



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 06.08.2019	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Dezernat I Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2019/0208 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 11-00038-03 Investitionsnummer: INV00063 Kostenträger: 201 Sachkonto: 0951010		

Betreff: SSP - Justus-Liebig-Schule - Gesamtanierung

Vorlage vom: 01.07.2019

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat stimmt den Gesamtprojektkosten für die Gesamtanierung der Justus-Liebig-Schule in Höhe von 12.400.000 Euro zu.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom

Begründungsseite an die Betriebskommission des Eigenbetriebes Immobilienmanagement Darmstadt vom 06.06.2019:

Mit Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2018 durch die Stadtverordnetenversammlung und Beschluss der Betriebskommission vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement am 08.06.2016 wurde der Gesamtanierung des denkmalgeschützten Gebäudes in Höhe von 9,9 Mio € brutto zugestimmt.

Die geplante Baumaßnahme umfasst die Gesamtanierung des Hauptgebäudes der Justus-Liebig-Schule in Darmstadt. Die Justus-Liebig-Schule liegt in der Stadtmitte von Darmstadt und ist Teil der sogenannten „Schulinsel“ bestehend aus der Eleonorenschule, der Justus-Liebig-Schule sowie der ehemaligen Diesterwegschule. Das unter Denkmalschutz stehende Schulgebäude wurde 1911 viergeschossig in strenger Axialität von dem Stadtbaurat August Buxbaum als „Höhere Knabenschule“ erbaut.

Seit Sommer 2015 arbeitete der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) – im Rahmen der Projektsteuerung und Bauherrenvertretung – mit dem Planungsteam, bestehend aus Architekten und Fachingenieurbüros zunächst an einem Sanierungskonzept anschließend und an der Realisierung. Alle Zwischenstände sowie der aktuelle Planstand wurden mit allen beteiligten Ämtern (u.a. städtisches Schulamt, Untere und Obere Denkmalschutzbehörde) sowie den Nutzern erarbeitet und entsprechend kommuniziert.

Wesentliche Maßnahmen der Sanierung umfassen die

Ertüchtigung des Brandschutzes

Barrierefreiheit

Sanierung von Feuchteschäden

Gestiegener Raumbedarf (gem. Raumprogramm Schulamt)

Planungsverlauf

Die Fortführung des Vertragsverhältnisse mit dem ursprünglich beauftragten Architekturbüro über die Leistungsphase 4 hinaus, war aufgrund von mangelhafter Leistung nicht möglich, so dass im 3. Quartal 2017 ein neues VGV-Verfahren für Architekten ab Leistungsphase 5-9 Werkplanung-Ausschreibung und Bauleitung durchzuführen war.

Die Einarbeitung des neuen Planungsteams sowie die Aufarbeitung der mangelhaften Planungsleistungen führte zu wesentlichen zeitlichen Verzögerungen.

Begründung Mittelbedarf

1. Ausgangskosten

Grundlage der ermittelten Kosten in Höhe von 9,9 Mio. € war die nach Abschluss der Leistungsphase 3 vom Architekturbüro agn smp GmbH vorgelegte Kostenberechnung. Die Kostengruppe 200 und 700 war prozentual pauschaliert ermittelt worden.

1. Kostenerhöhung

2.1 Allgemeine Gründe der Kostenerhöhung

2.1.1. Verschiebung des Ausführungszeitraumes um 3 Jahre

Ausgangstermine:

03/2016 vorbereitende Arbeiten (Rückbau vorhandener Schadstoffe)

