_RHZ\_V235\_220609\_Kostenverfolgung\_EV 4