Sitzungsvorlage 2020/188

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Gerald Goldbach

Stand: 03.07.2020

Az.

Beteiligung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Ausschuss für Umwelt und Technik	15.07.2020	öffentlich
Gemeinderat	20.07.2020	öffentlich

Umbau Bauhütte zur Musikschule
- Maßnahmenpaket Standardreduzierung
- Baukosten, Stand Kostenberechnung einschl. Standardreduzierung

Beschlussvorschlag:

1. Dem Maßnahmenpaket "Reduzierung baulicher und technischer Standard" wird zugestimmt.

2. Den Baukosten nach Standardreduzierung in Höhe von 8.500.000 € (brutto) einschl. Nebenkosten und Sicherheitszuschlag in Höhe von 20% wird zugestimmt.

3. Die notwendigen Mittel für die Baumaßnahme sind für den Haushalt 2020 und den Finanzplan 2021 ff in Höhe von 5.470.000 € angemeldet. Der Restbetrag wird in 2022 und 2023 fällig und wird für den HH 2023/2024 ff angemeldet, soweit es die finanziellen Rahmenbedingungen zulassen. Die Baukosten von 8.500.000 € sind im Haushaltsplan entsprechend neu auszuweisen.

Sachverhalt:

Beschlusslage:

GR 24.10.2016	Bauhütte wird nicht verkauft, Verhandlungen über eine gastronomische Folgenutzung sind zu führen.
GR 09.04.2018	Musikschule soll von der Friedhofstraße in die Bauhütte verlegt werden. Verwaltung erhält Auftrag zur Ausarbeitung Raumprogramm, Vorbereitung Suchverfahren Planer und Ermittlung des voraussichtlichen überschlägigen Kostenrahmens.
GR 22.10.2018	Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Musikschule wird in die Bauhütte verlegt und für die Nutzung durch die Musikschule umgebaut. Ausschreibungs- und Suchverfahren sind vorzubereiten.
GR 10.12.2018	Das Raumprogramm der Musikschule mit den drei Säulen / Standorten Bauhütte, Wilhelmstraße und Vogthaus wird bestätigt. Die Verwaltung wird beauftragt die Architektenleistungen, die Ingenieurleistungen für Tragwerk und die Technischen Ausrüstungen, jeweils als Los, europaweit im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb auszuschreiben.
GR 09.12.2019	Der aktuellen Vorentwurfsplanung von roterpunkt-architekten wird zugestimmt. Dem Raumprogramm der Musikschule mit den drei Standorten wird zugestimmt. Den Baukosten in Höhe von 6.500.000 € (brutto) einschl. Nebenkosten (Stand Kostenschätzung, mögliche Abweichung +/- 30%) wird zugestimmt. Für die weitere Planung ist der Kostenersatz für Unvorhergesehenes auf 20% zu erhöhen. Die notwendigen Mittel für die Baumaßnahme sind für den Haushalt 2020 und den Finanzplan 2021 ff in Höhe von 5.470.000 € angemeldet. Der Restbetrag wird in 2022 fällig und wird für den HH 2022 angemeldet. Die Baukosten von 6.500.000 € (bei 20% Zuschlag ca. 7.200.000 €) sind im Haushaltplan entsprechend neu auszuweisen.
AUT 06.05.2020	Der Projektbericht und die Neubewertung des Projektes mit aktualisierten Baukosten anhand der Kostenberechnung, Stand März 2020 werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Projektumfang und -Standard zu überprüfen und Maßnahmen zur Reduzierung aufzuzeigen.

Die Gestaltung einer neuen Musikschule in den Räumen der ehemaligen Bauhütte ist eines der großen Projekte, das die Stadt in den kommenden Jahren anstrebt. Auf der Grundlage der seinerzeitigen Projektkenntnisse hat der Gemeinderat den Sachbeschluss zur Realisierung getroffen – verbunden mit der Konditionierung, die Kostenberechnung zur Genehmigung mit Abschluss der Entwurfsplanung im Frühjahr 2020 vorzulegen.

1. Prozessentwicklung Bauhütte

Der Planungsprozess zum Umbau der Bauhütte erfolgte seit dem Jahr 2016 in verschiedenen in sich aufbauenden Stufen:

- Machbarkeitsstudie
  Erhebung der Bedarfe, Ausarbeitung vorläufiges Raumprogramm, Überprüfen der Raum- und Flächenzuschnitte im Bestand Bauhütte, Ermittlung eines voraussichtlichen Kostenrahmens auf Grundlage der Bedarfsplanung.

- Beantragung Fördermaßnahme
  auf Basis der Machbarkeitsstudie

- Zuschlag Fördermaßnahme
  Beschluss zur Verlegung der Musikschule in die Bauhütte,
  Ausschreibungs- und Suchverfahren Planungsleistungen werden vorbereitet.

