

Fürther Straße 244d, Kulturwerkstatt auf AEG

hier: Nachtragsobjektplan

Entscheidungsvorlage:

Begründung und Umfang der Maßnahme

Die „Kulturwerkstatt Auf AEG“ ist ein Bestandsgebäude für das Amt für Kultur und Freizeit (KUF), in dem das *Kulturbüro Muggenhof*, der *KinderKunstRaum*, die *Musikschule Nürnberg* sowie, als externe Nutzer, das *Centro Español* und die *Akademie für Schultheater und Theaterpädagogik* untergebracht sind. Das bestehende Gebäude wurden entsprechend den vielfältigen Anforderungen umgebaut. Der Veranstaltungsraum und das Foyer werden durch eine verpachtete Gastronomie ergänzt. Das Haus bedient damit viele Facetten der kulturellen Bildung und wertet den Stadtteil Muggenhof soziokulturell auf.

Baubeschreibung

Die bauliche Maßnahme umfasste den Umbau der Halle 3 des Gesamtensembles des ehemaligen Werksgeländes der AEG. Das Gebäude hat eine Nettonutzfläche von 4.795 m².

Die ursprünglich zweigeschossige Halle wurde entkernt, die äußere Gebäudestruktur wurde erhalten und mit neuen Fenstern und einer Fassaden- und Dachdämmung ertüchtigt. Die innere Gebäudestruktur ist neu aufgebaut.

Die Räume erfüllen hohe Anforderungen an die Raum- und Bauakustik. Die komplett neue Gebäudetechnik umfasst auch mehrere Lüftungsanlagen und eine Klimatisierung für den Saal bzw. das Foyer. Die Wärmeversorgung erfolgt über die städtische Fernwärme. Die Vorgaben der EnEV für den Neubau werden um ca. 30% unterschritten.

Begründung und Umfang des Nachtragsverfahrens

Die Kulturwerkstatt ist seit der Eröffnung am 11.11.2016 in Betrieb. Derzeit erfolgen noch Mängelbeseitigungen und abschließende Restarbeiten.

Der vorliegende Nachtragsobjektplan beinhaltet die Mehrkosten, die sich aus dem Bauablauf, zeitlichen Verschiebungen und zusätzlichen Leistungen gegenüber dem Objektplan und Verzögerungen in Vergabeverfahren ergeben haben. Ebenso ergeben sich Mehrkosten bei den Baunebenkosten. Diese begründen sich aus den Honoraranpassungen (Anpassung an die Baukosten), zusätzlichen Leistungen, der Anpassung der Bauverwaltungskosten (BVK) und Betriebskosten der Baustelle.

Kosten

Die Gesamtkosten inkl. BVK wurden im Objektplan vom 24.09.2013 mit 16.090.000 EUR genehmigt. Das Nachtrags-BRL vom 26.10.2015 beinhaltet eine Kostensteigerung von 360.000 EUR zum Einbau einer Gasdrainage unter der Bodenplatte. Die genehmigte Gesamtsumme beträgt 16.450.000 EUR.

Die hier angemeldeten Kostensteigerungen sind schwerpunktmäßig folgenden Themenkreisen zuzuordnen:

Planungsanpassungen aufgrund Bausubstanz und Altlasten

Die Bestandsbauteile waren zum Teil in einem schlechteren Zustand als in den Voruntersuchungen ersichtlich. Es mussten Sanierungen durchgeführt werden (z.B. Betonsanierungen an den Außenstützen, Attikaausführung) und Befestigungen von neuen Einbauten aufwendiger ausgeführt werden (z.B. Abhängung von Elektrotrassen). Zu entfernende Bausubstanz musste umfassend auf Schadstoffe untersucht werden, dies führte zu Mehraufwendungen, Verzögerungen und Entsorgungskosten (z.B. Altfundamente).

Planungsfortschreibung und -konkretisierung

Im Zuge der Bauausführung haben sich in Teilbereichen Abweichungen zur vorgesehenen Planung ergeben. Dies führte z.T. zu Massenmehrungen gegenüber den ursprünglichen Ansätzen überwiegend in den Gewerken der Technischen Anlagen.

Mehraufwendungen ergaben sich auch infolge nicht ausreichender Abstimmungen der Fachplaner, und unzureichender Koordination der Auftragnehmer durch die betreuenden Fachbauleitungen. Soweit möglich, wird versucht, Honorare zu reduzieren.

Bauablauf und Terminsicherung

Im Zuge des Bauablaufes gab es aus vielfältigen Gründen Verzögerungen (Vergabeverfahren, Bauzeit- und Bauablaufanpassungen, Altlasten, etc.). Um weitere Verzögerungen zu verhindern mussten organisatorische und technische Maßnahmen ergriffen werden. Beispielsweise musste die Baustelle in den Wintermonaten provisorisch geschlossen werden und die Bauheizung entgegen der Planung, ausgeführt werden. Die Estrich austrocknung musste künstlich mit Zusatzmitteln beschleunigt werden, um die Bodenverlegung zu beschleunigen.

Honorare und Nebenkosten (Anpassungen und Bau-Betriebskosten)

Aufgrund der Kostensteigerung und vor allem wegen der verlängerten Projektlaufzeit mussten die Honorare angepasst werden (z.B. Projektsteuerung). Zusätzliche bzw. umfangreichere Gutachten und Freiberufliche Leistungen wurden notwendig (Gutachten zu Bestandsbauteilen, Nachweise von Prüfsachverständigen, Freimessungen). Die Baustellenbewirtschaftungskosten sind wegen der längeren Bauzeit gestiegen (Baubüro, Gebühren, Energiekosten).

Um den Eröffnungstermin einhalten zu können, mussten Beschleunigungsmaßnahmen eingeleitet werden u.a. Arbeitseinsätze an Wochenenden. Hierfür war ein Sicherheits- und Schließdienst notwendig.

Gerade in der Fertigstellungsphase waren wegen unzuverlässiger Firmen kostenintensive Maßnahmen notwendig, damit für die nur teilweise durchgeführten Maßnahmen Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden konnten.

Die dadurch entstandenen finanziellen Schäden werden versucht, geltend zu machen.

Die aktuelle Kostenprognose nach DIN 276 entspricht im wesentlichen der voraussichtlichen Kostenfeststellung unter Beachtung der unten genannten Risiken (in EUR):

	OBJEKTPLAN	NACHTRAG	NACHTRAG-
		BRL 01	OBJEKTPLAN
KGR	24.09.2013	26.10.2015	Prognose 2/2018
100	0	0	0
200	152.109	152.109	49.332
300	6.930.694	7.145.458	7.065.894
400	2.660.988	2.660.988	3.385.500
500	81.588	81.588	183.661
600	666.569	666.569	391.073
700	3.033.016	3.117.594	3.761.445
netto	13.524.965	13.824.306	14.836.905
MWSt 19,0%	2.569.743	2.626.618	2.819.012
Rundung	-4.708	-924	4.083
brutto gerundet	16.090.000	16.450.000	17.660.000
Mehrkosten zu OP	0	360.000	1.210.000

Die Kostenveränderungen (inkl. 1. Nachtragsobjektplan) gegenüber dem Objektplan stellen sich wie folgt dar:

- **KG 200 Herrichten und Erschließen (-102.777 EUR)**
 - die Stellplatzablässe wurde der KG 700 zugeordnet (Budgetumverteilung)
- **KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion (+135.200 EUR)**
 - Zusätzlich Leistungen aufgrund Schadstoffbelastungen (Bodenluft und Bauteile)
 - Zusätzliche Leistungen (Nachträge) aufgrund bestehender Bausubstanz
 - Zusätzliche Leistungen / Mehraufwand aufgrund Bauzeitverschiebungen
- **KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen (+724.512 EUR)**
 - Leistungen die ursprünglich in KG 600 geführt wurden (Budgetumverteilung)
 - Zusätzliche Leistungen (Nachträge) aufgrund bestehender Bausubstanz und zu geringer Massenberechnung
 - Zusätzliche Leistungen / Mehraufwand aufgrund Bauzeitverschiebungen
 - Zusätzliche Leistung „Kanalsanierung Bestand“ (vorgesehene Sanierung war nicht erfolgreich)
- **KG 500 Außenanlagen (+102.073 EUR)**
 - Kostenschätzung war nicht ausreichend (Schadstoffbelastung war im Vorfeld so nicht erkennbar)
 - Erhebliche Massenerhöhung aufgrund Schadstoffbelastungen (Boden)
 - Zusätzliche Leistungen / Mehraufwand aufgrund Bauzeitverschiebungen
- **KG 600 Ausstattung und Kunstwerke (-275.496 EUR)**
 - Leistungen der Medien- und Veranstaltungstechnik wurden der KG 400 zugeordnet (Budgetumverteilung)
- **KG 700 Baunebenkosten (+728.429 EUR)**
 - Erhöhung der BVK aufgrund der Kostenerhöhung
 - Honorarerhöhung Projektsteuerung aufgrund der Kostenerhöhung/Projektlaufzeit
 - Honorarmehrforderung des Architekten aufgrund der Bauzeitverlängerung (derzeit in Klärung)
 - Erhöhung der Bewirtschaftungskosten (Baubüro, Gebühren, Energiekosten) aufgrund der Bauzeitverlängerung
 - Zusätzliche Leistungen zur Gewährleistung der Eröffnungsfeier (Reinigung und Bewachung, Schließdienst)

Risiken

In den o.g. Kosten sind strittige Forderungen in Höhe von ca. 240.000 EUR enthalten. Dies betrifft Forderungen die derzeit durch RA/3-VMN / Rpr geprüft werden. Das sind Forderungen von Auftragnehmern in Anfechtung der Schlusszahlung und Forderungen der Planer (KG 700).

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen:

- nicht akzeptierte Kürzungen von Nachtragsforderungen (Bau- und Technikfirmen),
- nicht akzeptierte Abzüge oder Verrechnungen von entstandenen Mehrkosten,
- Forderungen eines TGA-Planers der nach der LPH 3 nicht weiterbeauftragt wurde,
- Forderungen des Architekten aufgrund Bauzeitverlängerung – diese wurden zurückgewiesen, aber vom Architekten bis dato nicht akzeptiert.

Die Wahrscheinlichkeit, ob diese Forderungen zum Tragen kommen, kann aus heutiger Sicht nicht bewertet werden, da das Klagerisiko der Vertragspartner nicht einzuschätzen ist.