



Ergänzungsvorlage

Drucksache Nr. 207/2014-1

Beratungsfolge				Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	TOP	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	27.11.2014				
Jugendparlament	nein	03.12.2014				
Gemeinderat	ja	08.12.2014				

Neubau Jugendhaus Entwurf und Kostenberechnung Ergänzungsvorlage Beantwortung offener Fragen, weiteres Vorgehen

I. Beschlussantrag

1. Das Jugendhaus wird realisiert nach der in DS 207/2014 dargestellten reduzierten Entwurflösung mit voll begehbarem Dach (Variante D), für das die kostengünstigste Lösung ermittelt wird.
2. Das Jugendhaus wird auf dieser Basis vom Hochbauamt mittels einer funktionalen Leistungsbeschreibung schlüsselfertig ausgeschrieben (beschränkte Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb).
3. Die Fachingenieure werden im erforderlichen Umfang mit der Vorbereitung der Ausschreibung und der Fachbauleitung beauftragt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Mit dieser Vorlage werden die im Bauausschuss am 20. Oktober 2014 aufgeworfenen Fragen, insbesondere als Stellungnahme zu den Ausführungen von Christine Reck Architekten vom 17. Oktober 2014, beantwortet.

Zur Weiterführung des Projekts wird eine schlüsselfertige Ausschreibung und Vergabe vorgeschlagen.

2) Ausgangssituation

Zentrale und offen gebliebene Frage im Bauausschuss am 20. Oktober 2014 war, woraus die massive Verteuerung des Projekts, insbesondere über die statistische Baukostensteigerung, die Honorarerhöhung, den Regionalindex und die Flächenmehrung hinaus, resultiert

und wann diese wem bekannt wurde. Frau Reck wurde diesbezüglich um Vorlage entsprechend schriftlich formulierter Hinweise gebeten.

3) Stellungnahme des Hochbauamts zu den Ausführungen Christine Reck Architekten vom 17. Oktober 2014, vor dem Bauausschuss 20. Oktober 2014 verteilt

Zu Seite 2: Bei der Auslobung der Mehrfachbeauftragung wurde bewusst der Rahmen nur für die Kostengruppen 3 und 4, nämlich die Gebäude- und Haustechnikkosten als entscheidende Größe vorgegeben. Damit sollte vermieden werden, dass jeder Teilnehmer nach eigenem Ermessen Kosten für Außenanlagen (KGr. 5) und Einrichtung (KGr. 6) ansetzt, die nicht vergleichbar wären. Die Nebenkosten (KGr. 7) berechnen sich sowieso in Abhängigkeit von den Baukosten.

Zu Seite 2, Punkt 03.01: Es sollte in der Tat ein mittlerer Standard zugrunde gelegt werden. So wäre die Entwurfsaufgabe richtig verstanden worden.

Zu Seite 3, Punkt 03.02: Signetwirkung, begehbare Dach und Fleezhöhle sind Bestandteile des Entwurfs Christine Reck Architekten. In der Auslobung waren sie nicht verlangt. Sie waren als Bestandteile des Entwurfs von der Architektin in die Kostenschätzung einzurechnen.

Es wird in der Stellungnahme immer wieder behauptet, dass Hinweise auf hohen Standard und Kostensteigerungen erfolgt seien. Es sei allen Beteiligten bekannt gewesen, dass der Entwurf erhebliche Zusatzkosten zur Folge haben würde.

Fakt ist jedoch, dass zum Abschluss des Verfahrens mit Datum 17. Juni 2013 von der Architektin eine Kostenschätzung mit Bestätigung des Kostenrahmens vorgelegt wurde, sogar mit Angabe der Kostengruppe 5 (Anlage 6 zu DS 207/2014).

Seite 3 letzter Satz: Welche Hinweise auf Kostensteigerungen hätten denn berücksichtigt werden sollen, wenn die Architektin zur Abgabe der Arbeit am Ende des Verfahrens eine konkrete Kostenschätzung zum Entwurf vorlegt?

Zu Seite 4, Punkt 04.01: Trotz schriftlicher Aufforderung durch das Hochbauamt wurden bis heute durch die Architektin keine schriftlichen Hinweise auf konkrete massive Kostensteigerungen vorgelegt.

Vielmehr wurde vom Hochbauamt eine zeitnahe Vorlage der Kostenberechnung verlangt. Diese kam leider erst als Kostenberechnung vom 26. Mai 2014 mit dem bekannten Ergebnis.

