

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Anja Beintker

Stand: 29.11.2022

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az.

Technischer Ausschuss	07.12.2022	öffentlich
Gemeinderat	12.12.2022	öffentlich

**Umbau Bauhütte zur Musikschule
- Projektbericht
- Anhebung Gesamtkostenrahmen mit Nachführung des Risikozuschlags für
Unvorhergesehenes
- Anpassung Terminplan**

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Nachführung der Projektkosten in Höhe von 1,5 Mio. € sowie einem neuen Kostenansatz für Unvorhergesehenes in Höhe 600.000 €, entsprechend 6 % wird zugestimmt. Die Projektkosten erhöhen sich in Summe um 2,1 Mio. €, auf neu 10.600.000 €.
3. Der aktualisierte Terminplan wird zur Kenntnis genommen.
4. Im Haushalt (Seite 308) sind unter der Kostenstelle 7.263001.008.002 ausreichend Projektmittel finanziert, einschließlich der Kostenanhebung.

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. Beauftragung zur europaweiten Ausschreibung der Planungsleistungen.

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.
AUT 06.05.2020	Die Neubewertung des Projektes mit aktualisierten Baukosten anhand der Kostenberechnung, Stand März 2020 wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Projektumfang und -Standard zu überprüfen und Maßnahmen zur Reduzierung aufzuzeigen.
GR 20.07.2020	Dem Maßnahmenpaket "Reduzierung baulicher und technischer Standard" wird zugestimmt. Den Baukosten nach Standardreduzierung in Höhe von 8.500.000 € einschl. Sicherheitszuschlag in Höhe von 20% wird zugestimmt.
TA 14.07.2021	Projektbericht

1. Projektbericht – Stand Planung, Ausschreibung und Vergabe

Anfang 2021 wurde die Ausführungsplanung abgeschlossen. Im Mai 2021 begann mit der Baustelleneinrichtung die Umbaumaßnahme der Bauhütte in die zukünftige Musikschule. Nach Abschluss der erkenntnisreichen Rückbauarbeiten inkl. Altlastenentsorgung zwischen Mai und Juli 2021, folgte im August die archäologische Sondierung und Gründung über minimalinvasiven Mikrobohrpfähle durch Geologen und Tragwerksplaner in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Nach den Bauferien konnten die Rohbaugewerke mit Gründungsarbeiten, Rohbau und Holz-/ Stahlbau im Herbst 2021 beginnen. Die Realisierung des Innenausbaus startete im Juni 2022, gefolgt vom Beginn der Haustechnikinstallationen im August 2022, sowie den Dachdeckerarbeiten des ersten Bauabschnittes im September 2022.

Zum jetzigen Stand sind rund 90% aller für den Umbau zur Musikschule erforderlichen Arbeiten bis Dezember 2022 ausgeschrieben und vergeben. Die Vergabeprozesse der übrigen, zum Zeitpunkt des Projektberichts noch nicht beauftragten Gewerke, sind in Vorbereitung und bereits für das Frühjahr 2023 entsprechend dem aktualisierten Bauzeitenplan eingetaktet worden.

Restaurierungsarbeiten z.B. an den ortstypischen Fenstern, Fensterläden und Türen findet in einem intensiven Dialog mit dem Denkmalamt statt. Ziel ist eine behutsame, dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Sanierung, die dem Kulturdenkmal Bauhütte sowie dem Nutzer Musikschule gleichermaßen gerecht wird.

Im Bereich des Durchgangs Grüner Turm wird aktuell der Dialog mit dem bisherigen Pächter Blumenladen und möglichen weiteren Interessenten für eine dauerhafte Nutzung von zwei gut funktionierenden Gewerbeeinheiten angeregt.

Im Zuge des Anschlusses an das Fernwärmenetz ist parallel zur Sanierung der Bauhütte geplant die Trafostation der TWS unterirdisch auf dem Holzmarkt zu realisieren. Der Zugang erfolgt direkt vom Keller der Bauhütte aus. Die Trafostation wird einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung eines zukunftsfähigen Stromnetzes in der Innenstadt darstellen. Parallel zu diesen Entwicklungen findet ein enger vorbereitender Austausch zur Platzgestaltung Holzmarkt / Nördlicher Marienplatz mit dem Umwelt- und Stadtplanungsamt statt.

