

## Vorbemerkungen:

In der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 28.06.2017 wurde auf Grundlage der Entwurfsplanung der Neubau des Jugendhilfezentrums (JHZ) und der Erziehungsberatungsstelle (EB) in Eitorf mit einem Gesamtumfang von ca. 7,8 Mio. € - inklusive eines Sicherheitsaufschlags von +10% – beschlossen. Zur Finanzierung sollten Fördermittel des Kreises aus dem Kommunalinvestitionsfördergesetz in Höhe von 6,705 Mio. € verwendet werden, der Rest wurde über den Haushalt zur Verfügung gestellt.

Die Baumaßnahme befindet sich derzeit im Rohbau, aktuell wird die Decke des Staffelgeschosses eingeschalt und dann gegossen.

## Erläuterungen:

### 1. Prognose der Gesamtkosten:

Bisher wurden Aufträge (einschließlich Nachträge) in Höhe von ca. 7.643.000 € vergeben. Dies entspricht rund 98% des Gesamtbudgets. Aktuell stehen noch Vergaben in einer Gesamthöhe von rund 1,384 Mio. € 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 **9,027 Mio. €** zu erwarten. Dies entspricht einer Kostensteigerung von +16% gegenüber der ursprünglichen Kostenberechnung vom 25.04.2017 i.H.v. von 7,788 Mio. €.

### 2. Gründe für die Mehrkosten:

Die wichtigsten Ursachen für die Kostensteigerung sind:

- a) *here Planungskosten* als in der Kostenberechnung 2017 veranschlagt (+ ca. 1,24 Mio. €):  
Bei Aufstellung der Kostenberechnung war die Umsetzung des Neubaus als Teilfunktionalausschreibung durch einen Generalunternehmer geplant, weshalb bis dahin nur die Planungsleistungen für die Entwurfsphase - Leistungsphasen (LP) 1-4 - beauftragt worden waren. Ende 2017 wurde u.a. aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum Thema Generalplaner und Generalunternehmervergabe und eines bis Ende 2020 verlängerten Förderzeitraums entschieden, die Bauleistungen statt an einen Generalunternehmer gewerkeweise auszuschreiben und zu vergeben. Es sollte ein möglicher Vergabefehler vermieden werden, welcher schlimmstenfalls dazu hätte führen können, dass im Falle einer Überprüfung der Maßnahme durch den Fördergeber dieser die Fördermittel hätte zurückfordern können. Entsprechend wurden die Planungsleistungen für die LP 5-9 bzgl. Architektur und Elektro erst im Juli 2018 und bzgl. Heizung-Lüftung-Sanitär im Oktober 2018 durch den Bau- und Vergabeausschuss vergeben. Die hierfür entstehenden Kosten konnten daher in der Kostenberechnung im Sommer 2017 noch nicht berücksichtigt werden.

- b) *Überarbeitung / Korrektur* der Planungsergebnisse aus den LP 1 bis 4 durch die neu beauftragten Fachplaner: Hieraus resultierten zusätzliche Kosten von + ca. 0,513 Mio. €.
- c) *Zusätzliche Anforderungen der Genehmigungsbehörde* im Rahmen der Prüfung der Bauantragsunterlagen und zusätzliche (Nutzer-) Anforderungen durch den Rhein-Sieg-Kreis: Hieraus resultierten zusätzliche Kosten von + ca. 0,067 Mio. €.
- d) *Massenmehrungen* infolge der detaillierten Massenermittlung im Rahmen der Ausführungsplanung durch die Fachplaner (+ ca. 0,128 Mio. €).
- e) *Allgemeine Kostensteigerung*: Der Baupreisindex stieg seit Kostenberechnung um +9,3%. Der von der Gebäudewirtschaft im Jahr 2017 bei der Kostenberechnung berücksichtigte Puffer wird damit allein über die Kostensteigerung des Baupreisindex fast vollständig ausgeschöpft.

### 3.

#### Weitere Kostenrisiken:

##### a. *Vergaberisiko und Nachträge:*

Wie oben dargestellt stehen derzeit noch Leistungen mit einem geschätzten Umfang von knapp 1,4 Mio. € zur Vergabe aus. Auf Grundlage der bisherigen Vergabeergebnisse wird das Risiko von Vergabeverlusten auf ca. 15% geschätzt.

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 sorgfältiger Erstellung der Leistungsverzeichnisse können Nachträge auf Baustellen nicht ausgeschlossen werden.

Der aktuelle Stand der Nachträge für das Bauwerk beläuft sich auf rund 113 T€. Wie oben aufgezeigt, ist der im Vorfeld eingeräumte Sicherheitsaufschlag bereits aufgebraucht. Prognostisch wird ein Posten für Nachträge (10% auf die KG 300-500) und Unvorhergesehenes (3% auf alle KG) als realistisch angesehen.

Würde man für beide Punkte einen Risikozuschlag berücksichtigen, stiege das noch zu beauftragende Auftragsvolumen und damit die Kostenprognose entsprechend auf ca. **10,448 Mio. €** an.

##### b.

#### *Einsparmöglichkeiten:*

Mögliche Einsparmöglichkeiten bestehen im Verzicht auf die Ausführung der Photovoltaikanlage (ca. 28 T€), der automatischen Schließanlage (ca. 35 T€) sowie der Einbruchmeldeanlage (ca. 50 T€). Das Einsparpotential liegt damit bei ca. 113 T€ bzw. ca. 1,2% der prognostizierten Gesamtkosten. Aufgrund des geringen Einsparpotentials im Vergleich zur starken Reduzierung des Sicherheitsstandards und Nachhaltigkeitsgedankens werden die o.g. Einsparungsmöglichkeiten als nicht sinnvoll erachtet.

### 4.

#### Auswirkungen der

#### Gesamtkostenprognose auf den Haushalt:

Die Gesamtkosten für den Neubau belaufen sich damit auf ca. 10,448 Mio. €. Das bedeutet ein Plus von ca. 2,66 Mio. € gegenüber der Kostenberechnung. Wegen weiterer Details wird auf die Vorlage unter TOP 7.1 im nicht öffentlichen Sitzungsteil verwiesen.

Damit wären Haushaltsmittel in Höhe von 2,66 Mio. € zusätzlich in 2020 investiv bereit zu stellen.

In Zusammenarbeit mit der Kämmerei wird derzeit geprüft, ob ein Teilbetrag hiervon noch über Fördermittel abgedeckt werden kann. Aufgrund der kostengünstigeren Abwicklung der im Rahmen des Kommunalinvestitionsgesetzes Kapitel I geförderten Sanierung der Förderschule für Sprachentwicklung „An der Wicke“ in Alfter können ursprünglich für diese Maßnahme vorgesehene Fördermittel im Umfang von ca. 500 T€ dort voraussichtlich nicht verwendet werden; stattdessen sollen diese Fördermittel zur teilweisen Finanzierung der Mehrkosten am JHZ/EB Eitorf eingesetzt werden.

Über das Beratungsergebnis in der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 23.01.2020 und des Finanzausschusses am 29.01.2020 wird mündlich berichtet.