



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	02.07.2008		
Geschäftszeichen	GM-562-bel		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.07.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 288/08

Betreff: Sportzentrum Kuhberg - Erweiterung um 2 Hallensegmente
- Änderung des Bauprogramms (Verzicht auf Einbau der Mobiltribüne)
- 1. Fortschreibung der Baukosten -

- Anlagen:
1. Kostenfortschreibung des Zentralen Gebäudemanagements und des Architekturbüros Bader, Braun und Lutz, Ulm, vom 02.07.2008
 2. Folgelastenberechnung vom 02.07.2008
 3. Pläne
- genehmigte Tribünenversion vom 09.05.2007
- vorgeschlagene Tribünenversion (Status quo)
 4. Kostenkontrollblatt

Antrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Bericht über die Mehrkosten wird zur Kenntnis genommen.
2. Die im Bauprogramm enthaltene Mobiltribüne wird im Zuge der laufenden Baumaßnahmen nicht eingebaut. Das Zentrale Gebäudemanagement wird beauftragt, die technischen Voraussetzungen für einen Einbau zu einem späteren Zeitpunkt zu schaffen.
3. Der 1. Nachtrag vom 02.07.2008 zur Kostenberechnung vom 23.03.2007 des Zentralen Gebäudemanagements und des Architekturbüros Bader, Braun und Lutz, Ulm, mit einem Mehraufwand für Hochbau von 479.000 € und die Erhöhung der Gesamtaufwendungen auf 5.495.000 € wird genehmigt.
4. Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm für das Vorhaben des Vermögenshaushalts 2.5620-0153 durch Wenigerausgaben beim Vorhaben 2.7710-0101 Neukonzeption Stützpunkt Kaltwässerle.

Michnick

Genehmigt: BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, KoKo, OB, ZS/F	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G _____ Versand an GR _____ Niederschrift § _____ Anlage Nr. _____
---	--

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		ja		
Auswirkungen auf den Stellenplan:		nein		
Finanzbedarf				
Vermögenshaushalt/Finanzplanung			Verwaltungshaushalt laufend	
Ausgaben	5.495.000 €		Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	357.500 €
Einnahmen, zu erwartende Zuschüsse	0 €		Einnahmen	€
Zuschussbedarf	5.495.000 €		Zuschussbedarf	357.500 €
Mittelbereitstellung				
Vorhaben: 2.5620-0153				
<u>Vermögenshaushalt bis 2008</u>			innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	
Bedarf: Bau und Einrichtung	3.366.000 €		– –	€
Verfügbar:	<u>3.366.000 €</u>		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	
Mehr-/Minderbedarf	0 €		– –	€
			Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln: _____ 357.500 €	
<u>Finanzplanung</u>				
Bedarf :	2.129.000 €			
Veranschlagt:	<u>1.650.000 €</u>			
Mehrbedarf	479.000 €			
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung				

1. Beschlusslage

- Der Gemeinderat hat am 09.05.2007 die Entwurfsplanung mit der Baubeschreibung und den Kosten gemäß der Kostenberechnung vom 23.03.07 in Höhe von insgesamt 5.016.000 € für Hochbau und Einrichtung beschlossen (s. GD 123/07 und Niederschrift § 110) In den Gesamtkosten ist mit einem Anteil von 370.000 € der Einbau einer Teleskoptribüne mit ca. 1.000 Sitzplätzen in der Halle 10 enthalten. Die Verwaltung hat in der GD zugesagt, in Abhängigkeit zur Beschlussfassung zum Bau einer Multifunktionshalle, dem Gemeinderat den endgültigen Einbau der Tribüne zur Entscheidung vorzulegen.
- Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 03.07.2007 (GD 245/07) die ausgeschriebenen Erd-, Beton-, Stahlbeton-, Fertigteile- und Mauerwerksarbeiten an die Firma Grüner und Mühschlegel, Biberach, zum Angebotspreis von 1.426.934 € vergeben. Für diese Gewerke sind in der genehmigten Kostenberechnung 1.447.000 € ermittelt.
- Durch eine Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 23.07.2007 (GD 287/07) wurden die Elektroarbeiten an die Firma Elektro Träger, Ulm, zum Angebotspreis von 464.124 € vergeben. In der Kostenberechnung sind hierfür 617.490 € ermittelt.

