

Verfasser:  
Ravensburger Verkehrs- und Versorgungsbetriebe, André Schute, Anton  
Buck

Stand: 23.10.2023

Az. 7220589

Beteiligung:

Gemeinderat	23.10.2023	öffentlich
-------------	------------	------------

**Generalinstandsetzung Marienplatzgarage**  
**- Fortschreibung Kostenberechnung**  
**- Kostenfeststellung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Erhöhung der Kostenberechnung in den Kostengruppen 300 und 400 von 10,025 Mio. Euro auf 10,469 Mio. Euro wird zugestimmt. Damit erhöht sich die Kostenberechnung von 14,375 Mio. Euro auf 14,818 Mio. Euro.
2. Die Gesamtkosten der Generalinstandsetzung der Marienplatzgarage werden mit 15.087.788 Euro festgestellt.
3. *Noch nicht umgesetzt ist die Sanierung des Deckels. Die Deckelsanierung muss zu einem späteren Zeitpunkt gesondert für 2027/2028 beschlossen und umgesetzt werden. Sie ist in der mittelfristigen Finanzplanung der RVV enthalten.*

## **Sachverhalt:**

Nach dem Brand in der Marienplatzgarage am 06.09.2014 wurde umgehend mit der Planung der Brandschadensanierung begonnen. In diesem Zuge sollten ebenfalls tausalzbedingte Korrosionsschäden im 2.Untergeschoss beseitigt werden. Die Instandsetzung des 1.Untergeschosses war bereits im Jahr 2012 erfolgt und war gemäß Kenntnisstand Herbst 2014 abgeschlossen.

Im Zuge der beginnenden Brandschadensanierung sind größere tausalzbedingte Schäden an der Decke über 2.Untergeschoss festgestellt worden. Aufgrund des vorgefundenen Schadensbildes war davon auszugehen, dass die Schäden in der gesamten Marienplatzgarage deutlich umfangreicher sind als zum damaligen Zeitpunkt angenommen wurde. Diese Erkenntnis hatte zur Folge, dass aufgrund der zu erwartenden Instandsetzungsnotwendigkeit der gesamten Tiefgarage die Planungsaufträge neu und europaweit ausgeschrieben werden mussten. Am Abschluss dieses Verfahrens wurde die Ingenieur-Gesellschaft für Bauwerksinstandsetzung Gieler-Breßmer & Fahrenkamp aus Süßen mit der weiteren Planung beauftragt.

Nach umfangreichen Untersuchungen Ende 2015 / Anfang 2016 wurde das finale Instandsetzungskonzept im Werksausschuss am 05.10.2016 vorgestellt und im Gemeinderat am 24.10.2016 beschlossen. Für die Maßnahme wurde ein Gesamtkostenrahmen von 13,0 Mio. Euro netto bewilligt und in die Haushalte 2016 – 2019 eingestellt.

Nach Ausschreibung und Vergabe der ersten Bauleistungen wurde im Mai 2017 mit der Generalinstandsetzung begonnen. Die Arbeiten mussten teilweise bereits im Juli 2017 wieder unterbrochen werden, nachdem beim Entschichten asbesthaltige Bauteile (Abstandshalter) in den Betonbauteilen gefunden wurden. Um in Zukunft ein möglichst schadstofffreies Bauwerk zu haben, wurde entschieden, die asbesthaltigen Abstandshalter komplett zu entfernen. Diese zusätzlichen Arbeiten wurden als Nachtrag an das beauftragte Instandsetzungsunternehmen (ARGE Geiger / Züblin) zu Mehrkosten von ca. 1,7 Mio. Euro vergeben.

Nach ca. 2,5 Jahren Vollsperrung konnte die Marienplatzgarage im November 2019 mit der Öffnung der Ebenen 1 und 2 teilweise wiedereröffnet werden. Nach Fertigstellung der Arbeiten in der Ebene 3 konnte diese im Juni 2020 wieder in Betrieb genommen werden. Im September 2020 konnten die Arbeiten dann in allen Ebenen abgeschlossen werden und die Garage wurde nach der Abnahme durch den Brandschutzsachverständigen und durch das Bauordnungsamt am 24.09.2020 wieder vollständig geöffnet.

## **Kosten und Finanzierung:**

Sämtliche Planungsaufträge beim Projekt wurden auf Basis der HOAI vergeben. Die HOAI ermittelt die Honorare für die einzelnen Planungsleistungen nach anrechenbaren Kosten. Grundlage für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten ist in der Regel die Kostenberechnung. Aus diesem Grund ist für die korrekte Ermittlung der Planungshonorare die Fortschreibung der Kostenberechnung notwendig.

Die bisher einzige Fortschreibung der Kostenberechnung erfolgte im März 2020 mit Vorberatung im Werksausschuss am 18.03.2020 und Beschluss im Gemeinderat am 23.03.2020. In der Fortschreibung 1 wurden die geplanten Gesamtkosten von 13,0 Mio. Euro gemäß Beschluss Gemeinderat vom 24.10.2016 auf 14,4 Mio. Euro erhöht. Da der Zeitpunkt für die oberseitige Instandsetzung der Decke über Ebene 1 noch offen war, wurden bei der Fortschreibung 1 keine Kosten für diese Maßnahme mehr berücksichtigt. Die geplanten Kosten von 1,5 Mio. Euro wurden in die Kostengruppe 300 überführt und sind zur Gegenfinanzierung der Asbestsanierung verwendet worden.

