

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0354/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	19.09.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Sanierung OHS – Kosten- und Terminverlauf

Beschlussvorschlag:

1. Die Kostenfortschreibung und Terminverschiebung werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Finanzierung der in der Vorlage dargestellten Kosten sicherzustellen.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Gesamtsanierung ist so weit fortgeschritten, dass ein Großteil der Vergaben erfolgt ist und einige Leistungsveränderungen beziffert werden können. Laut Statusberichten des Gesamtplaners ist die Kostenentwicklung vom 20.03.2018 von 28.254.000,- € bis zum aktuellsten Bericht vom 29.08.2018 auf 29.891.542,- € gestiegen. Das beschlossene Budget in Höhe von 27.440.000,- € wird damit um 2.451.542,- € überschritten. Diese Kostenveränderung liegt mit 9 % Abweichung zur Kostenberechnung und befindet sich damit noch im üblichen Rahmen, es stehen aber noch einige Vergaben aus. Zur Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme sind die nachfolgend dargestellten Mehraufwendungen, sowie die für die offenen Leistungen bzw. Vergaben aufgestellten Risikoaufschläge auf die Kostenansätze der Kostenberechnung, zu finanzieren.

1) Unvorhersehbares	
Die folgenden Leistungen waren zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung nicht vorhersehbar.	
a) Mehraufwendungen im Interims-Brandschutz (Brandschutzmaßnahmen, die den Schulbetrieb bis zum Baubeginn ermöglichten)	20.000,- €
b) Schadstoffe Werkbereich und Hauptgebäude: Der Werkbereich war nicht im Planungsumfang enthalten. Im Hauptgebäude wurden erhöhte Mengen von Schadstoffen vorgefunden.	198.000,- €
c) 140 Stahlkonsolen freilegen, Bestandsaufnahme und Sanierungskonzept Statiker, Brandschutztechnischer Nachweis der Standsicherheit („Heißbemessung“), Prüfstatik, Planung Architekt, Instandsetzung (Sandstrahlen, Grundierung, Schraubverbindungen geprüft und ergänzt), Brandschutztechnische Verkleidung.	181.000,- €
d) Standzeitverlängerung Mietcontainer und Interimsküche in der Sporthalle durch Bauzeitverlängerung	78.500,- €
e) Erneuerung Estrichflächen wg. Höhenunterschieden, zu geringe Überdeckung der Stahlkonsolen, großflächige Rissbildung anstatt wie geplant nur Teilbereiche zu erneuern.	84.000,- €
f) Ausgleichestrich aufgrund erhöhter Deckendurchbiegung.	27.400,- €
g) Gussasphaltestrich aufgrund fehlender Aufbauhöhen im Untergeschoss	33.600,- €
h) Brandschutz:	
Ertüchtigung der Deckenöffnungen im Bereich der H-Stützen,	12.000,- €
Erhöhter Aufwand der Brandschutztechnischen Ertüchtigung der Decken im Bereich der Gebäudedehnfugen aufgrund geringer Deckenstärken	35.500,- €
Brandschutzdecke F 90 im Untergeschoss aufgrund vorh. Brandlasten	10.000,- €
i) Komplette Erneuerung der Betonwerksteinbeläge im Bereich der Treppenpodeste (Anpassung an neue Estrichhöhen) und im Eingangsbereich anstelle der geplanten Ausbesserung.	75.500,- €
j) Die Grundleitungen im Bauteil West wurden mit der Verfüllung des Kriechkeller im Vorgriff auf die Kanalsanierung neu verlegt.	150.000,- €
Summe 1) Unvorhersehbares	905.500,- €

2) Planungsänderungen und Planungsfortschreibungen Die nachfolgenden Maßnahmen wurden nach der Entwurfsplanung, teilweise aus Auflagen der Baugenehmigung oder im Zuge der Bauausführung als erforderlich und sinnvoll erachtet, geplant und sind daher in den Ansätzen der Kostenberechnung nicht enthalten.	
a) Zusatzleistungen Containerschule: Vordächer, effizientere Heizkörper (Funkvernetzte Thermostatsteuerung), erschwerte Gründung, Sockelverkleidungen	58.500,- €
b) Außenanlagen Containerschule: Zusätzliche Wegeführung von der Bahnhaltestelle zur Containerschule	30.000,- €
c) Sanierungsbahn Dach. Die Dächer des Hauptgebäudes sind vor ca. 20 Jahren saniert worden, die oberste Lage weist inzwischen wieder erste Versprödungen auf. Da die kompletten Lüftungsanlagen und die Mess- und Regeltechnik auf dem Dach aufgeständert sind, wurde vorausschauend über die gesamte Dachfläche eine durchgehende Abdichtungsbahn aufgebracht.	140.000,- €
d) Fachklassen: Im Zuge der Ausführungsplanung (detaillierter Abstimmungsprozess zwischen Nutzer und Fachraumplaner) wurde festgestellt, dass der veranschlagte Kostenansatz aus der Kostenberechnung nicht den Nutzeranforderungen entspricht und zu gering angesetzt wurde.	179.000,- €
e) Die Vollverdunklung Aula war ursprünglich nicht geplant und daher nicht in der Kostenberechnung enthalten.	43.000,- €
f) Ballwurfsichere Fassade und Graffiti-Schutz der unteren Fassadenbereiche	31.000,- €
g) Erhöhter Stand Digitalisierung: Glasfaseranschluss in allen Klassen und Fachräumen (zukunftsorientierte Ausstattung).	60.000,- €
h) BOS-Gebäudefunk (Datenfunksystem für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben - Feuerwehr): Bei Neubau und Sanierung von großen Gebäuden wird im Brandschutzkonzept eine Prüfung oder eine Funkfeldstärkemessung angefordert, welche dokumentieren soll, ob eine BOS- Gebäudefunkanlage notwendig wird oder nicht. Gemäß durchgeführtem Messergebnis ist eine BOS-Anlage zwingend erforderlich.	94.500,- €
Summe 2) Planungsänderungen	636.000,- €
3) Planungs- und Beratungsleistungen	
a) Beratungen RA und Projektsteuerung, Gutachter, TÜV-Sachverständige etc.	160.000,- €
b) Honorar Gesamtplanerleistung Seit gut 2 Jahren besteht zwischen der Stadt und dem Generalplaner Uneinigkeit über das zu zahlende Honorar. Die Verwaltung hält an dem vertraglich vereinbarten Honorarparametern (aus Oktober 2013) fest, wogegen der Generalplaner bezüglich der Honorarzone Hauptgebäude und Containerbauten, der anrechenbaren Baukosten und der mitzuverarbeiten Bausubstanz eine Erhöhung der Parameter geltend macht. Hieraus ergibt sich eine Honorardifferenz von brutto 1.500.000,- €. Diese Forderung unterstreicht der Auftragnehmer durch Vorlage von inzwischen 3 Honorargutachten. Mit der Begründung dass die Liquidität in der Maßnahme nicht mehr gegeben sei, drohte der Auftragnehmer Ende 2017 mit Arbeitseinstellung. Zur Vermeidung eines Baustellenstillstands, wurde am 28.05.2018 zwischen den Parteien eine Sicherungsabrede geschlossen, in der eine Zahlung von brutto 750.000,- € gegen Vorlage einer Vertragserfüllungsbürgschaft vereinbart ist, wobei beide Parteien sich vorbehalten, nach Abschluss der Maßnahme eine Feststellungsklage über das Honorar zu führen. Die tatsächlichen Mehraufwendungen des Generalplanerhonorars (zwischen 0,- € und 1.500.000,- €) können erst in ein paar Jahren nach geführtem Rechtsstreit beziffert werden, sofern die Parteien sich zwischenzeitlich nicht außergerichtlich einigen. Die Stadt hat dazu ein eigenes Parteigutachten beauftragt. Je nach Bewertung des Gut-	750.000,- €

