

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Erweiterung und Sanierung Technisches Rathaus;  
Bericht über den Projektverlauf**

**Bezug:** Vorlagen 376/2014, 403/2016, 53/2017, 216/2017

Anlagen: 0

---

### **Zusammenfassung:**

Die für das Technische Rathaus erforderlichen Mittel liegen laut aktueller Kostenfortschreibung um rd. 1.000.000 € über den für die Finanzierung bereit gestellten Haushaltsmitteln. Diese Entwicklung war für die Verwaltung bis Februar/März nicht erkennbar. Sie hat ihre Gründe in Terminverschiebungen, Mehrmassen und Nachträgen. Ziel ist jetzt, alle Kräfte zu mobilisieren, das Projekt zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Gleichzeitig müssen die Ursachen für die Mehrkosten aufgearbeitet werden, u.a. um eventuelle Forderungen geltend zu machen.

### **Ziel:**

Information des Gemeinderats über den Kostenstand und den Projektverlauf.

### **Bericht:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Die der Verwaltung benannten Kosten des Technischen Rathauses sind seit Ende März 2017 innerhalb kurzer Zeit um über 2 Mio. € gestiegen. Dadurch werden die für dieses Projekt zur Verfügung stehenden Finanzmittel um rd. 1.000.000 € überschritten. Über diese Kostenentwicklung wurde die Verwaltung nicht in vollem Umfang informiert.

Die Verwaltung hat im Zusammenhang mit Vergaben den jeweils aktuellen Stand der Kosten beim Technischen Rathaus mitgeteilt. In Vorlage 53/2017 wurde der Planungsausschuss informiert, dass die Kosten im Februar 2017 rund 250.000 € unter der Kostenberechnung der Architekten liegen.

Nachdem die Verwaltung Unstimmigkeiten bzgl. der Kostenfortschreibung im Zuge der Rohbauabrechnung festgestellt hatte, wurden alle Planungsbeteiligten aufgefordert, hinsichtlich des konkreten Kostenstands für Klarheit zu sorgen. Dabei hat sich gezeigt, dass in mehreren Gewerken erhebliche Abweichungen von den bisher bekannten Auftragssummen festzustellen sind. Alleine beim Gewerk Rohbau liegt inzwischen eine bis zu diesem Zeitpunkt nicht benannte zusätzliche Erhöhung der Auftragssumme durch Nachträge und Mehrmassen von über 800.000 € vor. Auch bei den Zimmerarbeiten, Gipserarbeiten, Trockenbau- und Schreinerarbeiten kommt es zum Teil zu erheblichen Auftrags erhöhungen.

## 2. Sachstand

Die Bauleistungen wurden auf Basis der Ende 2014 im Gremium beschlossenen Entwurfsplanung i.V. mit der Kostenberechnung weitergeplant und paketweise ausgeschrieben. Mit dem Bau wurde Anfang 2016 begonnen.

Laut Angaben der Architekten kam es nach dem Baubeschluss durch

- Auflagen der Baugenehmigung u. a. für den Brandschutz (270.000),
- div. Planungsänderungen im Verlauf der Detailplanung (260.000) und
- zusätzliche, nicht mit den Leistungsverzeichnissen ausgeschriebene Maßnahmen bei Abbruch, Aushub, Wasserhaltung und Gründung (730.000)

zu nicht in der Kostenberechnung enthaltenen Kosten von insgesamt rd. 1,25 Mio. Euro. Diese Kosten wurden der Verwaltung im Projektverlauf nach und nach bekannt und konnten durch günstige Ausschreibungsergebnisse zunächst kompensiert werden.

Diese zusätzlichen Maßnahmen führten gleich zu Baubeginn zu einer Bauverzögerung von insgesamt 10 Wochen, die nicht mehr aufgeholt werden konnte. Im Laufe des Jahres 2016 wurden von mehreren Firmen (z.B. Rohbau und Klinkerfassade) Mehrkosten aufgrund dieser Bauverzögerungen benannt. Auch diese Kosten konnten durch bisher aufgelaufene Ausschreibungsgewinne aufgefangen werden, so dass die der Verwaltung bekannten Kosten bis zum Beginn des Jahres 2017 noch unter dem Kostenrahmen der Kostenberechnung in Höhe von 18.504.000 € lagen. Diesen Kostenstand hat die Verwaltung auch gegenüber dem Gemeinderat kommuniziert.

