Beilage

Betreff: **Wöhrder Wiesenweg 45 – Neubau Energie- und Umweltstation**
hier: **Nachtragsobjektplan**

Entscheidungsvorlage:

Die im Nachtragsobjektplan vorgesehenen Mehrkosten ergeben sich aus nutzungsbedingten Erweiterungen, marktbedingt erhöhten Angebotspreisen, bautechnisch notwendigen Anpassungen sowie externen Einflüssen.
Es handelt sich hierbei nicht um eine Qualitäts- oder Komfortsteigerung, sondern um Maßnahmen, die zur ordnungsgemäßen, rechtssicheren und termingerechten Fertigstellung des Bauvorhabens erforderlich waren.

1. Nutzerbedingte Planungs- und Ausstattungsänderungen

- Auf Wunsch der Nutzerseite (IPSN) wurde die Visualisierung von Erzeuger- und Verbrauchsdaten zu pädagogischen Zwecken erweitert.
- Für die Ausstellungskonzeption waren zusätzliche Elektroinstallationen auf dem Dach erforderlich.
- Im Bootshaus wurde auf Forderung des Wasserwirtschaftsamts (WWA) anstelle eines Flaschenzuges ein Portalkran vorgesehen. Dies machte statische und ausrüstungstechnische Anpassungen notwendig.
- Die öffentliche Toilette wurde auf Wunsch als automatisch selbstreinigende Anlage ausgeführt. der zuständigen Stellen, als Auflage aus Umweltverwaltung und SUN musste ein Kanal-Ast durch den See bis zum Sammler gelegt werden. Eine lokale Lösung wurde nicht akzeptiert.

2. Ausschreibungs- und Marktsituation

- Mehrfache Aufhebungen von Ausschreibungen (u.a. Metallbau- und Schreinerarbeiten) waren aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit erforderlich. Ebenso mussten die Gewerke Betonsteinarbeiten und Heizung mehrfach ausgeschrieben werden, da keine wirtschaftlichen Angebote eingingen. Dies führte zu Bauzeitverlängerungen.
- In mehreren Gewerken lagen die Angebotspreise deutlich über der Kostenberechnung, insbesondere bei:

  - Schreinerarbeiten: +300 %
  - Aufzugsanlage: +30 %
  - Innentüren: +20 %
  - Baureinigung: +20 %
  - sowie bei Metallbau-, Trockenbau-, Fassadenarbeiten und Leistungen im Rahmen der Ausstellungskonzeption.

3. Bautechnische Notwendigkeiten / Unvorhergesehenes

- Die umweltgerechte Erschließung der EUW im Landschaftsschutzgebiet erwies sich als technisch sehr aufwendig. Strom-, Frisch- und Abwasserleitungen mussten über eine Entfernung von rund 800 m durch öffentliche Freianlagen geführt werden, was zu Kostensteigerungen führte. Die Fachverwaltungen stimmten preiswerteren lokalen Lösungen nicht zu.

- Leitungsarbeiten während der Nutzung der öffentlichen Freianlagen erforderten mehrfache Sondernutzungen und Aufgrabungserlaubnisse, die wiederum Bauzeitverschiebungen verursachten.

5. Indizierung
Die Zeitspanne zwischen Kostenberechnung und erster Vergabe betrug lediglich vier Monate. Da die BRL wegen der außerordentlichen Fördersituation außer Kraft gesetzt war, konnte kein Projekt-Freeze im Ältestenrat erfolgen. Als maßgeblicher Stichtag wurde daher das Datum der Kostenberechnung am 01.08.2016 herangezogen. Die erste Veröffentlichung der Metallbauarbeiten erfolgte am 30.12.2016.

	Index	Kostensteigerung (%)	Kostensteigerung (Euro brutto)
1.8.2016 – 30.12.2016	80,3/80,6	0,3	**12.879,17**

6. Zusammenfassung / Kostenübersicht
Die genannten Sachverhalte wirken kumulativ kostensteigernd. Sie beruhen überwiegend auf zwingenden Anforderungen (Sicherheit, Funktionalität, Vergaberecht, behördliche Auflagen) sowie marktbedingten Preisentwicklungen.

Kostenberechnung gemäß Objektplan, genehmigt am 08.11.2016 + Kostenfeststellung und Mehrkosten Stand 01.09.2025				
		brutto	**Kostenfeststellung**	
KG	DIN 276-1 Hochbau	Objektplan 08.11.2016	**aus SAP-Liste 01.09.25**	**Mehrkosten 01.09.2025**
200	**Herrichten und Erschließen**	**40.460,00 EUR**	**78.372,70 EUR**	**37.912,70 EUR**
300	**Bauwerk- Baukonstruktion**	**1.431.014,30 EUR**	**1.788.132,02 EUR**	**357.117,72 EUR**
400	**Bauwerk-Technische Anlagen**	**357.514,08 EUR**	**707.291,06 EUR**	**349.776,98 EUR**
500	**Außenanlagen**	**434.739,37 EUR**	**522.140,43 EUR**	**87.401,06 EUR**
600	**Ausstattung und Kunstwerke**	**225.386,00 EUR**	**225.386,00 EUR**	**0,00 EUR**
700	**Baunebenkosten**	**946.645,00 EUR**	**1.209.406,63 EUR**	**262.761,63 EUR**
	Baupreisindex 0,3% 08/2016 - 12/2016		12.879,17 EUR	
Mehrkosten KG 200-700				
	Gesamtkosten KG 200-700	3.435.758,75 EUR	**4.530.728,84 EUR**	1.094.970,09 EUR

Die Mehrkosten in Höhe von 1.094.970,09 Euro brutto waren erforderlich, um die Funktionsfähigkeit des Bauwerks herzustellen, Terminvorgaben einzuhalten und eine rechtssichere Abwicklung zu gewährleisten. Die neue Summe inkl. der Mehrkosten beträgt 4.530.728,84 Euro brutto. Die Kostendeckung erfolgte über die MIP-Fortschreibung 2020-2023.

Zwei wesentliche Lehren sind aus dem Projekt zu ziehen:

1. Ein Abweichen vom BRL-Weg über gesichertes Raumprogramm, BIC-Aufnahme und project-freeze ist immer zu vermeiden. Unzureichende und unvollständige Planungen erzeugen Mehrkosten.

2. Im Zuge der verwaltungsinternen Genehmigungsverfahren sind kostentreibende Forderungen der Fachdienststellen stärker als bisher zu hinterfragen. Im StR am 22.10. wurde als erster Schritt dazu eine Anpassung der Standrads nach unten („Gebäudetyp E im kommunalen Hochbau“) vorgelegt. Weitere Schritte müssen folgen.