

RHEIN-SIEG-KREIS
DER LANDRAT

ANLAGE _____
zu TO.-Pkt. _____

22.2 - Gebäudewirtschaft

08.03.2019

Mitteilung

für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bau- und Vergabeausschuss	14.03.2019	Kenntnisnahme

Tagesordnungs- punkt	Sachstandsbericht Sanierung und Erweiterung des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef
---------------------------------	---

Vorbemerkung:

Das alte Hauptgebäude des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef (CRBK) wurde 1974 errichtet und entsprach nach über 40-jähriger Nutzung nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Ausbildungsstätte. Nachdem in einer Brandschau Anfang 2011 erhebliche Mängel festgestellt worden waren, deren Abhilfe massive tiefgreifende Baumaßnahmen erfordert hätte, wurden Planungen für eine Sanierung der Schule aufgenommen, ein Entwurf erarbeitet und den Kreisgremien vorgestellt. Am 29.09.2016 beschloss der Kreistag die Sanierung und Erweiterung des CRBK mit einem Gesamtumfang von 55 Mio. €.

Bei der Baumaßnahme handelt es sich - mit Ausnahme des Baus des Kreishauses in Siegburg - um das bislang größte Bauprojekt des Rhein-Sieg-Kreises.

Neben einer vollständigen Kernsanierung umfasst das Vorhaben eine Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Stockwerk und damit eine Erweiterung der Schule um ca. 2.000 m² auf dann insgesamt ca. 13.000 m² Nutzfläche.

Da nur das Bauzentrum und die Turnhalle nicht von der Baumaßnahme betroffen sind, musste die komplette Schule während der Baumaßnahme in einem aus vier Bauteilen bestehenden Interimsquartier auf angrenzenden Flächen untergebracht werden.

Ursprünglich wurde von einem Baubeginn im Februar 2017 und einem Rückzug der Schule in den Sommerferien 2019 ausgegangen. Aufgrund von Verzögerungen bei den vorbereitenden Maßnahmen für die Aufstellung der Interimsschule konnte diese erst mit den Sommerferien 2017 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden und im Anschluss mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen werden.

Erläuterungen:

1. Bauzustand:

Nachdem die Baustelle eingerichtet und zunächst die Abbruch- und Schadstoffbeseitigungsarbeiten durchgeführt wurden, wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen und das

zusätzliche Geschoss in Stahlbauweise errichtet. Im September 2018 konnte nach ca. einem Jahr Bauzeit Richtfest gefeiert werden.

Mittlerweile ist die Außenhaut des Gebäudes in wesentlichen Teilen geschlossen: Das Dach über dem neuen 2. Obergeschoss ist zum überwiegenden Teil fertiggestellt und die darunterliegenden Dachflächen werden bearbeitet. Es wird erwartet, dass die Arbeiten an der Außenverglasung bis Mitte April beendet werden. Die Trockenbau- und Installationsarbeiten wurden aufgenommen, auch der Estrichleger ist schon vor Ort. Während die Trockenbauarbeiten der Wände im Erdgeschoss schon zu 80% fertiggestellt sind, stehen im 1. OG erst 65% der Unterkonstruktionen. Die Unterkonstruktion des brandschutztechnischen Trockenausbaus Bereich Decke ist im 2. OG zu 75 % fertig gestellt.

Derzeit wird die Inbetriebnahme der sanierten Schule nach einer Bauzeit von rund zwei Jahren und vier Monaten avisiert. Noch im Dezember 2019 soll die Interimsschule an den Containerlieferanten zurückgegeben werden. Die geplante Bauzeit von knapp zweieinhalb Jahren kann damit nach derzeitigem Stand eingehalten werden.

2. Baukosten (Kostenberechnung):

Wie dargelegt hat der Kreistag den Beschluss zur Sanierung und Erweiterung des CRBK Hennef auf der Basis einer Kostenberechnung (inklusive eines Sicherheitsaufschlages von rd. 8,39%) von 55 Mio. € gefasst, entsprechende Haushaltsmittel wurden veranschlagt.

Seit dem 07.12.2017 hat die Verwaltung den Bau- und Vergabeausschuss regelmäßig über den Baufortschritt und die Baukosten – d.h., in welcher Höhe Aufträge bzw. Nachträge erteilt wurden - informiert.

Im Sommer 2018 hatte die Verwaltung angekündigt, dass sie eine überarbeitete Kostenprognose vorstellen werde, wenn die Schwelle von 90% der Auftragsvergaben überschritten sei. In der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses vom 13.12.2018 wurde mitgeteilt, dass die Gesamtkostenprognose der Baumaßnahme daher für die nun anstehende 42. Sitzung überarbeitet und aktualisiert würde.

2.1.1 Prognose (Stand 27.02.2019):

Bisher wurden Aufträge (einschließlich Nachträge) in Höhe von rund 51 Mio. Euro vergeben. Dies entspricht rund 92,67% des Gesamtbudgets. Damit ist die Schwelle von 90% der Auftragsvergaben nunmehr überschritten.

Insgesamt stehen noch Vergaben für das Bauwerk, die Außenanlagen und das Mobiliar in Höhe von rund 11,5 Mio. Euro aus. Hierbei handelt es sich um prognostizierte Vergabesummen, welche sich noch nach oben oder unten verschieben können. Aufgrund der konjunkturellen Lage am Bau ist das Risiko „Vergabeverluste“ – d.h. Auftragsvergaben zu höheren Kosten als in der Kostenberechnung angenommen - zu erzielen, derzeit jedoch deutlich erhöht.

Die noch ausstehenden Vergaben eingerechnet sind Gesamtkosten für das Projekt in Höhe von **62,5 Mio. €** zu erwarten. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber der ursprünglichen Kostenberechnung von +11,76 Mio. € (+23,2%).

Unter Berücksichtigung des damals angesetzten Sicherheitsaufschlages beträgt die Erhöhung gegenüber der ursprünglichen Kostenberechnung **+7,5 Mio. € (+13,6%)**.

Gründe für die Anhebung der Kostenprognose:

Die drei wichtigsten Ursachen für die Anhebung der Kostenprognose sind:

1. Vergabeverluste
2. Nachträge durch Massenmehrungen, Umplanungen und Beschleunigungsmaßnahmen
3. Allgemeine Kostensteigerung (Baupreisindex)

zu 1. Vergabeverluste:

Aufgrund der Bausumme mussten die wesentlichen Vergaben (80% der Baukosten) europaweit ausgeschrieben werden. Trotz des großen potenziellen Bieterkreises konnten die Vergaben insbesondere in den Kerngewerken (Roh-/Metall-/Trockenbau, Sanitär, Elektro, Dach und Fassade) – wie bereits dem Bau- und Vergabeausschuss seit dem 14.06.2018 berichtet - nur mit deutlichen, teils empfindlichen Vergabeverlusten beauftragt werden. Bei einzelnen Vergaben lag z.B. nur ein einziges wertbares Angebot vor. Insgesamt ist **über alle bisher vergebenen Gewerke eine Abweichung von ca. +23%** festzustellen – in den einzelnen Gewerken gab es nur vereinzelt Verbesserungen (im besten Fall von -45%), Verschlechterungen allerdings in massiver Höhe von bis zu 243% gegenüber der Kostenberechnung. Dies führte gegenüber der Kostenberechnung zu folgender Gesamtverschlechterung (berücksichtigt sind nur Vergabegewinne/-verluste von >100 T€ je Vergabe):

Summe der Vergabegewinne	-0,94 Mio. €
Summe der Vergabeverluste	+8,49 Mio. €
Saldo	+7,55 Mio. €

Diese Vergabegewinne und -verluste sind in der Vorlage für den nichtöffentlichen Teil detailliert aufgeführt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die sich aus Vergabeverlusten ergebenden Verschlechterungen überwiegend der konjunkturellen Entwicklung am Bau geschuldet.

zu 2. Nachträge durch Massenmehrungen, Umplanungen und Beschleunigungsmaßnahmen:

Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanungen mussten Anpassungen vorgenommen werden. Die Summe der Nachträge für das Bauwerk beträgt aktuell rund **1 Mio. €** und setzt sich wie folgt zusammen:

Umplanungen	
Fassade	+0,13 Mio. €
sonstige kleinere Maßnahmen	+0,15 Mio. €
Massenmehrungen	
Fachberatung Werkstätten	+0,17 Mio. €
Abbruch/Rückbau	+0,12 Mio. €
Beschleunigungsmaßnahmen	
Feuchtraumpaneele, Trocknungsgeräte, Folienwände etc. (zur Abwehr von Behinderungen von Folgegewerken, da wetterfeste Hülle noch nicht geschlossen)	+0,4 Mio. €

zu 3. Allgemeine Kostensteigerung (Baupreisindex):

Die Kostenberechnung der beauftragten Architekten beruht auf Zahlenmaterial, Annahmen und Erfahrungen aus dem Jahr 2015 und wurde nicht auf den Beginn der Bauarbeiten bzw. spätere Vergabezeitpunkte aufindiziert.

Laut statistischem Bundesamt (www.destatis.de) haben sich die Baupreisindizes für gewerbliche Betriebsgebäude (Neubau) wie folgt entwickelt:

	2015-2016	2016-2017	2017-2018
Veränderungsrate Baupreisindex	2,4 %	3,9%	4,8%

Angewendet auf die dem Projekt zugrundeliegenden Kostenberechnung ergeben sich alleine aufgrund der Preissteigerungen am Bau folgende Gesamtkosten:

2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
Basis	2,4 %	3,9%	4,8%
50,74 Mio. €	51,96 Mio. €	53,98 Mio. €	56,58 Mio. €

Bei einer fiktiven Berechnung der Projektkosten unter Berücksichtigung des Baupreisindex kommt man Ende 2018 auf Projektkosten von 56,58 Mio. € bzw. bei Berücksichtigung des Sicherheitszuschlags auf 61,33 Mio. €. Die o.g. Kostenprognose von 62,5 Mio. € liegt damit nur knapp oberhalb der indexierten Summe der Kostenberechnung aus 2015 inkl. Sicherheitsaufschlag.

2.1.2 Förderung der Baumaßnahme:

Zwischenzeitlich wurden dem Projekt „Sanierung und Erweiterung des Carl-Reuther-Berufskollegs“ verschiedene Fördermittel zugewiesen.

Neben einem großen Anteil der Fördermittel aus „Gute Schule 2020“ wurden zwei Förderprogramme der KfW in Anspruch genommen. Die Förderprogramme beinhalten neben einem vergünstigten Kreditzins auch einen Tilgungszuschuss.

Gute Schule 2020 Bau	-8.857.892,- €
Gute Schule 2020 Einrichtung	-1.000.000,- €
KfW energetisch	-2.319.975,- €
KfW Neubau	-248.600,- €
Gesamtförderung	-12.426.467,- €

2.1.3 Kostenrisiken für den weiteren Bauablauf:

Vergaberisiko:

Wie oben dargestellt stehen derzeit noch Leistungen mit einem geschätzten Umfang von rund 11,5 Mio. zur Vergabe aus. Aufgrund der bereits erzielten Vergabeergebnisse ist nicht davon auszugehen, dass die prognostizierten Auftragswerte erzielt oder es gar Vergabegewinne geben wird.

Bauzeitenverlängerung:

Trotz der verspäteten Fertigstellung der wetterfesten Hülle (mindestens drei Monate) befindet sich das Gesamtprojekt aktuell in der avisierten Bauzeit von 2,5 Jahren. Mehrkostenanmeldungen durch die Firmen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten. Da noch nicht alle Vergaben erfolgt sind, können Bauzeitrisiken durch die noch ausstehenden Vergaben aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese können z.B. in mangelnden Interessenten für noch zu vergebende Aufträge oder in vergaberechtlichen Nachprüfungsverfahren liegen. Ebenfalls können durch Insolvenzen oder Kündigungen von bereits beauftragten Firmen Bauzeitrisiken entstehen.

Für den Fall einer Bauzeitenverlängerung kämen – ohne Mehrkostenanmeldungen von Firmen infolge verlängerter Bauzeit - folgenden Fixkosten auf den Rhein-Sieg-Kreis zu:

- Containergestellung Interimsstandort
- Baustellenlogistik (inklusive Sicherheit)
- Baustelleneinrichtung (inklusive Bauzaun)

Nachträge:

Nachträge sind in jeder Baumaßnahme ein nicht zu unterschätzendes Risiko und damit ein relevanter aber nicht vorab zu planender Kostenfaktor. Trotz intensiver Grundlagenermittlung und Ausführungsplanung sowie auskömmlicher Erstellung der Leistungsverzeichnisse, können Nachträge auf Baustellen nicht vollends ausgeschlossen werden. Dies hat verschiedene Ursachen:

- Eine Leistung wurde im Leistungsverzeichnis nicht abgefragt und wurde somit nicht ausgeschrieben, ist aber für die Fertigstellung zwingend erforderlich.
- Die im Vorfeld geschätzten Massen wurden falsch angesetzt.
- Planungsänderungen: Auch im fortgeschrittenen Bauablauf kann es zu Änderungen des Entwurfs kommen. Im Rahmen der Ausführung wird festgestellt, dass die im Vorfeld geplante Umsetzung schwierig oder überhaupt nicht umsetzbar ist oder sich das Anforderungsprofil des Nutzers gegenüber dem Planungszeitpunkt geändert hat.
- Zusätzliche Leistungen: Hierbei handelt es sich um Leistungen, die zur Erfüllung der Gesamtleistung erforderlich sind oder vom Auftraggeber noch zusätzlich gewünscht werden.

Für die Gesamtkostenprognose bewertet die Verwaltung die Position Vergaberisiko mit **2,875 Mio. €** und die Position Unvorhergesehenes/Nachträge mit insgesamt **1,5 Mio. €**.

Detaillierte Erläuterungen zu den Positionen sind in der Vorlage im nichtöffentlichen Teil aufgeführt.

2.1.4 Gesamtkostenprognose inklusive Zuschlägen für Kostenrisiken:

Gesamtkosten - IST	51.000.000,- €
offene Vergaben	+11.500.000,- €
Gesamtkosten – Prognose I	62.500.000,- €
Vergaberisiko/Unvorhergesehenes Nachträge	+ 4.375.000,- €
Gesamtkosten – Prognose II	66.875.000,- €
Gute Schule 2020	-9.857.892,- €
KFW energetisch	-2.319.975,- €
KFW Neubau	-248.600,- €
Gesamtkosten – Prognose III	54.448.533,- €

2.1.5 Auswirkungen auf den Haushalt:

Die o.g. Mehrkosten sind im Haushalt 2019/2020, welcher am 17.12.2018 vom Kreistag verabschiedet wurde, nicht enthalten.

Da sich der Haushalt noch im Genehmigungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln befindet und daher noch nicht in Kraft getreten ist, ist seitens der Verwaltung beabsichtigt, das Genehmigungsverfahren zu stoppen und die erforderlichen Änderungen in den Etat 2019/20 einzuarbeiten.

Entsprechende Beschlussempfehlungen sollen noch in diesem Monat dem Finanzausschuss (21.03.2019), dem Kreisausschuss (25.03.2019) und dem Kreistag (28.03.2019) zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 14.03.2019

Im Auftrag