2. Sachstand der Baumaßnahme, Kostenentwicklung, Änderung Bauprogramm

2.1. Sachstand der Baumaßnahme

Der Rohbau der beiden Hallen befindet sich gemäß Bauablaufplan im vorgegebenen Zeitrahmen. Die Rohbauarbeiten sind bis auf den Abbruch der Zwischenwandhalle 9 und 10 und Restarbeiten in Halle 10 fertig gestellt. Mit den Dachdichtungsarbeiten wurde begonnen, seit Anfang Mai 2008 erfolgt die Installation der Technikgewerke. Zum 1. Juli 2008 sind von den genehmigten Gesamtkosten rd. **93 % beauftragt**. Rund 38 % der genehmigten Mittel sind tatsächlich abgeflossen. Mit der Fertigstellung ist plangemäß im Dezember 2008 zu rechnen.

2.2. Kostenanschlag, Abgleich mit Kostenberechnung

Aufgrund der Ausschreibungsergebnisse werden von der Verwaltung der Kostenanschlag erstellt und laufend fortgeschrieben. Dabei wurden auch nachträgliche Veränderungen und technische Anpassungen aufgrund Erkenntnisse während der Ausführungen erfasst. und mit den Kosten der genehmigten Kostenberechnung abgeglichen. Die aktuellen Ergebnisse sind in der beiliegenden **Anlage 4** „Kostenkontrollblatt“ Stand vom 02.07.2008 dargestellt. Zusammenfassend ist festzustellen:

- Höhere Kosten fallen an in den Kostengruppen
300 - Bauwerk - Baukonstruktion mit 803.000 € und
700 - Baunebenkosten mit rd. 80.000 €
- Minderkosten ergeben sich aufgrund der Ausschreibungsergebnisse bei
Kostengruppe 400 – Bauwerk – Technische Anlagen in Höhe von 136.000 €.
- Die Mehrkosten für das Bauwerk betragen damit netto 784.000 €.

2.3. Begründung für Abweichungen

- Die Kanalumverlegung und Erneuerung war in der genehmigten Kostenberechnung nicht enthalten. Das Baufeld der Halle 11 tangiert 2 bestehende Abwasserleitungen. Bei der Kanalumlegung wurde festgestellt, dass sich die Leitungen in einem baufälligen Zustand befinden und auf eine Länge von 2x115m ausgetauscht werden müssen.
- Für die Planung und Ausschreibung wurde das vorhandene Bodengutachten für die Hallen 1 –9 herangezogen. Bei der Untersuchung des Baugrundes auf Schadstoffe wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse im Erweiterungsbereich nicht dem ursprünglichen Gutachten entsprechen, mit der Folge, dass umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich wurden.
- Nicht ausgeschriebene Bauleistungen und fehlerhafte Massenermittlung führten zu Nachträgen,.
- Für die brandschutztechnische Ertüchtigung der Hallen 6 – 9 wurden bauliche Maßnahmen und Gerüste in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt.
- Honoraranteil für die Kostenmehrunen.

Die Baupreise haben sich vom Mai 2007 bis Juli 2008 um 4,5 % erhöht. Dies entspricht einer Kostensteigerung für die Bauleistungen von ca. 180.000 €.. Dies ist in den Kostanschlügen bereits berücksichtigt.

2.4. Änderung Bauprogramm

Aufgrund der bisherigen Projektentwicklung und Beschlusslage zum Neubau einer **Multifunktionshalle**, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Angebot an Hallenfläche für große Sportveranstaltungen mittelfristig deutlich verbessern wird. Vor diesem Hintergrund sowie dem Umstand, dass die bereits vorhandene Hallentauglichkeit für die Basketball-Bundesliga gegeben ist, wird empfohlen, derzeit auf den Einbau der geplanten Mobiltribüne zu verzichten.

Mit einer neuen Maßnahme kann zu einem frei wählbaren Zeitpunkt die Nachrüstung einer großen Mobiltribüne in Halle 10 oder zwei kleineren Mobiltribünen in Halle 6 und 10 erfolgen, wobei eine Nachrüstung natürlich je nach Version entsprechende Kosten verursachen wird. Die Tauglichkeit für die Basketball-Bundesliga wäre bei allen Varianten gegeben. Der dargestellte Vorschlag zum Verzicht auf die Mobiltribüne wurde mit der zuständigen Fachabteilung Bildung und Sport einvernehmlich abgestimmt. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme würde von der Programmänderung nicht beeinflusst. Die Hallenerweiterungen können zum Jahreswechsel 2008/2009 ihrer Nutzung übergeben werden.

Zur Verdeutlichung der baulichen und funktionalen Auswirkungen wird die genehmigte Teleskoptribünensituation (vom 09.05.07) mit der nun vorgeschlagenen Tribünenversion (Status quo) verglichen:

- Die Zahl der baurechtlich zugelassenen Besucherplätzen ist in beiden Versionen gleich

- Beide Versionen erfüllen die Forderungen der Basketball-Bundesliga.
- Bei beiden Varianten muss für Spiele der 1. Bundesliga eine Gerüsttribüne für 250 Personen auf- bzw. abgebaut werden.
- Bei Verzicht auf die Mobiltribüne steht die Halle 6 erst nach Fertigstellung der Multifunktionshalle für den Schulsport zur Verfügung
- Die Abtrennung der Halle 10 wird durch den Vorhang von den bereits vorhandenen Hallenflächen ermöglicht.

