



Hospital zum Heiligen Geist

Hospitalverwaltung

Biberach, 28.04.2022

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2022/104**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hospitalrat	öffentlich	12.05.2022	Beschlussfassung			

Neubau Haus 2, Abschluss Leistungsphase 3; Kostenberechnung und Ausschreibungsgenehmigung

I. Beschlussantrag

1. Der Hospitalrat genehmigt die Entwurfsplanung der Leistungsphase 3 inklusive der Kostenberechnung.
2. Der Hospitalrat stimmt zu, den Neubau Haus 2 um ein weiteres Geschoss mit Kosten von rund 1,7 Mio. Euro auf fünf Geschosse zu erweitern.
3. Der Hospitalrat gibt das Projekt „Neubau Haus 2“ zur Ausschreibung frei.

II. Begründung

In der Sitzung vom 18. November 2021 (Drucksache Nr. 2021/255) wurde über den Abschluss der Leistungsphase 2, die Vorplanung, sowie die Kostenentwicklungen bis zum damaligen Zeitpunkt berichtet. Nach Abschluss der Kostenschätzung aus der Leistungsphase 2 lagen die Baukosten bei rund 11,3 Mio. Euro brutto.

Sachverhalt

Der Neubau des Haus 2 ist weiterhin in seiner Funktion und in der Verortung von den Angeboten analog zum Wettbewerb und der Leistungsphase 2 geblieben. Im Erdgeschoss befinden sich der Gemeinschaftsraum, eine Tagespflege sowie die Büroräumlichkeiten des Ambulanten Dienstes. Im ersten Obergeschoss findet eine anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaft ihren Platz. Für das zweite und dritte Obergeschoss sind 2- und 3-Zimmer-Appartements für Betreutes Wohnen vorgesehen.

Projektentwicklung

In der Tagespflege wurde eine geringfügige Umplanung vorgenommen. Um die Arbeitsstättenrichtlinien umzusetzen sowie einen geschlossenen Arbeitsplatz für das Personal (Anforderung der Mitarbeitenden) zu schaffen, wurde rechts vom Eingang der Tagespflege ein geschlossener Büroraum mit Sichtbeziehung in die Tagespflege sowie dem Ein-/Aussteigeplatz für die Tagespflegegäste geschaffen. Die beiden wegfallenden Lagerräume im Erdgeschoss können in Abstimmung mit den Mitarbeitenden im Untergeschoss angesiedelt werden (direkte Verbindung über den Aufzug).

Folgende Faktoren haben zu einer wesentlichen Kostensteigerung für die Kostenberechnung in der Leistungsphase 3 geführt:

- Baugruben- und Wasserhaltungskonzept
- Erhöhung des Energiestandards KfW 55 auf KfW 40
- Planung eines Gründaches
- Veränderung der Geschosshöhe inkl. Schallschutz-Abhangdecke in den Foren

Auf Grund der Lage des Baufeldes wird aktuell ein Baugruben- und Wasserhaltungskonzept erarbeitet. Dieses liegt noch nicht abschließend vor, dennoch ist davon auszugehen, dass Mehraufwendungen bei der Gründung zum Tragen kommen. Diese sind aktuell mit rund 540.000 Euro höheren Aufwendungen (inkl. Baunebenkosten) beziffert. Die Maßnahmen sind die Erstellung von Bohrpfahlwänden, ein Wasserhaltungsmanagement sowie die Sonderentsorgung des Erdreiches auf Grund von Kontamination durch Aueablagerungen (siehe Anlage 5).

Im Januar 2022 wurde das Förderprogramm der KfW für den Energiestandard 55 von der Bundesregierung ersatzlos gestrichen. In Abstimmung mit den Architekten und den Fachplanern wurde der Neubau Haus 2 auf den Energiestandard KfW 40 umgeplant und in der Kostenberechnung berücksichtigt. Hierzu wurden höhere Dammstärken in den Wänden sowie ein höherer Standard für die Verglasung der Fenster gewählt. Dies führt in der Kostenberechnung zu Mehrkosten von rund 197.000 Euro (inkl. Baunebenkosten). Damit können voraussichtlich die neuen Förderkriterien des Bundes eingehalten werden und ein Darlehen mit Zuschuss beantragt werden.

Des Weiteren wurde in der Entwurfsplanung ein Gründach geplant, was zu Mehrkosten von rund 27.000 Euro (inkl. Baunebenkosten) führt. Das Gründach hat nicht nur einen ökologischen Aspekt. Es führt auch zu Erleichterungen bei der Entwässerung des Neubaus.

Auf Grund der Holz-Hybrid-Bauweise wird vor allem in den Foren als Anforderung an den Schallschutz eine Abhangdecke notwendig. Diese schlägt mit höheren Kosten von rund 231.000 Euro (inkl. Baunebenkosten) zu Buche.

Zwischenfazit aus der Projektentwicklung

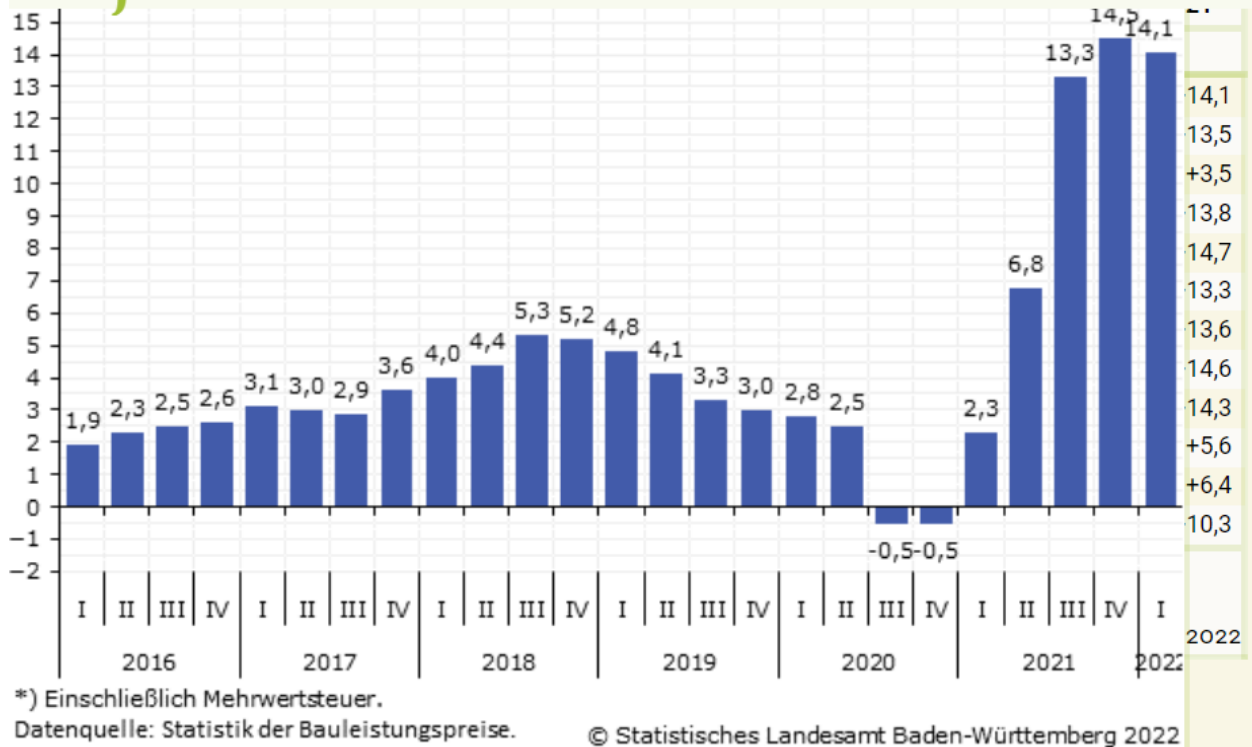
Allein diese vier genannten Maßnahmen führen zu einer Kostensteigerung von der Kostenschätzung aus Leistungsphase 2 zur Kostenberechnung in Leistungsphase 3 in Höhe von rund 1 Mio. Euro (inkl. Baunebenkosten) bzw. 8,8 %.

Baukosten

Derzeit steht unser Bauvorhaben vor weiteren großen Herausforderungen. Wegfallende Förderung, steigende Baukosten, fehlende Handwerker, Liefer- und Materialengpässe, nicht zuletzt bedingt durch den Krieg in der Ukraine, führen zu massiven und unplanbaren Kostensteigerungen, erschweren die Kostenkalkulation und verzögern die Arbeit auf den Baustellen.

Die erste Kostenberechnung für den Neubau Haus 2 lag bei rund 12,7 Mio. Euro brutto. Dies sind höhere Baukosten von rund 1,4 Mio. Euro bzw. 12,4 %. Die gestiegenen Baukosten begründen sich zum einen durch die vorgenannten Maßnahmen aus der Projektentwicklung, und zum anderen aber auch durch die grundsätzlich deutlich gestiegenen Baukosten. Preissteigerungen treten vor allem in Gewerken auf, welche energieintensiv sind (u.a. Stahl, Beton, Dachziegel) oder ein Materialmangel vorherrscht (z.B. Aluminium kommt zu 60 % aus der Ukraine).

Konjunktur und Preise



Gemeinsam mit den Architekten und Fachplanern hat die Verwaltung Einsparpotentiale erörtert und bewertet, welche auf die Qualitäten des Neubaus keine Auswirkungen haben. Die aufgeführten Einsparpotentiale sind inkl. Baunebenkosten:

- Sichtbeton statt verputzten Wänden im Untergeschoss sowie Treppenhaus sowie nicht-tragende Wände im Untergeschoss im Trockenbau ausführen -11.000 €
- Sonnenschutzelemente vor Loggien installieren; damit Reduktion von Stellmotoren -20.000 €
- Staketengeländer im Treppenhaus / Sichtschutz in Loggien aus Holzlamellen -9.000 €
- Entfall elektrischer Rauchabzug im Treppenhaus -4.000 €
- Entfall Automatiktür im 1. OG -8.000 €
- Akkustikdecken in Wohnungen -158.000 €
- Summe Einsparpotentiale -210.000 €**

Mit Umsetzung dieser Einsparpotentiale liegt die aktuelle Kostenberechnung bei rund 12,5 Mio. Euro und damit rund 1,2 Mio. Euro bzw. 10,6 % über der Kostenschätzung aus Leistungsphase 2.

Weitere zusätzliche Einsparpotentiale, um die Baukosten zu reduzieren, wären der Verzicht auf ein Gründach sowie der Verzicht auf den KfW 40-Standard, welcher in der Kostenberechnung berücksichtigt ist. Beide Positionen werden mit insgesamt rund 258.000 Euro bewertet.

Um der Unsicherheit aufgrund des Marktgeschehens und in Bezug auf das Baugruben- und Wasserhaltungskonzept Rechnung zu tragen, wird in der weiteren Kalkulation der Baukosten eine Position „Unvorhergesehenes“ in Höhe von rund 590.000 Euro eingepreist.

In den bisherigen Ausführungen sind noch keine Preisentwicklungen für die Jahre 2022 bis 2024 berücksichtigt. Werden die folgenden drei Jahre mit einer durchschnittlichen Baupreisentwicklung von jährlich 5 % bewertet, steigen die Baukosten für einen 4-geschossigen Neubau Haus 2 auf rund 14,54 Mio. Euro (inkl. Unvorhergesehenes).

Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Neubaus

Mit den aufgezeigten Einsparpotentialen wird alles versucht, die Baukostensteigerungen im Rahmen zu halten. Die deutlich gestiegenen Einmalkosten für die Gründung des Gebäudes mit rund 540.000 Euro können aber nicht reduziert werden. Um aber eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit für den Neubau zu erreichen, wird aktuell eine Aufstockung des Gebäudes geprüft. Damit können die genannten Einmalkosten auf mehr Fläche verteilt werden, was zu einer höheren Wirtschaftlichkeit führt. Die Aufstockung könnte eine Spiegelung des 3. Obergeschosses mit fünf Zwei-Zimmer-Appartement und einem Drei-Zimmer-Appartement sein. Aktuell müssen noch Abstimmungen zu Abstandsflächen, Brandschutz, Bau- und Genehmigungsrecht eingeholt werden.

Eine erste Kostenschätzung für ein zusätzliches Obergeschoss liegt aktuell bei rund 1,7 Mio. Euro inkl. Baunebenkosten.

