

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0176/2021/IV

Datum:
23.08.2021

Federführung:
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:

Betreff:

Projektstandinformation Hochbaumaßnahmen

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. September 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	21.09.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Information der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Die sich hieraus ergebenden notwendigen Erhöhungen von Ausführungsgenehmigungen bei 2 Projekten sind Bestandteil einer eigenen Beschlussvorlage.

Auf das Risiko der möglichen Erhöhungen der Ausführungsgenehmigungen von weiteren 2 Projekten wird in dieser Informationsvorlage explizit eingegangen.

Zusammenfassung der Begründung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss wird über laufende und fertiggestellte Hochbauprojekte mit einem Kostenvolumen von mehr als 100.000 EUR informiert.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

1. Anlass

Das Hochbauamt informiert den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss regelmäßig zweimal im Jahr über die laufenden und fertiggestellten Hochbauprojekte mit einem Kostenvolumen von mehr als 100.000 EUR mittels der als Anlagen 01 bis 02 beigefügten Projektübersichten und Zusammenfassungen der Kostenstände.

Derzeit bearbeitet das Hochbauamt 27 laufende Projekte mit einem Bauvolumen von mehr als 100.000 EUR pro Bauprojekt. Die Summe der hierfür genehmigten Kosten (Ausführungsgenehmigungen) beträgt 79.059.000 EUR. Die aktuelle Kostenprognose Stand August 2021 bewegt sich in einer Spanne von 81.583.000 EUR bis 82.743.000 EUR. Die aktuelle Kostenabweichung bewegt sich von + 3,2 % bis + 4,7 %.

18 Projekte werden mit einem Bauvolumen ab 1.000.000 EUR pro Bauprojekt bearbeitet. Die Summe der hierfür genehmigten Kosten (Ausführungsgenehmigungen) beträgt 75.605.000 EUR. Die aktuelle Kostenprognose Stand August 2021 bewegt sich in einer Spanne von 78.224.000 EUR bis 79.384.000 EUR. Die aktuelle Kostenabweichung bewegt sich von + 3,5 % bis + 5,0 %.

9 Projekte werden mit einem Bauvolumen von 100.000 EUR bis 1.000.000 EUR pro Bauprojekt bearbeitet. Die Summe der hierfür genehmigten Kosten (Ausführungsgenehmigungen) beträgt 3.454.000 EUR. Die aktuelle Kostenprognose Stand August 2021 beträgt 3.359.000 EUR. Dies entspricht einer Kostenunterschreitung von - 2,75 %.

13 Projekte wurden fertiggestellt. Die Summe der hierfür genehmigten Kosten (Ausführungsgenehmigungen) beträgt 12.484.500 EUR. Die Prognose auf den Schlussrechnungsstand beträgt 12.403.838 EUR. Dies entspricht einer Kostenunterschreitung von - 0,6 %.

2. Weiteres Vorgehen

2.1. Projekte mit einer Kostensteigerung, die zu einer weiteren Erhöhung der Ausführungsgenehmigung führen

Für folgende Projekte übersteigen die prognostizierten Kosten die ursprünglich erteilten und bereits erhöhten Ausführungsgenehmigungen, sodass im Haupt- und Finanzausschuss am 29.09.2021 und im Gemeinderat am 14.10.2021 um Zustimmung zur Erhöhung der Kosten gebeten wird.

Nr.	Gebäude	Erteilte Ausführungsgenehmigung in EUR	Zusätzlich genehmigte Ausführungsgenehmigung in EUR (DS Nr. 0398/2019/BV vom 17.12.2019)	Zusätzlich genehmigte Ausführungsgenehmigung in EUR (DS Nr. 0242/2020/BV vom 23.07.2020)	Summe der Ausführungsgenehmigung in EUR	Kostenprognose Stand August 2021 in EUR
1	Feuerwehrhaus Ziegelhausen, Umbau und Erweiterung	2.150.000	420.600	529.400	3.100.000	3.700.000
2	Neubau Haus der Jugend/ Weiterbetrieb Kita Römerstr. (Gesamtsumme)	7.860.000	330.000	1.470.000	9.660.000	10.850.000

