

## Vorlage an

Ausschuss für Immobilien, Nachhaltigkeit, Natur- und Klimaschutz für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

## Sanierung und Erweiterung des Bürgerhauses im Stadtteil Schneppenhausen, aktuelle Kostenprognose

### Beschlussvorschlag:

1. Die aktuelle Kostenprognose der Baumaßnahme „Sanierung und Erweiterung des Bürgerhauses Schneppenhausen“ vom 7. März 2022 mit Gesamtbaukosten von rd. **4.888.000,00 Euro brutto**. wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Mehrbedarf in Höhe von rd. **724.000,00 Euro brutto** wird im Haushalt 2022 eingeplant.

### Sachverhalt:

Auf Basis der Kostenberechnung vom 31. Juli 2020 wurde für die Maßnahme „Sanierung und Erweiterung Bürgerhaus Schneppenhausen“ in der Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 2020 ein Gesamtbudget in Höhe von 4.164.100,00 Euro br. beschlossen.

In der Magistratssitzung vom 15. Juni 2021 wurde seitens des Immobilienmanagements in Drucksache 11/0056 gemäß Kostenverfolgung vom 25. Mai 2021 ein Mehrbedarf in Höhe von 352.393,89 Euro br. zur Kenntnis gegeben. Zum Zeitpunkt des Immobilienberichts des dritten Quartals 2021 lag die Baukostenprognose der „Jufo - Architekten“ bei 4.571.096,74 Euro br..

Nach der Vergabe weiterer Gewerke liegt die aktuelle Kostenprognose des Planers bei mittlerweile 4.705.065,60 Euro br.. Die vom Immobilienmanagement geführte Kostenverfolgung liegt bei rd. 4.888.000,00 Euro br.. Diese berücksichtigt bereits die zu erwartenden Vergabeverluste bei den noch auszuschreibenden Leistungen sowie die Mehrkosten, die sich aus der Bauzeitverlängerung von voraussichtlich zehn Monaten ergeben werden.

Gegenüber dem im September 2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Budget von 4.164.100,00 Euro br. entspricht dies einer Überschreitung von rd. 724.000,00 Euro br. bzw. einer Erhöhung der Gesamtkosten von ca. 17,4 %.

Folgende Kostenblöcke haben zur Steigerung der Gesamtkosten beigetragen:

- a) Überschreitung der Vergabesummen der bisher vergebenen Gewerke der Kostengruppe 200 von **3.749,53 Euro br.** gegenüber dem am 17. September 2020 beschlossenen Gesamtbudget.
- b) Überschreitung der Vergabesummen der bisher vergebenen Gewerke der Kostengruppe 300 von **127.499,48 Euro br.** gegenüber dem am 17. September 2020 beschlossenen Gesamtbudget. Sofern schon eine Kostenüberschreitung bei den noch nicht vergebenen Gewerken zu erkennen ist, wurde versucht, diese in der zu erwartenden Höhe zu berücksichtigen.
- c) Mehrkosten aus zusätzlichen, in der Ausschreibung nicht berücksichtigten Leistungen (Nachträge) über sämtliche Gewerke der Kostengruppe 300 sowie Mehrkosten

# Drucksache 11/0056/2

aufgrund von Bauzeitverlängerung von **575.554,56 Euro br.**

- d) Überschreitung der Vergabesummen der bisher vergebenen Gewerke der Kostengruppe 400 von **41.906,84 Euro br.** gegenüber dem am 17. September 2020 beschlossenen Gesamtbudget. Sofern schon eine Kostenüberschreitung bei den noch nicht vergebenen Gewerken zu erkennen ist, wurde versucht, diese in der zu erwartenden Höhe zu berücksichtigen.
- e) Mehrkosten aus zusätzlichen, in der Ausschreibung nicht berücksichtigten Leistungen (Nachträge) über sämtliche Gewerke der Kostengruppe 400 sowie Mehrkosten aufgrund von Bauzeitverlängerung von **91.277,49 Euro br.**
- f) Überschreitung der Vergabesummen der bisher vergebenen Gewerke der Kostengruppe 500 von **59.437,27 Euro br.** gegenüber dem am 17. September 2020 beschlossenen Gesamtbudget.
- g) Mehrkosten für die Kostengruppe 700 aus zusätzlichen Leistungen, die zum Zeitpunkt der Kostenberechnung entweder nicht ersichtlich oder in ihrer Dauer anders kalkuliert waren. Dies betrifft vor allem Leistungen wie den Sicherheitsdienst, die Bauheizung, Lagercontainer für Vereinsmaterial, Vorhaltung und Reinigung der WC Container. Die Mehrkosten gegenüber dem am 17. September 2020 beschlossenen Gesamtbudget belaufen sich auf **59.126,46 Euro br.**

In den o. g. Positionen sind bereits die Kosten der Bauzeitverlängerung von voraussichtlich zehn Monaten enthalten. Wenn man diese separat ausweist, belaufen sie sich voraussichtlich auf ca. 61.300,00 Euro br.. Dieser Betrag umfasst u. a. die verlängerte Anmietung der Lagercontainer inkl. Beheizung, die Mehrkosten für den Sicherheitsdienst, die verlängerte Standzeit des Gerüsts, verlängerte Anmietung der WC-Container inkl. Reinigung, Winterbaumaßnahmen (Anmietung Bauheizung), Baustrom und Bauwasser.

Um den tatsächlichen Mehrbedarf von **723.884,89 Euro br.** zu errechnen, sind von der Summe der unter **a) - g)** gen. Mehrkosten bzw. Überschreitungen folgende Minderkosten abzuziehen:

- Voraussichtlich nicht verausgabte Mittel aus der KG 600: **-76.066,74 Euro br.**
- Zulage „Bauen im Bestand“, 5 % bezogen auf die Kostengruppen 200 – 600 (gem. Kostenberechnung der Jufo-Architekten vom 31. Juli 2020,): **- 158.600,00 Euro br.**

## Fazit:

Die Vergabeverluste sind insbesondere auf die pandemie- und exportbedingte Materialverknappung und die dadurch bedingten Preissteigerungen (20-50 %) zurückzuführen.

Die Nachträge sind zum Teil dem Bauen im Bestand geschuldet. In der Kostengruppe 300 resultiert eine große Zahl der Nachträge allerdings auch aus der zum Zeitpunkt der Ausschreibung unvollständigen Ausführungsplanung und den darauf basierenden lückenhaften Leistungsverzeichnissen. In vielen Fällen handelt es sich hierbei um so genannte „Sowieso“-Leistungen. Liegen jedoch nachweislich Versäumnisse in der Ausführungsplanung vor, wurden diese dem Planer bereits zur Übernahme angezeigt. Da die Leistungen Bühnen- und Medientechnik, Küchenbauarbeiten, Beschriftung und Folierung sowie Bodenbelagsarbeiten noch nicht vergeben sind, beruhen die zu erwartenden Vergabeverluste auf Annahmen und Schätzungen, die sich an der derzeitigen Baupreisentwicklungen orientieren.

Der Bautenstand beträgt ca. 80%. Aus Erfahrung nimmt gegen Ende einer Baumaßnahme die Anzahl der Nachträge zu. In Verbindung mit der Kostenunsicherheit aufgrund der noch ausstehenden Vergaben ist eine Kostenüberschreitung von 20-25% gegenüber der Kostenberechnung vom 31. Juli 2020 weiterhin nicht auszuschließen.

# Drucksache 11/0056/2

**Finanzierung:**

Im Haushalt 2022 sind zur Deckung der Mehrkosten zusätzliche Mittel in Höhe von 1.000.000,- Euro auf der Investitionsnummer IN5008-005 eingeplant.

Der Sachverhalt wurde am 8. März 2022 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

Ralf Möller  
Bürgermeister

**Anlage:**

Zusammenfassung der Kostenverfolgung des FB V vom 7. März 2022 (1 Seite)