

Stuttgart, 20.07.2020

## Sammelkostenerhöhungsvorlage

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	28.07.2020
	Vorberatung	öffentlich	29.07.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	29.07.2020

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### Beschlussantrag

#### 1. Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus – Q16 Neckarpark

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus, Q16 Neckarpark Stuttgart Bad Cannstatt wird Kenntnis genommen.

Die Brutto-Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 488/2018) vom 11.10.2018 mit damals 18.901.000 EUR (netto 17.729.200 EUR) um 6.490.000 EUR (bzw. netto 6.438.189 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) auf aktuell 25.391.000 EUR (bzw. netto 25.339.189 EUR nach Vorsteuerrückvergütung). Hieraus ergeben sich Gesamtkosten für das Quartiersparkhaus i.H.v. 23.990.500 EUR und bauliche Kosten für die Energiezentrale i.H.v. brutto 1.400.500 EUR (netto 1.176.889 EUR nach Vorsteuerabzug). Siehe Begründung.

#### 2. Neubau Tageseinrichtung für Kinder Parkstraße 22 in Stuttgart-Ost

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau einer 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Parkstraße 22 in Stuttgart-Ost wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 243/2018) vom 19.07.2018 mit damals 4.046.000 EUR um 420.000 EUR auf aktuell 4.466.000 EUR. Siehe Begründung.

#### 3. Abbruch und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Dilleniusstraße 29 in Stuttgart-Bad Cannstatt

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Abbruch und Neubau einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Dilleniusstraße 29 in Stuttgart – Bad

Cannstatt wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 828/2016) vom 12.10.2017 mit damals 3.980.000 EUR um 543.000 EUR auf aktuell rd. 4.523.000 EUR. Siehe Begründung.

#### **4. Abbruch und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Frauenstegstraße 50 in Stuttgart-Zuffenhausen**

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Abbruch und Neubau einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Frauenstegstraße 50 in Stuttgart-Zuffenhausen wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 24/2019) vom 06.06.2019 mit damals 4.520.000 EUR um 470.000 EUR auf aktuell rd. 4.990.000 EUR. Siehe Begründung.

#### **5. Neubau und Sanierung Eichendorffschule mit Turnhalle**

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau und Sanierung Eichendorffschule mit Turnhalle am Standort Eichendorffschule in Stuttgart - Bad Cannstatt, bestehend aus dem Bauabschnitt 1 (Abbruch und Neubau Hauptgebäude) und dem Bauabschnitt 2 (Abbruch und Neubau Cluster, 2-fach-Turnhalle sowie Umstrukturierung und Sanierung Fachklassenbau), wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten des Bauvorhabens inklusive Contracting-Maßnahmen erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 937/2016) vom 11.01.2017 mit damals brutto 33.672.000 EUR (bzw. netto 33.002.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) um brutto 4.655.000 EUR (bzw. netto 4.634.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung) auf aktuell rd. 38.327.000 EUR brutto (bzw. netto 37.636.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung).

#### **6. Der Finanzierung der Mehrkosten, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen detailliert dargestellt, wird zugestimmt.**

### **Begründung**

#### **Einleitung**

Die Sammelvorlage fasst laufende Bauprojekte des Hochbauamts mit Kostensteigerungen seit der Baubeschlussfassung von über 5% bzw. größer 500.000 EUR zusammen.

Die Kostensteigerungen der Einzelprojekte werden nachfolgend objektbezogen dargestellt. Einleitend lohnt dennoch ein Blick auf wesentliche, in der Baupraxis immer wieder eintretende Risiken bei der Umsetzung von Bauprojekten:

Hierzu gehören Unwägbarkeiten im Umgang mit der vorgefundenen und häufig fragilen Bausubstanz. Ein ganz wesentlicher Risikofaktor ist die Schadstoff- und Altlastenerfassung und Entsorgung. Trotz regelmäßiger Schadstoffbegutachtungen im Vorfeld von Baumaßnahmen lassen sich diese Risiken allerdings im Vorfeld einer Baumaßnahme nur eingeschränkt erfassen.

