



Aktenzeichen: 251/Ko/Ho/we

Datum: 12.09.2019

Hinweis: XVI/0273
XVI/0886

Beratungsfolge: Haupt- und Finanzausschuss

Kostensteigerung bei dem Kooperationsprojekt PIH / KG

Die Verwaltung berichtet:

1. Die Projektkosten für das Kooperationsprojekt KG / PIH erhöhen sich nach der aktuellen Kostenverfolgung und der Prognose des Projektsteuerungsbüros gegenüber der Kostenschätzung vom 23.03.2017 in Höhe von 10.584.548,70 € um 4.227.810 € auf 14.812.358,70 €.
2. Der Kostenanteil der Stadt Frankenthal (Pfalz) an den Projektkosten beträgt dann 11.627.701,80 € (78,5 % der Projektkosten, ursprünglich 8.308.870,73 €), der des Bezirksverbands Pfalz 3.184.656,90 € (21,5 % der Projektkosten, ursprünglich 2.275.677,97€).

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Folgende Sachverhalte sind für die jetzige Kostenentwicklung maßgeblich:

1.

Die erste Kostenberechnung der beauftragten Architekten Christl und Bruchhäuser vom 10.06.2016 in Höhe von 11.600.995,63 € wurde durch die ADD als zu hoch nicht akzeptiert und eine Reduzierung der Kosten verlangt. Die damalige Kostenberechnung lag ca.1,0 Mio € über der später durch die ADD genehmigten Kostenberechnung.

Die Kosten wurden bei gleichbleibenden Qualitätsanforderungen entsprechend angepasst, bis sie den durch die ADD als maßgebend angesehenen Datenbankwerten des Baukosteninformationszentrums aus dem Jahr 2015 entsprachen.

Es erfolgte letztlich eine Reduktion um 1.016.446,93 € auf 10.584.548,70 €. Diese Bausumme war Grundlage in dem Förderbescheid der ADD und wurde von ihr letztlich akzeptiert.

2.

Im Zuge der weiteren Planung und der, erst nach Abbruch des Pavillons des PIH möglichen detaillierten Baugrunduntersuchung, musste aufgrund von lokal sehr schlechten Baugrundverhältnissen ein spezielles Gründungsverfahren (Bohrpfahlgründung) gewählt werden. Dieses Verfahren wurde im gemeinsamen Bauausschuss des Bezirksverbands und der Stadt Frankenthal am 24.10.2018 beraten und einvernehmlich beschlossen.

3.

Es wurde zwischen den Kooperationspartnern, ebenfalls im Bauausschuss vom 24.10.2018 einvernehmlich beschlossen, ein Notfall-Gefahren-Rufsystem (NGRS) in das Gebäude einzubauen, mit Erweiterungsmöglichkeit auf die beiden Schulen PIH und KG. Die Notwendigkeit dieses Rufsystems wird aus der im Juli 2016 veröffentlichten DIN VDE V 0827 hergeleitet.

4.

Es wurde durch Beschluss des Bauausschusses zwischen den Kooperationspartnern vereinbart, einen Projektsteuerer zu beauftragen, der unverzichtbare und gute Arbeit leistet. Im Bauausschuss vom 14.03.2018 wurde dies begründet und beschlossen. Die Kosten für die Projektsteuerung belaufen sich voraussichtlich auf 260.000,00 €

5.

Seit dem Jahr 2017 sind die Baukosten erheblich angestiegen. Dies ist ein Faktor, der nicht zu vernachlässigen ist. So ist seit dem Jahr 2017 bis heute mit einer Kostensteigerung von ca. 9% zu rechnen.

6.

Nach Submission der Gewerke des ersten und zweiten Vergabepakets für dieses Vorhaben Ende des Jahres 2018 und Anfang des Jahres 2019 hat sich herausgestellt, dass die Ergebnisse der Ausschreibungen teilweise erheblich über den Ansätzen der bepreisten Leistungsverzeichnisse und entsprechend noch höher über denen der genehmigten Kostenberechnung, die Grundlage des Förderbescheides der ADD waren, liegen. Die höheren Kosten in Höhe von 1.509.200 € sind unten aufgezeigt. Leider ist dies nicht nur bei den Projekten der Stadt Frankenthal und des Bezirksverbands der Fall, sondern bundesweit, wie aus der Fachpresse zu entnehmen ist.

7.

