

B e s c h l u s s v o r l a g e

für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Finanzausschuss	17.06.2020	Entscheidung
Bau- und Vergabeausschuss	18.06.2020	Kenntnisnahme

Tagesordnungs- Punkt	Sanierung und Erweiterung des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef: Sachstandsbericht und Kostenrisiken
-------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Kämmerin wird gebeten, für den Fall der Konkretisierung der dargestellten Risiken aus Nachträgen/Unvorhergesehenem sowie aus der Bauzeitenverlängerung weitere Ermächtigungen für überplanmäßige Investitionsauszahlungen oder überplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen in einem Gesamtumfang von bis zu 2,2 Mio. € bedarfsgerecht bereitzustellen.

Erläuterungen:

1. Inbetriebnahme:

Aufgrund einer mit dem Brandschutzsachverständigen abgestimmten und der Bauaufsicht angezeigten Teilinbetriebnahme wurden Teile des Erdgeschosses und das 1. OG des Hauptgebäudes des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef am 19.05.2020 für eine schulische Nutzung übergeben. Aufgrund von Klausur- und Prüfungsterminen erfolgte der Bezug ab dem 29.05.2020 und eine schulische Nutzung ab dem 03.06.2020. Im Gegenzug wird die große Containeranlage zwischen dem städtischen Gymnasium Hennef und dem CRBK (Interim 4) geräumt.

Die übrigen Interimsgebäude – Interim 1 Küchencontainer, Interim 2 Werkhallen und Interim 3 Klassenräume/Verwaltung – werden zum Schuljahresende Ende Juni 2020 geräumt und die entsprechenden Flächen im sanierten Hauptgebäude bezogen. Ab Beginn der Schulferien werden dann auch diese drei Anlagen vom Vermieter abgebaut.

2. Kostenverfolgung aktuell (Stand 29.05.2020):

Im Bau- und Vergabeausschuss am 02.10.2019 wurde die erhöhte Gesamtkostenprognose von **69,775 Mio. €** für das Projekt vorgestellt und erläutert. Die Spalte C der Kostenverfolgung – insbesondere letzte Zeile – wurde diesbezüglich nicht angepasst, sondern unverändert gelassen.

Bisher wurden Haushaltsmittel in Höhe von rund **69,5 Mio. €** gebunden. Dies entspricht rund 126% des ursprünglich zur Verfügung gestellten Gesamtbudgets und **99,6%** des neuen Gesamtbudgets. Abgerechnet und kassenwirksam ausgezahlt wurden zum Stand 29.05.2020 rund **55,37 Mio. €**. Das zur Verfügung gestellte Budget ist damit aufgebraucht. Derzeit liegen der Verwaltung keine Erkenntnisse darüber vor, dass die noch nicht zur Auszahlung gelangten Aufträge in Höhe von rund 14,5 Mio. € deutlich unter Auftragsvolumen abgerechnet werden. Bereits in den Unterlagen zu den Sitzungen des Bau- und Vergabeausschusses vom 14.03.2019 und 02.10.2019 wurde ausführlich über die Kostenentwicklung berichtet. Insbesondere die Gründe für die Kostensteigerungen wurden detailliert aufgeführt.

In der Mitteilung vom 14.03.2019 wurden als wesentliche Gründe für die Kostensteigerungen Vergabeverluste, Beschleunigungsmaßnahmen und die nicht auf den Baubeginn indizierte Kostenberechnung aufgeführt. Die Summe der Nachträge betrug damals rund 1 Mio. €. In der Mitteilung vom 02.10.2019 wurden aufgrund bereits aufgelaufener Nachträge (3,2 Mio. €) und der sich abzeichnenden Bauzeitenverlängerung zusätzliche Haushaltsmittel beantragt. Neben den Mehrkosten für die längere Standzeit (+900 T€) der Container wurde ein Risikoaufschlag für drohende Nachträge aus Bauzeitenverlängerung (+2 Mio. €) angenommen.

Entgegen der Einschätzung, dass lediglich 2 Mio. € für allgemeine Nachträge und Nachträge aus Bauzeitenverlängerung erforderlich werden würden, ist der im Oktober 2019 vorgesehene Puffer für Bauzeitenverlängerung bereits vollständig aufgebraucht.