Zu Seite 4, Punkt 04.02: Wenn Frau Reck das Gesamtbudget in Höhe von 2,4 Mio. € erst im Dezember 2013 bekannt geworden sein will, ist das erstens erstaunlich, nachdem es mehrfach in öffentlichen Vorlagen und in der Presse zu lesen war. Zweitens ist das aber unerheblich, weil die Kostengruppen 5 und 6 nicht Verursacher der Kostensteigerung sind, sondern die Kostengruppen 3 und 4 samt den daraus resultierenden Baunebenkosten Gruppe 7.

Zu Seite 4, Punkt 04.01 und Seite 5, Punkt 05.1 a: Dass in diesem Planungsstadium Maßnahmen wie Türen und Verglasungen sowie technische Anlagen konkretisiert werden, ist üblich. Einige Maßnahmen wurden abgefragt, um in Kenntnis der Kosten über Ausführungsvarianten entscheiden zu können. Eine entscheidende Kostensteigerung resultiert daraus nicht bzw. wäre im Zuge einer Standardreduzierung reversibel.

Zu Seite 5, Punkt 05.1 b: Das begehbare Dach war keine Zusatzanforderung, sondern Bestandteil des Entwurfs der Architektin und von ihr demnach im vorgegebenen Kostenlimit zu realisieren.

Die mobilen Trennwände im Multifunktionsraum waren keine Zusatzanforderung, sondern bereits in der Auslobung enthalten und von der Architektin demnach im Kostenrahmen zu realisieren.

Zu besonderen Ausstattungsmerkmalen siehe vorherige Anmerkung.

Zu Seite 6, Punkt 05.1: Örtliche Gegebenheiten und Grundstückszuschnitt waren bekannt und können nicht als Begründung für Mehrkosten dienen.

Einen Hinweis auf erhöhten Gründungsaufwand enthält bereits die Auslobung. Dort ist eine Baugrundbeurteilung enthalten mit dem Hinweis "... Gründung mit Hilfe von Bohrpfählen, Brunnen oder anderen Tiefgründungselementen ... empfohlen".

Stellungnahme zu Anlage 8 – Übersicht Begründung Kostensteigerung KGr 3:

Mehrkosten EnEV 2016 – waren in der Auslobung nicht gefordert und sind zu entscheiden, ggf. sind diese Mehrkosten zu akzeptieren.

Innenwandbekleidungen – waren lediglich in robuster Ausführung gefordert, nicht in teurer Schichtstoffausführung

Begehbare Dach – war in der Auslobung nicht verlangt, ist aber Bestandteil des Architektentwurfs und war damit voll mit im Kostenlimit abzubilden.

Nicht notwendige Innentüren – diese Mehrkosten sind zu akzeptieren.

Jugendcafe mit Theke; DJ-Box waren bereits Bestandteil der Auslobung und sind keine Zusatzanforderung.

Abtrennung Multifunktionsraum – war bereits in der Auslobung enthalten und damit von der Architektin im Kostenlimit zu berücksichtigen ("trennbar in kleinere Raumeinheiten", "... räumliche Anbindung ... durch mobile Trennwände").

Tiefgründung/Brunnengründung – die Notwendigkeit ist bereits in der Auslobung dargestellt. Dort ist eine Baugrundbeurteilung enthalten mit dem Hinweis "... Gründung mit Hilfe von Bohrpfählen, Brunnen oder anderen Tiefgründungselementen ... empfohlen".

Schnitzelgrube – der "evtl. Einbau einer abdeckbaren Sprunggrube ..." ist bereits in der Auslobung gefordert.

Mehrkosten Statik/Konstruktion – alle genannten Begründungen beziehen sich auf den Entwurf und waren in die Kostenschätzung im Rahmen des Kostenlimits einzukalkulieren.

"trotz Hinweisen seitens Christine Reck Architekten in Wettbewerbskolloquien von Vorprüfung nicht berücksichtigt" – die Architektin hat mit dem und für den Entwurf eine vom Auslober geforderte Kostenschätzung abgegeben, die im Rahmen des Kostenlimits lag. Was hätte da die Vorprüfung abweichend berücksichtigen sollen?

4) Fazit Kostensteigerungen

Die Forderung in der Auslobung lautete wörtlich: "Für die Kostengruppe 3 + 4 ist ein Budget von 1.720.000,-- € als Obergrenze einzuhalten".

Christine Reck Architekten haben zur Abgabe des Entwurfs im Rahmen der Mehrfachbeauftragung eine Kostenschätzung nach DIN 276 vorgelegt, die mit 1.719.772,-- € für die KGr. 3 und 4 endet.

Signetwirkung des Gebäudes, begehbare Dach und weitere entwurfsbedingte Merkmale waren von der Architektin in der Kostenschätzung abzubilden.

21.530,90 € Mehrkosten für Ausführung EnEV 2016 und 14.250,-- € für "nicht notwendige Türen" lässt sich die Verwaltung verantwortlich zurechnen.

Aus heutiger Sicht wäre es hilfreich gewesen, die Kostenprognose direkt nach Vorliegen des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung fortzuschreiben. Dies hätte zumindest erste Hinweise auf eine Baukosten- und Honorarsteigerung und die Flächenmehrung erbracht. Als Konsequenz wird dies bei zukünftigen Projekten erfolgen. Auch eine externe Kostenüberprüfung auf Plausibilität soll künftig der Auswahl und Beauftragung von im Wettbewerb ausgewählten Arbeiten vorausgehen.

5) Schriftliche Hinweise von Christine Reck Architekten zur Baukostensteigerung

Vom Bauausschuss wurde die Vorlage der von Frau Reck mündlich in der Sitzung angesprochenen angeblichen schriftlichen Hinweise gefordert. Das Hochbauamt hat das Architekturbüro nochmals schriftlich aufgefordert, diese Hinweise vorzulegen.

Im Schriftwechsel zum Architektenvertrag führte Frau Reck am 17. Oktober 2013 aus:

*"Nicht in den Kosten der KGr 3 + 4 enthalten sind:
Eine Schließung Zugang Dachterrasse bzw. Vorbereich Küchenanlieferung
Eine Schließung des Rückzugsbereichs (Fleezmulde) auf der Dachterrasse
Eine Abtrennung Grünstreifen zum Bahngleis"*

Diese Einschränkung enthielt nur die Tor- bzw. Zaunanlagen. Im Umkehrschluss durfte man davon ausgehen, dass die Dachterrasse an sich in den Kosten enthalten war.

Am 7. November 2013 schrieb das Architekturbüro dann:

"Kosten

Wir haben bereits während der Kolloquien darauf hingewiesen, als wir gebeten wurden den Gestus des Jugendhauses noch stärker zu betonen (Erhöhung und Markierung des "Kopfes", Rundungen statt Ecken, etc.), dass dies definitiv den vorgegebenen Rahmen sprengen wird. Die über das Raumprogramm hinaus geforderte zusätzliche Rückzugskoje (40 qm) auf dem Dachgarten wird hier auch ihren Teil dazu beitragen. Sollten diese Mehrkosten wie in unserem Gespräch von Herrn Kopf angedeutet nicht in Erscheinung treten dürfen müssen wir hier planerisch deutlich reduzieren."

Auch hierbei wurden nur einige untergeordnete Elemente (Rundungen des Kopfbaus, 40 qm Fleezhöhle) als den Rahmen sprengend angesprochen. Dies ließ im Umkehrschluss zu, dass keine wesentliche Überschreitung erfolgen werde bzw. diese planerisch wieder zu reduzieren wären. Die Planung wurde daraufhin von Christine Reck Architekten überarbeitet (Entfall der Rundungen im Grundriss, Vereinfachung Fassade zur Bahnlinie, Entfall Dachoberlichter, ...).

In dem darauf folgenden Planergespräch zum Projektstart mit allen Planern am 11. Dezember 2013 beim Baubürgermeister wurde deshalb erneut die Einhaltung des Kostenrahmens deutlich angemahnt, was das Architekturbüro wie folgt protokollierte:

"Kostenrahmen

Die seitens Bauherr geplante Kostenobergrenze für die Kostengruppen 3 + 4 von 1.720.000,-€ brutto ist laut Aussage Bauherr für die Planung verbindlich.

Einordnung Kostenrahmen

Laut Ermittlungen von CRA auf der Grundlage des BKI 2013 ergibt sich aus dem o. g. Kostenrahmen für Vergleichsobjekte (Gemeindehäuser) ein mittlerer Standard für Baukonstruktion und technische Gebäudeausrüstung. Innerhalb der Spanne des mittleren Standards (unten/mitte/oben) muss das Projekt im unteren Bereich eingeordnet werden.

Konsequenz für die Planung

Der o. g. Standard (mittlerer Standard, unten) ermittelt aus dem vom Bauherrn vorgegebenen Kostenrahmen muss bei der Entscheidung von Konstruktion/HLSE-Konzept sowie Materialität zu Grund gelegt werden. Die ... vom Bauherrn zur Verfügung gestellten Standardlisten ... müssen diesbezüglich überprüft werden".