- Bestätigung Raumprogramm Musikschule mit den drei Säulen,
  Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen.

- Beauftragung Planer
  Start des Planungsprozesses zum Umbau der Bauhütte, Voruntersuchungen, Grundlagenermittlung und Vorplanung, Ermittlung Kostenschätzung auf den Grundlagen der Vorplanung (mögliche Abweichung +/- 30%), Begleitung Planungsprozess und Kostenentwicklung durch Projektsteuerung Drees & Sommer.

- Sachbeschluss im GR
  Zustimmung Raumprogramm Vorplanung und Baukosten auf Grundlage der Kostenschätzung, Erhöhung Kostensatz für Unvorhergesehenes auf 20%, Weiterbeauftragung Planer.

- Fortführung Planungsprozess
  Intensivierung Sondierungsmaßnahmen, Erstellung Entwurfsplanung, Ermittlung Kostenberechnung auf Grundlage der Entwurfsplanung.

- Projektbericht
  Neubewertung Projekt und Vorlage Kostenberechnung (mögliche Abweichung +/- 10%).

- Klausur
  Auftrag zur Überprüfung Projektumfang und-standard und Erarbeitung von Kostenminderungspotentialen.

- Bericht
  über mögliche Varianten zur Kostenminderung.

2. Erkenntnisgewinn seit Grundsatzbeschluss:

Die Bauteilsondierungen und die bauhistorische Untersuchung ließen im Ansatz erkennen, dass die Bauhütte von der Bausubstanz her sehr kritisch zu betrachten ist. Nach Sachbeschluss und bestätigtem Raumprogramm durch die Musikschule wurde weitergehend intensiv innerhalb des Gebäudes sondiert und Bausubstanzuntersuchungen bezüglich Rückbau, Altlasten und Tragwerk, etc. durchgeführt. Die Erkenntnisse hieraus und der vertiefte Planungsstand führen zu einem erweiterten notwendigen Maßnahmenumfang auf Basis des festgelegten Raumprogramms. Die Höhe der ermittelten Kosten nach der Kostenberechnung erforderte daher eine grundlegende Neubewertung.

Daher sah die Verwaltung es als vordringliche Aufgabe an, die gewählten Gremien und Ausschüsse auf Veränderungen in Projektabläufen hinzuweisen, damit rechtzeitig Steuerungs- und Lenkungsmaßnahmen ergriffen werden können. Die Verwaltung wurde beauftragt, den

Projektumfang und –Standard zu überprüfen und Maßnahmen einer Reduzierung aufzuzeigen.
Innerhalb der Projektgruppe und in der Verwaltung wurden verschiedene Varianten möglicher Minderungspotentiale erarbeitet und dem Ausschuss für Umwelt und Technik dargestellt.
Varianten wie Projektabbruch, Reduzierung Raumprogramm der Musikschule sowie die Bildung von Bauabschnitten führen im Ergebnis zu einer finanziellen Mehrbelastung und zeitlichen Verschiebung des Projektes ohne grundsätzlichen Mehrwert.

Ergebnis:

Der Fortführung des Projektes in einem Bauabschnitt unter Beibehaltung des Raumprogramms, jedoch mit Reduzierungen im baulichen und technischen Standard stellt die wirtschaftlichste Variante dar. Fördermittel bleiben in vollem Umfang erhalten.

3. Variante Standardreduzierung:

Folgende baulichen und technischen Reduzierungen im Standard werden empfohlen:

Minderungsbeträge Reduzierung Standard	**in €, brutto**
Reduzierung Standard Beleuchtung	15.000,00
Entfall, Be - und Entfeuchtung, Lüftungsanlage	68.000,00
Ausführung Nassestrich statt Trockenestrich	35.000,00
Entfall Belichtung Flur DG über Dachfläche	25.000,00
1. und 2.OG: Bodenbelag Industrieparkett Eiche statt Stabparkett Buche	29.000,00
EG: Sichtestrich nur geglättet statt geschliffen	18.000,00
Summe	**190.000,00**

Reduzierung des baulichen und technischen Standards nur soweit, wie aus energetischen, nachhaltigen, denkmalpflegerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten sinnvoll.

Kosten und Finanzierung:

Aufgrund der durch den Förderzeitraum eng getakteten Planungs- und Bauzeit war es erforderlich den Sachbeschluss zur Umbau der Bauhütte zur Musikschule auf Basis der Kostenschätzung und nicht wie üblich auf Basis der Kostenberechnung zu fassen. Bei einer Kostenschätzung liegt der zulässige Rahmen der Abweichung zur Kostenberechnung bei +/- 30%. Aufgrund der erhöhten Berechnungstiefe reduziert sich dieser Wert bei der Kostenberechnung zum nachfolgenden Kostenvoranschlag auf +/- 10%. Daher wird in der Regel auch die Kostenberechnung zum Sachbeschluss von Projekten herangezogen.

Die Verteilung der Baukosten, Stand Juni 2020 auf Basis der Kostenberechnung nach DIN 276, einschl. Minderung Baustandard stellt sich folgendermaßen dar:

KG	Kostengruppe	Kosten	% an 300+400
200	Herrichten und Erschließen	370.000,00	**6,6**
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.920.000,00	**70,1**
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.495.000,00	**26,7**
	Minderung Baustandard	-190.000,00	
	Bauwerk (200+400)	**5.595.000,00**	**100,0**
500	Außenanlagen	0,00	**0,0**
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00	**0,0**
700	Baunebenkosten	1.790.400,00	**32,0**
	Summe KG 200 - 700	**7.385.400,00**	
	Unvorhergesehenes aus KG 300 - 400	559.500,00	**10**
	Baupreisentwicklung aus KG 300 - 400	559.500,00	**10**
	Baukosten	**8.504.400,00**	
	Förderbetrag SIQ	-2.808.000,00	
	Finanzbedarf	5.696.400,00	

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Zuschläge und Baunebenkosten liegt der ermittelte gerundete Wert nach Kostenberechnung bei ca. 8.500.000 €. Die Summe der Kostengruppen des Bauwerks (KG 200 bis 400) ergibt einen Betrag in Höhe von ca. 5.595.000 € (brutto), ohne Baunebenkosten. Dies ergibt eine Steigerung von 30% gegenüber der Kostenschätzung, d.h. im noch maximal akzeptablen oberen Bereich.

Die Überplanung des Holzmarktes erfolgt unter der Regie des Umweltamtes, aber im Dialog mit den Architekten und dem Amt für Architektur und Gebäudemanagement. Weiterhin sind hier die Belange der Technischen Werke Schussental bezüglich Trafostation, Nahwärmeversorgung und Leitungsverlegung zu berücksichtigen. Die Kosten für die KG 500 – Außenanlagen werden daher im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt als separates Projekt für den kommenden Haushalt angemeldet. Die Mittelanmeldung für Ausstattung/Mobiliar erfolgt durch das Amt für Schule, Jugend, Sport. In der Kostengruppe 700 sind die Eigenleistungen der Bauherrenvertretung AGM eingerechnet.

Im Rahmen der Projektentwicklung "Bauhütte" wurden entsprechend des Planungsfortschrittes die unterschiedlichen Stufen der Kostenermittlung nach der DIN 276 angewendet. Die Angaben hierfür ergeben folgendes Ergebnis (brutto, gerundet):

- Kostenrahmen, auf Grundlage Machbarkeitsstudie 5.500.000 €

- Kostenschätzung
  auf Grundlage Vorplanung + ca. 20 % Sicherheit 7.200.000 €

- Kostenberechnung
  auf Grundlage Entwurfsplanung + "Standardreduzierung" 7.385.000 €

- Kostenberechnung
  "Standardreduzierung" + ca. 20 % Sicherheit 8.500.000 €

Das Ergebnis der Kostenberechnung zeigt deutlich die erhöhte Detailtiefe in der Berechnung und Kalkulation gegenüber der Kostenschätzung auf und zwingt zur Neubewertung zum Abschluss der Entwurfsphase. Der Gesamtumfang der notwendigen Entsorgungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen lässt sich erst nach erfolgtem Rückbau exakt einschätzen. Auch die Entwicklung der Baupreise ist in der derzeitigen Corona-Krise nicht kalkulierbar. Aus diesen Gründen wird die Situation viel kritischer betrachtet als noch im Herbst vergangenen Jahres. Als quasi Risikotopf wird deshalb ein Zuschlag von 20% für Unvorhergesehenes im denkmalgeschützten Bereich und für die Baupreisentwicklung als sinnvoll betrachtet. Die bestehenden Kostenrisiken sind soweit erkennbar eingepreist worden.

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	**8.500.000 €**
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	5.470.000 €
Auftrag oder PS-Projekt	7.263001.008.002
Bezeichnung	Umbau Bauhütte zur Musikschule
Seite im Haushaltsplan	292
Planansatz Auszahlung	2.400.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Hochbaumaßnahmen
Planansatz Auszahlung	€
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Planansatz Einzahlungen	€
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Verpflichtungsermächtigung	**2.371.000 €**
ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt	
jährliche Folgekosten netto gesamt	**349.000 €**
davon Sachaufwand	€
davon Personalaufwand	€
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	121.500 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	40.144 €
davon Erträge	€

Anlage/n:

Keine