

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
Ref. VI/Amt 24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/349/2019

Generalsanierung, Umbau und Erweiterung des Kultur- und Bildungscampus KuBiC Frankenhof, Sachstandsbericht zur Kostenentwicklung und zum weiteren Projekttablauf

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.10.2019	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

Ref. I, Ref. IV, Amt 20 z.K., Amt 41, Amt 47, Amt 51, Amt 61, Amt 43, Amt 13,

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Bauablauf seit offizieller Anzeige des Baubeginns im März 2019:

Mit den Spezialtiefbauarbeiten, die die Grundlage aller weiteren Leistungen darstellt, wurde fristgerecht am 01.04.2019 begonnen. Der vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermin der Gründungsarbeiten zum 31.05.2019 wurde jedoch seitens der ausführenden Firma nicht eingehalten. Es folgte eine Kündigung, da sie aus Sicht der Verwaltung die Arbeiten ungerechtfertigterweise Ende Juni 2019 eingestellt hatte. Dies hat vergabe- und förderrechtlich eine Neuausschreibung der Restleistung zur Folge. Da die beauftragten Spezialtiefbauarbeiten bis zur Kündigung der ausführenden Firma nur zu ca. 30 % fertig gestellt waren, müssen die restlichen 70 % der Leistung erneut in einem offenen Verfahren europaweit ausgeschrieben werden. Dies behindert den Bauablauf, vor allem im Bestand, erheblich. Die Folgebeauftragung dieser Arbeiten ist für September/Oktober 2019 vorgesehen. Entsprechende Schadensersatzforderungen werden parallel geprüft.

Insgesamt wird dadurch mit einer Bauzeitverzögerung von bis zu acht Monaten gerechnet, die Fertigstellung des KuBiC Frankenhof verschiebt sich daher in die 2. Jahreshälfte 2022. Um Fördermittel für den Bereich der Kita nicht zu gefährden (zwingende Fertigstellung zum 30.06.2022) wird eine Teilinbetriebnahme des betroffenen Bauteils geprüft.

Dessen ungeachtet konnte mit dem Gewerk Rohbauarbeiten fristgerecht am 01.06.2019 begonnen werden. Der Rohbau Kellergeschoss der neuen Kindertagesstätte im zukünftigen KuBiC Frankenhof ist fertiggestellt, das Erdgeschoss der neuen KiTa wird aktuell errichtet. Anfang Oktober ist vorgesehen, mit den Rohbauarbeiten am Erweiterungsbau (neuer großer Saal) im Bereich des ehemaligen Hallenbadgrundstücks zu beginnen.

Kostenentwicklung

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung Anfang 2017 war kaum absehbar, dass die Ausschreibungsphase für das Projekt KuBiC Frankenhof in eine Hochkonjunkturphase der Baubranche dieser Ausprägung fällt. Wie anhand der MzK VI/145/2018 erläutert, war seit Projektbeginn ein nicht erwarteter durchschnittlicher Preisanstieg im Bauwesen bei Einzelgewerken bis hin zu 10% im Jahr zu verzeichnen. Die 2018 als gewichtete durchschnittliche Gesamt-

Preissteigerung war ohne Beachtung regionaler Ausschläge mit 6,8% angegeben.

Wie bei anderen Bauprojekten der Stadt Erlangen auch, war und ist es auf Grund dieser Entwicklung schwierig, überhaupt Angebote bzw. wirtschaftlich angemessene Angebote für Bauleistungen zu erhalten. Zudem ist eine deutliche Kostensteigerung für Baumaterialien auf Grund der konjunkturellen Lage zu verzeichnen, die auch auf Lieferengpässen bei Baustoffen zurückzuführen ist. Die dem GME vorliegenden Ausschreibungsergebnisse auch bei anderen Bauprojekten der Stadt Erlangen mit Überschreitungen der Budgetansätze von bis zu 50 % für die Gewerke Rohbau, Spezialtiefbau und Kanalbauarbeiten bestätigen leider diese Entwicklung.

Die Kostenentwicklung beim KuBiC wird zudem dadurch belastet, dass sich die Bauzeit ohne Verschulden des Bauherrn deutlich verlängert. Neben der oben angeführten Verzögerung infolge der Kündigung der Spezialtiefbauarbeiten, war der geplante Baubeginn im April 2018 auch deshalb nicht möglich, da für die Rohbauarbeiten aus Auftraggebersicht keine wirtschaftlichen Angebote vorlagen, dies zu einer vergaberechtlichen Überprüfung bei der Vergabekammer führte und schlussendlich die Leistungen erneut EU-weit ausgeschrieben werden mussten. Dies hatte insgesamt eine 14- monatige Verschiebung des Baubeginns auf Juni 2019 zur Folge.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich die ursprünglich geplante Bauzeit von zwei Jahren (2017 – 2019) damit auf voraussichtlich fast vier Jahre (2019 bis 2022) verlängern wird und für diese gesamte Dauer die Steigerung des Baukostenindex mit zu berücksichtigen ist.

Der Baupreisindex verzeichnete in den letzten Jahren eine kontinuierliche Erhöhung und liegt allein für das Jahr 2019 bei einer Steigerungsrate von ca. 5% für Neubauten in der Gesamtbetrachtung - Einzelgewerke z.T. weiterhin deutlich darüber. Aktuelle Ausschreibungsergebnisse lassen für Erlangen auch im Jahr 2020 eine weiter leicht steigende Baupreisentwicklung erwarten. Der im Weiteren beschriebene Kostenkorridor berücksichtigt daher die bisherige (ab 2017) und die erwartete Baupreisentwicklung bis 2022.

Auf Grund dieser Tatbestände muss die Kostenberechnung für das Projekt KuBiC Frankenhof aus dem Jahr 2017 (Beschluss des Stadtrats vom 23.02.2017 DA- Bau 5.5.3; Vorlage Nr. 242/180/2016) konkretisiert werden:

Eine genaue Festlegung der weiteren Kostenentwicklung ist jedoch aufgrund der derzeit großen Schwankungen der Baupreise und der offenen Entwicklung der Konjunktur (Rezessionsgefahr in Deutschland, drohender Brexit, Handelskonflikte) unklar.

Die Betrachtung eines **best-case** Szenarios (künftiger optimaler Bauablauf unter Beachtung der bislang bekannten Kostenkonkretisierungen) und **worst-case** Szenarien (finanzielle Berücksichtigung etwaiger Bau- und Prozess- und Marktrisiken wie weitere Bauzeitverlängerung, steigender Baupreisindex, Firmen-/Planerausfall, Insolvenzen, unerwartete Gebäudegegebenheiten im Bestand, Denkmalschutz) führen aus Sicht der Verwaltung zu einem Kostenkorridor mit Steigerungsraten von 24% bis 41%. Die prognostizierten Projektgesamtkosten liegen damit bei einem Betrag zwischen 43,8 Mio. EUR und 50 Mio. EUR bezogen auf die Kostenberechnung i.H.v. 35,3 Mio. € aus dem Jahr 2017.

Da im Regelfall nicht sämtliche Risiken eintreten, wird ein Kostenziel angestrebt, das im Mittelfeld des Korridors bei ca. 46 Mio. EUR liegt.

Sobald o.g. Risiken z.B. mit dem Vorliegen weiterer Ausschreibungsergebnisse (1. Quartal 2020) entfallen bzw. beziffert werden können, wird sich der Kostenkorridor automatisch einengen. Die Verwaltung wird über die Entwicklung weiterhin berichten.

Bislang ausgewiesene Kostenkonkretisierungen (ohne Ausweichquartiere, Begleitmaßnahmen) sind dabei:

1. Bereits beauftragte Bauleistungen
(Bauwerkskosten der Kostengruppen 200 – 400, Hauptaufträge)

Leistung/Gewerk	Kostenberechnung (2017)	Auftrag / Abrechnung (2019)
<i>Fernwärmeanschluss</i>	182.070,00 €	205.699,12 €
<i>Abbruch</i>	381.900, 00 €	574.178,46 €
<i>Bauzaun</i>	116.238,12 €	214.938,99 €
<i>Rohbau</i>	2.645.212,69 €	6.497.631,19 €
<i>Spezialtiefbau I</i>	263.586,50 €	830.422,65 €
<i>Kanalbau</i>	301.198,00 €	518.963,76 €
<i>Elektroinstallationen</i>	2.577.878,66 €	2.992.365,67 €
Summe:	6.468.083,97 €	8.841.834,17 €

Kostensteigerung = 36 %

2. Noch nicht beauftragte Bauleistungen (abzüglich der bereits beauftragten Leistungen) mit den seitens der Fachplaner ausgewiesenen Risiken

Kostengruppe	Kostenberechnung (2017)	prognostizierte Vergabesumme (2019)
<i>„Allgemein“</i>	5.303.485,82 €	3.402.243,57 € (Umschichtungen)
<i>300</i>	8.914.287,69 €	13.751.703,41 €
<i>400 (HSL)</i>	2.587.494,78 €	3.029.504,38 €
<i>400 (MSR)</i>	473.028,44 €	543.982,71 €
<i>400 (Küche)</i>	350.000,00 €	385.000,00 €
<i>400 (Bühnentechnik)</i>	648.550,00 €	911.242,50 €
<i>500</i>	830.808,55 €	1.328.310,25 €
<i>600 (Ausstattung)</i>	1.053.116,75 €	1.158.428,30 €
Summe	20.160.771,72 € €	24.510.415,12 €

Kostensteigerung = 21,5 %

Anlagen:

- III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- IV. Zum Vorgang