



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 247/11

Sachbearbeitung:

Weißer, Mathias
Barnert, Gabriele

Datum:

26.05.2011

Beratungsfolge

Gemeinderat

Sitzungsdatum

08.06.2011

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff:

Ergänzungsvorlage zu Vorlage 203/11
Sanierung und Erweiterung für das städtische Museum,
den Kunstverein und die Touristinformation

- Maßnahmen zur verbesserten Kostensicherung von Hochbauprojekten
- Kostenbilanzierung Hochbauprojekte von 2004 - 2011
- Einsparpotentiale Stadtmuseum

Bezug:

Vorlage 203/11 – Sanierung und Erweiterung für das städtische Museum,
den Kunstverein und die Touristinformation

Anlagen:

- Kostenentwicklung Eberhardstraße 1

Mitteilung:

Maßnahmen zur verbesserten Kostensicherung von Hochbauprojekten

Die Erfahrungen bei laufenden Hochbauprojekten zeigen, dass die Risiken im Bau durch die zunehmende Komplexität der Vorhaben, durch tendenziell kürzere Planungsvorläufe und starke konjunkturelle Schwankungen steigen.

Den gestiegenen Anforderungen soll mit strukturellen Verbesserungen im Baumanagement und Controlling Rechnung getragen werden. Ziel ist es, die Risiken im Bau früher zu erkennen, sie stärker zu berücksichtigen und entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt in der Budgetplanung zu bewerten.

Folgende Maßnahmen sollen zu höherer Kostensicherheit von Hochbauprojekten führen:

1. Kostenfestschreibung erst nach abgeschlossener Entwurfsplanung (Architektur und Technik) mit Kostenberechnung
2. Zuschlag für Unvorhergesehenes von 5 % bis 15 % auf die gesamten Baukosten je nach Komplexität der Bauaufgabe
3. Berücksichtigung der Baupreisentwicklung, d. h. turnusmäßiges Fortschreiben des Budgets entsprechend dem Baukostenindex des statistischen Landesamtes

4. Einführung einer Standard-Leistungsbeschreibung als Vertragsgrundlage zur besseren Prüfung und Steuerung der beauftragten Planungsbüros
5. Prüfen und gegebenenfalls Ausschöpfen der nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zur Verfügung stehenden Mittel zur Beteiligung der Planungsbüros an Kostenveränderungen (Bonus-Malus-Regelung).

Zu 1. Aus den Reihen des Gemeinderats wurde kritisiert, dass zur Beschlussfassung die Voruntersuchungen bzw. Bestandsaufnahmen - insbesondere bei Altbausanierungen - nicht sorgfältig genug erfolgt sind.

Ziel ist es, dass die Baukosten erst festgeschrieben und beschlossen werden, wenn die Entwurfsphase über alle Disziplinen vorliegt und eine detaillierte Bau- und Materialbeschreibung sowie Kostenberechnung komplett erbracht ist.

Für die terminliche Abfolge bedeutet dies, dass der Planungsvorlauf verlängert werden muss, damit zum Baubeschluss eine hohe Planungssicherheit und damit auch Kostensicherheit vorliegt.

Zu 2. Um während der Bauphase auftretende Kosten für nicht planbare oder vorhersehbare Maßnahmen kompensieren zu können, ist die bislang übliche Budgetreserve von 5 % für Unvorhergesehenes je nach Komplexität der Bauaufgabe bis auf 15 % anzupassen. Unvorhergesehenes sind z. B. mögliche Altlasten sowohl im Baugrund als auch bei vorhandener Bausubstanz (Schadstoffe, Brandschutz, Statik). Immer häufiger vorkommende Insolvenzfälle von Planungs- und Bauunternehmen sind ebenfalls als Unvorhergesehenes einzustufen.

Zu 3. Die Baupreisentwicklung ist eine Kostensteigerung, die nicht beeinflussbar ist. Eine turnusmäßige Anpassung der Baukosten entsprechend des Baukostenindex gewährleistet, dass bei Verzögerungen vor Baubeschluss das Gesamtbudget angepasst werden kann. Bei besonders langen Bauprozessen mit mehreren Bauabschnitten (z. B. Generalsanierung Goethe-Gymnasium) sind Baupreissteigerungen auch während des Bauprozesses nachzuführen.

Materialpreiserhöhungen durch Preisgleitklauseln, wie sie bei material- und energieintensiven Gewerken zur Regel werden, um die Risiken der Marktpreisschwankungen zu verteilen, können damit ebenso berücksichtigt werden.

