

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381

Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage

91/2017

Datum

09.03.2017

Berichtsvorlagezur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Kosten von Hochbauvorhaben - Bericht****Bezug:** Vorlagen 58/2017, 96/2017, 118/2017, 119/2017**Anlagen:** 1 Kostenübersicht Hochbauvorhaben 3/2017

Zusammenfassung:

Die Übersicht über die derzeit 21 größeren Hochbaumaßnahmen zeigt weitestgehend eine planmäßige Kostenentwicklung. Bei zwei laufenden Projekten ergeben sich deutliche Abweichungen und ein aktueller Finanzierungsbedarf. Bei drei weiteren in Planung befindlichen Projekten muss nach heutigem Stand ebenfalls von einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf ausgegangen werden.

Ziel:

-Überblick über die Kostensituation der vor kurzem abgeschlossenen, zurzeit laufenden und demnächst anstehenden größeren Baumaßnahmen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Bei einzelnen Baumaßnahmen aus der Vielzahl der zurzeit laufenden Hochbauprojekte haben sich im Bauverlauf Kostenabweichungen ergeben, die eine zusätzliche Finanzierung notwendig machen. Gleichzeitig soll ein Überblick über den aktuellen Kostenstand der 21 großen Maßnahmen gegeben werden.

2. Sachstand

Im „Blick in die Werkstatt“ im Planungsausschuss im Juni 2016 wurden bereits die 10 größten, damals laufenden Maßnahmen im Hochbau mit einem Volumen von 52,3 Mio. Euro vorgestellt. Inzwischen hat sich die im Gremium angesprochene gute Entwicklung im Grundsatz fortgesetzt und die Projekte sind weiter vorangeschritten. Einige Projekte sind inzwischen weitestgehend abgerechnet, viele noch im Bau und mehrere in der vorbereitenden Planung.

Um dem Gemeinderat einen Überblick – sozusagen eine Momentaufnahme – auf alle aktuellen Projekte zu ermöglichen, hat die Verwaltung die Maßnahmen in einer Gesamtschau dargestellt (siehe Anlage). Insgesamt sind in diese Übersicht 21 größere Projekte aufgenommen und damit alle Projekte dargestellt, die derzeit aktuell abgeschlossen worden sind, noch laufen oder sich in einer konkreten Planung mit paralleler Kostenberechnung befinden.

Die Tabelle besteht aus drei Teilen:

1. Laufende und bereits abgeschlossene Projekte seit 2015, bei denen sich die Abweichungen in einem engen Rahmen bewegen.
2. Die beiden Maßnahmen am Uhlandgymnasium (Erweiterung und Sanierung) sowie die Maßnahme Feuerwehrhaus Derendingen, da die Kostenentwicklung in diesem Zusammenhang näher betrachtet werden soll.
3. Ausblick auf die in Planung befindlichen Projekte, für die bereits eine über den Haushaltsansatz hinausgehende Kostenprognose möglich ist.

Zu 1. Laufende und bereits abgeschlossene Projekte seit 2015:

Insgesamt sind hier 16 Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von über 56 Mio. Euro dargestellt. Wie in der Übersicht zu erkennen ist bewegt sich die Abweichung im Verhältnis zum Gesamtvolumen und weitestgehend auch gegenüber den Einzelansätzen in einem sehr engen Rahmen. Im Ergebnis liegen die Kosten trotz einer Reihe von schwierigen Projekten ziemlich genau im Bereich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Insgesamt 9 Projekte, von denen der überwiegende Teil bereits abgerechnet ist, schließen unter der finanzierten Summe ab. Lediglich die in der Summe etwas höheren Abweichungen beim Rathaus am Markt und der Französischen Schule sind der Grund für die geringe Überschreitung des Gesamtvolumens.