2.2. Projekte mit einer Kostensteigerung deren absolute Höhe aktuell noch nicht abschließend prognostiziert werden kann.

Für folgende Projekte übersteigen die aktuell prognostizierten Kosten die erteilten Ausführungsgenehmigungen. Die voraussichtlich zusätzlichen Kosten waren nicht vorhersehbar. Die absolute Höhe der Kostensteigerungen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend prognostiziert werden, da das Hochbauamt intensiv daran arbeitet, die Forderungen entweder grundsätzlich zurückzuweisen, oder auf das unabweisbare Mindestmaß runter zu verhandeln. Somit werden die im Folgenden aufgeführten Projekte mit einer „*worst-case*“ Kostenprognose in der Projektübersicht dargestellt, in der sämtliche vorliegenden Nachtragsforderungen aufgeführt sind.

2.2.1 Generalsanierung mit konzeptioneller Profilausbildung Theaterpädagogik am Hölderlin-Gymnasium (ohne die Aufstellung von Containern)

Bei dem Bauvorhaben liegen zum jetzigen Zeitpunkt mehrere Nachtragsforderungen mit einer Gesamtsumme in Höhe von rund 500.000 EUR vor. Schwerpunkt ist der Nachtrag der Rohbaufirma. Gleichzeitig wurde vom beauftragten Architekturbüro eine hohe nachträgliche Honorarforderung aus „mitzuverarbeitender Bausubstanz“ (mzB), in Höhe von rund 800.000 EUR eingereicht. Diese Nachtragsforderung war nicht erkennbar und wurde daher als „Kostenrisiko“ im Rahmen der Bewertung der Projektrisiken vom 17.09.2019 nicht erfasst, da die Anrechnung der „mitzuverarbeitenden Bausubstanz“ weder vertraglich vereinbart, noch vom Architekturbüro zuvor je thematisiert wurde. Der Anspruch des Planers auf Anrechnung der mzB kann laut Urteil des OLG Köln vom 29.12.2016 -16 U 49/12 jedoch nicht zurückgewiesen werden, auch wenn die Anrechnung der mzB vertraglich nicht vereinbart wurde.

Nachtragsforderungen (Schwerpunkt Rohbau)	maximale Kosten 500.000 EUR
Nachtragsforderungen Honorarabrechnung	maximale Kosten 800.000 EUR

Sämtliche Nachtragsforderungen werden – auch mit Unterstützung externer Expertise – baubetrieblich und bauwirtschaftlich intensiv dem Grunde und der Höhe nach geprüft. Unberechtigte Forderungen werden zurückgewiesen.

Die hier aufgeführten Mehrkosten beinhalten, wie zuvor beschrieben, das maximale Kostenrisiko.

Nach Abschluss sämtlicher Nachtragsprüfungen wird die *Gesamtkostenprognose* abschließend neu bewertet. Auf Basis der endgeprüften Finanzierungsdifferenz wird im Anschluss der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat um Zustimmung zur Erhöhung der Beschlusssumme gebeten.

2.2.2 Erweiterung des Turnzentrums Heidelberg-Süd

Bei diesem Bauvorhaben liegen zum jetzigen Zeitpunkt Ausschreibungsergebnisse mit exorbitant gestiegenen Materialpreisen für Holz vor. Da die Planung der Turnhalle Bauteil für Bauteil bereits maximal optimiert wurde, ist eine weitere Reduzierung nahezu unmöglich. Dennoch wird versucht durch die erstmalige Einführung einer „Stoffpreisgleitklausel“ der hochspekulativen Preisentwicklung entgegenzusteuern. Die Fassade der Halle soll beispielsweise erst zu einem möglichst späten Zeitpunkt umgesetzt werden, da bis dahin gegebenenfalls eine Beruhigung des Holzpreises eintreten wird. Der Minderpreis wird dann vom Auftragnehmer an den Auftraggeber „weitergereicht“.

Mehrkostenrisiko aus Materialpreissteigerungen maximale Kosten 700.000 EUR

Nach Abschluss aller Preisprüfungen wird die Kostenprognose vom Hochbauamt neu bewertet, um im Anschluss im Haupt- und Finanzausschuss und im Gemeinderat um Zustimmung zur Erhöhung der trotz aller Bemühungen unvermeidbaren zusätzlichen Kosten zu bitten.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Projektliste mit Abweichungen der Kostenprognosen zu genehmigten Kosten
02	Projektstandinformation Hochbaumaßnahmen