Zu 4. Im Zuge eines weiterentwickelten Projektmanagements sollen Standardleistungen definiert werden, die eine bessere Überwachung der einzelnen Projekte ermöglicht.

Die beauftragten Planungsbüros sind im Zuge der Vertragsvereinbarungen zur Termin- und Kostenverfolgung entsprechend der jeweiligen Leistungsphasen verpflichtet. Detaillierungsgrad und Form der zu erbringenden Leistungen sind konkret festzulegen und einzufordern.

Mit der Novelle der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vom August 2010 besitzt der Auftraggeber die Möglichkeit, beauftragte Planungsbüros stärker in die Pflicht zu nehmen. Es wird geprüft, ob die Anwendung der in der HOAI verankerten Bonus-Malus-Regelung ein geeignetes Instrument dafür ist.

Kostenbilanzierung Hochbauprojekte:

	Baumaßnahme	Beschluss- summe in EUR	Abweichung in EUR	Status
	Kindergarten Steinbeisstraße	2.040.000	- 50.000	1.990.959,- schlussgerechnet
	Oststadtschule I – Anbau Mensa	615.000	- 46.000	569.500,- schlussgerechnet
	Erweiterung Lembergsschule	1.068.000	+ 54.000	1.122.000,- schlussgerechnet

	Hirschbergschule	600.000	- 18.000	582.000,- schlussgerechnet
	Generalsanierung Schlösslesfeldschule	2.660.000	+ 10.000	2.670.041,- schlussgerechnet
	Sanierung Mehrzweckhalle + Neubau Sporthalle Eglosheim	5.060.000	+ 19.000	5.079.000,- schlussgerechnet
	Innenstadtsporthalle	4.020.000	- 20.000	4.000.600,- schlussgerechnet
	Kindergarten Bäderwiesen	350.000	+ 33.000	383.500,- schlussgerechnet
	Neubau Fachklassentrakt	6.643.000	- 503.000	6.140.000 schlussgerechnet
	Umbau Feuerseemensa	1.487.000	- 5.000	1.482.700,- schlussgerechnet
	Mathildenstraße 29/31	5.400.000	- 800.000	4.600.000,- (Prognose)
	ADK – Akademiehof 1	11.305.000	0,00	Vorl. 10.151.500,- schlussgerechnet (Rechtsstreit offen)
	Karlskaserne - Mannschaftsgebäude	1.000.000	- 110.000	890.000,- schlussgerechnet
	Energetische Sanierung Karlskaserne Westflügel Geschützhaus, Hindenburgstraße	500.000	-87.000	413.000,- schlussgerechnet
	Westausgang	2.080.000	- 115.000	1.965.000,- schlussgerechnet
	Kaiserstraße 30/32 – KO-Kaserne	3.000.000	+ 100.000 (Prognose)	in Abrechnung
	Sanierung Verwaltungsräume, Wilhelmstraße 1-5	191.000	0,00	Im Bau
	Anna-Neff-Str. – KiFaZ Ha. Hö.	3.005.000	+ 195.000	im Bau
	Wilhelmstr. 35 – Lern- u. Spielclub	604.000	+ 55.000 (Prognose)	in Abrechnung
	Mathildenstr. 21	8.200.000	0,00	in Abrechnung
	Karlstr. 33 – Elly-Heuss-Knapp	4.300.000	0,00	im Bau (2.BA)
	Schulgasse 6/8, Uhland/ A.Bruckner	6.250.000	0,00	im Bau (1.BA)
	Karlstr. 19 – Schiller/Mörike-Gymn.	600.000	0,00	im Bau
	Egerländerstr. 12 – Sanierung KiGa	887.000	0,00	im Bau
	Weichselstr. MGH Grünbühl/Sonnenberg	3.100.000	0,00	im Bau
	Kurfürstenstr. 2/1 – KiGa	550.000	0,00	in Abrechnung
	Asperger Str. 39/ – Charlottenkrippe	430.000	0,00	im Bau
	Eberhardstr.1 – Stadtmuseum	7.700.000	+ 500.000	Im Bau, Mehrkosten werden überkompensiert durch höhere Zuschüsse
	Hauptstr. – Feuerwehr Neckarweihingen	1.170.000	0,00	im Bau
	Schwieberdinger Str. 46 – TDL	2.300.000	+ 50.000 (Prognose)	in Abrechnung
	Stuttgarter Str. 33 – Forum	8.186.000	0,00	im Bau

Summe: 95.301.000 - 738.000 EUR

Baupreisentwicklung Stadtmuseum

Die letzte Baupreisindex-Anpassung von 3 % erfolgte am 10.07.2007 mit der Wettbewerbsentscheidung für das Büro Lederer Ragnasdóttir Oei, Stuttgart.

