

Vorlage Nr. 364/23

Betreff: **Vorstellung des aktuellen Kostenstandes**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	24.10.2023	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
 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 Monat Juli 2023 (II.Q 2023 = 162,6) aktualisiert. Der Baupreisindex für den Neubau von Bürogebäuden in Deutschland ist gegenüber zum Vorjahresquartal um 9,0 % gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal um 0,8%. Da die Vergaben zu 97 % abgeschlossen sind, sind die weiteren Risiken für das Gesamtbudget hier als sehr gering bis nicht existent einzuschätzen.

Kostenprognose Gesamtkosten

Aktuell beläuft sich die Kostenprognose der Gesamtkosten der Kostengruppen 200-700 auf **75.156.374 € brutto** und unterschreitet das aktualisierte Budget in Höhe von 80.962.731 € brutto um 5.806.357 € brutto, dies entspricht ca. 7%.

Die Kostenprognose setzt sich aus den Hauptaufträgen, Nachträgen und den erwarteten Mehrkosten sowie den eingepreisten Rückstellungen für Risiken zusammen, die im Weiteren erläutert werden.

Aktueller Stand Hauptaufträge

Bislang wurden 97% der Gewerke beauftragt. Die Summe der bis dato vergebenen Leistungen beträgt aktuell **46.757.592 € brutto**. Die noch laufenden Verfahren umfassen die Tischlerarbeiten LOS 4, der Sichtschutz, das lose Mobiliar sowie die Gebäudeschlussreinigung. Die von den Fachplanern geschätzte Gesamtauftragssumme für alle Vergaben liegt aktuell bei ca. **48.200.000 € brutto** für die Gewerkekosten.

Bei der Bewertung der Ausschreibungsergebnisse kann somit festgestellt werden, dass von den prognostizierten Baupreissteigerungen von ca. 40% tatsächlich vorerst nur 15% eingetreten sind. Die aktuellen Ausschreibungsergebnisse unterschreiten somit das aktualisierte Budget um ca. – **15.477.186 €** etwa 25%. Ergänzend ist hier anzumerken, dass bei der Vergabe die möglicherweise notwendigen Stundenlohnarbeiten nicht sofort beauftragt werden, womit sich das Gesamtergebnis definitiv verändern wird.

Die sog. Vergabegewinne wurden wie folgt verwendet:

Nachträge beauftragt (siehe unten)	1.074.783 €
Mehrkosten erwartet (siehe unten)	2.385.311 €
Rückstellung für Risiken (siehe unten)	6.156.187 €
neue Budgets (siehe unten)	1.219.025 €
Preisgleitklausel (siehe unten)	3.000.000 €

Aktueller Stand Nachträge

Das Projekt befindet sich seit 09/2022 in der Bauausführung. Bis heute wurden insgesamt **1.074.783 € brutto - dies entspricht ca. 2% der aktuellen Auftragssumme** - in Form von Nachträgen beantragt bzw. freigegeben. Diese resultieren aus den komplexen Rückbaumaßnahmen und den nicht vorhersehbaren Leistungen durch Störungen im Bauablauf:

Beispiele sind:

Sanierung von Bestandsbauteilen <i>Störung: freilegende Bewehrung nach Abbruch vorgefunden.; Maßnahme: Schutz vor Korrosion)</i>	55.000 €
Rückbau Gefälleestrich und Foamglasdämmung <i>Störung: Im Rahmen der Aufnahme der Dachfläche im Bereich der neuen Lichtkuppeln ist offenkundig geworden, dass die Gefälleausbildung mittels eines Gefälleestrichs erstellt wurde. Aus statischen Gründen muss dieser zurückgebaut werden; Maßnahme: Rückbau</i>	69.000 €
Geänderte Ausführung Mikropfähle <i>Störung: Durch neue Erkenntnisse aus Baugrundaufschlüssen (Schichtenwasser) mussten die geplanten Bohrpfähle umgeplant werden; Maßnahme: Umplanung, Erhöhung der Längen der Mikropfähle, um die Tragfähige Schicht zu erreichen</i>	107.000 €

Aktueller Stand Mehrkosten erwartet

Aus den bisherigen Gesprächen mit den Fachplanern in den turnusmäßigen Koordinationsgesprächen sowie den wöchentlichen Baubesprechungen mit den ausführenden Unternehmen kann zum jetzigen Zeitpunkt bereits eine Prognose zu zukünftigen Mehrleistungen getätigt werden. Diese beläuft sich auf ca. **2.385.311 € brutto, dies entspricht ca. 5% der Kostengruppen 200-600.**