Wichtig ist der Hinweis, dass es sich bei den in der Tabelle dargestellten Kosten aller noch laufenden Projekte um die zurzeit aktuelle Kostenprognose handelt. Bekannte Kostenrisiken sind eingearbeitet. Trotzdem werden sich die realen Kosten im weiteren Verlauf der Baumaßnahmen noch verändern.

Zu 2. Uhlandgymnasium

Da es sich in Summe der beiden Maßnahmen am Uhland-Gymnasium um die größte Investition an einer Tübinger Schule seit Langem handelt und die aktuelle Kostenentwicklung eine Nachfinanzierung erfordert, soll hier auf den Sachstand und die einzelnen Gründe detailliert eingegangen werden. Das Uhland als das älteste Gymnasium in Tübingen wurde 2012 – 2015 zuerst mit einem Neubau erweitert, um durch die damit geschaffenen zusätzlichen Räume zu ermöglichen, dass der seit langem umfassend sanierungsbedürftige, denkmalgeschützte Altbau als Ganzes generalsaniert werden kann. Um den Neubau an den Bestand anzubinden, war es notwendig, bereits in diesem Zusammenhang in den Altbau einzugreifen und auf Grund von Brandschutzauflagen zwei zusätzliche Treppenhäuser zu erstellen. Die Schlussrechnung für diese im Nachgang beauftragten Arbeiten wurde jetzt erst vorgelegt und führt, da ursprünglich bei dem Bauabschnitt 1 „Neubau“ veranschlagt, bei diesem zu

Mehrkosten, obwohl das Neubauvorhaben als eigenständige Maßnahme den Kostenrahmen eingehalten hat.

Beim Altbau konnte die detaillierte Untersuchung der einzelnen Bauteile und Zustände erst vorgenommen werden, nachdem das Gebäude freigezogen war und es dann möglich war, z.B. Decken, Wände oder Dach großflächig und auf Grund der unterschiedlichen Konstruktionen an mehreren Stellen zu öffnen. Zudem mussten alle Maßnahmen - ggf. in Alternativen - auch mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden. Dies hat dazu geführt, dass viele erhebliche Bauschäden und denkmalrechtliche Auflagen erst erkennbar waren, als die Baumaßnahme bereits lief. Aufgrund der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung des Altbaus hätte hier jedoch auch keine Alternative zur Sanierung der Substanz existiert. Die sich jetzt in der Summe auf rd. 1,16 Mio. Euro ergebenden Mehrkosten, die zusätzlich zu finanzieren sind, verteilen sich im Grundsatz auf folgende Maßnahmen:

- Bei dem zusammen mit dem Neubau hergestellten Eingriff in den Altbau ergaben sich nicht vorhersehbare Aufwände für *Bestandsanpassungen und zusätzliche statische Maßnahmen i.V. mit den zusätzlichen Treppenhäusern* vor allem beim Rohbau (300.000 €)
- *Höhere Entsorgungskosten* beim Abbruchmaterial (22.000 €)
- Die Untersuchung der Decken (Flachdecken aus Schlackenbeton zwischen tragenden Stahlträgern) ergab auf Grund mangelnder Festigkeit Zweifel an der Tragfähigkeit. Bis zur Klärung mussten daher große Teile des Gebäudes gesperrt werden. Mit Unterstützung zusätzlicher statischen Gutachtern konnten die notwendigen Eingriffe reduziert und die *Sanierung auf die Flurdecken über dem 1. und 2. OG* beschränkt werden. Die durchaus im Raum stehende Gesamtsanierung der Decken hätte – außer der weiteren Terminverzögerung – einen erheblich größeren Aufwand von vermutlich zwei oder mehr Mio. Euro bedeutet (220.000 €)
- Ebenfalls wg. des porösen Schlackenbetons wurde eine *aufwändigere Befestigung der Brandschutzdecken* zusätzlich notwendig (80.000 €)
- Erst nach dem Öffnen der Konstruktion wurde deutlich, dass trotz des Erhalts der Dachgauben erhebliche *statische Sanierungsmaßnahmen am Dachtragwerk*, zudem i.V. mit stringenten Denkmalaufgaben, notwendig wurden (190.000 €)
- Im Sockelgeschoss, in dem zum Teil auch Unterrichtsräume untergebracht sind, musste – durch Abdichtung von außen und innen aufgebrachtem Sanierputz – eine Feuchtigkeitssanierung durchgeführt werden (55.000 €)
- Auf Grund einer Denkmalschutzaufgabe müssen die *Fenster wieder wie ursprünglich mit Sprossen* ausgeführt werden. Die Planung hatte - entsprechend den Bestandsfenstern – sprossenlose, allerdings den historischen Proportionen angepasste Fenster vorgesehen (152.000 €)
- Die erst nach der Gerüststellung mögliche genauere Untersuchung ergab eine gegenüber der Kostenberechnung deutlich aufwändigere *Sanierung der Natursteinfassade* (80.000 €)
- Der sich aus vielen, im Laufe der Jahre entstandenen und aus unterschiedlichen Materialien zusammensetzende Wandanstrich erweist sich als nicht mehr tragfähig. Um einen auch für die Zukunft wieder sanierfähigen Anstrich zu erhalten ist das Abfräsen der Anstriche und zusätzliche Spachtelarbeiten notwendig (125.000 €)

Damit ergibt sich eine Summe von über 1,22 Mio. Euro an begründeten, zusätzlichen Maßnahmen, die zu einem kleinen Teil durch günstige Ausschreibungsergebnisse bereits kompensiert werden konnten.

Zu 2. Feuerwehrhaus Derendingen

Der Finanzierungsbedarf für das Feuerwehrhaus Derendingen ist prozentual der höchste.

Der Haushaltsansatz für die Erweiterung wurde im Jahr 2014 mehr oder weniger auf Zuruf, also ohne irgend eine Planung und Bedarfsabfrage, in den Haushalt 2016 aufgenommen. Damals ging die Verwaltung auf Grundlage der Baugesuchspläne des Bestandsgebäudes davon aus, dass für eine Erweiterung bereits Vorkehrungen getroffen waren. Dies hat sich jedoch nicht bestätigt. Auch musste die Erweiterung zur Herstellung der benötigten Stellfläche (Absetzcontainer) nun größer geplant werden als ursprünglich vorgesehen. Hinzu kommt, dass die Planungsleistung wegen der personellen Probleme nicht durch die Verwaltung selbst sondern durch externe Planer erstellt wird. Es ergibt sich damit ein Mehrbedarf in Höhe von 140.000 €.

Zu 3. In Planung befindliche Projekte

Hier sind die größeren Projekte aufgeführt, die zurzeit entweder demnächst ausgeschrieben werden (Sudhaus) oder nach Fertigstellung der Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung zum Baubeschluss vorgelegt werden sollen (Männerwohnheim, Turn- und Festhalle Lustnau). Bei diesen Projekten können auf Grund der jetzt sukzessive verfeinerten Planung Kostenveränderungen gegenüber dem Haushaltsansatz konkretisiert werden.