Mit Beschluss vom 23.07.2008 für die Variante II, die unter anderem auch aus Denkmalschutzgründen nicht realisiert werden konnte, wurde ein „Kostendeckel“ von 6,95 Mio. € eingeführt.

Seit Mitte 2007 haben sich die Baupreise laut dem Statistischen Bundesamt pro Jahr um 6,3 / 2,7 / 0,3 / 1,6 / 2,6 % erhöht. Auf den fünfjährigen Zeitraum zwischen Wettbewerbsentscheidung und Fertigstellung bedeutet dies eine Steigerung von 13,5 % (ca. 1 Mio. €!). Eine Kompensation während der schwierigen Entwicklungs- und Planungsphase war nur durch die Reduzierung des Planansatzes für „Unvorhergesehenes“ erreichbar, zumal durch die konzeptionelle Überarbeitung ein Flächenzuwachs von mehr als 10 % hinzu kam.

Einsparpotentiale Stadtmuseum

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden innerhalb der letzten Jahre mehrere Entwurfsvarianten mit unterschiedlichen Ausbaustufen vorgestellt. Dabei sind unter Abwägung der Funktionen stets Optimierungen vorgenommen worden, die zu Kosteneinsparungen führen.

So wird von der Durchdringung des Erdgeschosses über Lufträume zum Untergeschoss abgesehen. Der Haupteingang wird in der Eberhardstraße belassen und nicht auf die Fassadenseite zur Wilhelmstraße verlegt. Das Treppenhaus wird vom zentralen Innenbereich als Anbau an die Hoffassade verlegt. Das Dachgeschoss wird nicht wie ursprünglich geplant als Museumsfläche sondern zum Depot ausgebaut. Die Oberlichter im Hof entfallen. Auf einen Lastenaufzug kann verzichtet werden. Die Fassade des Neubaus wird statt mit Messing oder Stein mit Holz verkleidet. Die Betonoberflächen werden weder in Sichtbetonqualität noch mit Innenputz ausgeführt, stattdessen sollen die Betonwände geschlämmt werden. Die aufgeführten Maßnahmen sind das Resultat intensiver Planungsarbeit und schränken weder die Funktion noch die Gestaltqualität des Stadtmuseums ein.

Die dem Baubeschluss vom 21.07.2010 (Vorlage Nr. 188/10) zu Grunde liegende Planung kann aus heutiger Sicht nicht mit einem Budget von 7,7 Mio. € umgesetzt werden. Weiteres Einsparpotential ist bei Realisierung des beschlossenen Raumprogramms nicht vorhanden.

Der festgelegte Ausbaustandard sieht nach dem Gestaltungsansatz bewusst vor, dass die meisten Räume wie Gewölbekeller, Betoneinbauten, Flure und Treppen relativ rau, ihre ursprüngliche Materialität und Textur zeigend, in Erscheinung treten. Somit ist der Spielraum für Einsparungen weder in der Qualität noch in der Masse für Kostenreduzierung vorhanden.

Eine Einhaltung des Kostendeckels von 7,7 Mio. € könnte daher nur durch Verringerung des Raumprogramms erfolgen, was erhebliche Einschnitte in der Funktion des Hauses nach sich ziehen würde.

Durch Zurückstellen des Dachausbaus zu Depotflächen könnten ca. 50.000 € an Boden- und Dachverkleidung sowie Lüftungstechnik eingespart werden. Ein nachträglicher Ausbau würde unweigerlich zu deutlichen Mehrkosten führen.

Durch Zurückstellen der Kühlung und Möblierung des Graphikmagazins könnten weitere ca. 50.000 € eingespart werden. Eine sachgerechte Unterbringung der Graphiksammlung wäre damit im Stadtmuseum nicht möglich.

Die Reduzierung des beschlossenen Budgets für Museumsgestaltung in Höhe von 1,29 Mio. € ist ohne gravierende Einschnitte in die Qualität der Ausstellung nicht möglich. Durch den

beschriebenen Ausbaustandard des Bauwerks kommt der Museumsgestaltung eine hohe Bedeutung zu. Bestimmte Ausstellungsbereiche werden bewusst „ausgekleidet“. In der Spannung zwischen Bauwerk und musealem Ausbau entsteht die Gestaltqualität des Stadtmuseums.

Die Einsparung des dargestellten Potentials kann unter Berücksichtigung der zu erwartenden funktionalen und gestalterischen Mängel nicht empfohlen werden.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler:

DI
DII
DIII
10
14
20
65