Beilage

Betreff: **Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3. Bauabschnitt**
hier: **2. Nachtragsobjektplan**

Entscheidungsvorlage:

Die im 2. Nachtragsobjektplan benannten Mehrkosten ergeben sich aus weiteren Bauzeitverzögerungen während der Covid-19-Pandemie, Lieferschwierigkeiten aufgrund des Ukrainekriegs und dadurch bedingten Verzögerungen bei der Inbetriebnahme des Gebäudeteils.

Bauzeitverzögerungen während der Covid-19-Pandemie
Im 1. Nachtragsobjektplan 2023 wurde beschrieben, dass die Ausschreibungsergebnisse der ersten Gewerke im Jahr 2018 aufgrund der überhitzten Baukonjunktur erheblich über den berechneten Kosten aus dem Jahr 2017 lagen. Die Vergabeverfahren wurden daraufhin aufgehoben, Vereinfachungen geplant und anschließend erneut ausgeschrieben. Dieses Vorgehen führte zwar zu wirtschaftlicheren Angeboten, aber auch zu einem verzögerten Baubeginn (statt Herbst 2018 begann der Bau erst im Mai 2019) und damit zu weiteren Baupreissteigerungen. Auch für nachfolgende Gewerke gingen entweder keine oder nur deutlich überhöhte Angebote ein, die teils beauftragt werden mussten, um weitere Bauzeitverzögerungen zu vermeiden.
Ab dem Jahr 2020 führten die Einschränkungen aus den Pandemiebedingungen zu einem verlangsamten Baufortschritt, sodass die Rohbau-/Tiefbauarbeiten und technischen Rohinstallationen nur verzögert fertiggestellt werden konnten. Den Mehrkostenforderungen hinsichtlich Personal- und Materialpreissteigerungen der betroffenen Nachfolgegewerke musste teils nachgekommen werden.

Lieferschwierigkeiten aufgrund Ukrainekrieg
Trotz des verlangsamten Baufortschritts in den Vorjahren konnten die Ausbauarbeiten und technischen Feininstallationen im Jahr 2023 deutlich vorangetrieben werden. Das Kunstwerk „Flagge zeigen“ und auch die Außenanlagen im Bereich des Kulturgartens und dem Königstorgraben waren in den Jahren 2022 und 2023 fertiggestellt.
Die aufgrund des Ukrainekriegs aufgekommenen Material-Lieferschwierigkeiten führten jedoch zu Problemen, die umfangreichen Elektroinstallationsarbeiten fertigzustellen. Weitere Materialpreissteigerungen und Forderungen aus Bauzeitverzögerungen trugen zur Gesamtmehrkostenentwicklung bei.
Über Einsparmaßnahmen und Standardreduzierungen, die das Gesamtziel der Maßnahme nicht gefährdeten, wurde jedoch regelmäßig gegengesteuert.
Um den Rückzug der Nutzergruppen in das sanierte Künstlerhaus zu ermöglichen und damit auch weitere Mehrkosten für Auslagerungsmieten etc. zu vermeiden, wurde die Inbetriebnahme in einem ersten Schritt für die Werkstatt-Gruppen Ende 2023 realisiert.
Die komplexeren technischen Anforderungen (z.B. Veranstaltungstechnik, küchentechnischen Anlagen) und sicherheitsrelevanten Anlagen (Brandmeldeanlage, Lüftungsanlagen, Sicherheitsstrom, Sicherheitsbeleuchtung etc.), die für den

Veranstaltungsbetrieb des Kulturzentrums zwingend notwendig waren, konnten erst zum Jahreswechsel 2023 / 2024 fertiggestellt und für den öffentlichen Betrieb dann im Mai 2024 freigegeben werden. Seit Juli 2024 befindet sich das Künstlerhaus mit seinem sanierten Gebäudeteil (3. Bauabschnitt) wieder im Vollbetrieb.

