

## Vorlage Nr. 165/23

Betreff: **Vorstellung des aktuellen Kostenstandes**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	09.05.2023	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	9.313.000 €
Auszahlungen	54.934.500 €
Eigenanteil	45.621.500 €

#### Finanzierung gesichert

- Ja       Nein

durch

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

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

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

**Begründung:**

**Veröffentlichung und Entwicklung Preisindizes**

Die Daten über die aktuellen Preisentwicklungen des Statistischen Bundesamtes wurden Anfang April 2023 (I.Q 2023 = 161,3) aktualisiert. Der Baupreisindex für den Neubau von Bürogebäuden in Deutschland ist gegenüber zum Vorjahresquartal um 15,5 % gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal um 2,6%. Bezogen auf das Projekt sind die Baupreise seit Freigabe der Kostenberechnung (IV.Q 2020 = 116) um insgesamt 39% gestiegen.

**Aktuelle Kostenplanung**

Die Kostenprognose wurde entsprechend der laufenden Ausschreibungen und Vergaben fortgeschrieben (siehe **Anlage 2: RHZ\_V165\_23\_230424\_Kostenverfolgung**).

Zum aktuellen Zeitpunkt basieren die Kostenveränderungen weiter zum einen auf den letzten sowie den prognostizierten Vergabeergebnissen der noch laufenden und in der Vorbereitung befindlichen Vergabeverfahren. Im Zuge der letzten Vergaben konnten bei einem Teil der Aufträge Einsparungen erzielt werden, weitere Aufträge wurden annähernd zu den geschätzten Kosten vergeben und andere Vergaben wie beispielsweise im Bereich der Haustechnik wurden deutlich höher vergeben als durch die Fachplaner geschätzt.

**Zur Erläuterung:**

In die Kostenprognose fließen insgesamt drei Kostenwerte ein. Zum einen die **Budgetkosten** für die noch in der Vorschau befindlichen Gewerke. Für Gewerke, die sich dann in der Vorbereitung oder im laufenden Verfahren befinden, liegen **Schätzkosten** der Fachplaner vor. Diese ersetzen die Budgetkosten, da diese den aktuellen Preis nach Angaben der Fachplaner widerspiegeln. Am Ende ersetzen die **Auftragskosten** nach Zuschlagserteilung die Schätzkosten.

Im Fall der haustechnischen Gewerke, wie z.B. Elektro-, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Kälte-, Sprinkler und Medientechnik, sind diese nun seit dem letzten PBAR im Februar 2023 vergeben. Die Auftragskosten liegen in der Gesamthöhe deutlich über den Schätzkosten. Die Schätzung der Fachplaner wurde ohne Rückstellungen angesetzt. Aufgrund von Überschreitungen der Schätzkosten in einem Gewerk sowie der derzeitigen Erkenntnisse zu Bestandsmängeln im Ausbau des RHZ wurden die Haustechnikgewerke mit einer höheren Rückstellung beaufschlagt. In der Summe führt dies in der aktuellen Prognose zu einer Überschreitung von ca. 4 Mio. € für die Kostengruppe 400, die die haustechnischen Gewerke abbildet.

Die Ausschreibungen und Vergaben sind zum jetzigen Zeitpunkt zu 89% abgeschlossen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Auftragskosten (abzüglich der Stundenlohnarbeiten, die gesondert erfasst werden) in Summe deutlich unterhalb der Schätzkosten liegen, sodass von den 17.964.939 € bislang 3.315.217 € bzw. 7,3% Preissteigerungen tatsächlich eingetreten sind. Es konnten insgesamt **Minderkosten** i.H.v. - **14.649.721 €** erzielt werden. Diese Minderkosten reduzieren sich jedoch unter Berücksichtigung der Rückstellungen für

Nachträge, der erwarteten Stundenlohnarbeiten sowie den Rückstellungen für Kostenansprüche, die aus den Preisgleitklauseln resultieren könnten. Unter Berücksichtigung dieser Rückstellungen beläuft sich die Kostenprognose auf **75.156.372 €**.

Weiterführende Aussagen zum Nachtragsmanagement werden im nichtöffentlichen Teil der Sitzung erläutert.

### **Ausschreibung & Vergabe:**

#### Aufträge

Bislang wurden 89% der Gewerke beauftragt. Die Summe der bis dato vergebenen Leistungen beträgt aktuell ca. 42.057.179 €. Diese Ausschreibungsergebnisse unterschreiten somit das Budget um ca. - 14.670.348 € etwa 26%.

#### Laufende Verfahren

Weitere 4 Gewerke (1%) befinden sich im laufenden Verfahren. Eine Unterschreitung von 297.807 € (28%) wird erwartet.

#### Verfahren in Vorbereitung

In der Vorbereitung befinden sich derzeit weitere 6 Gewerke (5%). Der Verwaltung liegen dazu die durch die Fachplaner verpreisten Leistungsverzeichnisse vor, die ebenfalls dem Budget gegenübergestellt werden, um eine Prognose zu den Ausschreibungsergebnissen zu erhalten. Hier bewerten die Fachplaner die Marktsituation so, dass eine Kostenunterschreitung im Vergleich zum aktualisierten Budget in Höhe von über 15% zu erwarten ist.

#### Vorschau

Die letzte Kategorie umfasst die Vorschau (5%) der Ausschreibungen, die noch nicht begonnen wurden.

### **Förderung**

Im Jahr 2022 wurden Förderanträge für die Lüftungs- und MSR-Technik bei der Kommunalagentur eingereicht, weil die Fördersummen hier im Vergleich zur BAFA-Förderung etwas höher liegen. Nachdem die bearbeitende Stelle wegen Überlastung mitgeteilt hatte, dass die Bearbeitung einen Zeitraum von mehr als 9 Monaten benötigen würde, wurden diese Anträge zurückgezogen. Gleichzeitig wurde ein Antrag bei der BAFA, ebenfalls für die Sanierung der Lüftungs- und MSR-Technik gestellt. Zu diesem Antrag wurde im April 2023 der Förderbescheid über insgesamt 760.000€ ausgestellt, so dass sich die Summe der voraussichtlichen investiven Einzahlungen auf 9.313.000€ erhöht.

### **Anlagen:**

Anlage 1: RHZ\_V165\_23\_230424\_Kostendashboard

Anlage 2: RHZ\_V165\_23\_230424\_Kostenverfolgung