

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
Ref. VI/24GME

Verantwortliche/r:
Amt 24/GME

Vorlagennummer:
242/024/2020

Generalsanierung, Umbau und Erweiterung des Kultur- und Bildungscampus Frankenhof, Sachbericht zur Kostenentwicklung und zum Status der Bauausführung sowie zum weiteren Bauablauf

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	15.09.2020	Ö	Kenntnisnahme	
Kultur- und Freizeitausschuss	07.10.2020	Ö	Kenntnisnahme	
Bildungsausschuss	08.10.2020	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

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

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis. Die Ausführungen aus der MzK vom 08.10.2019 Nr. 242/349/2019 zum Bauablauf und zur Kostenentwicklung werden hiermit aktualisiert.

II. Sachbericht

Aktueller Baufortschritt

Nachdem die Spezialtiefbauarbeiten nach notwendiger Kündigung neu ausgeschrieben und beauftragt werden mussten, wurden diese Leistungen dann zügig durchgeführt und Ende Februar vollendet. Neben dem Rohbau für die zukünftige Kindertagesstätte konnten somit diesen Sommer die anschließenden Rohbauarbeiten für den Saalneubau des KuBiC abgeschlossen werden.

Im Bestand sind die Rohbauarbeiten so weit vorangeschritten, dass nach Freigabe der Tragwerksplanung durch die Prüfstatiker hier unmittelbar weitergearbeitet werden kann.

Die Stahlbauarbeiten für die Aufstockung über der ehemaligen Jugendherberge in der Südlichen Stadtmauerstraße befinden sich aktuell in der Werk- und Montageplanung. Die Montage vor Ort soll hier noch dieses Jahr erfolgen.

Für die im September beginnende Sanierung der bauzeitlichen Betonfassaden wurden die Arbeits- und Schutzgerüste bereits aufgebaut. Vor der eigentlichen Betonsanierung müssen nun zunächst die alten Beschichtungen unter denkmalfachlicher Aufsicht entfernt werden.

Bis zum Jahresende wird die „Baudichtheit“ angestrebt: D.h. die Dachabdichtung und die Fassaden incl. der Fenster sollen weitgehend fertiggestellt sein, so dass im Winter mit dem Innenausbau begonnen werden kann.

Kostenentwicklung

In der MzK Nr. 242/349/2019 wurde die Auswirkung der Baupreissteigerung aufgrund der Hochkonjunkturlage dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt war bei verschiedenen Bauprojekten der Stadt Erlangen zu beobachten, dass keine oder nur wenige bzw. keine wirtschaftlich angemessenen Angebote auf Ausschreibungen eingingen. Eine genauere Festlegung der Kostenentwicklung war

zu diesem Zeitpunkt aufgrund der nicht kalkulierbaren Baupreisentwicklung nicht möglich.

Zudem sind für die Baumaßnahme KuBiC Frankenhof Kosten durch die längere Bauzeit (Neuausschreibung der Rohbauarbeiten aufgrund der Aufhebungen wegen zu hohem Preis) und der Kündigung der Spezialtiefbauarbeiten zu berücksichtigen. Es mussten somit Konkretisierungen in einer Spanne von 24 bis 41 % angenommen werden, was Gesamtkosten zwischen 43,8 Mio. € und 50 Mio. € erwarten ließ.

Mit Projektstand Ende August 2020 ist ein Ausschreibungs- und Vergabestand von ca. 75 % der Leistungen der bau- und haustechnischen Gewerke für die Neubau- und Generalsanierungsteile des KuBiC Frankenhof erreicht. Die Auswertung der Ergebnisse lässt nun eine geringere Kostenentwicklung erkennen:

Die Kostenkonkretisierung in der Kostengruppe (KG) 300 – Baukonstruktion - beträgt ca. 11 % gegenüber der ursprünglichen Kostenberechnung, bei den haustechnischen Gewerken (KG 400) beträgt sie ca. 9 %.