Die Leistungen betreffen sowohl statische, brandschutztechnische als auch zeitliche zusätzliche Anforderungen, die sich im Bauablauf ergeben haben. So muss z. B. das bisher geplante Rückbaukonzept der Heizung im RHZ I (Rohrleitungen und Konvektoren) überarbeitet werden, da die Probesanierung ergab, dass deutliche zeitliche Verschiebungen in Kauf genommen werden müssten. In Zusammenarbeit mit dem örtlichen Unternehmen sowie den Fachbeteiligten wird aktuell nach Lösungen gesucht, die zum heutigen Tag noch nicht präsentiert werden können. Die möglichen Mehrkosten wurden jedoch geschätzt und in den Gesamtkosten eingepreist. Beispiele sind:

	Schätzung
Winterheizung	357.000 €
Ggf. Austausch Teppich in den Verwaltungsbereichen des RHZ I	450.000 €
Anpassung Konzept zur Sanierung der Heizungsanlage	767.556 €

Erweiterung der Brandmeldeanlage <i>Störungen: Unterzugshöhen führte zur Erhöhung der Anzahl der Brandmelder (verdichtete Anordnung), was zu einer Umplanung der Brandmeldezentrale führt.</i>	33.000 €
Brandschutz - Flur Kulturetage – Bestand <i>Störungen: Schlitzen der Wände aus statischer Sicht nicht zulässig, stattdessen sichtbare Konstruktion; Abhangdecken + Trockenbaukäufe in TH + ELT;</i>	83.000 €
Kulturetage Flur (Bestand) <i>Störungen: F0-GK Abhangdecke im Flurbereich entspricht nicht der geforderten Deckenqualität als Ersatzmaßnahme für die bestehende F0-Stahlkonstruktion, muss entsprechend ertüchtigt werden</i>	21.500 €

Aktueller Stand Rückstellungen für Risiken

Ursprünglich waren **2.453.768 € brutto** als Zulage für Unvorhersehbares kalkuliert. Diese wurden nach Auftragsvergabe jeweils auf die Hauptauftragssummen mit 5% zugeschlagen für mögliche Nachträge. Nach Erkenntnissen aus dem Bauablauf der letzten 12 Monate kann festgestellt werden, dass dieser Puffer zu gering angesetzt war, sodass eine Erhöhung erforderlich wurde. Nach aktuellem Stand beläuft sich der Puffer, welcher jeweils in den Gewerken enthalten ist, auf insgesamt **4.923.472 € brutto**. Dies entspricht aktuell noch 11% mit Bezug auf die Kostengruppen 200-600.

Aktueller Stand neue Budgets

Die restlichen Vergabegewinne wurden für neue Budgets verwendet, die nicht Bestandteil des Ur-Budgets (Abschluss LP 3 Entwurf) waren, aber für das Projekt erforderlich wurden. Beispiele sind:

Bauwesenversicherung	100.000 €
Rückbau BE-Fläche (Schotter Gasse)	75.000 €
Sanierung Sprinklertank	87.000 €
Umzugslogistik innerhalb RHZ I+II	250.000 €
Klimatisierung Netzwerkräume	116.515 €
Zusätzliche Absicherung Baustelle	190.400 €

Aktueller Stand Preisgleitklausel

Bisher gab es keine Anforderung, sodass das Budget für mögliche Kostenerhöhungen durch Beanspruchung der Preisgleitklausel bei 3.000.000 € verbleibt.

Kostenabgleich Ersatzfläche Bibliothek/Toom-Baumarkt

Die Kosten für die Herstellung der Ersatzfläche der Bibliothek innerhalb des Toom-Baumarktes belaufen sich final auf **106.711 € brutto**. Somit wird das Budget um 6.711 € überschritten, dies entspricht ca. 7% der vormals geschätzten Summe von 100.000 € brutto.

Kostenabgleich Ersatzfläche Damloupkaserne

Die Kosten für die Herstellung der Ersatzfläche der Verwaltung in der Damloup-Kaserne beläuft sich final auf **185.283 €** brutto und unterschreiten das Budget aktuell um 64.716 € brutto.

In diesem Abgleich noch nicht enthalten sind mögliche zusätzliche Kosten (Miete o.ä.) für eine längere Nutzungsdauer der Auslagerungsflächen.

Anlagen:

Anlage 1: RHZ_V364_23_231010_Kostendashboard

Anlage 2: RHZ_V364_23_231010_Kostenverfolgung