Gegenüber der Kostenschätzung vom September 2016 ergaben sich daher Mehrkosten von ca. 2,9 Mio. Euro. Die Mehrkosten für die Asbestsanierung lagen beim beauftragten Instandsetzungsunternehmen bei ca. 1,9 Mio. Euro. Dazu sind Planungsmehrkosten von ca. 0,3 Mio. Euro angefallen. Ohne die Asbestsanierung lagen die Mehrkosten zum Zeitpunkt der Fortschreibung 1 bei ca. 0,7 Mio. Euro.

In der vorliegenden und zu beschließenden Fortschreibung 2 der Kostenberechnung sind alle bauherrenseitigen Planungsänderungen berücksichtigt. Damit stellt die Fortschreibung 2 die Grundlage für die Schlussrechnungen der Fachplaner dar. Mit der Fortschreibung erhöhen sich die errechneten Gesamtkosten nochmals von 14,4 Mio. Euro auf 14,8 Mio. Euro. Der durch den Gemeinderat genehmigte Gesamtkostenrahmen von 15,0 Mio. Euro wird aber weiterhin eingehalten.

## **Kostenfeststellung**

Nach Vorlage und Prüfung aller Schlussrechnungen ergeben sich Gesamtkosten für die Generalinstandsetzung der Marienplatzgarage von 15,1 Mio. Euro.

Beim Vergleich der geschätzten und jetzt festgestellten Kosten sind in allen Kostengruppen deutliche Mehrkosten festzustellen.

Mit ca. 2,9 Mio. Euro tragen die Betoninstandsetzungsarbeiten und die Asbestsanierung den größten Anteil an den Mehrkosten. Dabei entfallen ca. 1,9 Mio. Euro auf die Asbestsanierung. Die restlichen Mehrkosten von ca. 1,0 Mio. Euro sind durch Mehraufwendungen bei der Instandsetzung (Änderungen im Abstützungskonzept durch den Prüfstatiker), dem kompletten Umbau im Bereich des ehemaligen Parkwärterbereichs und den deutlich aufwändigeren Abdichtungsarbeiten auf dem Marienplatz begründet. Weitere 0,5 Mio. Euro zusätzliche Kosten im Bereich der Kostengruppe 300 sind für die Erneuerung der Treppenhäuser angefallen. Diese Mehrkosten sind u.a. im Ausbau der neuen WC-Bereiche, in der Weiterführung der Treppenhauissanierung bis auf den Marienplatz und der Instandsetzung der Treppenhauüberdachung des Treppenhauses „Kornhaus“ entstanden.

Im Bereich der technischen Anlagen (Kostengruppe 400) sind Mehrkosten von ca. 1,0 Mio. Euro gegenüber der Kostenschätzung angefallen. Hier lagen die Vergabesummen größtenteils bereits über der Kostenschätzung. Da der komplette Umbau des WC-Bereichs und die vollständige Überholung der Aufzugsanlagen zum Zeitpunkt der Kostenschätzung noch nicht vorgesehen waren, wurden diese Kosten erst in den Fortschreibungen berücksichtigt. Da die Planungen im Bereich Gebäudefunk und Videoanlage zum Zeitpunkt der Kostenschätzung erst am Anfang standen, haben sich auch dort die Kosten deutlich erhöht. Zu einer geringen Kostenreduktion konnten im Bereich der Beleuchtung die eingeworbenen Fördermittel für die Beleuchtungssanierung beitragen.

Aufgrund der zusätzlichen Leistungen im Bereich der Asbestsanierung und durch den deutlichen Anstieg der anrechenbaren Kosten in vielen Gewerken sind auch die Kosten für die Planungsleistungen (Kostengruppe 730) um 0,8 Mio. Euro gestiegen. Die weiteren 0,5 Mio. Euro Kostensteigerung in der Kostengruppe 700 stammen u.a. aus bauherrenseitigen Leistungen.

Die festgestellten Mehrkosten im Vergleich zur Kostenschätzung vom September 2016 liegen somit bei den Kostengruppen 300-700 bei ca. 5,7 Mio. Euro. In diesen Mehrkosten ist auch berücksichtigt, dass in der Kostenschätzung im Jahr 2016 die oberseitige Sanierung der Decke in Höhe von 1,5 Mio. Euro enthalten ist und in der Kostenfeststellung nicht mehr. Da zum Zeitpunkt der Kostenschätzung im September 2016 bekannt war, dass die Planung

in vielen Bereichen noch nicht fertig gestellt ist, ist am Ende der Kostenschätzung ein Zuschlag von 2,2 Mio. Euro für Unvorhergesehenes eingeplant worden. Nach Abzug dieses Kostenansatzes verbleiben tatsächliche Mehrkosten von 3,6 Mio. Euro.

Nach Abzug des Budgets für die oberseitige Deckeninstandsetzung von 1,5 Mio. Euro, die erst in den kommenden Jahren durchgeführt wird, schließt das Projekt „Generalinstandsetzung Marienplatzgarage“ mit Mehrkosten von ca. 2,1 Mio. Euro ab.

<b>Anlage/n:</b>
------------------

Anlage 1: Kostenberechnung und Kostenfeststellung „Generalinstandsetzung Marienplatzgarage“ vom 09.10.2023