

**Begründung der Kostensteigerung
Neubau städtischer Einrichtungen
an der Deisenhofener-/ Herzogstandstrasse**

06.10.2014

Der Ausgangspunkt für die folgenden Betrachtungen ist der Stadtratsbeschluss vom 28.11.2013.

Der Stadtrat hat in der Sitzung der VV vom 28. November 2013 zusätzlich zu den bisher genehmigten Kosten 2.880.000,- € incl. 300.000,- € Risikoreserve

Der aktuelle Kostenrahmen für das Bauvorhaben Deisenhofener- / Herzogstandstraße beträgt insgesamt **25.389.727,- €** (ohne Grundstückskosten und Altlasten).

Wegen weiterer Bauzeitverlängerung, vielen unvorhergesehenen Erschwernissen und notwendigen zusätzlichen Leistungen zeigt sich aber, dass dieser Kostenrahmen für die Fertigstellung des Neubaus DHS nicht auskömmlich ist.

Die im September 2014 erstellte neue Kostenprognose endet auf Gesamtkosten von **27.276.466,- €** (ohne Grundstückskosten und Altlasten).

Verschiedenste Gründe und Gegebenheiten führten zu Kostensteigerungen, die wichtigsten Fakten werden hier im Einzelnen aufgeführt:

In den letzten 12 Monaten haben zwei der am Bau beteiligten Firmen Insolvenz angemeldet. Eine davon war die Fassadenbaufirma, die am 15.12.2013 Insolvenz anmeldete. Die Firma war mit der Herstellung der Pfosten-Riegel-Fassade beauftragt. In der Folge davon musste neu ausgeschrieben werden mit Leistungsstandfeststellung. Als großes Problem stellte sich dar, dass wir die Fassade vor dem Winter nicht mehr schließen konnten und Folgegewerke wg. zu niedrigen Temperaturen im Gebäude nicht arbeiten konnten. Bis neu ausgeschrieben war, die neue Firma beauftragt und das Material zum Einbau auf der Baustelle war, vergingen 4 Monate.

Durch zusätzlich notwendige Maßnahmen, wie Bauheizung, provisorisches Schließen der Fenster mit Follen, längere Gerüststandzeiten, Schnellbinder für Estrich Kikri, Taubenkotentfernung usw. entstanden durch diese Insolvenz insgesamt Mehrkosten von ca. **528.000,- €** zuzüglich Honorare. Hier fallen für zusätzliche Maßnahmen zusätzliches Honorar an für die Bauleitung, für die Änderungen der Ausführungen, Prüfen von Nachträgen z. B. bei der geänderten Ausführung des Estriches in der Kikri. Auch die Leistungsstandfeststellung nach Konkurs der Fa. AHS, die 2. Ausschreibung, die Prüfung und Vergabe löst neue Honorare aus. Die Höhe kann hier noch nicht genau beziffert werden. Die Honorare überschneiden sich hier mit den angemeldeten 660.000,- € aus der KG 700, die auch noch nicht genau beziffert und deshalb nicht prüfbar sind.

Diese Kosten wurden bereits an den Insolvenzverwalter weiter geleitet.

Mit dieser Insolvenz ist die Kostenreserve von 300.000, € aus dem letzten Stadtrat aufgebraucht worden.

Von den beauftragten Firmen haben bisher zehn Firmen Nachträge wegen Bauzeitverlängerung gestellt. Diese sind in den meisten Fällen noch nicht spezifiziert und somit nicht prüfbar. Die Firmen wurden aufgefordert, die Nachträge prüffähig vorzulegen, damit die Ansprüche beziffert werden können. Als Prognose gehen wir heute von Mehrkosten in Höhe von **330.000,- €** aus.

- KG 200:

In der Kostengruppe „Herrichten und Erschließen“ mussten Kosten für die Wiederherstellung der Gehwegflächen und Grünstreifen entlang Deisenhofener- und Herzogstandstraße eingestellt werden. (In der Kostenberechnung wurden hier fälschlicherweise keine Mittel eingeplant. Auch bei der letzten Stadtratsbefassung im November 2013 wurde übersehen, hierfür Mittel zu beantragen.)

Da die Flächen noch nicht frei zugänglich und abnahmefähig sind, konnte bisher keine Einigung mit dem Baureferat über eine evtl. Kostenaufteilung getroffen werden, wir müssen hier im Augenblick davon ausgehen, im schlechtesten Fall sämtliche Kosten zu tragen. Die Kosten wurden auf **115.000,- €** hochgerechnet.

Bisher konnte wg. Wiederaufstellung des U-Bahn-Schildes und dem Rückbau der Rolltreppe noch keine Absprache mit dem U-Bahn-Referat getroffen werden, es wurden hier Mehrkosten in Höhe von **25.000,- €** angenommen.

(Der beauftragte Fachplaner versucht seit über einem Jahr, einen Zuständigen bei der SWM, U-Bahn-Referat zu ermitteln. Immer wieder wurde ein Rückruf versprochen, es tut sich aber nichts. Wenn ein Ansprechpartner gefunden wurde, war es eine Vertretung, die Aussagen, die hier getroffen wurden, waren unzulänglich. Es waren hier keine Absprachen zu erzielen, die hinsichtlich der Kosten aussagekräftig waren.)

- KG 300:

Die Rohbaufirma hat bis heute 21 Nachträge gestellt, die geprüft und größtenteils freigegeben wurden. Es gibt einige Positionen in den Nachträgen, die aus Sicht der Bauleitung nicht gerechtfertigt sind. Diese Nachträge wurden nicht freigegeben.

Hier besteht ein Risiko für den Bauherrn, da die Fa. Berger Bau den strittigen Betrag von 100.000,- € evtl. ein klagen wird. Diese Kosten sind in der Prognose nicht erfasst!

Es wurden in den letzten Monaten zusätzliche Leistungen nötig, wie z. B.

an Dach- und Loggienabläufen, Dachentwässerungen, Sicherungen von Lichtkuppeln, usw. Die Mehrkosten addieren sich hier auf **64.200,- €**.

(Bei der Erstellung des Rohbaus wurden einige Leitungen um 3 – 4 cm zu tief eingebaut. Die Lage im Beton konnte nicht mehr geändert werden, die Auswirkung war eine geänderte Leitungsführung über mehrere Geschosse. Die Sicherung der Lichtkuppeln wurden vom Sigeko verlangt. Die geänderten Dachentwässerungen waren nötig, da auf Herstellerseite für Fabrikate geändert wurden.)

Diverse zusätzliche Nutzeranforderungen sowie die Herstellung eines sicheren Zuganges zur vorzeitigen Inbetriebnahme der Kinderkrippe ergeben Mehrkosten von **8.300,- €**.

Bei Änderungen sowie Erhöhung der Planungsschärfe in der Werk- und Detailplanung ist es bei den Türen in Bibliothek und beim Wohnen sowie bei den Glaselemente in der Bibliothek zu Mehrkosten von **26.000,- €** gekommen. Die Mehrkosten resultieren hier aus der weiteren Planungsschärfe bei den Fluchttüren der Bibliothek in den Innenhof. Hier müssen für den 1. Rettungsweg Fluchttürterminal mit Fluchttüröffner eingebaut werden. Die Schallschutzanforderungen der Bibliothekswände waren bis jetzt noch nicht klar. In allen Rettungswegen waren die Tür-Beschläge noch nicht festgelegt.

Die nachträglich vom Nutzer geforderte Schrankenanlage sowie die OS 8 – Schrammbordbeschichtung der TG verursacht Mehrkosten in Höhe von **14.500,- €**.

Der Sprinklertank musste zusätzlich abgedichtet werden. Da dies nicht ausgeschrieben war, entstanden Zusatzkosten von **9.000,- €**. Diese Leistung war nicht ausgeschrieben, weil man davon ausgegangen ist, dass der Tank aus WU-Beton dicht ist. Es kann hier aber zu leichten Haarrissen kommen, die den Tank dann doch undicht werden lassen. Der Tank befindet sich in der Nähe des Bestandsgebäudes des Nachbarn und man ist hier auf Nummer sicher gegangen, um Schäden am Nachbargebäude zu vermeiden.

Die Tore zum Bibliothekshof sowie zum Durchgang sind in statischer Hinsicht sehr problematisch wg. ihrer Höhe und der Verankerung auf der Tiefgaragendecke, hier werden Kostenänderungen von **23.000,- €** erwartet.

- KG 400:

Um die Rigolen, die später das Regenwasser versickert, vor Verschmutzung zu schützen, kann diese in der Bauzeit nicht zur Versickerung freigegeben werden. Eine provisorische Regenwasserhaltung ist nötig, durch die lange Bauzeit summieren sich hier **42.000,- €**. Es waren keine Schachttürzargen bei den Aufzügen ausgeschrieben, da geplant war, die Treppenhäuser zu verputzen. Die Wände werden jetzt aus Kostengründen nur noch gespachtelt, die bedingt aber die zusätzlichen Aufzugstürzargen. Zusatzkosten **34.000,- €**

Durch notwendige Anpassung der Unterflurkonvektoren an die Schallschutzanforderungen des Akustikers entstehen Mehrkosten von ca. **58.000,- €**.

Die ausgeschriebenen Unterflurkonvektoren gibt es nicht mehr am Markt, die Neuen kosten **34.000,- €** mehr.

Die Erweiterung der Lüftungsanlage der Bibliothek mit den Seminarräumen sowie die Verlegung der Küche addiert sich zu ca. **30.000,- €** Mehrkosten.

Der aktuelle Terminplan weist eine Fertigstellung der Wohnungen und der Bibliothek im Februar / März 2015 aus, das bedeutet nochmals eine zusätzliche Winterheizung für Gebäudeteile, die noch nicht mit Fernwärme temperiert werden können. Mehrkosten: **15.000,- €**

Eine Haustechnikfirma hat ohne statische Freigabe Deckenschlitze hergestellt, die Bewehrung wurde zerschnitten. Die Bereiche müssen unter Aufsicht des Statikers saniert werden. Hier sind mit ca. **25.000,- €** Schaden zu rechnen.

Die Versicherung des Verursachers ist informiert, aber abschließend ist die Kostenerstattung nicht geregelt, deshalb ist hier der Betrag mit eingerechnet.

- KG 500:

Die zweite Firma, die Insolvenz angemeldet hat, ist die Garten- und Landschafts-baufirma. Der Insolvenzantrag wurde am 30.07.2014 gestellt.

Um hier die Baustelle nicht weiter zu verzögern wurde die Ausschreibung geteilt in die zeitlich brisanten Arbeiten auf der Tiefgaragendecke sowie die übrigen Landschaftsbauarbeiten. Die neuen Ausschreibungsergebnisse liegen vor.

Mit terminlich notwendigen vorgezogenen Arbeiten und den neuen Ausschreibungsergebnissen mit eingerechneten 10 % Unvorhergesehenem ergeben sich hier Mehrkosten von **69.500,- €**.

- KG 700:

Seit Mitte August 2014 werden auch Forderungen von Planern in Höhe von **660.000,- €** gestellt für Honorarerhöhung wg. zusätzlicher Baumaßnahmen und wg. verlängerter Bauzeit. Spezifikationen erfolgten noch nicht, sind aber angefordert. Sobald diese vorliegen kann eine Wertung erfolgen.

Hier werden im ungünstigsten anzunehmenden Fall die vollen geforderten Beträge einkalkuliert.

Mit der weiteren Planungsschärfe in den Ausbaugewerken wurden auch weitere Gutachter- und Beraterleistungen sowie besondere Leistungen bei den Planern fällig, hier ergeben sich Mehrkosten von ca. **290.000,- €**. Die Planer-/ Gutachterleistungen in dieser Höhe waren nicht im Vorfeld mit einkalkuliert?

Das MGS-Honorar ändert sich um **157.735,- €**.

aufgestellt durch

Projektleitung MGS