Inzwischen sind in den Kostengruppen 200-600 Nachträge/Auftragserweiterungen in Höhe von rund 5,5 Mio. € angefallen. Im Wesentlichen sind dies Nachträge für zusätzliche Leistungen, die in den Leistungsverzeichnissen fehlten oder Leistungen, welche an die Gegebenheiten auf der Baustelle angepasst wurden und daher in Teilen anders als ursprünglich geplant zur Ausführung kommen müssen. Soweit Nachträge aus Sicht der Verwaltung durch fehlende oder falsche Planung entstanden sind, wird versucht, diese im Falle von Honorarnachforderungen gegenzurechnen. Inwieweit dies realisierbar ist, ist derzeit nicht abzuschätzen.

3. Aktuelle Kostenrisiken:

Wie bereits in der Vorlage zu TOP 3.1 für die Vergabekommission am 13.05.2020 angekündigt, wurden die in dem aktuellen Projektstatus noch bestehenden finanziellen Risiken durch die Verwaltung untersucht und bewertet.

Untersucht wurden die folgenden Punkte:

- Offene/ausstehende Vergaben
- Zusätzliche Maßnahmen
- Massenmehrungen
- Nachträge/Unvorhergesehenes
- Bauzeitenverlängerung
- Sonstige Risiken

a.) Offene Vergaben (+ 0,6 Mio. €):

Aktuell stehen noch Vergaben in Höhe von rund **570 T€** an. Dabei handelt es sich um Spinde, eine Verkaufstheke, Ausstellungskästen für das neue Atrium und - als größter Posten - die Wiederherstellung der Interimsflächen nach dem Rückbau der Container. Das entsprechende Leistungsverzeichnis wird derzeit abgestimmt.

b.) Zusätzliche Maßnahmen (+ 0,4 Mio. €):

Neben mehreren kleineren Maßnahmen (+ 200 T€) sind folgende zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

Für die Einrichtung der Mechatronik-Fachräume wurde erst im April 2020 ein Auftragnehmer beauftragt. Dieser hat nun konkretisiert, an welchen Stellen die verschiedenen Medien wie Druckluft, Starkstrom etc. zur Verfügung stehen sollen. In den bisherigen Planungen wurden diese Medien lediglich bis in die Fachräume verlegt. Die Anforderungen sollen nun noch im Zuge der Gesamtbaumaßnahme umgesetzt werden. Die Leistungen werden über zusätzliches Honorar bei den Planern und Nachträge bei den Baufirmen abgerechnet (+ 150 T€).

Die für das Catering der Schule vorgesehenen Kioske wurden bislang nur im Rohbau fertiggestellt, da erst im April 2020 ein Auftragnehmer für das Schulcatering beauftragt wurde. Gemeinsam mit Schule/Schulamt und dem Caterer erfolgt nun eine Feinabstimmung, welche baulichen Vorleistungen noch erforderlich sind. Die Leistungen werden über zusätzliches Honorar bei den Planern und Nachträge bei den Baufirmen abgerechnet (+ 50 T€).

c.) Massenmehrungen (+ 0,6 Mio. €):

Derzeit wird das Risiko von Mehr-/Minderkosten aus Massenmehrungen bzw. -minderungen auf rund 600 T€ geschätzt.

d.) Nachträge/Unvorhergesehenes (+ 1,8 Mio. €):

Für bisher noch nicht angekündigte Nachträge sollten vorsichtshalber zusätzliche Haushaltsmittel i.H.v. 1,8 Mio. € vorgesehen werden.

e.) Bauzeitenverlängerung (+ 2,3 Mio. €):

Die Firmen verpflichten sich bereits bei Angebotsabgabe im Vergabeverfahren innerhalb eines vorgegeben Zeitfensters bestimmte Arbeiten zu erledigen. Auf Basis dieser Vorgaben kalkuliert der Auftragnehmer seinen Ressourceneinsatz. Dabei wird unterschieden zwischen zeitabhängigem und zeitunabhängigem Ressourceneinsatz.

Der Personal- und Materialeinsatz und damit die Fertigstellung einer im Leistungsverzeichnis (LV) geschuldeten Leistungseinheit sind daher grundsätzlich zeitunabhängig. Wird die Leistung erbracht, hat der Auftragnehmer einen Vergütungsanspruch in der Höhe des im LV angebotenen Preises.