- Beim *Sudhaus* sind auf Grund der zeitlichen Verzögerung in der Hauptsache Mehrkosten durch die deutlichen, auf ca. 5 % geschätzten Preissteigerungen seit 2015 zu erwarten. Durch div. Kostenkontrollinstrumente (z.B. bepreiste Leistungsverzeichnisse, Bildung von Alternativen, Ausschreibung im Paket) wird versucht, dies zumindest teilweise zu kompensieren.
- Die Kostenentwicklung beim *Männerwohnheim* ist im Detail in der Vorlage 96/2017 dargestellt. Die aus dem Jahr 2014 stammende grobe Kostenschätzung wurde im Rahmen der Entwurfsplanung durch eine Reihe von zusätzlichen Maßnahmen und Anpassungen (Aufnahmehaus, Notübernachtung, Lüftung, Wärme- und Brandschutz, Photovoltaikanlage, Nebenkosten) ergänzt, die in der Summe zu den dargestellten Kosten führen.
- Ebenso wie beim Männerwohnheim gab es bei der *Turn- und Festhalle Lustnau* zum Planungsbeschluss lediglich eine Vorplanung in Alternativen i.V. mit groben Kostenschätzungen. Erst im Zuge der Entwurfsplanung können kostenrelevante Punkte wie Statik, Brandschutz oder Bestandssanierung genauer erfasst und berücksichtigt werden. Zudem sind in der jetzt dargestellten Summe die vom Gremium gewünschten Ergänzungen (Bühnenabsenkung und Vergrößerung des Gymnastikraumes) enthalten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Um die laufenden Projekte des Abschnitts 2.2 abzusichern müssen bisher bereitgestellte Mittel verstärkt werden. Die Verwaltung beantragt die aktuell notwendigen Verstärkungen mit folgenden parallelen Vorlagen:

- Sanierung Männerwohnheim 96/2017
- Sanierung Uhland-Gymnasium 119/2017
- Erweiterung Feuerwehrhaus Derendingen 118/2017.

Bei den kleineren Kostenverschieben/Kostenüberschreitungen des Abschnitts 2.1 (Rathaus Am Markt, Feuerwehrhaus Pfrondorf, Französische Schule, Kunsthalle usw.) ist zu erwarten, dass sich die Zahlen im Rahmen des weiteren Projektverlaufs noch verändern. Sollte Nachfinanzierungsbedarf bestehen, wird dieser in weiteren Beschlussanträgen im Gremium zur Freigabe beantragt.

Die im Abschnitt 2.3 dargestellten Finanzierungsbedarfe werden im Zusammenhang mit der Haushaltsplanung 2018 von der Verwaltung eingeplant. Auch hier ist davon auszugehen,

dass sich die Zahlen im weiteren Planungsprozess noch verändern werden.

Insgesamt wird deutlich, dass zurzeit Projekte mit einem bisher nie dagewesenen Volumen von rd. 74 Mio. Euro (Abschnitt 2.1 und 2.2) laufen. In Anbetracht der sich in einem sehr engen Rahmen bewegenden Abweichung kann - mit Ausnahme des Uhland-Gymnasiums und der FW Derendingen - von einer hohen Kostensicherheit gesprochen werden. Selbst bei dem sehr komplexen Sanierungsprojekt Uhland-Gymnasium konnten die Mehrkosten im Anbetracht der angetroffenen Zustände (z.B. der Decken und dem Dach) durch eine intensive und verantwortungsbewusste Planung und Steuerung in einem angemessenen Rahmen gehalten werden.

Wie bereits mehrfach dargestellt, besteht bei Projekten wie dem Männerwohnheim das Problem, dass aus Kapazitätsgründen erst dann eine detaillierte Planung und eine entsprechende Kostensicherheit entstehen, wenn der Gemeinderat die Aufnahme in das Investitionsprogramm der nächsten zwei bis drei Jahre entschieden hat. Dadurch ergeben sich dann in einigen Fällen Kostenabweichungen zwischen dem Haushaltsbeschluss und dem konkreten Planungs-/Baubeschluss.

Ziel der Verwaltung ist es, die Maßnahmen die sich in der mittelfristigen Finanzplanung befinden, bereits mehrere Jahre vorher detailliert durchzuplanen und die Kostenansätze damit konkreter zu ermitteln.

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine sinnvollen Lösungsvarianten, da alle dargestellten Projekte vom Gemeinderat mit großen Mehrheiten gewünscht werden und auch funktional wie die Turnhalle Lustnau, das Männerwohnheim oder das Uhland-Gymnasium unverzichtbar sind.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die detaillierten finanziellen Auswirkungen werden in der Anlage 1 und in den Einzelvorlagen dargestellt.