Um die spätere Nachrüstbarkeit für 2 Mobiltribünenvarianten in den Hallen 6 und 10 zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, im Zuge der laufenden Baumaßnahmen die technischen Voraussetzungen für einen späteren Einbau zu schaffen. Die Kosten hierfür betragen rd. 65.000,- €.

In den genehmigten Baukosten sind für die Mobiltribüne 370.000 € enthalten. Mit dem vorgeschlagenen Verzicht könnten damit netto 305.000 € Kosten eingespart werden.

3. Finanzielle Auswirkungen

- 3.1. Für das Bauvorhaben wurde eine neue Kostenermittlung erstellt, die in der Anlage 1 beigefügt ist. Zusammenfassend stellt sich die Kostenentwicklung folgendermaßen dar:

Baukosten genehmigt: 5.016.000 €

Änderungen:

Mehrkosten nach Ziffer 2.2	784.000 €	
<u>Kostenreduzierung durch Verzicht auf Tribüne</u>	<u>-305.000 €</u>	<u>+ 479.000 €</u>

Neue Baukosten: 5.495.000 €

- 3.2. Die Mehrausgaben fallen im Haushalt 2009 an, so dass die in der Finanzplanung 2009 vorgesehene Rate in Höhe von 1.650.000 € auf 2.129.000 € zu erhöhen ist. Zur Deckung der Mehrausgaben wird vorgeschlagen, die in der Finanzplanung in 2009 für die Neukonzeption des Baubetriebshofes Kaltwässerle (Vorhaben 2.7710-0101) vorgesehene Rate in Höhe von 500.000 € zu streichen. Dies ist möglich, da sich aufgrund der derzeit noch stattfindenden grundsätzlichen Standortabstimmungen, die Realisierung des Bauvorhabens verschieben wird. Die Mittel sind dem Vorhaben ggf. zu einem späteren Zeitpunkt wieder zur Verfügung zu stellen.

Die jährlichen Folgekosten aus der Maßnahme erhöhen sich durch die Kostenfortschreibung von 317.300 € auf 357.500 €.

4. Verfahren zur Kostenkontrolle beim Zentralen Gebäudemanagement (GM)

- 4.1. Eingesetzte Informationen und Werkzeuge
Grundsätzlich steht für die Kostenkontrolle im Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Finanzwesenssoftware SAP zur Verfügung. Das Modul Projektsystem (PS) wurde speziell zur Abwicklung von Bauprojekten entwickelt und ermöglicht es in allen Phasen einer Baumaßnahme (Kostenplanung, Vergaben, geflossene Zahlungen, Prognose der voraussichtl. Projektkosten) die vorhandenen Kosteninformationen zu erfassen und auszuwerten. Die jeweiligen Projektverantwortlichen sind angewiesen, das Instrument zu nutzen; die Kostenentwicklungen zu analysieren und die Sachgebiets- bzw. Abteilungsleitung rechtzeitig zu informieren.

Zusätzlich werden für die Fachbereichsleitung quartalsweise projektbezogene Kontrollblätter erstellt, auf denen dargestellt ist, ob die gesetzten Termine und Kosten eingehalten werden. Die Vollständigkeit der gemachten Angaben wird vom zuständigen Projektverantwortlichen sowie der Hauptabteilungsleitung per Unterschrift bestätigt.

Darüber hinaus bestätigen die Projektverantwortlichen ebenfalls quartalsweise die Vollständigkeit der in SAP erfassten Kostendaten per Unterschrift.

4.2. Kostenkontrolle im konkreten Projekt

Im vorliegenden Projekt fungiert der städtische Projektverantwortliche als Bauherrenvertreter. Dies bedeutet, dass insbesondere die Termin- und Kostenüberwachung, die Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung des Vorhabens nach den Richtlinien der VOB sowie die Vorgabe der planerischen und technischen Rahmendaten in das Aufgabenfeld des städtischen Projektleiters fällt. Die konkrete Planung, das Erstellen der Leistungsverzeichnisse, die Bauüberwachung und insbesondere auch das Liefern der notwendigen Daten für die Kosten-/ Terminkontrolle an den städtischen Projektleiter liegt beim beauftragten Architekturbüro.

Bei der Erweiterung des Sportzentrums Kuhberg wurden vom städtischen Projektleiter die zur Verfügung stehenden Instrumente zur Kostenkontrolle entsprechend den Vorgaben angewandt.

Zum 31.03.2008 erfolgte die Meldung an die Fachbereichsleitung, dass die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 5.016.000 € nach dem damaligen Projektstand um ca. 330.000 € überschritten werden. Da zu diesem Zeitpunkt erst ca. 60 % der Gewerke vergeben waren, wurde noch keine Kostenfortschreibung in die Wege geleitet.

Ab Anfang Mai wurde aufgrund der zwischenzeitlich erfassten Nachträge des Rohbauunternehmers erkennbar, dass sich die Mehrkosten auf ca. 600 T € - 800 T € erhöhen werden. Die Hauptabteilungsleitung wurde vom zuständigen Projektleiter in Kenntnis gesetzt, worauf folgende Gegenmaßnahmen in die Wege geleitet wurden:

- Analyse der Einsparmöglichkeiten in den noch nicht beauftragten Gewerken (insbesondere Bodenbeläge, Sonnenschutz, Vordachsituation Eingangsbereich)
- Genaue Überprüfung der eingegebenen Nachträge auf Rechtmäßigkeit gemeinsam mit dem beauftragten Architekturbüro sowie dem städtischen Bauprüfer (RPA). Insgesamt sind 23 Nachträge im Bereich Rohbau eingegangen, die geprüft wurden und sich als berechtigt erwiesen haben.

Aufgrund der in diesen Zeitraum fallenden Pfingstferien, dauerte es bis Mitte Juni, bis die notwendigen Gespräche mit allen Beteiligten abgeschlossen waren und sich Mehrkosten in Höhe von knapp 800.000 € bestätigten. Am 24.06.2008 wurde hierüber die Fachbereichsleitung informiert.

4.3. Zusammenfassende Betrachtung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Kostenüberschreitung innerhalb von GM unverzüglich kommuniziert wurde. Die Information an die Fachbereichsleitung und in Folge hieraus an den Gemeinderat erfolgte ca. 5 Wochen später, da die Überprüfung der vorhandenen Informationen und deren finanzielle Auswirkung aufgrund der Komplexität einen sehr langen Zeitraum in Anspruch nahm.

5. Konsequenzen für Baukostencontrolling

5.1. Nach Erkenntnissen des Fachbereichs sind bei allen Beteiligten am Bau in der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen Fehler unterlaufen. Diese beziehen sich insbesondere auf

- technische Planungsmängel (insbesondere bei der Grundlagenermittlung, Baugrunduntersuchung, zu geringe Mengenansätze, baurechtliche Auflagen im Nachhinein u.a.).
- Fehler bei der Kostenermittlung (Kostenberechnung) und laufende Kostenkontrolle während der Baudurchführung
- Verspätete Information der Entscheidungsträger für zeitgerechte Steuerungsentscheidungen.

5.2. Die Zuständigkeit für die Kostenplanung und die Kostensicherheit liegt originär bei den Haupt-/Abteilungen. Sie sind letztlich für die korrekte und wirtschaftliche Projektplanung verantwortlich. Für die notwendigen Entscheidungen im Planungs- und Bauprozess sind die dafür Zuständigen rechtzeitig und vollständig zu informieren. Gemeinderat und Verwaltungsleitung haben einen regelmäßigen

Informationsbedarf über die Abwicklung der Projekte – insbesondere über die Kosten, die Termine und die Qualität. Notwendig hierfür ist ein funktionierendes und einfaches Berichtswesen. Der Fachbereich hat deshalb Regelungen für das Berichtswesen zu Investitionsvorhaben getroffen. Demnach müssen die Haupt-/Abteilungen regelmäßig (d.h. zu Quartalsende) über die Abwicklung von Investitionsprojekte ab 250.000 € (bei Garten- und Landschaftsbaumaßnahmen ab 120.000 €) berichten. Bei gravierenden Kostensteigerungen ist der Fachbereich unverzüglich zu informieren.

Aufgrund der aktuellen Erfahrungen zieht der Fachbereich kurzfristig folgende Folgerungen:

- Der og. 3-monatige Berichtsintervall wird auf 2 Monate reduziert.
- Dem Fachbereichsausschuss wird 3-mal jährlich über die Abwicklung der Bauprojekete berichtet

Darüberhinaus wird der Fachbereich Vorschläge zur Optimierungen des Bauinvestitionscontrollings erarbeiten und innerhalb der Verwaltung abstimmen. Ziel ist hierbei, alle relevanten Informationen an einer Stelle zusammenzuführen. Wenn dort alle Informationen vorliegen, können die Veränderungen analysiert und ggf. die notwendigen Entscheidungen vorbereitet werden. Dem Fachbereichsausschuss wird zu gegebener Zeit über die Vorschläge der Verwaltung berichtet.