Erst auf Grund einer die Auftragssumme deutlich überschreitenden Abschlagsrechnung beim Rohbau wurden im Rahmen einer Besprechung mit Architekten und Projektsteuerung erhebliche, bis dahin nicht bekannte Mehrkosten deutlich. Der Gesamtumfang alleine bei diesem Gewerk von über 700.000 € wurde erst innerhalb einer mit der Firma anberaumten Durchsprache zu Nachträgen und Mehrmassen bekannt. Daraufhin wurden umgehend alle Planungsbeteiligten aufgefordert, aktualisierte Kosten vorzulegen. Dies ergab weitere Mehrkosten in Höhe von rund 750.000 Euro. Diese Zahl hat sich inzwischen um weitere 410.000 Euro auf 1,16 Mio. erhöht.

Die Gründe für die jetzt in der Summe bekannten Mehrkosten lassen sich wie folgt kategori-

sieren:

- Zusätzliche Maßnahmen – vor allem im Altbau -, die nicht oder nur teilweise bekannt waren und deshalb nicht in den Leistungsverzeichnissen und daher auch nicht in den Auftragssummen enthalten waren. (z.B. zusätzlicher Abbruch, statische Verstärkungen, Winterbau)
- Mehrmassen bei ausgeschriebenen Leistungen, die in diesem Umfang vorher nicht erkennbar waren (z.B. Aushub, kompletten Putz im Altbau abschlagen und erneuern, Gussasphalt erneuern)
- Mehrkosten durch Bauzeitverlängerung durch Veränderung der vertraglich vereinbarten Termine
- Mehrkosten durch höhere Preise bei dem veränderten Zeitplan angepassten Ausschreibungen.

Unzweifelhaft befinden sich unter diesen Mehrkosten auch größere Pakete, die auch durch eine andere Kosten- oder Terminsteuerung hätten nicht vermieden werden können, da sie erst in der Umsetzung der Baumaßnahme ersichtlich waren. Hinzu kommt, dass sich Gemeinderat und Verwaltung bewusst dafür entschieden haben, die Kostenberechnung ohne große Reserven oder Kostenpuffer aufzustellen. Stattdessen wurde im Zuge des Baubeschlusses eine allgemeine Reserve für Unvorhergesehenes von etwas über 5% der Gesamtkosten gebildet (1 Mio. €), die jetzt in jedem Fall vollständig benötigt wird.

Unklar und dringend aufzuarbeiten ist, welche Kosten durch ggf. schadensersatzpflichtige Vorgänge entstanden sind.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Das Projekt ist durch die Kosten- und Terminprobleme erheblich belastet. Die Architekten und die Projektsteuerer haben signalisiert, dass sie auch bei sich Verantwortung sehen und zu der problematischen Entwicklung mitbeigetragen haben. Sie haben sich bereiterklärt, aktiv und kooperativ gemeinsam mit der Verwaltung den Sachstand vollständig aufzuarbeiten. Je nach Ergebnis der Aufarbeitung wird die Stadt Schadensersatzforderungen stellen. Alle Beteiligten wollen zunächst eine gerichtliche Auseinandersetzung vermeiden und glauben, dass eine gemeinsame Aufarbeitung der komplexen Sachverhalte zielführender ist. Daher wurde vereinbart in einem durch einen eingeschalteten Fachanwalt begleiteten Verfahren festzustellen, worin die Ursachen liegen und ob Kosten entstanden sind, die ggf. schadensersatzpflichtig sind.

Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass weitere mögliche Kostenrisiken erkannt werden und sofortige Lösungen zur Minimierung dieser Risiken vorgeschlagen werden. Architekten und Projektsteuerer haben bereits umfangreiche Berechnungen vorgelegt und für Mitte Juni eine vollständige Zusammenfassung zugesagt.

Um die Kostenentwicklung wenigstens teilweise zu kompensieren, wird die Verwaltung zusammen mit den Planern sowohl die noch nicht ausgeführten (geschätzt ca. 1 Mio.) als auch die noch zur Vergabe anstehenden Leistungen (einschl. Möblierung ca. 1,1 Mio. Euro) auf evtl. Einsparpotentiale untersuchen und – ggf. durch Reduzierung von Standards – mögliche Einsparungen umsetzen. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der noch veränderbaren Leistungen (ca. 10% der Gesamtsumme) sind die möglichen Einsparpotentiale jedoch noch nicht ausreichend groß und sicher, um den Finanzierungsbedarf deutlich zu reduzieren.

