

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
Ref VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/259/2023

Generalsanierung, Umbau und Erweiterung des Kultur- und Bildungscampus Frankenhof, Sachbericht zur Kostenentwicklung

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	12.09.2023	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis. Die Ausführungen der MzK vom 15.09.2020 Nr. 242/024/2020 zu den Baukosten werden hiermit aktualisiert

II. Sachbericht

Vorsorglicher Hinweis zur Kostenentwicklung beim KUBIC

Wie bereits öfters dargestellt, wird versucht die konjunkturelle Situation im Baugewerbe auf die laufenden Baumaßnahmen herunterzubrechen und zeitnah über die daraus resultierende Kostenentwicklung zu informieren.

Zum Vorhaben Generalsanierung, Umbau und Erweiterung des Kultur- und Bildungscampus Frankenhof:

Der vorgestellte Kostenrahmen vom BWA im September 2020 von 43,8 bis 50 Mio. € kann nach aktuellen Erkenntnissen nicht gehalten werden, was primär auf die konjunkturell bedingten Baupreissteigerungen zurückzuführen ist.

Nach Baupreisindex (Statista) sind die Baupreise für Bürogebäude von Mai 2020 bis Mai 2021 um 6,2%, von Mai 2021 bis Mai 2022 um 19% und von Mai 2022 bis Mai 2023 wieder um 19% gestiegen. Dies ist insgesamt eine Steigerung von in Summe 44,2% in den letzten 3 Jahren.

Die Erhöhung des letzten Jahres mit 19%, welche aufgrund der geplanten Fertigstellung Ende 2022 in der Prognose von 2020 nicht einberechnet ist, ergibt durch die Baupreisentwicklung einem angepassten Kostenrahmen von 52,1 bis 59,5 Mio. €. Allerdings sind aufgrund verschiedenster Ausführungsanpassungen wie z.B. Änderung des Estrichaufbaues aufgrund unebener Bestandsböden und daraus resultierenden geringeren Estrichstärken und Verwendung von höherwertigen Bindemitteln oder zusätzliche Betonsanierung aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes, der Kostenrahmen am oberen Ende anzusetzen.

Es werden in den Jahren 2023 und 2024 noch Gewerke vergeben, bei denen zu erwarten ist, dass sich die Baupreisentwicklung auch hier niederschlägt. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die noch fehlenden Firmen, welche bereits in den Jahren 2021 und 2022 beauftragt wurden ihre Materialpreissteigerungen, aufgrund der ausgelaufenen Ausführungsfristen, geltend machen. Auch konnten am BV KuBIC noch nicht alle Werk-/Ausführungsplanungen abgeschlossen werden bzw. müssen aufgrund von Änderungen angepasst werden. Weiter fordern die Planer aufgrund der verlängerten Bauzeiten und dem damit verbundenen Aufwand eine Anpassung ihres Honorars. Hier ist die Verwaltung, auch unter zu Hilfenahme eines Sachverständigen für Architektenhonorar, in der Prüfung. Aufgrund der oben genannten Beispiele und etwaiger nicht gänzlich auszuschließender Risiken, ist eine endgültige Kostenaussage zum aktuellen Ausführungsstand nicht zu treffen. Eine gesicherte Kostendarstellung ist bei aktueller Baupreissituation erst nach den letzten Ausschreibungen bzw. Nachtragsverhandlungen möglich.

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
IV. Zum Vorgang