Bei den Freianlagen, KG 500, sind vorerst nur 30 % der Leistungen beauftragt. Hier ist die größte Entwicklung gegenüber der ursprünglichen Kostenberechnung mit 40 % zu verzeichnen. Eine gesicherte Prognose ist hier noch nicht möglich. Die Ausschreibung und Vergabe der weiteren Leistungen für den Freiflächenausbau erfolgen Ende dieses Jahres und Ende 2021.

Für die KG 600, Ausstattung, erfolgt die neue Kostenprognose mit Vorlage der Ausschreibungen Ende 2021.

In der KG 700, Baunebenkosten, ist nicht mit einem außergewöhnlichen Mehrbedarf zu rechnen, da hier als Honorarberechnungsgrundlage weiterhin die ursprüngliche Kostenberechnung ausschlaggebend ist. Jedoch waren auf Grund der Komplexität der Bauaufgabe zusätzliche Planungsleistungen nötig, die hier zu ursprünglich nicht vorgesehenen Kostenanteilen in Höhe von ca. 10 % führen. Hierzu gehören z.B. zusätzliche Abnahmekosten von Prüfsachverständigen, TÜV- Gebühren für Erstabnahmen, Kosten für archäologische Untersuchungen etc.

Sollten sich die dargestellten Baupreisentwicklungen bei den restlichen Vergaben für die noch nicht beauftragten Gewerke der jeweiligen Kostengruppen fortsetzen, sind insgesamt Kostenkonkretisierungen in Höhe von ca. 3,5 Mio. € bis 7 Mio. € zu erwarten.

Das bedeutet, bezogen auf die ursprünglich angesetzten Gesamtprojektkosten von 35,3 Mio. € (Entwurfsbeschluss mit Kostenberechnung Stand Januar 2017), eine prognostizierte Kostenkonkretisierung von ca. 11 % bis 20 % und damit Gesamtkosten in einer Spanne von ca. 38,8 Mio. € bis 42,3 Mio. €.

Hinweis: Noch nicht eingerechnet sind die zu erwartenden Schadensersatzforderungen der Firmen an die Stadt Erlangen infolge verlängerter Bauzeit, die ggfls. nicht an die Verursacher weitergereicht werden können (z.B. Insolvenz etc.)

Zum Vergleich:

Laut den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes für Nicht-Wohngebäude beträgt die bundesweite Baukostensteigerung 13,3 % für den Zeitraum von Februar 2017 bis Mai 2020 (letzter bisher veröffentlichter Stand). Für den Zeitraum Mai 2019 bis Mai 2020 werden lediglich 3,0 % Kostensteigerung ausgewiesen, was eine Verlangsamung der Kostensteigerungen erwarten lässt.

Baufertigstellung:

In der bisherigen Terminplanung war vorgesehen, die Kita bis Ende Mai 2022 und die übrigen Gebäudeteile bis Herbst 2022 fertigzustellen. Diese Termine können nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingehalten werden. Die heutige Prognose geht von einer Verschiebung der Gesamtfertig-

stellung auf Ende 1. Quartal 2023 aus. Die Verwaltung hat deshalb bereits u.s. Maßnahmen zur Beschleunigung eingeleitet. Über den weiteren Projektfortlauf wird berichtet, sobald hier genauere Angaben vorliegen.

Auf Grund eines unvorhersehbaren personellen Engpasses bei einem Planungsbüro ist ein nicht unerheblicher Planungsrückstau entstanden, der die laufenden Ausführungen bremst. Von Seiten des Gebäudemanagements wurden daher bereits neben den werkvertraglichen Sanktionen folgende weitere Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet:

Verlagerung von notwendigen zusätzlichen Planungsleistungen an andere Planer, Eröffnung der Möglichkeit zur Unterstützung des Büros durch einen Nachunternehmer mit konkreten Bürovorschlägen, Prüfung von Beschleunigungsmaßnahmen, mögliche Verlängerung des Zuwendungsbescheids für die Kita-Förderung, Prüfung von Provisorien für einen vorgezogenen Betriebsbeginn der Kita.

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang