Sachstandsbericht KOH Bestandsgebäude

1. Allgemeines

Die Teilmaßnahme umfasst den Ausbau von zehn der 16 Sektoren des Bestandes zu Ermöglichungsräumen für Kunst und Kultur und zu einer weiteren Spielstätte des Staatstheaters Nürnberg.

Der Objektplaner gmp international GmbH hat die Unterlagen der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) mit Indexstand 5A vorgelegt. Des Weiteren liegen die Entwurfsplanungen der Fachplaner für Elektrotechnik, Heizungs-, Klima- und Lüftungstechnik, Fördertechnik (Aufzüge), Bühnentechnik und Küchentechnik sowie Brandschutz und Bauphysik vor.

Der Planstand der Entwurfsplanung der Objektplanung mit Index 5A wird der Kommission in Übersichtsplänen vorgelegt. Schnitte werden exemplarisch für den Sektor 4 vorgelegt. Auf eine Vorlage der Fachplanungen wird verzichtet. Auf die Anlagen wird verwiesen. Die abschließende Koordinierung und Integration der Fachplanung durch den Objektplaner (finaler Planstand) steht noch aus. Im Zuge der Finalisierung müssen die Pläne noch konsolidiert und im Besonderen Darstellungsfehler behoben werden.

Die Projektsteuerung SPPM hat die übergebenen Planungsunterlagen der Entwurfsplanung hinsichtlich der Projektziele, des vorgegebenen Kostenrahmens und der Kostenentwicklung überprüft. Darüber hinaus erfolgte eine Bewertung der Planungsqualität, insbesondere hinsichtlich Funktionalität, Vollständigkeit und Schnittstellenkoordination im Sinne einer wirtschaftlichen Projektumsetzung. Zudem wird die Terminlage der Leistungsphase 3 im Kontext des Rahmenterminplanes betrachtet, um den aktuellen Stand der Planung zeitlich einzuordnen und die Planungsfortschritte transparent darzustellen. Abschließend erfolgt eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

2. Termine

Die Terminlage der Leistungsphase 3 wurde seitens der Projektsteuerung im Abgleich mit dem übergeordneten Rahmenterminplan bewertet.

Im Zuge der Prüfung wurden Verzögerungen in Teilbereichen der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) festgestellt. Diese wirken sich unmittelbar auf den avisierten Meilenstein „Baubeginn Ausbau“ im März 2026 aus. Durch den verzögerten Abschluss der Entwurfsplanung verschiebt sich der frühestmögliche Start der Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) sowie der Ausschreibung und Vergabe vorbereitender Ausbaugewerke. In der Folge besteht das Risiko, dass sich der Gesamtterminplan, insbesondere die geplante Nutzungsübergabe der Ersatzspielstätte im Zeitraum Mai bis Oktober 2028, nicht einhalten lässt. Die Beauftragung und Koordination einer Vielzahl von Einzelvergaben im weiteren Planungs- und Bauprozess stellt ein weiteres Terminrisiko dar.

Die Einhaltung des ursprünglich für März 2026 vorgesehenen Baubeginns erscheint bei Fortführung der bisherigen Einzelvergabestrategie aufgrund der bereits eingetretenen Verzögerungen als nicht mehr möglich. Zur Kompensation der identifizierten Terminverzögerungen wird empfohlen, die weitere Umsetzung des Ausbaus strategisch neu auszurichten. Dies beinhaltet insbesondere die Option einer frühzeitigen Einbindung eines Kumulativleistungsträgers, der neben der Ausführung auch die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) in Eigenverantwortung übernimmt. Hierdurch können Planungs- und Ausführungsleistungen stärker verzahnt und terminlich parallelisiert werden.

Ein angepasster Meilensteinplan könnte folgende Schritte umfassen:

- Einleitung des Vergabeverfahrens inkl. Vorbereitung ab Q3 2025

- Zuschlagserteilung Kumulativauftragnehmer ab Q2 2026

Durch diese strategischen Anpassungen kann eine Verzögerung im Gesamtterminplan voraussichtlich kompensiert werden. Für die Vergabe an einen Kumulativleistungsträger ab Q2 2026 sind die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB), die eindeutige Definition der planerischen Schnittstellen und der Vertragstermine sowie die Festlegung des Kostenziels erforderlich. Diese Grundlagen schaffen die Voraussetzung für eine strukturierte und optimierte Gesamtvergabe, die es ermöglicht, bestehende Terminrückstände im weiteren Projektverlauf aufzuholen und den geplanten Fertigstellungstermin weiterhin zu gewährleisten. Hierfür ist eine frühzeitige Entscheidung zur Vergabe- und Umsetzungsstrategie sowie eine enge Steuerung der weiteren Planung und Abstimmungen mit den Projektbeteiligten erforderlich. Die beengten Baustellenverhältnisse und die eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten in einem Gelände für Großveranstaltungen lassen zudem eine Gesamtvergabe aus technischen Gründen (Logistik, Sicherheit) sinnvoll erscheinen.

3. Kosten- und Plausibilitätsprüfung

Die vom Objektplaner sowie den Fachplanern erstellten und eingereichten Kostenberechnungen liegen formal aufgeschlüsselt gemäß DIN 276 bis in die 3. Ebene (Massen und Einheitspreise) vor.

Die Kostenangaben der Kostengruppe 200 sind größtenteils der Teilmaßnahme “Grundsätzliche Nutzbarmachung und Substanzsicherung“ zugeordnet. Die Kostenberechnungen wurden vollständig vorgelegt und wurden einer umfassenden fachlichen Prüfung unterzogen.

Die Kostengruppe 700 wurde durch SPPM anhand der vorliegenden Verträge und unter der Annahme ggf. noch ausstehender Planungsleistungen ermittelt.

SPPM hat die Kostenunterlagen jeweils in mehreren Zyklen geprüft. Auf Basis des aktuellen Stands ist festzustellen, dass die kalkulierten Baukosten den vorgesetzten Kostenzielen im Wesentlichen entsprechen. Einzelne Kostenpositionen liegen derzeit jedoch noch oberhalb des vorgesehenen Budgetziels. Trotz bereits erfolgter Optimierungsschritte besteht hier weiterhin Anpassungsbedarf. Diese Positionen müssen im weiteren Planungsverlauf gezielt überprüft und im Hinblick auf wirtschaftliche Optimierungspotenziale weiterentwickelt werden. Die in den Kostenberechnungen angegebenen Einheitspreise wurden auf Marktüblichkeit geprüft und mit der SPPM-internen Kostendatenbank, welche aktuelle Submissionsergebnisse aus Vergleichsprojekten beinhaltet, abgeglichen.

Im Rahmen der weiteren Projektabwicklung ist zu berücksichtigen, dass bei der derzeit vorgesehenen Vergabeform in Einzelgewerken ein erhöhtes Risiko für Kostensteigerungen in der Ausschreibungsphase besteht. Dieses Risiko ergibt sich insbesondere durch die Vielzahl gewerkespezifischer Schnittstellen, die mit einem erhöhten Koordinationsaufwand verbunden sind sowie durch mögliche Unschärfen in der Planung. Auch marktbedingte Reaktionen auf solche Unklarheiten können zu wirtschaftlichen Nachteilen führen. Deshalb wird auch vor diesem Hintergrund empfohlen, die Eignung alternativer Vergabemodelle – etwa in Form einer zusammenfassenden Vergabe über einen Kumulativleistungsträger – zu prüfen. Eine Alternative zur derzeit verfolgten Vergabestrategie kann dazu beitragen, Schnittstellenrisiken zu reduzieren und die frühzeitige Kostensicherheit im weiteren Projektverlauf zu erhöhen.

4. Planungsqualitäten

Die von den Objekt- und Fachplanern eingereichten Planunterlagen der Leistungsphase 3 – einschließlich zugehöriger Berechnungen, Schemazeichnungen sowie gutachterlicher Nachweise (z. B. Brandschutznachweis) – wurden über die projektinterne Plattform (Poolar

Server) zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden einer inhaltlichen Prüfung sowie einer Bewertung im Hinblick auf die Einhaltung der definierten Projektziele unterzogen. Im Rahmen der Plausibilisierung wurden durch den Bauherrn und die Projektsteuerung verschiedene Prüfanmerkungen festgehalten. Diese bezogen sich unter anderem auf die Umsetzung funktionaler Bedarfe, die Überprüfung der Planunterlagen im Hinblick auf ihre Übereinstimmung zwischen den beteiligten Planungsbereichen sowie auf die Einhaltung der mit den Bedarfsträgern von Ermöglichungsräumen und Staatstheater abgestimmten funktionalen Vorgaben. Die Sicherstellung der Planungsqualität erfolgte unter anderem durch die strukturierte Bearbeitung offener Punkte in einer fortlaufend geführten Pendelliste zwischen Bauherr, Projektsteuerung, Planungsteam und Bedarfsträger / Nutzer sowie durch die Erarbeitung und Abstimmung wesentlicher Inhalte auf Basis der Entscheidungsvorlagen. Ergänzend fanden wiederholte Planungsvorstellungen und Workshops mit dem Bedarfsträger / Nutzer statt, in denen Optimierungspotenziale in Bezug auf Nutzung, Funktion und Wirtschaftlichkeit erarbeitet und in die Planung integriert wurden. Die Entwurfsplanung bildet auf dieser Grundlage eine hinreichende Basis für die weitere Ausarbeitung in der Leistungsphase 5. Einzelne Planungsinhalte bedürfen jedoch weiterhin der fachlichen Detaillierung und müssen im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden.

