

Stuttgart, 19.03.2019

Sammelkostenerhöhungsvorlage

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	02.04.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.04.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.04.2019

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. **Neubau Turnhallen Falkert-/Schlossrealschule**

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau eines Turnhallengebäudes mit 2 Einfeldhallen am Standort Falkert-/Schloss-Realschule bestehend aus den Teilmaßnahmen - Neubau eines Turnhallengebäudes - und - Umsetzung der barrierefreien Erschließung der beiden Schulgebäude - wird Kenntnis genommen.

Die Kosten für die Teilmaßnahme - Neubau eines Turnhallengebäudes - erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 94/2017) vom 16.03.2017 mit damals 7.980.000 EUR um 1.605.000 EUR auf aktuell netto 9.585.000 EUR.

Die Kosten für die Teilmaßnahme - Umsetzung der barrierefreien Erschließung der beiden Schulgebäude - erhöht sich gegenüber der Kostenermittlung Projektbeschluss (GRDrs 928/2015) von 570.000 EUR um 100.000 EUR auf 670.000 EUR.

Die Gesamtkosten erhöhen sich somit von 8.550.000 EUR um 1.705.000 EUR auf 10.255.000 EUR (siehe Begründung).

2. **Umbau und Erweiterung Tageseinrichtung für Kinder Borkumstraße 51 in Stuttgart-Zuffenhausen/Neuwirtshaus**

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Umbau und Erweiterung Tageseinrichtung für Kinder Borkumstraße 51 in Stuttgart-Zuffenhausen/Neuwirtshaus wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 900/2016) vom 16.02.2017 mit damals 4.600.000 EUR um 1.020.000 EUR auf aktuell rd. 5.620.000 EUR (siehe Begründung).

3. Abriss Bestand und Neubau Kita Olgakrippe Bad Cannstatt

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Abriss Bestand und Neubau Kita Olgakrippe mit 9 Gruppen, Taubenheimstr. 12 in S-Bad Cannstatt wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 676/2016) vom 09.11.2016 mit damals 6.810.000 EUR um 1.045.000 auf aktuell rd. 7.855.000 EUR (siehe Begründung).

4. Neubau gemeinsame Mensa Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und Heilbrunnenschule in Stuttgart-Möhringen

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau gemeinsame Mensa Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und Heilbrunnenschule in Stuttgart-Möhringen wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 1213/2017) vom 14.12.2017 mit damals 5.530.000 EUR um 440.000 EUR auf aktuell rd. 5.970.000 EUR (siehe Begründung).

5. Abriss und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Öztaler Straße 11 – 13 in Stuttgart- Untertürkheim

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder Öztaler Straße in Stuttgart-Untertürkheim wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 905/2017) vom 30.11.2017 mit damals 4.826.000 EUR um 790.000 EUR auf aktuell rd. 5.616.000 EUR (siehe Begründung).

6. Sanierung Wagenhallen Innerer Nordbahnhof 1-3 in Stuttgart-Nord

Von der veränderten Kostensituation des Projekts Sanierung Wagenhallen in Stuttgart-Nord wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 878/2016) vom 29.11.2016 mit damals 30.000.000 EUR (26.880.000 EUR + 3.120.000 EUR) ohne Nutzeranteil um 2.950.000 EUR auf aktuell rd. 32.950.000 EUR (siehe Begründung).

7. a) Finanzierung Mehrkosten

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

b) Überplanmäßige Auszahlung

Der überplanmäßigen Auszahlung bei der Sanierung der Wagenhallen im Jahr 2019 in Höhe von 2.950.000 EUR im Projekt 7.233146 – Wagenhallen, Sanierung wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt aus der in Vorjahren erwirtschafteten höheren freien Liquidität.

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 Bau-

preissteigerungen. 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 über 25% gestiegen. Seit 2015 verschärft sich die Situation deutlich. So wiesen die jüngsten Quartalszahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zuletzt einen Spitzenwert von 5,2% Baupreissteigerung zum Vorjahresquartal aus. Die Jahresdurchschnittswerte pendelten im Zeitraum von 2013 bis 2015 um 2%. Seither ziehen die Jahresdurchschnittswerte deutlich an. 2,3% im Jahr 2016, 3,2% in 2017 bis zu einem Maximalwert von 4,7% für das zurückliegende Jahr 2018. Die Konjunkturprognosen für die Bauwirtschaft deuten für 2019 auf ein anhaltend hohes Niveau der Baupreissteigerungen hin. Die Baupreisentwicklung seit 2013 ist auf Basis der Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in - Anlage 1 - dargestellt.

Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft:

Zu keinem Zeitpunkt seit der deutschen Wiedervereinigung war der Auslastungsgrad der Bauwirtschaft höher als in der gegenwärtigen Marktphase.

Im Hochbauamt lässt sich dies anhand der in den Ausschreibungsverfahren eingehenden Anzahl von Angeboten belegen. Als - Anlage 2 - ist eine aktuelle Auswertung des Amtes beigefügt. Der aktuellen Marktentwicklung im Kalenderjahr 2018 wird die Jahresauswertungen des Jahres 2015 gegenübergestellt:

Die Auswertung aller im Dienstleistungszentrum Bauvertragswesen des Hochbauamtes durchgeführten Ausschreibungsverfahren im Vergleich der Kalenderjahre 2015 und 2018 zeigt eine Verdopplung der Ausschreibungsverfahren, in denen kein Angebot eingegangen ist. Im Jahr 2015 waren dies noch 4% der Angebote. Zuletzt 2018 steigt die Quote erfolgloser Anfragen auf 8%.

Ausgewertet wurden rund 700 Verfahren je Kalenderjahr, die alle technischen Ämter und Eigenbetriebe betreffen. Der Anteil des Hochbauamtes an den ausgewerteten Verfahren liegt bei über 60% bis knapp 65%.

In einer zweiten Kategorie werden Verfahren mit einer sehr geringen Bieterzahl von ein oder zwei Angeboten ausgewertet. 2015 betraf dies 23% der Verfahren. Heute liegt der Wert bei 32%.

Eine aktuelle Auswertung des Deutschen Städtetags vom Dezember 2018 bestätigt die Auswertungsergebnisse des Hochbauamtes für das Jahr 2018 (7% ohne Angebot, ein Drittel der Verfahren mit ein oder zwei Angeboten) Das hier dargestellte Auswertungsergebnis berücksichtigt noch keine Wertungsausschlüsse von unzulässigen oder fehlerhaften Angeboten.

Die sehr geringe Angebotsanzahl erklärt auch die sehr volatilen Ergebnisse. Sehr häufig treten sprunghafte Angebotsabweichungen von den Kostenberechnungen auf. Aufträge können nur mit erheblichen Mehrkosten erteilt werden oder müssen, wenn wirtschaftlich nicht vertretbar, aufgehoben werden. In der Folge verzögern sich

Projekte. In der Bauverwaltung werden durch zahlreiche Ausschreibungswiederholungen Personalkapazitäten gebunden.

Mit der einleitenden Darstellung typischer Kostenrisiken und den Erläuterungen zu den aktuellen bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht diese Vorlage auf Fragestellungen des Antrags 257/2015 „Kostenexplosion bei städtischen Bauprojekten“ ein.

Zu Beschlussantrag 1: Neubau Turnhallen Falkert-/Schlossrealschule

1.1 Beschlüsse

Grundsatzbeschluss und Vorprojektbeschluss	GRDrs 399/2012
Projektbeschluss	GRDrs 928/2015
Baubeschluss	GRDrs 94/2017

1.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		785.000 €
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung		150.000 €
- Erneuerung Stützmauer im Bestand	70.000 €	
- schadstoffhaltige Auffüllungen im Bestand	55.000 €	
- Anpassung Gasanschluss	25.000 €	
Mehrkosten aufgrund Zusätzlicher Anforderungen Nutzer bzw. Infrastruktur		255.000 €
- Austausch Trafoanlage incl. Trassierung (anteilig)	80.000 €	
- Ausstattung Sportgeräte	35.000 €	
- Änderungen	90.000 €	
- elektronische Duscharmaturen (Standardanpassung im Projektverlauf)	10.000 €	
Hochrechnung noch anstehender Vergaben aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage		330.000 €
Prognose für zukünftige Baupreissteigerungen 2,5% p.a. (noch nicht submittierte Gewerke, gerechnet bis zur mittleren Bauzeit)		130.000 €
Kostenbaustein Barrierefreiheit – Hochrechnung auf Basis der Kostenermittlung zum Projektbeschluss auf Basis Baupreisindex – incl. 2,5 % Prognose über die Bauzeit		100.000 €
Summe Mehrkosten		1.750.000 €
nach Vorsteuerabzug (netto)		1.605.000 €

Kostenangaben Stand November 2019

1.3 Projektspezifische Begründung:

Durch die aktuelle Marktlage in der Baubranche wurden/werden überdurchschnittlich hohe und teilweise nicht nachvollziehbaren Angebotspreise abgegeben. Trotz der im Zuge der weiteren Planung durchgeführten Änderungen und Vereinfachungen zur Kostenreduzierung konnte die Kostensteigerungen im Projekt nicht aufgefangen werden.

Vier Ausschreibungen mussten wegen hoher, nicht gedeckter Angebotssummen aufgehoben und neu ausgeschrieben werden.

Der Rücklauf, vor allem bei den kostenintensiven Gewerken war gering, so dass aufgrund fehlender Alternativen auf Angebote zugegriffen werden musste, die deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget lagen.

1.4 Termine

Turnhallen

Baufertigstellung Turnhallen mit Außenanlagen

August 2019

Abriss Gymnastikhalle

Sommerferien 2020

Freianlagen Pausenhof im Südwesten

Herbst 2020

Barrierefreiheit Falkert/Schlossrealschule

Baubeginn

Sommer 2020

Fertigstellung

Sommer 2021

Zu Beschlussantrag 2:

Umbau und Erweiterung Tageseinrichtung für Kinder Borkumstr. 51

2.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss

GRDrs 122/2015

Baubeschluss

GRDrs 900/2016

2.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		373.000 €
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung		565.000 €
- aufgrund schlechter Bausubstanz Abbruch und Neuerrichtung Außenwände inkl.	370.000 €	
Bauunterbrechung und Bauverzug	72.000 €	
- daraus entstandener zusätzlicher Planungsaufwand	15.000 €	
- Stützwand und Treppe am Geländeversprung müssen erneuert werden, inkl. Planung Landschaftsarchitekt	108.000 €	
- Abstützung UG und Bestandssicherung wegen geänderter Bauausführung		

Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Anforderungen Infrastruktur - Stromversorgung Baugrundstück nicht ausreichend	30.000 €	30.000 €
Hochrechnung noch anstehender Vergaben aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage		34.000 €
Prognose für zukünftige Baupreissteigerungen 2,5% p.a. (noch nicht submittierte Gewerke, gerechnet bis zur mittleren Bauzeit).		18.000 €
Summe Mehrkosten (Real Case Scenario)		1.020.000 €

2.3 Projektspezifische Begründung:

Um die Kita unter baurechtlichen Aspekten in der bestehenden Gebäudegröße realisieren zu können (siehe Baubeschluss GRDRs 900/2016) sah der geplante Bauablauf einen Teilabbruch bei Erhalt der Außenwände vor.

Aufgrund der in ihrer Dimension deutlich größeren, schlechten Bausubstanz als vor Baubeginn festgestellt, mussten die bestehenden Außenwände aufgegeben, und nach notwendiger Umplanung mit Bauunterbrechung und Bauverzug unter aufwändigen Sicherungsmaßnahmen abgebrochen und neu errichtet werden.

Teilweise mussten Ausschreibungen wegen Bauverzug neu veröffentlicht oder wegen hoher, nicht gedeckter Angebotssummen aufgehoben und wiederholt werden.

Der Rücklauf war bei diesen kostenintensiven und auch bei den weiteren Gewerken gering, so dass aufgrund fehlender Alternativen auf Angebote zugegriffen werden musste, die deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget lagen.

10 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.

2.4 Termine

Baubeginn	04/2017
Ursprünglich geplante Baufertigstellung	02/2019
Baufertigstellung	11/2019

Zu Beschlussantrag 3:

Abriss Bestand und Neubau Kita Olgakrippe Bad Cannstatt

3.1 Beschlüsse

Mehrfachbeauftragung und Neubau Kita Olgakrippe	GRDRs 509/2012
Grundsatzbeschluss und Vorprojektbeschluss	GRDRs 190/2014
Baubeschluss	GRDRs 676/2016

3.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		490.000 €
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung		170.000 €
- erf. Tiefergründung aufgrund statischer und geologischer Erkenntnisse	70.000 €	
- Entsorgung zus. Erdreich aus Tiefergründung und Zusatzmaßnahmen Archäologie / Kampfmittel	100.000 €	
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Auflagen / Anforderungen Nutzer / Gestaltung öffentlicher Bereiche		380.000€
- zus. Herstellung Pflegeüberfahrt über Tiefgarage	95.000 €	
- Herstellung Fernwärmeleitung im Straßenraum (in GRDRs 676/2016 bereits als Unterdeckung aufgeführt)	75.000 €	
- zus. Planung/Herstellung öffentliche Bereiche/Infrastruktur	- 60.000 €	
- Wasserschaden Starkregenereignis	70.000 €	
- höhere Anforderungen/Auflagen an sommerlichen Wärmeschutz	70.000 €	
- zus. Auflagen Brandschutz	45.000 €	
- zus. Nutzerwünsche/Vorgaben (Schoppen- und Teeküchen,..)	45.000 €	
	40.000 €	
Prognose für zukünftige Baupreissteigerungen 2,5% p.a. (noch nicht submittierte Gewerke, gerechnet bis zur mittleren Bauzeit)		5.000 €
Summe Mehrkosten		1.045.000 €

3.3 Projektspezifische Begründung:

Die aktuelle Marktlage und Auslastung in der Baubranche führten zu überdurchschnittlich hohen Angebotspreisen. Im Zuge der weiteren Planung, konnten durch Änderungen, Vereinfachungen und wiederholte Kosteneinsparungen, die Kostensteigerungen nicht aufgefangen werden. Der Rücklauf der Angebote, vor allem bei den kostenintensiven Gewerken war gering, so dass deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget vergeben werden musste. Des Weiteren sind nicht vorhersehbare Kosten für die Herstellung einer Fernwärmeleitung im Straßenraum, sowie Kosten für die Herstellung einer zwingend erforderlichen Pflegezufahrt über die bestehende Tiefgarage der Sportklinik entstanden. Im Planungsverlauf mussten zusätzlich Brandschutzauflagen und erhöhte Auflagen für den sommerlichen Wärmeschutz berücksichtigt werden.

3.4 Termine

Baubeginn	01/2017
ursprünglich geplante Baufertigstellung	09/2018
Baufertigstellung Gebäude	07/2019
Fertigstellung Außenanlagen voraussichtlich	07/2019

Zu Beschlussantrag 4

Neubau gemeinsame Mensa Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und Heilbrunnenschule in Stuttgart-Möhringen

4.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDrs 305/2015
Projektbeschluss	GRDrs 829/2016
Baubeschluss	GRDrs 1213/2017

4.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund von bereits eingetretenen Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		435.000 €
Prognose für zukünftige Baupreissteigerungen 2,5% p.a. (noch nicht submittierte Gewerke, gerechnet bis zur mittleren Bauzeit)		5.000 €
Summe Mehrkosten		440.000 €

4.3 Projektspezifische Begründung

Durch die aktuelle Marktlage in der Baubranche kam es zu überdurchschnittlich hohen Angebotspreisen. Der Rücklauf an Angeboten war teilweise gering, so dass aufgrund des Baufortschrittes und fehlender Alternativen auf Angebote zugegriffen werden musste, die deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget lagen.

Aktuell wurde eine kostenintensivere Ausschreibung mit nur einem Bieter, aufgehoben sie wird in kleinere Einheiten aufgeteilt und erneut ausgeschrieben.

Weitere 6 Gewerke stehen noch vor der Submission. Aufgrund des Baufortschrittes können die Kostensteigerungen im Projekt nicht aufgefangen werden.

4.4 Termine

Baubeginn	01/2018
Baufertigstellung	08/2019

**Zu Beschlussantrag 5:
Abriss und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Öztaler Straße 11 – 13**

5.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss
Baubeschluss

GRDRs 200/2016
GRDRs 905/2017

5.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		133.000 €
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung		455.000 €
- Entsorgungskosten für Bauschutt und konterminiertes Abbruchmaterial	40.000 €	
- Erhöhter Aufwand bei Aushub des best. Gewölbekellers, Abstützung Gehweg zur Bestandssicherung und Anpassung Verkehrsrecht infolge erschwerten Aushubs	95.000 €	
- Mehrkosten bei Erdarbeiten aufgrund schlechten Baugrundes nach Abbruch (u.a. Kontamination)	155.000 €	
- Erforderliche Tiefergründung aufgrund neuer statischer und geologischer Erkenntnisse und Erschwernis Betonarbeiten	95.000 €	
- Zusätzl. Anforderungen der Unfallkasse	15.000 €	
- Zusätzl. Planungsaufwand und Verzug	55.000 €	
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Anforderungen Infrastruktur		105.000 €
- Gehweg,- und Straßensanierung auf Baukosten (Verursacher)	80.000 €	
- Zusätzlicher Abwasserschacht inkl. Leitungen	15.000 €	
- Umplanung Sanitärbereiche	10.000 €	
Hochrechnung noch anstehender Vergaben aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage		76.000 €
Prognose für zukünftige Baupreissteigerungen 2,5 % p. a. (noch nicht submittierte Gewerke, gerechnet bis zur mittleren Bauzeit)		21.000 €
Summe Mehrkosten		790.000 €

5.3 Projektspezifische Begründung:

Durch die aktuelle Marktlage und Auslastung der Baubranche wurden überdurchschnittlich hohe Angebotspreise bei den Ausschreibungen abgegeben. Ausschreibungen mit nur einem Bieter wurden teilweise aufgehoben und erneut ausgeschrieben. Der Rücklauf der wiederholten Angebote war gering, so dass deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget vergeben werden musste.

Der geplante Bauablauf sah einen Abbruch der bestehenden zwei Gebäude Nr.11 und Nr.13 mit Gewölbekeller vor, um den Neubau der Kita realisieren zu können (siehe Baubeschluss GRDRs 905/2017). Bei den Abbrucharbeiten wurden asbesthaltige Stoffe angetroffen, welche eine aufwändigere Entsorgung notwendig machten. Dies konnte vorher nicht erkannt werden, da aufgrund des laufenden Betriebs nur sehr eingeschränkt Bauteilöffnungen/Beprobungen stattfinden konnten. Ergänzend ergaben sich aus der tatsächlichen vorgefundenen Dimensionen des Gewölbekellers Mehrungen des Abbruchs und Aushubs.

Aufgrund des schlechten Baugrundes (vor Baubeginn nicht erkennbar) wurde eine erweiterte Tiefergründung durch die Prüfstatik veranlasst. Mehrmassen bei den Erdarbeiten waren aufgrund dieser o.g. Situation notwendig, wie unter anderem auch Erschwernisse bei den Betonarbeiten. Während des Aushubs der Baugrube wurde ein Medienschacht der EnBW freigelegt (nicht in Spartenplan ersichtlich), der in das Baufeld hineinragte. Die Schachtwand musste dadurch in den öffentlichen Bereich (Gehweg) versetzt werden. Als Folge dieser Gegebenheit sind eine spätere Gehweg- und Straßensanierung vorzunehmen.

20 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.

5.4 Termine

Baubeginn	01/2018
Ursprünglich geplante Baufertigstellung	01/2020
Baufertigstellung	05/2020

Zu Beschlussantrag 6: Sanierung Wagenhallen

6.1 Beschlüsse

Mitteilungsvorlage	GRDRs 633/2013
Grundsatz- und Vorprojektbeschluss	GRDRs 350/2015
Projektbeschluss	GRDRs 245/2016
Baubeschluss	GRDRs 878/2016

6.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		570.000 €
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung		935.000 €
- Entsorgungskosten für Bauschutt und konterminiertes Abbruchmaterial	140.000 €	
- Mehrkosten aufgrund tatsächlich vorgefundener schlechter Bausubstanz und verdeckten Mängeln (u.a. Austausch Sparren)	135.000 €	
- Kündigung des Schlüsselgewerkes Stahlbauarbeiten und daraus entstandener Gesamtbauverzug	310.000 €	
- Witterungsbedingter Bauverzug und daraus erforderliche Schutz-/ Interimsmaßnahmen	160.000 €	
- Erforderliche Produktneuentwicklung mit bautechnischer Einzelfallzulassung im Bereich Dachoberlichter	30.000 €	
- Zusätzl. Planungsaufwand und Baunebenkosten	160.000 €	
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Anforderungen Nutzer, Infrastruktur		745.000 €
- Herrichten öffentlicher Platz	184.000 €	
- Zusätzliche Maßnahmen Kunstverein (Abstimmung Amt 23 mit Nutzer)	561.000 €	
Grobkostenabschätzung möglicher Risikoanteil bzgl. Rechtsstreitigkeiten (Gesamtrisiko aktuell nicht kalkulierbar)		700.000 €
Summe Mehrkosten		2.950.000 €

6.3 Projektspezifische Begründung:

Durch die aktuelle Marktlage und Auslastung der Baubranche wurden überdurchschnittlich hohe Angebotspreise bei den Ausschreibungen abgegeben. Ausschreibungen wurden teilweise aufgehoben und erneut ausgeschrieben. Der Rücklauf der wiederholten Angebote war gering, so dass deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget vergeben werden musste.

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Zuge der Bauausführung sind erhebliche Mehrkosten entstanden. Der angefallene Bauschutt und das Abbruchmaterial waren zu einem Großteil schadstoffbelastet, so dass hierfür höhere Entsorgungskosten angefallen sind. Die tatsächlich vorgefundene schlechte Bausubstanz und verdeckten Mängel an der Tragkonstruktion (u.a. Austausch Sparren erforderlich) führten ebenfalls zu Mehrkosten.

Bedingt durch die notwendig gewordene Kündigung der beauftragten Stahlbaufirma haben sich deutliche Bauverzögerungen ergeben, die bei den bereits beauftragten Firmen zu berechtigten Forderungen aufgrund Bauzeitverlängerung geführt haben. Sofern die Möglichkeit gegeben war, wurden Beschleunigungsmaßnahmen ergriffen. Weiterhin wurden durch den Gesamtbauverzug witterungsbedingt Schutz- und Interimsmaßnahmen erforderlich.

Für die Dachoberlichter wurde eine Produktneuentwicklung einschließlich bautechnischer Einzelfallzulassung notwendig (zur Einsparung von Lasten für die vorhandene Dachkonstruktion).

In Festlegung mit Referat WFB und Amt 23 wurden für den Kunstverein zusätzliche Maßnahmen vorgesehen.

Aufgrund einer bereits anhängigen Klage sowie noch nicht abschließend geklärten Mehrforderungen verschiedener Firmen werden weitere Kostenrisiken eingerechnet.

6.4 Termine

Baubeginn	01/2017
Ursprünglich geplante Baufertigstellung	ab Mitte 2018
Baufertigstellung 1. BA (Kulturbetrieb)	10/2018
Baufertigstellung 2. BA (Kunstverein, Tango Ocho)	ab Mitte 2019

Finanzielle Auswirkungen

Zu Beschlussantrag 1: Neubau Turnhalle Falkert-/Schlossrealschule

a) Bestehende Finanzierung:

Die Netto-Gesamtkosten (nach Vorsteuerrückvergütung) für die Teilmaßnahme „Neubau eines Turnhallengebäudes“ betragen 7.980.000 EUR (brutto 8.380.000 EUR). Die Mittel werden im Teilhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt bei Projektnummer 7.401131 ausgewiesen.

Die Gesamtkosten für die Teilmaßnahme „Umsetzung der barrierefreien Erschließung der beiden Schulgebäude“ betragen 570.000 EUR.

Insgesamt sind somit im Gesamtprojekt für den Neubau des Turnhallengebäudes sowie der Umsetzung der barrierefreien Erschließung der beiden Schulgebäude (Falkert-/Schlossrealschule) netto 8.550.000 EUR (brutto 8.950.000 EUR) bei dem Projekt 7.401131 entsprechend dem Projektbeschluss GR Drs 928/2015 bereitgestellt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 1.2 und 1.3 erläuterten neuen Kostensituation wird die Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von 1.605.000 EUR als Vorbelastung zum nächsten DHH 2020/21 angemeldet.

**Zu Beschlussantrag 2:
Umbau und Erweiterung Tageseinrichtung für Kinder Borkumstraße 51**

a) Bestehende Finanzierung:

Insgesamt sind für das Projekt Tageseinrichtung für Kinder, Borkumstraße 51 4.600.000 EUR (brutto) bei dem Projekt 7.233316 Kita Zuffenhausen, Borkumstraße 51 entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 900/2016 bereitgestellt.

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 1.020.000 EUR aus nicht verbrauchten Mitteln des Projekts 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas (Kita Pauschale), AuszGr. 7873 - Bau (Pauschale) - finanziert. Die Mehrkosten werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau in Stuttgart dargestellt.

**Zu Beschlussantrag 3:
Abriss Bestand und Neubau Kita Olgakrippe Bad Cannstatt**

a) Bestehende Finanzierung:

Insgesamt sind für den Abbruch und Neubau des Projektes Kita Olgakrippe Bad Cannstatt 6.810.000 EUR im Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas (Kita Pauschale), AuszGr. 7873 - Bau (Pauschale) - entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 676/2016 bereitgestellt.

Auszahlung Einzelprojekt erfolgt über Projekt 7.233308 Kita Cannstatt, Taubenheimstraße 12 (Olgakrippe).

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 1.045.000 EUR als Vorbelastung zum nächsten DHH 2020/21 angemeldet.

**Zu Beschlussantrag 4:
Neubau gemeinsame Mensa Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und Heilbrunnenschule in Stuttgart-Möhringen**

a) Bestehende Finanzierung:

Insgesamt sind für das o.g. Projekt 5.530.000 EUR (brutto) bei dem Projekt 7.401173 - Anne-Frank-GMS, Mensa, Neubau - entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 1213/2017 bereitgestellt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 4.2 und 4.3 erläuterten neuen Kostensituation wird die Deckungslücke in Höhe von 440.000 EUR durch Umsetzung entsprechender Mittel aus der Pauschale zum Ausbau von Ganztagesesschulen, 3. Ausbaustufe, Projekt-Nr. 7.401908 gedeckt.

**Zu Beschlussantrag 5:
Abriss und Neubau Tageseinrichtung für Kinder Öztaler Straße 11 – 13**

a) Bestehende Finanzierung:

Insgesamt sind für das Projekt Tageseinrichtung für Kinder, Öztaler Straße 4.826.000 EUR (brutto) bei dem Projekt 7.233324 Kita Öztaler Straße 11 – 13 entsprechend dem Baubeschluss GR Drs 905/2017 bereitgestellt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 5.2 und 5.3 erläuterten neuen Kostensituation wird die Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von 790.000 EUR als Vorbelastung zum nächsten DHH 2020/21 angemeldet.

**Zu Beschlussantrag 6:
Sanierung Wagenhallen**

a) Bestehende Finanzierung:

Die Maßnahme mit einem bisher finanzierten Gesamtvolumen von 30.000.000 EUR ist im Teilfinanzhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen auf dem Projekt 7.233146 - Wagenhallen, Sanierung, abgebildet. Von den 30.000.000 EUR Gesamtvolumen sind 1.761.961 EUR im Ergebnishaushalt veranschlagt.

Für das Projekt stehen nach dem Kommunal-Investitionsförderungsgesetz (KInvFG) beim Regierungspräsidium Stuttgart Fördergelder in Höhe von 12.450.000 EUR zur Verfügung.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 6.2 und 6.3 erläuterten neuen Kostensituation entsteht eine Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von 2.950.000 EUR. Diese wird im Jahr 2019 überplanmäßig aus in Vorjahren erwirtschafteter höheren freien Liquidität finanziert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag 257/2015 der FDP-Gemeinderatsfraktion

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Baupreisentwicklung /Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Anlage 2 - Anzahl eingehender Angebote