2. Projektstruktur

Aufgrund des plötzlichen und bedauerlichen Wegfalls des verantwortlichen Projektleiters Herrn Gerald Goldbach, erfolgte im September 2022 die Übergabe der Projektleitung im AGM. Frau Anja Beintker hat diese Aufgabe der Projektleitung übernommen.

3. Bauzeitenbewertung - Verzögerungen bei der baulichen Umsetzung

Durch die Corona-bedingte Haushaltssperre der Stadt Ravensburg im Frühjahr 2020 musste auch die Umbaumaßnahme an der Bauhütte für die Haushalts- und Finanzplanung neu bewertet und auf Kostenminderungspotentiale geprüft werden. Im Rahmen einer Neubewertung wurde das Gesamtprojekt noch einmal durchleuchtet und dem Gemeinderat als Maßnahmenpaket "Reduzierung baulicher und technischer Standard" vorgestellt. Corona-bedingte Personalausfälle in den zuständigen Planungsbüros und Baufirmen begünstigten die Verzögerung in der Umsetzung der Umbaumaßnahme zusätzlich von Beginn an. Aufgrund der anhaltenden Lage ist leider auch in den nächsten Monaten mit Personalausfällen und -Engpässen zu rechnen.

Darüber hinaus trug die Eskalation der Ukraine Krise zu weiteren unvorhersehbaren Kostensteigerungen verschiedener Baumaterialien und Lieferengpässen bei. Nach Ausbruch des Krieges hat sich die Situation drastisch verschärft. Die Anmeldung von Teuerungszuschlägen bereits beauftragter Firmen nehmen zu, weil die Preissteigerungen seit der Vergabeentscheidung bei den Gewerken zu Änderungen der Geschäftsgrundlagen geführt haben. In der Folge eingetretener Verzögerungen müssen bereits geschlossene Verträge zudem dringend nachgeführt werden. Und auch die durch Unvorhersehbarkeiten entstandenen unzumutbaren Zusatzleistungen der Planerseite verlangt Aufmerksamkeit.

Infolge dieser anhaltenden globalen Situation um Pandemie und Ukraine Krise sind weitere Verzögerungen zu erwarten.

Abschließend lässt sich sagen, dass der globale Kontext den großen Treiber in der Verzögerung der baulichen Umsetzung und Kostenentwicklung bildet und die Nachführung des Kostenrahmens daher dringende Aufmerksamkeit verlangt.

Lokale Gegebenheiten, wie die von der Denkmalpflege angeordnete Notgrabungen aufgrund der Befundsituation vor Ort; die sehr delikate Gründungssituation, auf die mit Mikrobohrpfählen reagiert werden musste; die großen Schäden am historischen Holztragwerk inkl. denkmalgerechter Schadstoffsanierung, wirkten sich zusätzlich bremsend auf die Ausführungszeiten und damit den Baufortschritt aus.

4. Nachführung der Projektkosten, inkl. eines Ansatzes für Unvorhergesehenes

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.07.2020 wurde ein Gesamtkostenrahmen in Höhe von 8.500.000 € bewilligt. Darin enthalten war ein Anteil für Unvorhergesehenes und Baupreisentwicklung von 20%, in Summe 1.119.000 €. Dieser notwendige finanzielle Projektspielraum ist mittlerweile aufgrund der Rahmenbedingungen aufgebraucht. Ursächlich sind die dargestellten baulichen Mehraufwendungen in der Sanierung aber auch der Umstand, dass die letzten Vergaben bedingt durch Bau- und Materialpreissteigerungen deutlich höher als geplant ausgefallen sind. Weiter wurden der GPA-Empfehlung folgend Preisgleitklauseln angewendet, um den Firmen die zuletzt unkalkulierbaren Preisrisiken abzufedern. Eine aktuelle Neubewertung der Projektkosten durch die Projektsteuerung zeigt nun einen Nachfinanzierungsbedarf im Projekt in Höhe von 1,5 Mio. € auf. Dieser bildet die Gesamtheit der Mehraufwendungen, Verschiebungen sowie notwendiger Preisanpassungen ab.

Um die bestehenden Kostenrisiken aber auch positive Entwicklungen darzustellen wurde die Kostennachführung Gewerke weise betrachtet von den Architekten aufgeschlüsselt und von der Projektsteuerung auf Plausibilität hinsichtlich der Gesamtkostenprognose bis zum Ende der Bauzeit geprüft. Das Ergebnis der Kostenberechnung zeigt deutlich die erhöhte Detailtiefe in der Kalkulation und das damit verbundene dringende Erfordernis einer Neubewertung zu diesem Zeitpunkt auf.

Alle gewonnenen Erkenntnisse des ersten Bauabschnitts sowie bereits angemeldete gerechtfertigte Materialpreissteigerungen und Mehraufwendungen wurden in der Kostennachführung berücksichtigt. Die aktuellen Angaben der Baupreissteigerungen von 31% entsprechend BKI flossen zusätzlich mit ein.

Der rechnerische Betrag für die Kostengruppen 200 bis 400 beläuft sich in der Summe auf 7.792.000 €. Der prozentuale Anteil der Baunebenkosten verringerte sich dabei von 34% auf 28%. Es ergeben sich derzeit voraussichtliche bauliche Aufwendungen, einschließlich Nebenkosten von rund 10.000.000 €; mit einem neu angesetzten Betrag Risikotopf von ca. 600.000 € wird der festgelegte Verfügungsrahmen von 8.500.000 € um 2.100.000 € erhöht.

Das Projekt bewegt sich auf dem ersten Drittel der Realisierung. Der Gesamtumfang der notwendigen Entsorgungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen ließ sich erst nach erfolgtem Rückbau exakt einschätzen. Auch die Entwicklung der Baupreise war zum Zeitpunkt der Hochzeit der Corona-Krise noch nicht kalkulierbar. Aus diesen Gründen ist die Situation viel kritischer zu betrachten als noch im Herbst 2019. Der sehr sinnvolle Risikotopf mit Zuschlag von 20% für Unvorhergesehenes im denkmalgeschützten Bereich und für die Baupreisentwicklung ist zum Stand heute jedoch nahezu ausgeschöpft. Für die Weiterführung des Projekts wird daher vorgeschlagen, neue Projektreserven für weitere Kostensteigerungen und Unvorhergesehenes in Höhe von 600.000 €, entsprechend 6 % bereitzustellen, um Nachträge schließen und noch offene Aufträge vergeben zu können.

Nach Anpassung des Gesamtkostenrahmens im Juli 2020 stellte die Abteilung Stadtsanierung einen Aufstockungsantrag beim Fördermittelgeber, der die Höhe der Gesamtzuwendungen auf 4.320.000 € aufstockte. Davon wurden bisher 1.781.000 € an die Stadt ausbezahlt.

Der Antrag auf eine Verlängerung des Förderzeitraums bis 30.04.2024, unter Berücksichtigung der o.g. "Bauzeitenbewertung – Verzögerungen bei der baulichen Umsetzung", wurde im September 2022 vom Fördermittelgeber bewilligt.

Durch die erhöhten Zuwendungen aus dem Stadtbauförderprogramm SIQ mit insgesamt 4.320.000 € liegt der Finanzbedarf der Stadt Ravensburg bei ca. 6.280.000 €.

Kosten und Finanzierung:

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	10.600.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
PS-Projekt	7.263001.008.002
Bezeichnung	Umbau Bauhütte zur Musikschule
Seite im Haushaltsplanentwurf 2023/2024	286
Planansatz Auszahlung	3.700.000 € in 2023 1.000.000 € in 2024 Die restlichen Mittel waren in Vorjahren finanziert
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Hochbaumaßnahmen
Planansatz Einzahlungen	4.320.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	68110000 Investitionszuweisungen vom Land

ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt	
jährliche Folgekosten netto gesamt	125.600 €
davon Sachaufwand	noch unbekannt
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	212.000 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	- 86.400 €

Anlage/n:

Keine.