

Vorlage Nr. 459/24

Betreff: **Vorstellung des aktuellen Kostenstandes**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	10.12.2024	Berichterstattung durch:	Herr Dieckmann Frau Jaske Frau Matianis (pm.a)
--	------------	--------------------------	--

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 233300	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	45.612.500 €

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:

Kostenprognose Gesamtkosten

Aktuell beläuft sich die Kostenprognose der Gesamtkosten der Kostengruppen 200-700 auf **77.482.355 € brutto** und unterschreitet das Budget in Höhe von 80.962.731 € brutto um 3.480.376 € brutto, dies entspricht ca. 4% und weist Kostensteigerungen gegenüber dem letzten Stand Mai 2024 in Höhe von 2.325.981 € brutto aus.

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

Das Budget der Kostengruppen 200-600 lag bei **64.612.469 € brutto**. Bislang wurden 99,87% der Gewerke beauftragt. Die Summe der bis dato vergebenen Leistungen beträgt aktuell **48.476.233 € brutto**. Aktuell läuft das Verfahren „Tiefbauarbeiten“, die Vergabe der losen Möbel ist erfolgt. Darüber hinaus sind vorerst keine weiteren Ausschreibungen geplant.

Die aktuellen Ausschreibungsergebnisse unterschreiten das seit 2022 festgelegte Budget inkl. der Prognosen für die noch ausstehenden Ausschreibungen um ca. -15.883.305 €, etwa 25%. Ergänzend ist hier, wie schon in vorherigen Berichten, anzumerken, dass bei den Vergaben die notwendigen Stundenlohnarbeiten nicht sofort beauftragt wurden, womit sich das Gesamtergebnis definitiv erhöhen wird. Weiterhin gibt es im fortschreitenden Betrieb beim Start der Arbeiten in zusätzlichen Bereichen immer wieder unvorhergesehene Feststellungen im Bestand, die nicht planbare zusätzliche Arbeiten nötig machen. Es muss weiter davon ausgegangen werden, dass durch den großen Sanierungsstau im Gebäude zusätzliche Arbeiten und die damit verbundene Kostensteigerung im Projekt berücksichtigt werden müssen. Diese vorher nicht bekannten Arbeiten wirken sich nicht nur auf die Gesamtkosten aus, sie ziehen teilweise auch eine Verlängerung der Bauzeit nach sich.

Die Entwicklung der Kostenstruktur wird im Folgenden dargestellt:

Budget KG 200-600	64.612.469 €
Gewerke beauftragt	48.476.233 €
Nachträge beauftragt (siehe nachfolgende Erläuterungen)	4.271.078 €
Mehrkosten erwartet (siehe nachfolgende Erläuterungen)	5.112.239 €
Rückstellung für Risiken (siehe nachfolgende Erläuterungen)	1.947.831 €
offene Vergaben	ca. 92.374 €
Prognose KG 200-600	59.903.595 €

Unterschreitung Budget

-4.708.874€

Aktuell beläuft sich die Kostenprognose der Hauptaufträge 200-600 auf **59.903.595 € brutto**. Damit wird das aktualisierte Budget für die KG 200-600 in Höhe von 64.612.469 € brutto um - 4.708.874 € brutto unterschritten, dies entspricht ca. -7%.

Aktueller Stand Nachträge

Das Projekt befindet sich seit 09/2022 in der Bauausführung. Bis heute wurden insgesamt **4.271.078 € brutto** - dies entspricht ca. 8,8% der aktuellen Auftragssumme - in Form von Nachträgen beantragt bzw. freigegeben.

Die Nachträge resultieren aus den komplexen Rückbaumaßnahmen und den nicht vorhersehbaren Leistungen, insbesondere ist hier auch der verdeckte Sanierungsstau zu nennen.

Beispiele für zusätzliche Leistungen und Nachträge sind:

Ausgleich nicht ebene Bauteile Bestand/Estrich	ca. 10.000 €
Sanierung Sprinklertank	in Prüfung
Gebäudegeometrie/Halterung Natursteinfassade	ca. 70.000 €
Sondertransport/-einbringung Lüftungsanlagen RHZ I	ca. 92.000 €
Wechsel Rohrmaterial Heizanlage	ca. 107.000 €
Erneuerung Einzelbauteil vorh. Konvektoren	ca. 112.000 €
Sanierung Wärmedämmverbundfassade Kulturetage	ca. 192.000 €
Erschwernis Montagebedingungen Konvektoren	ca. 15.000 €
Sanierung Sprinklersystem Tiefgarage	in Prüfung

Aktueller Stand Mehrkosten

Aus den bisherigen Gesprächen mit den Fachplanern in den turnusmäßigen Koordinationsgesprächen sowie den wöchentlichen Baubesprechungen mit den ausführenden Unternehmen kann zum jetzigen Zeitpunkt eine Prognose zu zukünftigen Mehrleistungen getätigt werden. Diese beläuft sich bis dato auf ca. **5.112.239 € brutto**, dies entspricht ca. 8,5 % der Kostenprognose KG 200-600.

Die zusätzlichen Leistungen ergeben sich weiterhin u.a. aus statischen, brandschutztechnischen Anforderungen sowie Kosten für die Beseitigung von Schadstoffen. Vor allem ist hier wiederholt der auch zu diesem Zeitpunkt nicht in Gänze überschaubare hohe Sanierungsstau im gesamten Rathauszentrum zu nennen.

Aktueller Stand Rückstellungen für Risiken

Ursprünglich waren 2.453.768 € brutto als Zulage für Unvorhersehbares kalkuliert. Diese wurden nach Auftragsvergabe jeweils auf die Hauptauftragssummen der Gewerke mit 5% zugeschlagen für mögliche Nachträge. Nach aktuellem Stand beläuft sich der Puffer, welcher jeweils in den Gewerken enthalten ist, auf insgesamt **1.947.831 € brutto**. Dies entspricht aktuell noch 3,2 % mit Bezug auf die Kostenprognose der KG 200-600.

Miet- und Ersatzflächen

Die Kostenprognose für die Miet- und Ersatzflächen beläuft sich weiter auf ca. **1.113.078 € brutto**.

Aktueller Stand Baunebenkosten

Die Baunebenkosten belaufen sich auf **13.465.682 € brutto** und weisen damit eine Erhöhung in Höhe von 183.093 € brutto aus, die sich durch die erforderlichen zusätzlichen Planungsleistungen im Zusammenhang mit den Störungen im Bauablauf begründen lassen.

Anlagen:

Anlage 1_RHZ_V459_241210_Kostendashboard

Anlage 2_RHZ_V459_241210_Kostenverfolgung