Kostenentwicklung

			Genehmigte Gesamtkosten OP MIP 2018 ff Kostenberechnung 30.05.2017 Ältestenrat/Freeze 25.10.2017 Objektplan 05.12.2017	**NOP 2023** (angepasste Fortschr. MIP 2024 ff)	**2.NOP (abschließend) 2025** Kostenfeststellung Stand 14.10.2025, final
Kosten-gruppe	**Bezeichnung**		**Kosten in EUR**	**Kosten in EUR**	**Kosten in EUR**
100	Grundstück	netto	- EUR		
200	Herrichten und Erschließen	netto	485.340,00 EUR	587.500,00 EUR	644.625,00 EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	netto	8.996.615,00 EUR	12.053.796,00 EUR	12.620.995,00 EUR
400	Bauwerk Technische Anlagen	netto	4.454.170,00 EUR	5.569.000,00 EUR	7.604.907,00 EUR
500	Außenanlagen	netto	1.046.540,00 EUR	742.864,13 EUR	744.782,00 EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	netto	847.900,00 EUR	848.981,04 EUR	735.837,00 EUR
700	Baunebenkosten	netto	5.108.505,00 EUR	4.800.000,00 EUR	4.800.672,00 EUR
Gesamtkosten netto (ohne BVK, ohne Interim)			**20.939.070,00 EUR**	**24.602.141,17 EUR**	**27.151.818,00 EUR**
MWSt. (Mischsteuersatz)			2.722.079,10 EUR	3.198.286,83 EUR	3.529.736,34 EUR
Gesamtkosten brutto (ohne BVK)			**23.661.149,10 EUR**	**27.800.428,00 EUR**	**30.681.554,34 EUR**
	Interims-Kosten		Interimskosten 420.000 netto in KGr. 700	512.000,00 EUR	543.317,00 EUR
Gesamtkosten brutto (ohne BVK, inkl. Interi			**23.661.149,10 EUR**	**28.312.428,00 EUR**	**31.224.871,34 EUR**
BVK			1.507.613,04 EUR	1.771.345,00 EUR	1.726.735,39 EUR
Gesamtkosten brutto (mit BVK, ohne Sicherl			**25.168.762,14 EUR**		
Sicherheitszuschlag 3% von Gesamtbrutto (mit BVK)			755.062,86 EUR	Sicherheitszuschlag vollständig in KGr. 300 (Risiken im Bestand)	Sicherheitszuschlag vollständig in KGr. 300 (Risiken im Bestand)
Gesamtkosten brutto			**25.923.825,00 EUR**	**30.083.773,00 EUR**	**32.951.606,73 EUR**
	gerundet		**25.924.000 EUR**	**30.084.000 EUR**	**32.952.000 EUR**

Vergleich Baupreisindex

Die Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung aus dem Jahr 2017 betragen 7.028.000 Euro brutto und stellen somit bilanzierend eine Kostensteigerung um 27,1% dar. Dem gegenüber kann die Baupreisentwicklung aus dem Bayerischen Landesamt für Statistik für den Zeitraum wie folgt dargestellt werden:

Kostenberechnung Mai 2017			Kostenfeststellung 2025		
Gesamtkosten brutto, inkl. Interim, ohne BVK	23.661.149,10				
Sicherheitszuschlag	755.062,86				
Gesamtkosten brutto, inkl. Interim, ohne BVK	**24.416.211,96**		**Gesamtkosten brutto, inkl. Interim, ohne BVK**	**31.224.871,34**	

Vergleich Baupreisentwicklung

			Index gemäß Bay. Landesamt f. Statistik	Steigerung um Euro brutto	Entwicklung
Kostenberechnung Mai 2017 (ohne BVK)					**24.416.211,96**
Kostenberechnung Mai 2027 bis 1. Vergabepaket	100% der Gesamtkosten Kostenberechnung 2017	2017-2018	11,60%	2.832.280,59	27.248.492,55
Neuausschreibungen / tatsächl. Baubeginn Mai 2019 bis Abschluss Hauptausschreibungspaket	75% der indizierten Gesamtkosten (2019)	2019-2021	17,00%	3.474.182,80	30.722.675,35
letzte Vergaben	25% der indizierten Gesamtkosten (2019)	2022-2024	29,90%	2.036.824,82	32.759.500,17
Gesamtkostenvergleichswert					**32.759.500,17**

Der Gesamtkostenvergleichswert (32.759.500,17 Euro) stellt einen theoretischen Wert der Gesamtkosten dar, der über die Baupreisindizierung des Bayerischen Landesamtes für Statistik erklärbar wäre. Die Gesamtkosten der Kostenfeststellung liegen mit 31.224.871,34 Euro (brutto, inkl. Interim, ohne BVK) unter diesem Wert.

Die Kostensteigerung ist demnach geringer als der statistisch erklärbare Wert.

Fördermittel

Aus Städtebauförderungsmitteln sind für die Generalsanierungsmaßnahme 10,6 Mio. Euro bewilligt, für die Zwischennutzung beträgt die Förderung gemäß Abschlussbescheid 302.000 Euro.

Finanzierung

Die Deckung der Mehrkosten erfolgt nach Rücksprache mit Stk durch höhere Einnahmeerwartungen durch Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen, übrige Haushaltsmittel aus dem Jahr 2025 und übrige Mittel der MIP-Maßnahme 1006 (Integrierte Fachunterrichtsräume).

Auszeichnungen

Für die herausragende Qualität der Künstlerhaus-Sanierung vergab eine unabhängige Jury im November 2024 den Architekturpreis der Stadt Nürnberg. Auch im Rahmen der Denkmalprämierung 2024 des Bezirks Mittelfranken wurde das sanierte Künstlerhaus ausgezeichnet.