Die vollständige Analyse vorhandener Gebäude bis in die Tiefe der Bausubstanz ist in aller Regel ohne massive Eingriffe und Beschädigung der Substanz nicht möglich. Konflikte mit dem laufenden Betrieb vieler Gebäude schränken die Untersuchungstiefe ein.

Schwer einschätzbar sind Sonderrauflagen aus dem Genehmigungsverfahren, insbesondere bei baurechtlichen Sonderbauten, bei denen viele Aspekte im Ermessen der Genehmigungsbehörde liegen. Dies betrifft besonders den baulichen und technischen Brandschutz und in vielen Fällen auch den Denkmalschutz oder naturschutzrechtliche Auflagen.

Städtische Baumaßnahmen fügen sich häufig in einen komplexen städtischen Kontext ein. Betroffene Einrichtungen müssen unter Aufrechterhaltung des Betriebs baulich entwickelt werden. Nachbarinteressen müssen gewahrt bleiben.

Hinzu kommen sich ändernde Normen oder Gesetze. Stichworte sind die Weiterentwicklung von technischen Standards und Normen, aber auch hohe und im Projektverlauf häufig zusätzlich erhöhte energetische Zielsetzungen.

Insgesamt lässt sich für die zurückliegenden Jahre eine Verschärfung und Intensivierung juristischer Auseinandersetzungen zwischen den am Bau beteiligten Akteuren feststellen. Dies belastet den Baufortschritt und führt zu kostenträchtigen Störungen des Bauablaufs.

Von zentraler Bedeutung bei der Kostenermittlung, gerade in Zeiten einer dynamischen Baukonjunktur, ist die realistische Berücksichtigung von konjunkturell bedingten Baupreissteigerungen. Diese kann im Fortgang des Projektes über die tatsächlichen statistischen Indexentwicklungen nachvollzogen werden. Das Hochbauamt greift hierbei auf die Quartalsberichte des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zurück.

## **Aktuelle bauwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Baupreissteigerungen:

Im zurückliegenden Zehnjahreszeitraum sind die Baupreise um 29,6% gestiegen. Seit 2015 hat sich die Dynamik der Preissteigerungen deutlich verschärft. Mit dem Jahreswechsel 2018 / 2019 sind die Steigerungsraten zwar rückläufig, liegen aber immer noch signifikant über dem langjährigen Mittel (Anlage 1, untere Grafik). Insgesamt ist über den gesamten Jahreslauf 2019 eine erhebliche Preissteigerung von 3,8% zum Vorjahr 2018 eingetreten. Der langjährige Verlauf des Baupreisindex des statistischen Landesamtes zeigt bis in den Februar 2020 eine robuste Aufwärtsentwicklung der Baupreise (Anlage 1, obere Grafik).

Weitere Aussichten:

Eine Konjunkturprognose zur Entwicklung der Bauwirtschaft für das laufende Jahr 2020 und die Auswirkungen der Covid-19-Epidemie ist derzeit nur sehr eingeschränkt möglich. Dennoch zeichnen sich bestimmte Trends ab:

Bereits begonnene Bauvorhaben laufen in der Regel weiter. Insofern profitieren viele Baufirmen noch vom hohen Auftragsbestand der jüngeren Vergangenheit. Die Risiken für den aktuellen Baubetrieb liegen vorrangig im Bereich der Baustoff- und Baumateriallieferung sowie in der Personalbereitstellung, die zuletzt infolge von Erkrankungen, Quarantäne oder nationalen Einreisebeschränkungen erschwert war. Hinzu kommen organisatorische und hygienische Maßnahmen, die den Betrieb von Baustellen erschwert haben.

Da noch keine konkreten Zahlen zur aktuellen konjunkturellen Entwicklung vorliegen, lassen sich nur Stimmungsbilder reflektieren. Neuprojekte aus dem privaten Sektor werden demnach derzeit nur noch mit Vorsicht gefahren. In der Industrie werden verschiebbare Projekte, oder Bauvorhaben, die einer Kapazitätserweiterung dienen, zunehmend storniert. Allgemein ist eine große Unsicherheit der bauwirtschaftlichen Akteure für die Zeit nach der Abarbeitung des derzeit hohen Auftragsbestands zu spüren. Es ist fest davon auszugehen, dass sich die Bauwirtschaft nicht von der gesamtwirtschaftlichen Abwärtsentwicklung abkoppeln kann. Trotz der aktuell noch vorherrschenden allgemeinen Stabilität erwartet das Hochbauamt ein steigendes Interesse von Planern und Baufirmen an mittel- bis längerfristigen kommunalen Bau- und Planungsaufträgen.