#### 4. Lösungsvarianten

Um sämtliche Einsparpotentiale und die weiteren Schritte bis in die Tiefe zu untersuchen und alle möglichen Alternativen abzuwägen, müsste das Projekt gestoppt werden. Dies kann jedoch nicht ernsthaft als sinnvolle Alternative vorgeschlagen werden, da dadurch eine weitere zeitliche Verzögerung eintreten würde, die nicht nur bei sämtlichen laufenden Bauverträgen, sondern z.B. auch bei den Interimsflächen oder den begleitenden Baumaßnahmen (Brunnenstrasse und Ammerpark) erhebliche, unkalkulierbare Folgekosten verursachen würde.

Des Weiteren könnte auf die Realisierung der geplanten Photovoltaikanlage (66.000 Euro) verzichtet werden. Doch auch dies wird von der Verwaltung nicht empfohlen, da die Anlage sich auf Grund der sehr hohen Eigenverbrauchsrate (>80%) innerhalb von max. 8 Jahren amortisiert.

Weitere Einsparpotentiale werden derzeit, wie in der Vorlage dargestellt, intensiv geprüft, liegen aber noch nicht entscheidungsreif vor.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen HHSt. 2.0200.9400.000-1040

Die aktuelle Kostenprognose beläuft sich auf rund	20.510.000 €.
Auf der Haushaltsstelle sind bisher bis zum Jahr 2019 (inkl. der Reserve für Unvorhergesehenes) insgesamt finanziert,	19.504.000 €
so dass damit die Finanzierung nominal um zu verstärken wäre.	1.006.000 €

Zum aktuellen Zeitpunkt ist aber noch nicht sichergestellt, dass mit dieser Summe alle Risiken abgedeckt sind; Planer und Projektsteuerer werden bis Mitte Juni eine präzise Einschätzung vorlegen und im Gremium vorstellen.

Eine mögliche Finanzierung der Mehrkosten ist im Detail in der separaten Beschluss-Vorlage 216/2017 dargestellt.

Die Summe der Be- und Entlastungen des städtischen Haushalts wird nach heutigem Kenntnisstand jedoch deutlich geringer sein als die Mehrkosten, die in dieser Vorlage dargestellt werden: Auf der einen Seite steht die Belastung durch Verzehr des Puffers und voraussichtliche Mehrkosten von einer weiteren Million Euro. Auf der anderen Seite stehen nicht etatisierte Einnahmen: Das Technische Rathaus ist als förderfähige Maßnahme in das Sanierungsgebiet Östlicher Altstadtrand aufgenommen worden. Bislang sind hieraus jedoch noch keine Einnahmen im Haushalt dargestellt, so dass die tatsächlichen Fördermittel aus dem Sanierungsgebiet die Maßnahme im Haushalt entlasten werden. Für das Technische Rathaus zur Förderung angemeldet sind Kosten in Höhe von ca. 4,15 Mio € (inklusive städtischem Eigenanteil, entspricht dem förderrechtlich ermittelten Anteil von 21% der Gesamtmaßnahme). Als maximale Fördersumme erhält die Stadt hieraus eine Finanzhilfe von 60%, demnach ca. 2,49 Mio €.

Ob die gesamte Summe von 2,49 Mio. € oder nur ein Teilbetrag dem Haushalt zugutekommt, kann derzeit noch nicht abschließend gesagt werden. Abhängig ist dies u.a. davon, ob im nächsten Jahr noch weitere Fördermittel genehmigt werden – nach der bisherigen Erfahrung in Sanierungsgebieten spricht sehr vieles dafür. Bislang liegen von den beantragten

7,9 Mio. € Fördermitteln Förderzusagen über 6,7 Mio € vor. Sicher erscheint derzeit aber mindestens eine Haushaltsentlastung von 1 bis 1,5 Mio. €, da dafür bereits jetzt ausreichend Fördermittel zugesagt sind und auch schon abgerufen werden.

Im Saldo geht die Verwaltung davon aus, dass die nun notwendige Verstärkung der Mittel für das Technische Rathaus durch bisher nicht etatisierte Landeszuschüsse gedeckt werden können. Auswirkungen der Mehrkosten auf andere Projekte des Vermögenshaushaltes sind daher nicht zu befürchten.