Es stellte sich im Zuge der Ausschreibungsverfahren zum ersten und zum zweiten Vergabepaket heraus, dass sehr wenige oder keine Angebote eingegangen sind. So gab es für den erweiterten Rohbau nur ein Angebot. Für die Heizungsinstallation, Lüftungsinstallation und Fassaden-/Fensterbau gingen keine Angebote ein, so dass die Ausschreibungen wiederholt werden mussten. Der Markt erscheint weitgehend gesättigt, was wiederum den Wettbewerb verfälscht und zu höheren Angebotspreisen als üblich geführt hat und in Zukunft eventuell noch führen wird. Auch dieses Problem tritt bundesweit auf.

8.

Nach Hochrechnungen des Projektsteuerers ist bei den folgenden Vergabepaketen mit ebenfalls höheren Submissionsergebnissen in der Größenordnung von ca. 600.000,00 € zu rechnen. Dies betrifft die Vergabepakete 3 bis 5.

9.

Maßnahmen zur Kompensation der Mehrkosten sind nur in begrenztem Umfang möglich. Diese werden immer wieder geprüft. Nennenswerte Einsparungen lassen sich voraussichtlich nur bei der Ausstattung der naturwissenschaftlichen Räume erzielen.

Die vorgenannten Faktoren haben zu der derzeitigen Kostenerhöhung geführt. Sie sind weder auf Versäumnisse des Bezirksverbands als Bauherr zurückzuführen, noch den Architekten und Ingenieuren anzulasten. Der Bezirksverband unternimmt hohe Anstrengungen die Kostenentwicklung zu kontrollieren und, wo immer es wirtschaftlich sinnvoll ist, Kosten einzusparen.

Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. der Entfall der Verbindungsbrücke zwischen dem Bestandsgebäude des PIH und dem Neubau zeigen jedoch kaum Wirkung.

Der aktuelle bekannte Betrag der Kostenerhöhung der Baugewerke gegenüber der Kostenberechnung vom 23.03.2017 führt auch zu steigenden Kosten bei den Baunebenkosten (Kostengruppe 700), die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich bedingen die erweiterte Gründung (Bohrpfähle) und der Einbau eines NGRS schon für sich gesehen eine Kostensteigerung von 906.000,00 €. Hinzu kommt noch eine Preissteigerung von ca. 9% seit dem Jahr 2017, die auf Basis der Kostenberechnung vom 23.03.2017 mit ca. 952.610,00 € zu Buche schlägt.

Grobzusammenstellung mit Sachstand : 25.07.2019 * :

Kostenschätzung Christl und Bruchhäuser vom 10.06.2016 : 11.600.995,63 €

1. Genehmigte Kostenberechnung der ADD vom 23.03.2017:	10.584.548,70 €
2. Kostenerhöhung nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse der Vergabepakete 1 und 2: Mehrkosten i.H.v. 1.509.200,00 € sowie durch NGRS (gerundet 406.000,00 €) und Gründung (gerundet 500.000,00 €) darin enthalten.	2.415.200,00 €
3. Beauftragung Projektsteuerung DGI:	260.000,00 €
4. Kostensteigerung 9 % auf Basis Nr. 1:	952.610,00 €
5. Vermutete Steigerung der Kosten nach Submission der Vergabepakete 3 bis 5:	<u>600.000,00 €</u>
Prognostiziertes Gesamtkostenvolumen:	14.812.358,70€

*Mit Datum 25.07.2019 sind die Angebote des Vergabepakets 2, aufgrund erneuter Ausschreibung, noch in der Prüfung durch die Architekten. Für das Gewerk Fassaden- und Fensterbau mit einem geschätzten Volumen von ca. 1.5 Mio. € lag zum Submissionstermin am 09.07.2019 kein Angebot vor, das Gewerk wird erneut ausgeschrieben.

Das Vergabepaket 3 umfasst folgende Ausschreibungen:

Tischlerarbeiten, Türen und Fensterbänke; Metallbautüren, Innenputzarbeiten, Trockenbauarbeiten und Schlosserarbeiten sowie die erneute Ausschreibung für das Gewerk Dachabdichtung und Spenglerarbeiten. Hierfür ist als Submissionstermin der 09.09.2019 vorgesehen.

Eventuelle Kompensationen insbesondere beim Vergabepaket 5 (hier ist die Ausstattung der NAWI-Räume enthalten) sind noch nicht berücksichtigt.

Die vorliegende Berechnung ist stark von der Marktlage und der Entwicklung der Baustelle abhängig. Die Bautätigkeit ist im Juli 2019 begonnen worden. Insofern ist die Belastbarkeit der Zahlen noch kritisch zu betrachten.

Wir werden weiterhin über die Entwicklung der Baukosten berichten.

Der Bezirksverband Pfalz und die Stadt Frankenthal werden wegen der erhöhten Gesamtkosten und der Höhe des bisher zugesagten Zuschusses das Gespräch mit dem Land suchen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister