

## Vorlage an

Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Immobilien und Energie für die Sitzung am 04.06.2020

### Neubau Bürgerhaus Braunshardt, Mehrkosten in der Bauausführung

#### Beschluss:

Die Mehrkosten in der Bauausführung des Bürgerhauses Braunshardt in Höhe von 580.143,40 € brutto werden zur Kenntnis genommen.

Zur Deckung wird die Investitionsnummer IN5008-013 (Umbau Alte Schloss-Schule Gräfenhausen) herangezogen. Die Mittel werden im HH-Jahr 2021 auf der Investitionsnummer IN5008-013 neu angemeldet.

#### Sachverhalt:

Zur Fertigstellung des Bürgerhauses Braunshardt sind zum Stichtag 4. Juni 2020 auf der Investitionsnummer IN 5008-003 zusätzliche Mittel in Höhe von 580.143,40 Euro brutto erforderlich.

Hierdurch erhöhen sich die Gesamtkosten des Projektes auf 5.696.305,03 Euro brutto. Die Maßnahme ist noch nicht schlussgerechnet, der Gesamtbedarf wurde jedoch auf Basis des Kostenanschlags inkl. aller beauftragten Nachträge ermittelt.

Folgende Faktoren haben in der Lph. 8 zur Entstehung der Mehrkosten beigetragen:

- Wechsel, bzw. Kündigung der Auftragnehmer in den Gewerken Elektroinstallation und Schreinerarbeiten.
- Hierdurch verursachte Bauzeitverlängerung der von diesen Gewerken abhängigen Bauleistungen um bis zu 12 Monate.
- Zusätzliche, nicht kalkulierte Ingenieurdienstleistungen, z.B. Planung Außenanlage, die ursprünglich hausintern durch den Fachbereich III übernommen werden sollte.
- Massenmehrungen und Nachträge in den KG 200, 300 und 400.
- Zusätzliche Anforderungen aus dem Bereich kritische Infrastruktur (Notstrom).
- Sonstige Leistungen

#### Wechsel, bzw. Kündigung der Auftragnehmer in den Gewerken Elektroinstallations- und Schreinerarbeiten

Wegen der Kündigung der Auftragnehmer in den Gewerken Elektroinstallationsarbeiten und Schreinerarbeiten (Innenausbau) musste jeweils kurzfristig Ersatz gefunden werden, um die Störungen im Bauablauf möglichst gering zu halten.

# Drucksache 10/0988/1

In beiden Fällen wurden hierfür die Zweitplatzierten des ursprünglichen Ausschreibungsverfahrens zur erneuten Angebotsabgabe aufgefordert. Diese waren jedoch nicht mehr an die ursprünglichen Angebotspreise gebunden.

Somit lagen die Angebote für die Schreinerarbeiten (Innenausbau) 59.099,79 Euro brutto und für die Elektroinstallationsarbeiten 65.862,02 Euro brutto über den ursprünglich erzielten Angebotspreisen.

Hinzu kamen Rechtsanwaltskosten sowie Mehraufwendungen für Architekten und Fachplaner von insgesamt 9.946,- Euro brutto.

Hierdurch ergeben sich Mehrkosten i. H. v. 134.907,81 Euro brutto.

## Bauzeitverlängerung

Der o. g. Auftragnehmerwechsel verursachte einen gestörten Bauablauf, der zu einer Bauzeitverlängerung von bis zu einem Jahr führte.

Hieraus resultierten Mehrkosten (Euro brutto) in folgenden Gewerken:

- Erhöhung der Miete für den Bauzaun:	4.316,45 Euro
- Zusätzliche Standzeiten des Baugerüsts:	23.187,98 Euro
- Zwischenreinigungen der Baustelle:	21.274,76 Euro
- Sicherheitsdienstes zur Baustellenabsicherung:	9.622,12 Euro
- Zusätzliche Verkehrssicherungsmaßnahmen:	4.485,00 Euro
- Zusätzliche Baustellenbegehungen des SiGeKo:	2.555,00 Euro

Die Mehrkosten infolge Bauzeitverlängerung belaufen sich auf insgesamt 65.441,31 Euro brutto.

## Massenmehrung und Nachträge der Leistungen Herrichten und Erschließen (KG 200)

Folgende zunächst nicht geplanten Mehrkosten sind in Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen) bereits in 2018 entstanden.

- Medienversorgung Parkstraße	33.562,39 Euro
-------------------------------	----------------

## Massenmehrung und Nachträge der Leistungen Hochbau (KG 300)

Aufgrund von Massenmehrungen sowie zusätzlicher Leistungen sind in den Hochbaugewerken der KG 300 gegenüber dem Kostenanschlag der ursprünglich beauftragten Leistung Mehrkosten von 120.319,48 Euro brutto entstanden, verteilt auf folgende Gewerke:

- Erdarbeiten	49.836,70 Euro
- Fliesenarbeiten	4.760,00 Euro
- WDVS Klinkerfassade	11.493,49 Euro
- Fenster, Außentüren u. Blechfassade	9.810,53 Euro
- Innenausbau	19.365,78 Euro

# Drucksache 10/0988/1

- Fassadenreinigung	7.565,24 Euro
- Maler-, Putz und Trockenbauarbeiten	10.270,91 Euro
- Parkettarbeiten	7.216,83 Euro

Alle Nachträge wurden durch die Planer auf ihre Angemessenheit geprüft, ggf. gekürzt und der Bauherrschaft zur Beauftragung vorgelegt.

## Massenmehrung und Nachträge der Leistungen TGA (KG 400)

Aufgrund von Massenmehrungen sowie erforderlicher zusätzlicher Leistungen sind in der Technischen Gebäudeausrüstung (KG 400) gegenüber dem Kostenanschlag der ursprünglich beauftragten Leistungen Mehrkosten in Höhe von insgesamt 113.227,43 Euro brutto angefallen, verteilt auf folgende Gewerke:

- Sanitär 2 (Außen)	13.966,54 Euro
- Sanitär 1 (Innen)	10.801,20 Euro
- Heizung	7.984,65 Euro
- Bauheizung	16.778,78 Euro
- Lüftungsbauarbeiten	30.920,94 Euro
- Elektroarbeiten	5.461,10 Euro
- e-netz	19.125,56 Euro
- Straßenbeleuchtung	8.188,66 Euro

## Planung der Außenanlage

Ursprünglich war vorgesehen, die Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der Außenanlage hausintern durch den Fachbereich III durchzuführen. Aufgrund der Verschiebung des Starttermins (Bauzeitverlängerung) und der Auslastung des Fachdienstes Tiefbau wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich III entschieden, die Leistungen an ein externes Planungsbüro zu vergeben. Hierdurch sind Mehrkosten in Höhe von 49.297,99 Euro brutto entstanden.

## Zusätzliche Ingenieur - Dienstleistungen

Im Verlauf der Bauausführung wurden folgende Dienstleistungen in Anspruch genommen, die ursprünglich nicht in der KG 700 kalkuliert waren

- Fachbauleitung Brandschutz	2.600,00 Euro
- Erweitertes Baugrundgutachten Außenanlage	7.610,36 Euro
- zusätzliche Vermessungsleistungen im Bereich Außenanlage	4.995,21 Euro
- Bestuhlungs-, Feuerwehr, Flucht- und Rettungswegplanung	7.440,00 Euro

Die Mehrkosten belaufen sich hierfür auf 22.645,57 Euro brutto.

# Drucksache 10/0988/1

## Kritische Infrastruktur, Einspeisepunkt für mobiles Notstromaggregat

Auf Basis der Anforderungen aus der kritischen Infrastruktur wurde für das Bürgerhaus Braunshardt eine Einspeisung für ein mobiles Notstromaggregat geplant und ausgeführt. Diese Anforderung lag zum Zeitpunkt der Planungs- und Ausschreibungsphase in 2018 noch nicht vor. Die Mehrkosten belaufen sich auf 40.251,69 Euro brutto.

## Sonstige Leistungen

Hierzu zählen u. g. noch zu beschaffende Ausstattungsgegenstände, sowie kleinere, unvorhergesehene Maßnahmen im Bauablauf, wie der Einbau provisorischer Bautüren und weiterer Schutzmaßnahmen.

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| - Beschaffung Feuerlöscher   | 2.000,00 Euro |
| - Beschriftung und Folierung | 6.000,00 Euro |
| - Unvorhergesehenes          | 4.652,10 Euro |

## Baukosten gesamt (ohne Grunderwerb):

Zum Stichtag 4. Juni 2020 belaufen sich die Gesamtkosten der Baumaßnahme (ohne Grunderwerb) auf 5.696.305,03 Euro brutto.

Gemessen an dem über die Jahre 2018 – 2020 geplanten Budget von 4.600.000 Euro brutto zzgl. der im Kommunalen Eigenbetrieb (KIS) verbuchten Projektkosten i. H. v. 516.161,63 Euro brutto (ohne Grunderwerb) ergibt sich eine Baukostensteigerung von rd. 11 %.

In der Sitzung vom 2. Juni 2020 wurde der Magistrat grundsätzlich vorab mündlich durch die Verwaltung über die Kostensteigerung im Projekt Bürgerhaus Braunshardt informiert, da die Beschlussvorlage zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt war.

## Fazit

Die oben beschriebenen Mehrkosten resultieren überwiegend aus Störungen im Bauablauf und planerischen Entscheidungen, die erst im Zuge der Lph. 8 getroffen wurden.

Die Mehrkosten resultieren jedoch nicht aus Qualitätsänderungen oder einer Änderung des beschlossenen Bausolls.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände wurde die Budgetaufstockung mit 200.000,- Euro im HH 2020 zu niedrig gewählt.

Zum Zeitpunkt des Immobilienberichtes aus dem 1. Quartal 2020 fehlte noch die Rückmeldung des Fachbereichs VI (Finanzen und Controlling) zur tatsächlichen Höhe der übertragbaren Restmittel aus 2019.

Erst nach detailliertem Abgleich der Kostenverfolgungstabelle des Immobilienmanagements mit dem Fachbereich VI konnte der genaue Finanzbedarf ermittelt werden.

Zur Vermeidung vergleichbarer Situationen in zukünftigen Projekten wird das Immobilienmanagement die Kostenverfolgung in monatlichen Abständen von den externen Planern einfordern. Zur Komplettierung der internen Kostenverfolgung erfolgt durch den zuständigen Projektleiter ein engmaschiger interner Abgleich mit dem Fachbereich VI über die verfügbaren Budgets, um zu vermeiden, dass gerade zum Zeitpunkt des größtmöglichen Mittelabflusses, nämlich am Ende des Projekts, das Budget nicht auskömmlich ist.

# Drucksache 10/0988/1

## **Finanzierung:**

Die Haushaltsmittel stehen auf der Investitionsnummer IN5008-003 zur Verfügung.

Die Deckung des Mehrbedarfs erfolgt über die Investitionsnummer IN5008-013 (Umbau Alte Schloss-Schule Gräfenhausen). Die dort eingeplanten Mittel sind im HH-Jahr 2020 nicht in voller Höhe erforderlich, müssen aber im HH 2021 wieder eingeplant werden.

Ralf Möller  
Bürgermeister

## **Anlage:**

Auszug aus der Kostenverfolgungstabelle nach DIN 276 des Bürgerhauses Braunshardt kann im passwortgeschützten Bereich des Sitzungsbereiches eingesehen werden.