

Umgestaltung Schloßplatz - Vorplatz Marktkirche
Stellungnahme zum Ergebnis der Plausibilitätsprüfung vom 21.09.2023
Anlage zur Sitzungsvorlage 23-V-66-0220

Das Tiefbau- und Vermessungsamt plant die Umgestaltung des Schloßplatzes/Vorplatz Marktkirche. Ebenso unmittelbar an dieser Planung beteiligt sind das Grünflächenamt und die Abteilung Märkte & Events der Wiesbaden Congress & Marketing GmbH. Aufgrund der Lage und der sich daraus ergebenden Planungsschnittstellen sind die verantwortlichen Ämter der geplanten Generalsanierung des Rathauses einzubinden. Die Umsetzung wird laut Tiefbau- und Vermessungsamt über mehrere Jahre hinweg in drei Bauabschnitten erfolgen. Die nun zum Beschluss vorgelegte Sitzungsvorlage bezieht sich auf die Freigabe der Mittel des ersten Bauabschnitts. Die Mittelfreigaben der anschließenden Bauabschnitte werden in gesonderten Beschlussvorlagen erfolgen.

Die Plausibilitätsprüfung der Gesamtmaßnahme (Bauabschnitte 1-3) wurde von Drees & Sommer durchgeführt. Dabei wurden die von den Objekt- und Fachplanern erarbeitete und vorgelegte Entwurfsplanung sowie der Bauablauf einschließlich der dazugehörigen Kostenberechnungen und die Terminplanung für die geplanten Baumaßnahmen auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung wurden auch Ansätze zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und mögliche Risiken, die sich aus der bisherigen Planung ergeben könnten, aufgezeigt.

Drees & Sommer kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgelegten Planungsunterlagen in der Tiefe der Leistungsphase 2, Vorentwurfsplanung, entsprechen.

Die zur Prüfung vorgelegten drei Kostenberechnungen/-übersichten des Tiefbau- und Vermessungsamtes, Grünflächenamtes und Märkte & Events (Wiesbaden Congress & Marketing GmbH) (Stand: 11/2021 bis 02/2023) gehen von Gesamtkosten i.H.v. 5.539.000 EUR/brutto aus. Die Gesamtkosten umfassen die Kostengruppen (KG) 300-400 (Bau) sowie anteilig die KG 700 (Nebenkosten/Planung).

Eine Gesamtkostenübersicht lag zur Prüfung nicht vor und erschwerte die Prüfung der Kosten hinsichtlich der Vollständigkeit und Dopplungen.

Um einen belastbaren Kostenstand für das Vorhaben zu ermitteln, empfehlen wir die Überführung der einzelnen Kostenberechnungen/-übersichten in eine Gesamtkostenaufstellung, vorzugsweise nach DIN 276.

Nach unserer Auffassung ist dies nur mit einem strukturierten Planungsteam aus Freiflächenplaner, Gutachtern, Fachexperten für technische Anlagen und Projektsteuerung zu erreichen. Planungsablauf und Kostenstand sind zu optimieren.

Zur Erhöhung der Planungs- und Kostensicherheit wurde von Drees & Sommer empfohlen zeitnah die Versickerungsfähigkeit im Zuge eines Bodengutachtens sowie Untersuchungen auf Kampfmittel und Bodendenkmäler durchzuführen. Insbesondere das Auffinden archäologischer Funde könnte eine erhebliche Auswirkung auf den Bauablauf und die Kosten haben.

Im Rahmen der anstehenden Generalsanierung des Rathauses ist eine unterirdische Zisterne im Planungsgebiet geplant. Die Integration der Zisterne in der Planung zur Umgestaltung Schloßplatzes/Vorplatz Marktkirche sollte jetzt berücksichtigt werden, um einen späteren Einbau mit damit erneuten Erdaushub zu vermeiden.

Drees und Sommer kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Kosten dem damaligen Kostenstand (Stand: 11/2021) entsprechend plausibel sind, jedoch auf Grund der aktuellen erwarteten Preisentwicklung in dieser Höhe nicht mehr realisierbar sein werden. Es wird empfohlen eine grundsätzliche Indexierung auf Datenbasis des statistischen Landesamtes von +15% vorzunehmen.

Die angesetzten Baunebenkosten (KG 700) von ca. 9% der Kosten auf die Kostengruppe 300-600 werden als zu gering bewertet. Es wird empfohlen diese i.H.v. 20% zu berücksichtigen.

Für die Überleitung der Planung in die Entwurfsplanung (LPH 3) und der damit einhergehenden Detaillierung sowie der Berücksichtigung der Ergebnisse der ausstehenden Gutachten, geht Drees & Sommer von einer weiteren möglichen Kostensteigerung von +30 % aus.

Weiterhin wird empfohlen, zusätzlich zu den bereits veranschlagten Rückstellungen für Kleinstleistungen einen pauschalen Aufschlag von +10 % der KG 300-500 für Unvorhergesehenes vorzunehmen, um u. a. die zukünftige Marktentwicklung zu berücksichtigen.

Ausgehend von den ursprünglich veranschlagten Kosten in Höhe von 5.539.000 EUR/brutto geht Drees & Sommer, unter Berücksichtigung der zuvor genannten Punkte, von geschätzten Gesamtkosten für die KG 300-500 und 700 von aktuell ca. 9.334.000 EUR/brutto als auskömmlichen Kostenstand aus. Unabhängig des Prüfungsergebnisses der Plausibilitätsprüfung empfehlen wir, aufgrund der mehrjährigen Umsetzung des Gesamtvorhabens in mehreren Bauabschnitten, der Kostenstand kontinuierlich, auch auf Basis statistischer Marktdaten, fortzuschreiben und zu aktualisieren und die Gremien zu informieren.

Zur Prüfung wurde ein Grob Ablaufplan vorgelegt. Dieser endet mit Abschluss der Leistungsphase 2. Dies entspricht nicht einer leistungsphasengerechten Terminplanung mit Auführung der gesamten Planungs- und Ausführungszeiträumen bis zur Fertigstellung des gesamten Vorhabens. Eine Plausibilität der Terminplanung konnte somit nicht im Detail erfolgen und keine Aussage zur Plausibilität getroffen werden. Das Gesamtvorhaben soll in drei Bauabschnitten erfolgen, die Mittelfreigabe und damit die Umsetzung sind abhängig von der künftigen Haushaltssituation. Eine Terminplanung für das Gesamtvorhaben ist daher nicht belastbar möglich, jedoch für die einzelnen Bauabschnitte sollte diese vorliegen.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass es sich im jetzigen Planungsstand (Vorentwurfsphase) um eine Kostenschätzung handelt, d. h. Sachverhalte noch nicht abschließend geklärt sind, so dass die tatsächlichen Gesamtkosten sich theoretisch zwischen +/- 5 bis 30% der vollständigen und sachgerechten Kostenschätzung, ohne Berücksichtigung von Sonderwünschen etc., entwickeln könnten.

Die Marktentwicklung am Roh- und Baustoffmarkt sowie Auslastung von bauausführenden Firmen könnte zu weiteren Kostensteigerungen und auch Terminverschiebungen führen, die zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht absehbar sind.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung zum damaligen Kostenstand grundsätzlich noch plausibel war. Der Kostenstand ist anzupassen sowie eine Terminplanung der einzelnen Bauabschnitte aufzustellen.

Wir kommen zu dem Schluss, dass die Fortsetzung der Maßnahme nur unter Berücksichtigung der im Prüfbericht und dieser Stellungnahme aufgeführten Punkte empfohlen werden kann.

Aufgrund der Umstände, die mit den Auswirkungen von weltweiten Lieferkettenstörungen, geopolitischen Konflikten und der Geldpolitik (insb. Zinssatzerhöhung) einhergehen, weisen wir darauf hin, dass es zu zusätzlichen wesentlichen Risiken für die Umsetzung der Baumaßnahme und zusätzlicher Kostenbelastung kommen könnte, die im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung

nicht berücksichtigt wurden und deren Auswirkungen mit dem derzeitigen Wissensstand nicht bewertet werden können.

Wiesbaden, den 23.11.2023



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Anlage: Bericht zur Plausibilitätsprüfung von Drees & Sommer vom 21.09.2023