Anders verhält es sich mit zeitabhängigem Ressourceneinsatz des Auftragnehmers. Dies sind Kosten, die nicht unmittelbar einer Einzelleistung hinzugerechnet werden können z.B. die sogenannten Overheadkosten wie Bauleiter, Baustelleneinrichtungen (Container, Maschinenmiete etc.). In der Fachliteratur werden die Kosten Baustellengemeinkosten genannt (BGK). Der Anteil der BGK an den Gesamtkosten eines Angebotspreises beträgt laut Literatur rund 5-10%. In Einzelfällen können die BGK aber auch 15% und mehr betragen.

Jeder Auftragnehmer hat mit der Angebotsabgabe diese internen Kosten mitzuteilen. Für den Fall, dass die Bauzeit einer Maßnahme deutlich überschritten wird, steht dem Auftragnehmer ein zusätzlicher Vergütungsanspruch aus Bauzeitenverlängerung grundsätzlich zu. Voraussetzung ist, dass der Auftragnehmer einen tatsächlichen nachweislichen Schaden hat und diesen anmeldet. In der Praxis gibt es unterschiedliche Herangehensweisen der Auftragnehmer:

1. Auftragnehmer melden keine Mehrkosten aus Bauzeitenverlängerung an.
2. Auftragnehmer melden die Mehrkosten erst mit Abschluss der Baumaßnahme an.
3. Auftragnehmer melden Mehrkosten aus Bauzeitenverlängerung bereits mit dem Tag der Überschreitung der Bauzeit an.

Für eine gesicherte Kostenprognose wäre es unerlässlich die Firmen zu identifizieren, die beabsichtigen, entsprechende Mehrkosten anzumelden (Ziffer 2 und 3) und mit diesen dann aktiv in Verhandlungen über die Vergütung aufgrund einer Bauzeitenverlängerung einzusteigen. Die Schwierigkeit besteht darin, dass durch aktives Abfragen des Auftraggebers auch Firmen einen Bedarf anmelden würden, die dies ursprünglich gar nicht vorhatten. Daher ist dies bislang nicht geplant.

Mehrkosten aus der Bauzeitenverlängerung CRBK:

Der Gebäudewirtschaft liegen Kostenanmeldungen aus dem Bereich Elektro aufgrund einer Bauzeitenverlängerung vor. Die Kostenanmeldungen betreffen zwei Auftragnehmer und drei Aufträge. Zwischenzeitlich wurden bereits Vereinbarungen über die zusätzliche Vergütung abgeschlossen. Das Gesamtvolumen der betroffenen Aufträge beträgt rund 5 Mio. €. Die Vereinbarungen mit den Auftragnehmern sieht eine zusätzliche Vergütung in Höhe von rund 500 T€ vor. Dies entspricht 10% der Gesamtauftragssumme und bewegt sich im üblichen Rahmen. Die vereinbarten Zusatzvergütungen sind bereits als Kostenbestandteile in die Kostenverfolgung als Nachträge eingeflossen und dadurch Bestandteil des bereits „verfügbaren Budgets“.

Weitere konkrete Kostenanmeldungen liegen derzeit nicht vor, wurden aber zumindest mündlich schon von diversen Firmen angekündigt. Von den insgesamt 82 Aufträgen in den Kostengruppen 300 und 400 sind 20 Aufträge bereits schlussgerechnet, für drei Aufträge wurde eine Vereinbarung getroffen. Rein rechnerisch könnten potenziell noch Mehrkosten aus Bauzeitenverlängerung für 59 Aufträge gestellt werden, welche dann zu prüfen und ggf. zu verhandeln wären. Zur Ermittlung des Kostenrisikos wurde für jeden Auftrag und jeden einzelnen Auftragnehmer seitens der Gebäudewirtschaft eine Risikoeinschätzung gemacht. Die hierdurch vorsichtig geschätzte Kostenprognose beläuft sich auf rund **2,3 Mio. €**.

f.) Sonstige Risiken (+ 0,6 Mio. €):

Die Stadt Hennef macht Kosten für die Reparatur und brandschutztechnische Ertüchtigung der Dachflächen, die unmittelbar an das CRBK angrenzen, geltend. Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung ist aus brandschutztechnischen Gründen ein 5 m breiter Streifen des Gymnasiumdaches zu ertüchtigen. Der Kreis hat sich bereit erklärt, die entsprechenden Kosten zu übernehmen. Die Stadt Hennef ist jedoch der Ansicht, dass durch vom Kreis durch Bauarbeiten verursachte Beschädigungen und den mit der Aufstockung verbundenen Eingriff in den Bestand die gesamte Dachfläche erneuert werden müsse. Die bisherige Dachkonstruktion kann die statischen Lasten einer brandschutztechnisch ordnungsgemäßen Dachkonstruktion nicht tragen. Die Kosten einer entsprechenden Sanierungsmaßnahme werden auf rund 500 T€ geschätzt. Ob und in welcher Höhe eine Einigung mit der Stadt Hennef erzielt werden kann, kann derzeit nicht prognostiziert werden, weshalb die **500 T€** als Risiko aufzunehmen sind. Darüber hinaus werden für die Kosten möglicher Rechtsstreitigkeiten **100 T€** als Risiko vorgesehen.

Zusammenfassung der o.g. Kostenrisiken:

a.)	Offene Vergaben	+ 0,60 Mio. €
b.)	Zusätzliche Maßnahmen	+ 0,40 Mio. €
c.)	Massenmehrungen	+ 0,60 Mio. €
d.)	Nachträge	+ 1,80 Mio. €
e.)	Bauzeitenverlängerung	+ 2,30 Mio. €

f.)	Sonstige Risiken	+ 0,60 Mio. €
	Summe	+ 6,30 Mio. €

Gesamtbudget	69.775.000,- €
prognostizierte Zusatzkosten	+6.300.000,- €
Gesamtkosten – Prognose	76.075.000,- €
Gute Schule 2020 (Fördermittel)	-11.310.000,- €
KFW energetisch (Tilgungsnachlass)	-2.319.975,- €
KFW Neubau (Tilgungsnachlass)	-248.600,- €
Gesamtbelastung - Prognose	62.196.425,- €

4. Auswirkungen auf den Haushalt:

Die bei Realisierung der aufgezeigten Risiken entstehenden Mehrkosten sind im Haushalt 2019/2020 nicht enthalten. Insgesamt werden zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 6,3 Mio. € - davon 0,6 Mio. € konsumtiv und bis zu 5,7 Mio. investiv – benötigt.

Aufgrund der Verschiebung des Baubeginns werden die in 2020 im Investitionshaushalt veranschlagten Ermächtigungen für die Projekte „Neubau Rettungswache Bornheim“ (2,0 Mio. €) und „Neubau Rettungswache Ruppichterath“ (1,5 Mio. €) nicht benötigt. Sie können daher im Rahmen der Budgetdeckung für entstehende investive Mehrbedarfe bei dem Projekt „Sanierung und Erweiterung CRBK Hennef“ verwendet werden. Die Baukosten für den Neubau der beiden Rettungswachen werden im Haushalt 2021/2022 neu veranschlagt.

Auch die konsumtiv benötigten zusätzlichen Ermächtigungen von 0,6 Mio. € können aus dem Budget der Gebäudewirtschaft gedeckt werden.

Eine überplanmäßige Mittelbereitstellung ist insofern vorerst nicht erforderlich.

Für den Fall, dass sich aus der Konkretisierung der dargestellten Risiken weitere Bedarfe ergeben, ist zu deren Deckung eine überplanmäßige Ermächtigung erforderlich.

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 18.06.2020

Im Auftrag

gez. Udelhoven

Haushalt:I. **Haushaltsmittel sind veranschlagt bei:**

5.220014

(Produktnr. bzw. Projektnr.)

II. **Ressourcenverbrauch (nur soweit nicht in Haushaltsplanung berücksichtigt):****Personal:**

	Vollzeitäquivalente p.a.
Personalbedarf	
Personaleinsparung	

Finanzen:

konsumtiv in €
pro Jahr(sofern dauerhaft)
bzw. pro Projekt

	Aufwendungen			
Personalaufwand				
Transferaufwand				
sonstiger Aufwand				
Abschreibungen		Erträge (negatives Vorzeichen)	Saldo	Zeitraum (ab...) (von...bis...)
Gesamt:				

investiv in €
pro Maßnahme

	Auszahlungen	Einzahlungen (negatives Vorzeichen)	Saldo	Umsetzungs- zeitraum (von...bis...)
Baumaßnahmen/ Beschaffung	bis zu 2,2 Mio. €	keine	2,2 Mio. €	
Grunderwerb				
Gesamt				

☐ Deckung ist innerhalb des Budgets gegeben☒ Die Bereitstellung zusätzlicher Mittel ist erforderlich