//////
STAND KOSTENBERECHNUNG LPH 3
 Kennwertentwicklung [brutto] im EH40EE-Standard

	KoSch 10/2021	KoBe 4 Geschosse		KoBe 5 Geschosse
BGF (R+S)	2.965 m ²	3.149 m ²	+ 644 m ²	3.793 m ²
Gesamtkosten brutto (ohne UVG/BPS)	11.300.000 €	12.490.000 €	+ 1.7 Mio. €	14.190.000 €
UVG	590.000 €	590.000 €		590.000 €
Prognose Marktentwicklung bis 2025	1.350.000 €	1.460.000 €		1.700.000 €
Prognose brutto (mit UVG/ME)	13.240.000 €	14.540.000 €		16.480.000 €
KENNWERT KG 300	1.725 €/m ² BGF	1.807 €/m ² BGF		1.713 €/m ² BGF
KENNWERT KG 400	895 €/m ² BGF	892 €/m ² BGF		869 €/m ² BGF
KENNWERT KG 300 + 400	2.620 €/m ² BGF	2.699 €/m ² BGF		2.582 €/m ² BGF
KENNWERT KG 200 – 700 (ohne UVG/ME)	3.811 €/m ² BGF	3.966 €/m ² BGF		3.741 €/m ² BGF
KENNWERT KG 200 – 700 (mit UVG/ME)	4.465 €/m ² BGF	4.617 €/m ² BGF		4.345 €/m ² BGF

Die Grafik zeigt einen Vergleich der Kennzahl Kosten je m² Bruttogeschossfläche (BGF) für den Neubau Haus 2 mit vier Geschossen und fünf Geschossen. In den Kosten mit Baupreissteigerungen (BPS) sind für die Jahre 2022 bis 2024 jeweils 5 % Baukostensteigerungen einkalkuliert. Anhand dem Kennwert Kosten je m² BGF lässt sich eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit für den Neubau Haus 2 bei einer 5-geschossigen Bauweise ableiten.

Refinanzierung des Neubaus

In der Sitzung vom 18. November 2021 wurde eine monatliche Miete von 265.000 Euro berechnet, welche die Tochtergesellschaft Bürgerheim Biberach Service GmbH an den Hospital zum Heiligen Geist in Biberach überweisen muss. Parameter hierbei waren Baukosten abzgl. Fördergelder von 9,95 Mio. Euro, eine Abschreibung von 40 Jahren sowie ein Zinssatz von 0,3 %.

Für die weiteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird ein Worst-Case-Szenario angenommen. Dies bedeutet, dass auf Grund der unsicheren Fördertatbestände, u.a. bei den KfW-Darlehen, in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen keine Fördergelder berücksichtigt werden.

Bei den gleichen Parametern wie im November 2021 (Abschreibung 40 Jahre, Zinssatz 0,3 %) ergäbe sich bei Baukosten von 16,48 Mio. Euro (5-geschossiger Neubau) eine Mietzahlung von 432.000 Euro, was sich wirtschaftlich nicht über Mietpreise analog des Mietspiegels der Stadt Biberach darstellen lässt.

Einzig bei einer Abschreibung von 50 Jahren, was bei Neubauten mit überwiegendem Anteil Wohnungsbau über die Bilanzrichtlinien gedeckt ist, lässt sich der Neubau Haus 2 wirtschaftlich betreiben. Die kalkulierte Mietzahlung liegt bei rund 350.000 Euro.

Weiteres Vorgehen

Auf Grund der extremen Unsicherheiten im Baugewerbe behält sich die Verwaltung – in Abstimmung mit dem Hospitalrat - vor, den Zeitpunkt für die Ausschreibung für den Hochbau (KG 300) zu verschieben (ursprünglich geplant 3. Quartal 2022). Die Abbrucharbeiten von Haus 2 werden zeitnah ausgeschrieben, da die aktuellen Marktgeschehnisse im Baugewerbe keine Auswirkung auf die Ausschreibungsergebnisse erwarten lassen.

Ralf Miller
Hospitalverwalter

Anlage 1 - Lageplan
Anlage 2 - Grundrisse
Anlage 3 - Schnitt u. Ansicht 4-geschossig
Anlage 4 - Schnitt u. Ansicht 5-geschossig
Anlage 5 - Baugrund