5. Flächenbilanz

Der Flächenbedarf wurde im Rahmen der Entwurfsplanung insgesamt stimmig nachgewiesen und entspricht im Wesentlichen den Zielvorgaben für beide Nutzungsbereiche. Detaillierte Flächenabgleiche zum aktuellen Planstand werden aufgrund des finalen Planstandes in einem separaten Prüfdokument zusammengefasst.

6. Fazit und Empfehlung

Die Entwurfsplanung zur Leistungsphase 3 stellt insgesamt eine hinreichende Grundlage für die weitere Projektbearbeitung dar. Die wesentlichen funktionalen, technischen und organisatorischen Anforderungen wurden in der Planung verankert und bilden, trotz einzelner noch offener Detailfragen, eine belastbare Basis für den Übergang in die Leistungsphasen 4 und 5. Die Terminziele wurden nicht gänzlich eingehalten und erfordern in den Folgephasen eine noch konsequentere Steuerung. Die Kostenansätze bewegen sich nach mehrfacher und intensiver Überarbeitung im Rahmen der wirtschaftlichen Zielvorgaben. Die Planungsqualität wurde durch gezielte Abstimmungsprozesse gesichert; einzelne Inhalte sind im Rahmen der Leistungsphase 5 weiter zu konkretisieren.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen im Planungsverlauf sowie mit Blick auf die anstehenden Projektphasen wird empfohlen, die derzeit vorgesehene Vergabe in Einzelgewerken kritisch zu überprüfen. Die Einzelvergabe birgt erfahrungsgemäß erhöhte Risiken hinsichtlich der Termin- und Kostensicherheit, insbesondere bei komplexen Bauvorhaben mit hohem Koordinationsbedarf und zahlreichen Schnittstellen zwischen den Gewerken. Im Besonderen tritt Kostensicherheit bei Einzelvergaben erst zu einem späten Projektzeitpunkt ein.

SPPM empfiehlt daher, auf Grundlage einer strukturierten Wirtschaftlichkeits- und Risikobewertung zu prüfen, ob die Umstellung auf eine alternative Vergabeform im Sinne des Projektziels sinnvoll und realisierbar ist. Dies sollte frühzeitig geschehen, um mögliche Auswirkungen auf terminliche Abläufe rechtzeitig berücksichtigen zu können.

7. Begehren

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17. Juli 2024 unter TOP Ö 11 u.a. beschlossen: „Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der weiteren Planung bis zum project-freeze

Optimierungen insbesondere im Bereich der technischen Anlagen zu realisieren. Dabei sollen auch alternative Modelle der Beschaffung (contracting) geprüft werden, um den kommunalen Eigenanteil am Bauprojekt möglichst zu minimieren."

Im Hinblick auf diesen Beschluss schließt sich die Verwaltung aus ihrer Wahrnehmung des bisherigen Planungsgeschehens der Empfehlung der Projektsteuerung an. Die Teilmaßnahmen zum Ausbau des Bestandes und der Ergänzungsbau zeigen immer deutlichere Tendenzen, sich zu Projekten der zwei Geschwindigkeiten zu entwickeln. Der unselbständige Ergänzungsbau ist auf eine Nutzbarkeit des Bestandes angewiesen, da sich im Bestand im Besonderen wesentliche Publikumsbereiche (Eingang, Garderobe, WC, Pausenflächen), aber auch wesentliche Bereiche für den Theaterbetrieb sowie wesentliche haustechnische Anlagen, befinden. Trotz intensiver Steuerungsbemühungen konnte eine Parallelisierung des Planungsgeschehens von Ausbau und Ergänzungsbau bislang nicht erreicht werden. Zur Einhaltung der Projektziele hinsichtlich Kosten, Qualitäten und Terminen wird daher die Empfehlung begehrt, die Ausbaumaßnahmen an einen Kumulativleistungsträger zu vergeben und hierfür in Abstimmung mit den Fördergebern ein geeignetes Verfahren durchzuführen. In diesem Verfahren sollen weitere Optimierungspotentiale erschlossen werden. Die Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) soll in enger Abstimmung von Bedarfsträger, Nutzern und Baudienststelle aufgestellt werden. Der FLB sollen die bislang gewonnenen Planungsergebnisse zugrunde gelegt werden. Alternative Planungsansätze mit dem Ziel einer wirtschaftlichen und / oder technischen Optimierung sollen zugelassen werden. Dem Verfahren sind die vom Rat beschlossenen und um den Baupreisindex fortgeschriebenen Kostenziele sowie die Ziele zu Qualitäten und Termine zugrunde zu legen. Der Freeze erfolgt mit Vergabe der Leistungen.