Ein baulich "mittlerer Standard, unten" war nach Auffassung der Verwaltung absolut angemessen für das Bauvorhaben Jugendhaus.

Das Protokoll der Lenkungsgruppe vom 22. Januar 2014 fasst die Einführung von Baubürgermeister Kuhlmann wie folgt zusammen:

"Diese Planungsphase (Entwurf) beinhaltet auch die Berechnung der Kosten, sodass der Kostenrahmen von 2,4 Mio. Euro eingehalten werden könne. Auf dieser Basis werden Pläne und Beschreibungen erstellt mit Hilfe derer dann gebaut wird. Die Architekten werden während der Planungs- und der Bauphase immer wieder den Kostenstand überprüfen und die Verwaltung und den Gemeinderat informieren."

Weitere Stellungnahmen zu den Kosten des Bauwerks führt das Architekturbüro dann erst wieder ab Ende Mai 2014 an, als die Kostenberechnung über 4,236 Mio. € bereits vorlag und es um Ursachen und mögliche Reduzierungen ging.

Fazit: Hinweise auf einzelne Komponenten, die den Kostenrahmen sprengen würden, bedeuteten im Umkehrschluss immer, dass der Rahmen im Wesentlichen einzuhalten wäre. Auf die Einhaltung des Rahmens wurde in verschiedenen Planungsgesprächen immer wieder hingewiesen. Ein Hinweis durch die Architektin auf eine massive Kostenüberschreitung erfolgte nicht. Eine Bezifferung der Kosten erfolgte erstmals überhaupt mit der Vorlage der Kostenberechnung über 4,236 Mio. €.

6) Alternativen zum weiteren Vorgehen:

1. Weitere Beauftragung Christine Reck Architekten GmbH und Ausschreibung nach Einzelgewerken:
Für eine Fortsetzung der Beauftragung fehlt aufgrund der Vorgeschichte die notwendige Vertrauensbasis.
2. Fortsetzung des Projekts mit einem anderen Architekten in den Leistungsphasen 5 bis 9:
Nach der Vorgeschichte könnte es schwierig werden, ein Büro für den Einstieg in dieses Projekt zu finden. Eine Kostensicherheit wäre weiterhin nicht gegeben, da ein neuer Planer nicht für den bisherigen Entwurf verantwortlich wäre.
3. Realisierung des vorliegenden Entwurfs durch einen Generalunternehmer auf Basis eines schlüsselfertigen Angebots:
Diese Variante würde im nächsten Schritt relative Kostensicherheit bieten, wenn nach der Ausschreibung keine Entwurfsänderungen mehr vorgenommen werden.

In diesem speziellen Fall empfiehlt die Verwaltung die schlüsselfertige Vergabe, da deren Vorteile hier vorhandene Nachteile (begrenzter Einfluss auf die weitere Detailgestaltung; Änderungskosten etc.) überwiegen.

Das Hochbauamt bereitet zusammen mit den Fachingenieuren und dem Gebäudemanagement eine funktionale Ausschreibung auf Basis des vorliegenden Entwurfs vor. Die Ausschreibungsunterlagen gehen an Generalunternehmer, die nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb ausgewählt werden. Die Anbieter können ihr spezielles technisches Know how in die Bauaufgabe einbringen.

7) Getroffene Einsparungen lt. DS 207/2014

Im Bauausschuss wurde nach der Bezifferung der unter Punkt 5 A und B blockweise dargestellten Einsparungen gefragt. Diese sind als Anlage 1 beigefügt.

8) Beschlussempfehlung

Als Konsequenz aus der massiven Kostenüberschreitung über die dargestellten nachvollziehbaren Faktoren hinaus und nach der im Bauausschuss geführten Diskussion schlägt die Verwaltung vor, nicht die Architekten mit weiteren Leistungen zu beauftragen, sondern den vorliegenden Entwurf durch einen Generalunternehmer auf Basis eines schlüsselfertigen Angebots realisieren zu lassen.

Grundlage ist die in DS 207/2014 dargestellte Version mit den genannten Reduzierungen, die sich mit 3,849 Mio. € Gesamtkosten berechnet.

Durch die Einschaltung eines Generalunternehmers soll eine baldige Kostensicherheit nach der schwierigen Kostendiskussion erreicht werden, ferner die Nutzung des konstruktiv-wirtschaftlichen Know hows versierter Generalunternehmer für die Umsetzung der konstruktiv anspruchsvollen Bauaufgabe.

Kopf

Anlage: Bezifferung Einsparungen DS 207/2014, Punkt 5 A und B