Das Hochbauamt hat über die zurückliegende Phase der ersten Pandemiewelle den ganz überwiegenden Teil der anstehenden Bauaufträge weiter am Markt platziert. Konjunkturpolitisch ist für die mittel- bis langfristige Entwicklung insbesondere der Start neuer Bauvorhaben interessant. Entsprechende Vergabeverfahren und Planungsaufträge wurden vom Hochbauamt auch in den zurückliegenden Pandemie-Monaten weitestgehend weiter betrieben bzw. erteilt.

Bundestag und Bundesrat haben am 29.06.2020 als Maßnahme der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie eine Absenkung der Mehrwertsteuer von 19 % auf 16 % für den Zeitraum vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2020 beschlossen (2. Konjunkturpaket). Maßgebend für den geminderten Mehrwertsteuersatz ist der Zeitpunkt der Leistungsabnahme. Das Hochbauamt wird diesen Kostenvorteil für abnahmefähige Bauleistungen nutzen.

**Zu Beschlussantrag 1:  
Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus – Q16 Neckarpark**

**1.1 Beschlüsse**

Vorprojektbeschluss Energiezentrale	GRDrs 75/2016
Vorprojektbeschluss Quartiersparkhaus	GRDrs 1294/2017
Projektbeschluss EZ und Quartiersparkhaus	GRDrs 305/2018
Baubeschluss EZ und Quartiersparkhaus	GRDrs 488/2018

**1.2 Kostenentwicklung**

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage. davon für Quartiersparkhaus THH 660 Energiezentrale THH 360 (netto nach Vorsteuerrückvergütung)	3.513.100 € 184.900 € (155.378 €)	<b>3.698.000 €</b>
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Auflagen / Anforderungen Nutzer Erweiterung Energiezentrale (Ertüchtigung Bodenplatte und veränderter Ausbau) davon für Quartiersparkhaus THH 660 Energiezentrale THH 360 (netto nach Vorsteuerrückvergütung)	39.900 € 2.100 € (1.765 €)	<b>42.000 €</b>
Mehrkosten aufgrund von Schaden Betoneintrag im Hauptsammler davon für Quartiersparkhaus THH 660 Energiezentrale THH 360 (netto nach Vorsteuerrückvergütung)	2.612.500 € 137.500 € (115.546 €)	<b>2.750.000 €</b>
Summe Mehrkosten Quartiersparkhaus THH 660 Energiezentrale THH 360 (netto nach Vorsteuerrückvergütung)	brutto 6.165.500 € 324.500 € (272.689 €)	<b>6.490.000 €</b>
Abzüglich Anteil Vorsteuerrückvergütung	rd.	-51.811 €
<b>Summe Mehrkosten nach Vorsteuerrückvergütung</b>	netto rd.	<b>6.438.189 €</b>

### 1.3 Projektspezifische Begründung:

Die aktuelle Marktlage und Auslastung in der Baubranche führten zu überdurchschnittlich hohen Angebotspreisen.

Insbesondere das Hauptgewerk Rohbau mit Stahlbau führte im ersten Anlauf der Veröffentlichung zur Abgabe von lediglich einem Angebot und einem gegenüber der Kostenermittlung des Architekten 6 Mio. € höheren Angebotspreis.

Durch die Aufhebung und ein erneutes Ausschreibungsverfahren konnten deutlich bessere Ergebnisse erzielt werden. Es ist gelungen die Mehrkosten der Vergabe auf rund 3 Mio. € zu reduzieren.

Darüber hinaus verbleiben Mehrkosten aus den Vergabeverlusten der restlichen Gewerke von insgesamt rund 700.000 €.

Für die größtmögliche Flexibilität für einen zukunftsfähigen Ausbau der Energiezentrale wurde die Bodenplatte nach Abschluss der Planung nochmals ertüchtigt. Daraus ergeben sich Planungsmehrkosten von rund 42.000 € für diesen Ausbau

Bei der Erstellung eines Verbaupfahls wurden Mehrmengen an Beton notwendig. Nach Aushub der Baugrube wurde erkannt, dass die Schmutzwasserleitung des Grundstücks vollständig mit Beton verfüllt wurde. Durch eine Kamerabefahrung wurde weiterhin deutlich, dass der Hauptwassersammler in der Benzstraße in der gesamten Breite mit Beton verfüllt und damit der Abflussquerschnitt um die Hälfte eingengt wurde.

Der durch Betoneintrag geschädigte Hauptsammler und Wärmetauscher in der Benzstraße wurde fachgerecht behoben. Der Beton wurde ausgebaut und die beschädigten Wärmetauscher ausgetauscht.

Die gesamte Maßnahme wird durch einen Gutachter aus dem Fachbereich sowie juristisch begleitet. Aktuell, vorbehaltlich eines Rechtsstreites, werden Mehrkosten von rund 2,75 Mio. € prognostiziert. Bis zum Abschluss einer voraussichtlich langwierigen Schadenersatzklage und den damit verbundenen Forderungen, ist es erforderlich den Risikobetrag im Projekt Q16 zu finanzieren.

### 1.4 Termine

Baubeginn	10/2018
Baufertigstellung Gebäude	10/2020

### Zu Beschlussantrag 2:

#### Neubau Tageseinrichtung für Kinder Parkstraße 22 in Stuttgart-Ost

### 2.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDrs 851/2016
Baubeschluss	GRDrs 243/2018

## 2.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage. - Rohbauausschreibung - übrige Gewerke	150.000 € 240.000 €	<b>390.000 €</b>
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung - Außenanlagen Aushub	30.000 €	<b>30.000 €</b>
<b>Summe Mehrkosten</b>	brutto	<b>420.000 €</b>

## 2.3 Projektspezifische Begründung:

Die Parkstraße 22 wurde in Holzbauweise erstellt. Zum Zeitpunkt des Baubeschlusses GRDRs 243/2018 lagen nur 37% der für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen als submittierte Angebote vor, da für den zugehörigen Rohbauanteil kein Angebot eingegangen war (siehe Begründung Baubeschluss). Das weitere Verfahren erbrachte für den Rohbau nur zwei wertbare und hochpreisige Angebote. Es musste deutlich über der Kostenberechnung vergeben werden. Auch die übrigen Ausschreibungsverfahren erbrachten generell wenige Angebote auf stark erhöhtem Preisniveau.

Die Aushubarbeiten für die Außenanlagen erbrachten notwendige Mehrmassen, deren Entsorgungskosten wegen der ausgelasteten Deponien im Stuttgarter Raum das ursprünglich veranschlagte Maß deutlich übersteigen.

## 2.4 Termine

Baubeginn	September 2018
Ursprünglich geplante Baufertigstellung	Frühjahr 2020
Baufertigstellung	August 2020

## Zu Beschlussantrag 3:

### Abbruch und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Dilleniusstraße 29 in Stuttgart-Bad Cannstatt

## 3.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDRs 176/2015
Baubeschluss	GRDRs 828/2016

### 3.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage. - Ausschreibung Außenanlage - übrige Gewerke	83.000 € 12.000 €	<b>95.000 €</b>
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung - Mehrkosten bei Erdarbeiten aufgrund schlechten Baugrundes nach Abbruch (u.a. Kontamination) und Bodenaustausch - Entsorgungskosten für Bauschutt und kontaminiertes Abbruchmaterial - erforderliche Tiefergründung aufgrund neuer statischer und geologischer Erkenntnisse - Mehrmassen Erdarbeiten Außenanlage und erhöhte Deponiekosten	340.000 € 43.000 € 18.000 € 47.000 €	<b>448.000 €</b>
<b>Summe Mehrkosten</b>	brutto	<b>543.000 €</b>

### 3.3 Projektspezifische Begründung:

Zum Zeitpunkt des Baubeschlusses GRDRs 828/2016 im Oktober 2017 lagen 60% der für die Kostengruppe 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen als submittierte Angebote vor.

Durch die aktuelle Marktlage und die Auslastung der Baubranche mussten im weiteren Projektverlauf Ausschreibungen wegen überdurchschnittlich hoher, nicht gedeckter Angebotssummen aufgehoben und wiederholt werden. Der Angebotseingang war dennoch bei einigen Gewerken sehr gering, so dass aufgrund fehlender Alternativen auf Angebote zugegriffen werden musste, die über dem hierfür vorgesehenen Budget lagen.

In der Baubeschlussvorlage wurde auf ein Kostenrisiko beim Abbruch des Bestandsgebäudes und auf mögliche Altlasten durch Kampfmittel hingewiesen. Bei der Durchführung der Abbrucharbeiten wurden entsprechende zusätzliche Belastungen im Gebäude und Erdreich gefunden (u. a. Bombenfund inkl. Verfüllung Bombentrichter). In der Folge waren Mehraufwendungen bei der Gründung und Drainagierung des Gebäudes notwendig. Durch Mehrmassen an Erdmaterial entstanden erhöhte Kosten für die Entsorgung bei den ausgelasteten Deponien im Stuttgarter Raum.

Es sind alle Gewerke submittiert. Im Zuge der Bauausführung und den durchgeführten Änderungen und Vereinfachungen zur Kostenreduzierung konnten die dargestellten Kostensteigerungen nicht aufgefangen werden.

### 3.4 Termine

Baubeginn  
Ursprünglich geplante Baufertigstellung  
Baufertigstellung

Januar 2018  
Herbst 2019  
Juli 2020

### Zu Beschlussantrag 4: Abbruch und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Frauenstegstraße 50 in Stuttgart-Zuffenhausen

#### 4.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss  
Baubeschluss

GRDRs 257/2017  
GRDRs 24/2019

#### 4.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage. - Rohbauausschreibung - übrige Gewerke	171.000 € 79.000 €	<b>250.000 €</b>
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung - dauerhafte Sicherung einer statisch undefinierten Stützwand zum nördlichen Anlieger - daraus entstandener zusätzlicher Planungsaufwand - in Zusammenhang damit geänderte Ausführung Abbruch / Erdarbeiten	105.000 € 6.000 € 45.000 €	<b>156.000 €</b>
Hochrechnung noch anstehender Vergaben aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage		<b>50.000 €</b>
Prognose für zukünftige Baupreissteigerungen 2,5% p.a. (noch nicht submittierte Gewerke, gerechnet bis zur mittleren Bauzeit).		<b>14.000 €</b>
<b>Summe Mehrkosten</b>	brutto	<b>470.000 €</b>

#### 4.3 Projektspezifische Begründung:

Neue Erkenntnisse haben statische Maßnahmen zur Sicherung einer bestehenden Stützwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze notwendig gemacht. Auf Grund des schlechten Baugrunds schieden konstruktiv einfache Ansätze aus. Nach fachlicher Abwägung wurde daher eine Spundwand gerammt, welche zum einen die Baugrube absichert, zum anderen langfristig eine Sicherung der Außenspielflächen übernimmt. Durch die kurzfristig notwendigen Arbeiten kam es zu Änderungen und Verschiebungen im Bauablauf.

Durch die aktuelle Marktlage und Auslastung der Baubranche mussten Ausschreibungen wegen fehlender Angebote oder wegen überdurchschnittlich hoher Angebotssummen aufgehoben und wiederholt werden. Der Rücklauf war bei allen Gewerken gering, so dass aufgrund fehlender Alternativen auf Angebote zugegriffen werden musste, die teils deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget lagen.

7 Gewerke müssen noch submittiert werden. Mit weiteren Kostensteigerungen ist zu rechnen. Auch durch die im Zuge der weiteren Planung durchgeführten Änderungen und Vereinfachungen zur Kostenreduzierung können diese Kostensteigerungen nicht aufgefangen werden.

#### 4.4 Termine

Baubeginn	Juli 2019
Ursprünglich geplante Baufertigstellung	Frühjahr 2021
Baufertigstellung	Sommer 2021

### Zu Beschlussantrag 5: Neubau und Sanierung Eichendorffschule mit Turnhalle

#### 5.1 Beschlüsse

Grundsatzbeschluss	GRDrs 164/2012
Vorprojektbeschluss	GRDrs 608/2012
Beschluss zum erweiterten Raumprogramm	GRDrs 298/2013
Projektbeschluss	GRDrs 410/2015
vorgezogener Baubeschluss	GRDrs 840/2016
Baubeschluss	GRDrs 937/2016

#### 5.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten im 1. Bauabschnitt (BA1):		
Direkte Mehrkosten wegen Schlechtleistung Betonwerksteinarbeiten im BA1: Gutachter, Ersatzvornahme Betonwerksteinarbeiten		<b>134.000 €</b>
Daraus resultierende Kündigung durch den Rohbauunternehmer und erforderliche Neuvergabe der Leistungen für BA2 mit Mehrkosten aufgrund geänderter Marktlage, Baupreisindizierung und fehlender Attraktivität der verbleibenden Leistungen		<b>966.000 €</b>
Weitere Mehrkosten aufgrund von Bauzeitverlängerung im BA1:		<b>450.000 €</b>
- Elektro	296.000 €	
- Trockenbau	154.000 €	
Zu erwartende Mehrkosten im 2. Bauabschnitt (BA2):		

Mehrkosten, zu erwarten im BA2 bei Neuvergaben und bereits vergebenen Gewerken aufgrund von Erkenntnissen aus dem BA1, durch Störungen im Bauablauf, aus dem geänderten Terminplan und späteren Baubeginn des BA2: - Zuschläge auf Schlussrechnungsprognose definierter Gewerke - Nachträge aufgrund Bauzeitenverlängerung BA1 - Nachträge aufgrund Bauzeitverschiebung und Beschleunigung BA 2 - Parallele Bauausführung BA2: Cluster und Fachklassenbau - Baupreisindizierung aufgrund Bauzeitverschiebung - offene Streitigkeiten	1.430.000 € 300.000 € 500.000 € 250.000 € 525.000 € 100.000 €	<b>3.105.000 €</b>
Summe Mehrkosten inkl. Risiken – Real-Case-Szenario	brutto	<b>4.655.000 €</b>
Abzüglich Anteil Vorsteuerrückvergütung Turnhalle		-21.000 €
<b>Summe Mehrkosten nach Vorsteuerabzug</b>	netto	<b>4.634.000 €</b>

### 5.3 Projektspezifische Begründung:

Trotz vorangegangenen Bodengrundgutachtens erwies sich zu Baubeginn der Baugrund schlechter als angenommen. Das erforderte eine aufwändigere Gründung, die wiederum Umplanungen und erhebliche Verzögerungen verursachte. Die Mehrkosten für die geänderte Bauausführung konnten zunächst durch Einsparungen aufgefangen werden, nicht jedoch der eingetretene Bauverzug.

#### Mehrkosten BA1:

Der zu Beginn der Baumaßnahme eingetretene Verzug konnte nicht ausgeglichen werden. Er vergrößerte sich durch massive Ausführungsmängel der Betonwerksteinfirma. Eine Inbetriebnahme des BA1 war daher aus Sicherheitsgründen ohne Ausbau und Neuverlegung des Betonwerksteinbelags der Treppenhäuser nicht möglich. Die genannten Mehrkosten ergeben sich aus der dazu erforderlichen Ersatzvornahme inkl. notwendiger Gutachten. Die angegebenen Kosten unterliegen dem Vorbehalt des Ausgangs des Rechtsstreits mit der schadensverursachenden Firma.

Durch die Summe an Verzögerungen hatte die Rohbaufirma einen Stillstand von mehr als drei Monaten, den sie zur Kündigung des Auftrags für BA2 nutzte. Die erforderliche Neuausschreibung und -vergabe führte zu Mehrkosten. Grund dafür war die zwischenzeitliche Baupreissteigerung (Kalkulation 03/2016 – Neu-Angebot 01/2020) wie auch fehlende Attraktivität der Rest-Rohbauleistung im BA2.

Weitere Mehrkosten aufgrund der Bauzeitverschiebung BA1 liegen in Form von Nachträgen zur Bauzeitverlängerung bei den Gewerken Elektro und Trockenbau bereits vor.

