



Über  
Magistrat

Der Oberbürgermeister

und

Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher Wolfgang Nickel

an den Revisionsausschuss

18. Juni 2014

**Kostensteigerung im Planungsprozess für den Neubau des Sportlerheims (im Zusammenhang mit dem Neubau des Bürgerhauses Medenbach)**

- gem. Antrag von CDU und SPD vom 24.04.2014 -

*Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2013 wurde der Planungsprozess für den Abriss und Neubau des Bürgerhauses Medenbach eingeleitet. In den Neubau werden Räumlichkeiten zur Nutzung der Ortsverwaltung Medenbach und ein Feuerwehrgerätehaus für die freiwillige Feuerwehr Medenbach integriert. Weiterhin entsteht, anschließend an die bestehende Sporthalle des TuS Medenbach, ein neues Vereinsheim. Neben den zuständigen städtischen Ämtern wurde der Planungsprozess durch ein beauftragtes Ingenieurbüro übernommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Vergleich zur Ursprungsplanung bislang mit Mehrkosten von 300.000 EUR für das Vereinsheim zu rechnen.*

*Der Ausschuss möge beschließen, der Magistrat wird gebeten zu berichten,*

- *ob weitere Kostensteigerungen bekannt geworden sind;*
- *welche Maßnahmen getroffen wurden, um den nunmehr feststehenden Kostenrahmen einhalten zu können;*
- *aus welchen Gründen die bislang ermittelten Mehrkosten entstanden sind;*
- *ob das betreffende Ingenieurbüro das günstigste war;*
- *ob das Büro schon öfter für die Stadt gearbeitet hat und ob es auch Nachträge - und falls ja, wie oft und in welcher Höhe - gab;*
- *wie sichergestellt wird, dass keine weiteren zusätzlichen Kosten entstehen.*

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Sind weitere Kostensteigerungen bekannt geworden?

Die bisher bekannten Kostensteigerungen in Höhe von ca. 300.000 € beziehen sich ausschließlich auf den Ersatzneubau des Sportlerheims des TUS Medenbach. Darüber hinaus sind mir derzeit keine weiteren Kostensteigerungen bekannt.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde für die Baumaßnahme „Bürgerhaus“ im Juli 2013 eine Plausibilitätsprüfung durch das Revisionsamt bei einem unabhängigen Planungsbüro beauftragt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass

- die vorliegende Entwurfsplanung die Anforderungen an ein Bürgerhaus sowohl in wirtschaftlicher als auch in gestalterischer Hinsicht in hohem Maße umsetzt,
- bestehende wirtschaftliche und planerische Risiken durch die rechtzeitige Einbindung von Fachingenieuren untersucht und bewertet wurden,
- die vorliegenden Unterlagen weitestgehend vollständig und prüffähig sind,
- die Planung, Kosten- und Mengenansätze in ihrem Informationsgehalt und Detaillierungsgrad der Leistungsphase 3 nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) entsprechen und sorgfältig ausgearbeitet sind,
- die Kostenabweichungen nach erfolgter Plausibilisierung der Massen- und Kostenansätze für die Kostengruppen 200-700 mit ca. 3,3 % im Rahmen der zu erwartenden Unschärfe einer Kostenberechnung von +/- 20 % liegen,
- die vom Architekturbüro Kissler + Effgen ermittelten Kosten in Höhe von 4.635.200 € daher insgesamt als angemessen anzusehen sind,
- die Termine des Rahmenterminplankonzepts in allen Phasen auskömmlich und etwaige übliche Verzögerungen innerhalb der Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungsphasen berücksichtigt sind,
- insgesamt keine Bedenken bestehen, das Projekt in der vorgesehenen Form durchzuführen.

Nach Bekanntwerden der Kostensteigerung für den Ersatzneubau des Sportlerheims des TUS Medenbach wurde von mir im Januar 2014 eine Plausibilitätsprüfung für diese Baumaßnahme beauftragt.

Das Ergebnis stellt fest, dass

- aus heutiger Sicht davon auszugehen ist, dass der Betrag von 900.000 € für den Neubau des Sportlerheims auskömmlich ist. Ein Kostenrisiko liegt allerdings in den nicht HOAI gerechten Nebenkosten. Das festgelegte Mindesthonorar wird deutlich unterschritten. In der Kostengruppe 700 wäre daher ggfls. mit zusätzlichen Kosten von etwa 50.000 € netto zu rechnen. Ein weiteres Kostenrisiko könnten bisher nicht absehbare Steigerungen des Kostenindex für 2014 sein.
- die Kostenberechnung durch die vorliegenden Angebote schon relativ gut abgesichert ist. Da das Projekt teilweise mit öffentlichen Zuschüssen realisiert wird, ist eine öffentliche, beschränkte Ausschreibung der Gewerke unumgänglich. Eine weitere Kostensicherheit kann durch die geschickte Auswahl der Bieter erfolgen. Pro Gewerk sollten lediglich drei Bieter aufgefordert werden. Die Bieter sollten beim Hochbauamt bekannt sein und wenn möglich aus der nächsten Umgebung stammen. Hier empfiehlt sich eine sorgfältige Auswahl der Firmen. Zusätzlich sollte vorab geklärt werden, ob überhaupt ein Interesse am Auftrag besteht.

- die geplanten Termine in allen Teilen realistisch und problemlos umzusetzen sind. Wichtig scheint, das Bauvorhaben umgehend zu realisieren. Jede zeitliche Verzögerung wird unweigerlich zu einer Kostensteigerung führen.
- im Bodengutachten Belastungen des Baugrundes zwar nicht zu erkennen sind, aber auch hier kann eine eventuelle Kostensteigerung durch Austausch kontaminierter Böden nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Desweiteren weist das mit der Plausibilitätsprüfung beauftragte Planungsbüro darauf hin, dass eine Kostenberechnung, auch wenn sie noch so perfekt und akkurat erstellt wurde, immer nur eine möglichst genaue Näherung der nach Abschluss der Maßnahme tatsächlich entstandenen Kosten sein kann. Veränderungen im Markt, Anstieg der Rohstoffpreise und sonstiges sind nicht vorauszusehen und können die Kosten sowohl steigern als auch im besten Fall sinken lassen.

## 2. Welche Maßnahmen wurden getroffen, um den nunmehr feststehenden Kostenrahmen einhalten zu können?

Es wurde eine Plausibilitätsprüfung beauftragt und durchgeführt, (siehe hierzu auch Punkt 1).

## 3. Aus welchen Gründen entstanden die bislang ermittelten Mehrkosten?

Das ausführende Planungsbüro Kissler + Effgen begründet die entstandenen Mehrkosten wie folgt:

- Die Komplexität der Bauaufgabe, insbesondere der im Verhältnis zum Gebäudevolumen sehr hohe Installationsanteil, wurde durch Kissler + Effgen planerisch unterschätzt.
- Es besteht eine Auftragssättigung im Handwerk und eine allgemein zu verzeichnende und über das normale Maß hinausgehende Kostensteigerung.
- Die Kosten für Haustechnik wurden ursprünglich zu gering angesetzt.
- Das vorliegende Bodengutachten verlangt eine Sondergründung.
- Die an das Sportlerheim angrenzende Sporthalle wird nunmehr durch die Bauaufsicht als Versammlungsstätte eingestuft. Hierdurch ergeben sich höhere Brandschutzanforderungen, die ebenfalls für das Sportlerheim gelten.

## 4. War das betreffende Ingenieurbüro das günstigste?

Für den Neubau des Bürgerhauses wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Drei Architekturbüros sind im Zuge des Verfahrens in die Endauswahl gekommen.

Bei dem durchgeführten Interessenbekundungsverfahren ist die Architektenhonorierung mit einem Anteil von 10% in die Gesamtbewertung eingeflossen. Alle drei Bewerber hatten nach HOAI das gleiche Grundhonorar von 191.241,98 € angeboten.

Es gab lediglich bei den Nebenkosten und einem fiktiven Zeithonorar leichte Unterschiede. Diesen Sachverhalt mit eingerechnet ergab sich folgendes Ergebnis in der Gesamtbewertung des Architektenhonorars:

Günstigstes Angebot: AZ-Architekten mit 193.410,81 €  
Zweitgünstigstes Angebot: Kissler + Effgen mit 196.251,11 €

Bei Berücksichtigung aller Bewertungskriterien hat das Büro Kissler + Effgen den ersten Rang belegt und wurde daraufhin mit der Planung beauftragt.

Da der Neubau des Bürgerhauses mit dem Neubau des Sportlerheimes verknüpft ist, musste auch hierfür das Büro Kissler + Effgen beauftragt werden. Das Büro Kissler + Effgen wurde jedoch nicht von der Stadt Wiesbaden, sondern vom Bauherrn TUS Medenbach mit dem Neubau des Sportlerheims beauftragt.

**5. Hat das Büro schon öfter für die Stadt gearbeitet und gab es auch Nachträge - und falls ja, wie oft und in welcher Höhe?**

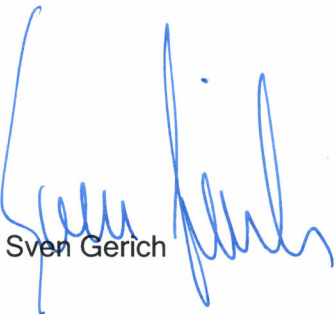
Das Büro Kissler + Effgen war schon öfter für die Stadt tätig. Bezüglich von Nachträgen gab es bei den abgearbeiteten Aufgaben keine Auffälligkeiten. Alle bisher umgesetzten Maßnahmen wurden innerhalb der vorgesehenen Budgets abgeschlossen.

Beispiele aus der jüngeren Zeit:

- Neubau Geschwister-Scholl-Schule, 2009-2011, (ca. 4.200.000 €),
- Neubau Kunsthaus, 2009-2011, (ca. 2.400.000 €),
- Umbau Büros Rathaus, 2011-2012, (ca. 445.000 €),
- Sanierung/Umbau Räume Rathaus, 2013, (ca. 257.000 €).

**6. Wie wird sichergestellt, dass keine weiteren zusätzlichen Kosten entstehen?**

Siehe hierzu Punkt 1. Ergebnis der Plausibilisierung. Außerdem wird das Hochbauamt den TUS Medenbach bei der Realisierung des Projektes professionell unterstützen.

  
Sven Gerich