achters wird der AUKIV mit einer separaten Beschlussvorlage befasst. Zunächst sind die 750.000,-€ zu finanzieren.		
Summe 3) Planungs- und Beratungsleistungen		910.000,- €
4) Mit zu finanzierende Risikoaufschläge Vom Zeitpunkt der Kostenberechnung im 3. Quartal 2015 bis heute hat sich der Baupreisindex um 10,1 % erhöht. Dies lässt erwarten, dass die noch nicht submittierten bzw. ausgeschriebenen Leistungen Steigerungen gegenüber den Kosten aus der Kostenberechnung aufweisen werden. Wie in der AUKIV Vorlage vom 24.04.2018 erläutert, liegt die Kostensicherheit nach der Kostenberechnung für die noch nicht ausgeschriebenen Leistungen bei +-20%, bei den bepreisten Leistungsverzeichnissen und offenen Leistungen der erteilten Aufträge bei +-10%. Es wird daher vorgeschlagen, folgende Sicherheiten in der Finanzierung einzuplanen.		
a) Offene Leistungen aus Bauaufträgen	5 % von 9.600.000,- €	480.000,- €
b)	Noch nicht submittierte Leistungen 10 % von 3.827.000,- €	382.700,- €
c)	Noch nicht ausgeschriebene Leistungen 20 % von 1.040.000,- €	208.000,- €
Summe 4) Risikoaufschläge		1.070.700,-€

5) Zusätzlich mit zu finanzierende Kosten aus der Kanalsanierung:

Die Kanalsanierungen an den Gebäuden des Immobilienbetriebes werden seit 2011 sukzessive über eine separate Kostenstelle auf der jährlich 100.000,- € eingestellt wurden, nach ihrer Dringlichkeit umgesetzt. Nach den Kanaluntersuchungen an der Saaler Mühle in 2018 ergaben sich für die Liegenschaft Sanierungskosten für den Bauteil Ost und Aussengelände in Höhe von ca. 440.000,- €, die die auf der Kostenstelle zur Verfügung stehenden Mittel weit überschreiten. Da sich bei den Untersuchungen ergeben hat, dass auch die unter dem Gebäude befindlichen Grundleitungen stark sanierungsbedürftig sind, muss die Kanalsanierung unbedingt im Zuge der Gesamtsanierung vorgenommen werden. Dies erfolgt teilweise in offener Bauweise (Aufbruch der Bodenplatte) und im Inliner-Verfahren.

Berechnete Kosten 390.000,- €

Planungsleistung der Kanalsanierung 50.000,- €

Summe 5) Kanalsanierung 440.000,- €
--

Zu finanzierende Gesamtsumme 3.962.200,- €

Zusammenfassender Überblick über die Kostenveränderung gegenüber der Kostenbe- rechnung

Summe Punkte 1-2 = 1.541.500,- € ~ 5,6 %

Summe Punkte 1-3 = 2.451.500,- € ~ 8,9 %

Summe Punkte 1-4 = 3.522.200,- € ~ 12,8 %

Summe Punkte 1-5 = 3.962.200,- € ~ 14,4 %

6) Termine:

Der Fertigstellungstermin der Sanierung der OHS verschiebt sich laut vorliegendem Terminplan auf die Sommerferien 2019 (12.07.2019).

Wie dem AUKIV in seiner Sitzung vom Oktober 2017 in der Nachverfolgung der wesentli-
chen Maßnahmen mitgeteilt, haben sich bereits Verzögerungen über 3 bis 4 Monate durch
die Kündigung des Abrissunternehmens eingestellt. Weitere Verzögerungen über gut 2 Mo-
nate ergeben sich aufgrund der unter Punkt 1) und 2) dargestellten Mehrleistungen.

7) Finanzierung:

Der Fachbereich Finanzen überprüft aktuell die Möglichkeiten zur Finanzierung der Kosten-
veränderung in Höhe von insgesamt 3.962.200,- €. Aktuelle Entwicklungen können ggf. in
der Sitzung übermittelt werden.