#### Mehrkosten BA2:

Aufgrund der Erfahrungen aus BA1 und der terminlichen Verschiebung des BA2 wurden alle Gewerke neu bewertet. Im weiteren Projektverlauf muss mit Folgendem gerechnet werden:

- Die Zuschläge auf die Schlussrechnungsprognose etlicher Gewerke beinhalten zu erwartende Nachträge, Leistungszuwachs, paralleles Arbeiten in Bereichen des BA2 der Gewerke Trockenbau, ELT und HLS sowie eine nun notwendige Bauheizung.
- Weitere Firmen können Ansprüche aufgrund Bauzeitenverlängerung BA1 geltend machen.
- Die Vertragstermine aller aus BA1 auch für BA2 beauftragten Firmen sind nicht mehr gültig. Bei der Festlegung neuer Termine für den BA2 sind Mehrkosten in Form von Nachträgen für Bauzeitverschiebung zu erwarten. Gegebenenfalls sind Neuvergaben erforderlich. Zudem ist nach detaillierter Ermittlung des neuen Bauzeitterminplans für BA2 erkennbar, dass in Teilbereichen Beschleunigungsmaßnahmen notwendig werden, die weitere Kosten hervorrufen.
- Um die Inbetriebnahme des BA2 sicherzustellen, sieht der aktualisierte Bauzeitenplan parallele Arbeiten im Bereich des Clusterneubaus und im Fachklassenbau vor. Dazu müssen die Firmen Personal, Obermonteure und Fachbauleitungen aufstocken und können Mehrkosten anmelden.
- Für BA2 sind noch nicht alle Leistungen ausgeschrieben. Bei Vergabe muss mit aktuellen, höheren Marktpreisen gerechnet werden als beim Baubeschluss prognostiziert.
- Bei Schlechtleistungen, einigen Nachträgen und einem Wasserschaden sind die Forderungen noch nicht abschließend geklärt und lassen Rechtsstreitigkeiten erwarten.

Aufgrund des Baufortschritts und bereits erfolgter Einsparmaßnahmen können die genannten Kostensteigerungen nicht im Projekt aufgefangen werden. Auswirkungen der aktuellen Corona-Krise auf Kosten und Termine können noch nicht abgeschätzt werden.

#### 5.4 Termine

Baugenehmigung	November 2016
Vorabmaßnahmen	Januar 2017
Baubeginn	März 2017
Baufertigstellung BA1	November 2019
Baubeginn Abbruch BA2	November 2019
Baubeginn Rohbau BA2	März 2020
Baufertigstellung BA2	Quartal III 2021
Inbetriebnahme Schulnutzung BA2	August 2021

#### Finanzielle Auswirkungen

##### Zu Beschlussantrag 1:

##### Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus – Q16 Neckarpark

##### a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 488/2018 sind für das Projekt Neubau Energiezentrale und Quartiersparkhaus brutto 18.901.000 EUR (netto 17.729.200 EUR) wie folgt bereitgestellt:

Die Gesamtkosten für die Energiezentrale von 4.800.00 EUR (netto) sind im Teilfinanzhaushalt 360 beim Projekt 7.362904 Wärmeversorgung Neckarpark finanziert. Die baulichen Kosten der Energiezentrale in Höhe von 904.200 EUR (netto) sind hierin enthalten.

Die Gesamtkosten für das Quartiersparkhaus von 17.825.000 EUR (brutto) sind im Teilfinanzhaushalt 660 beim Projekt 7.666009 Neubau Quartiersparkhaus finanziert.

**b) Fortschreibung Finanzierung:**

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 1.2 und 1.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten um 6.490.000 EUR entsteht abzüglich einer Anpassung der Vorsteuerrückvergütung in Höhe von 51.811 EUR eine Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von brutto 6.438.189 EUR.

Die Mittelbereitstellung ist mit der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms geplant. Eventuelle kassenmäßige Mittelbedarfe in 2020 können im Rahmen der Deckungsfähige aus den betroffenen Teilhaushalten zwischenfinanziert werden.

**Zu Beschlussantrag 2:**

**Neubau Tageseinrichtung für Kinder Parkstraße 22 in Stuttgart-Ost**

**a) Bestehende Finanzierung:**

Insgesamt sind für das Projekt Neubau Tageseinrichtung für Kinder Parkstraße 22 4.046.000 EUR (brutto) im Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 – Sonstige Investition Kitas (Kita Pauschale), AuszGr. 7873 - Bau (Pauschale) bereitgestellt. Diese werden im Vollzug in den Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233320 Kita Stuttgart-Ost, Parkstraße 22, entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 243/2018, umgesetzt.

**b) Fortschreibung Finanzierung:**

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 2.2 und 2.3 erläuterten neuen Kostensituation wird die Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von 420.000 EUR aus nicht verbrauchten Mitteln des Projekts 7.519365 - Sonstige Investition Kitas (Kita Pauschale), AuszGr. 7873 - Bau (Pauschale) - finanziert. Die Mehrkosten werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau in Stuttgart dargestellt.

**Zu Beschlussantrag 3:**

**Abbruch und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Dilleniusstraße 29 in Stuttgart-Bad Cannstatt**

**a) Bestehende Finanzierung:**

Insgesamt sind für das Projekt Abbruch und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Dilleniusstraße 29 3.980.000 EUR (brutto) im Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 – Sonstige Investition Kitas (Kita Pauschale), AuszGr. 7873 - Bau (Pauschale) bereitgestellt. Diese werden im Vollzug in den Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233318 Kita Bad Cannstatt, Dilleniusstraße 29, entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 828/2016, umgesetzt.

**b) Fortschreibung Finanzierung:**

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 3.2 und 3.3 erläuterten neuen Kostensituation wird die Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von 543.000 EUR aus nicht verbrauchten Mitteln des Projekts 7.519365 - Sonstige Investition Kitas (Kita Pauschale), AuszGr. 7873 - Bau (Pauschale) - finanziert. Die Mehrkosten werden im nächsten

Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau in Stuttgart dargestellt.

**Zu Beschlussantrag 4:  
Abbruch und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Frauenstegstraße 50  
in Stuttgart-Zuffenhausen**

a) Bestehende Finanzierung:

Insgesamt sind für das Projekt Abbruch und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Frauenstegstraße 50 in Stuttgart-Zuffenhausen 4.520.000 EUR (brutto) im Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 – Sonstige Investition Kitas (Kita Pauschale), AuszGr. 7873 - Bau (Pauschale) bereitgestellt. Diese werden im Vollzug in den Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233323 Kita Zuffenh Frauenstegstr. 50, Neubau, entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 24/2019, umgesetzt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 4.2 und 4.3 erläuterten neuen Kostensituation wird die Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von 470.000 EUR aus nicht verbrauchten Mitteln des Projekts 7.519365 - Sonstige Investition Kitas (Kita Pauschale), AuszGr. 7873 - Bau (Pauschale) - finanziert. Die Mehrkosten werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau in Stuttgart dargestellt.

**Zu Beschlussantrag 5:  
Neubau und Sanierung Eichendorffschule mit Turnhalle**

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 937/2016 sind für das Projekt Neubau und Sanierung Eichendorffschule mit Turnhalle brutto 33.200.000 EUR im Teilhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projektnummer 7.401117 - Neubau und Sanierung Eichendorffschule mit Turnhalle - bereitgestellt.

Zusätzlich sind im Projekt 7.362901.300.001 Contracting-Mittel von rd. 472.000 EUR ausgewiesen.

Insgesamt sind somit gem. GRDRs 937/2016 für dieses Projekt 33.672.000 EUR (brutto) bzw. netto 33.002.000 EUR (nach 198.000 € Vorsteuerrückvergütung) bereitgestellt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 5.2 und 5.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten um 4.655.000 EUR entsteht abzüglich einer Anpassung der Vorsteuerrückvergütung in Höhe von 21.000 EUR eine Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von netto 4.634.000 EUR.

Die Mittelbereitstellung ist mit der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms geplant. Eventuelle kassenmäßige Mittelbedarfe in 2020 können im Rahmen der Deckungsfähigkeit im Teilhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt zwischenfinanziert werden.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate JB, SOS, SWU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Baupreisentwicklung /Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Anlage 2 - Projektübersicht

<Anlagen>