04/2016 Sanierung mit Rohbauarbeiten

Übergabe an die Nutzer: 02/2018 - 22 Monate nach Beginn Sanierung Rohbauarbeiten

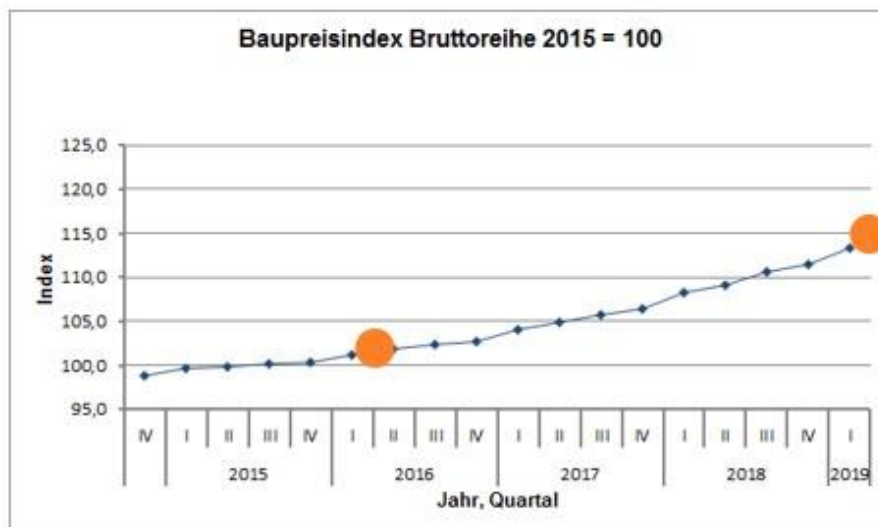
Aktuelle Termine:

03/2016 vorbereitende Arbeiten (Rückbau vorhandener Schadstoffe) wurden wie geplant durchgeführt -unabhängig von der Koordination durch die Architekten
Zusätzliche Verzögerung durch erhöhten Abstimmungsbedarf bei der oberen Denkmalschutzbehörde.

05/2019 Sanierung mit Rohbauarbeiten zeitverzögert durch Planerwechsel.

Übergabe an die Nutzer: 11/2020 - 18 Monate nach Beginn Sanierung Rohbauarbeiten .
Dies führt in den Kostengruppen 300-600 zu Steigerungen.

Die Verschiebung des Ausführungszeitraumes um 3 Jahre bedingt eine Steigerung der Baukosten von 12%. In der der aktuellen Kostenverfolgung zugrunde liegenden Kostenberechnung wurde eine Kostensteigerung von 6 % berücksichtigt.



2.2 Leistungsbezogene Gründe der Kostenerhöhung

2.2.1 Kostenerhöhung nach Kostengruppen

Kostengruppe 200 Abbruch, Herrichten und Erschließen

Mehrmengen im Bereich der Schadstoffsanierung: 38.000,00 € brutto

Kostengruppe 300 Bauwerk, Baukonstruktion

Verschiebung Ausführungszeitraum, Kostensteigerung: 217.000 € brutto

Summe Einheitspreiskorrektur: 335.000 € brutto

Summe korrigierte Leistungen: 373.000 € brutto

Summe zusätzliche Leistungen: 565.000 € brutto

Summe zusätzliche Kosten Kostengruppe 300: 1.490.000 € brutto

Diese konnten durch Vergabegewinne reduziert werden.

Vergabegewinne: 352.000,00 € brutto

Insgesamt Mehrbedarf 1.138.000,00 € brutto

Kostengruppe 400 Bauwerk Technische Anlagen

Verschiebung Ausführungszeitraum, Kostensteigerung: 60.000 € brutto

Summe zusätzliche Leistungen: 87.000 € brutto

Summe Vergabeverluste: 49.000,00 € brutto

Insgesamt Kostengruppe 400: 196.000,00 € brutto

Kostengruppe 500 Außenanlagen

Verschiebung Ausführungszeitraum, Kostensteigerung: 8.000 € brutto

Summe Einheitspreiskorrektur: 6.000 € brutto

Summe korrigierte Leistungen: 107.000 € brutto

Insgesamt Kostengruppe 500: 121.000,00 € brutto

Kostengruppe 600 Ausstattung

Verschiebung Ausführungszeitraum, Kostensteigerung: 14.000 € brutto

Summe Einheitspreiskorrektur: 38.000 € brutto

Gesamt Kostengruppe 600: 52.000,00 € brutto

Kostengruppe 700 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind analog der gestiegenen Baukosten neu prozentual pauschaliert ermittelt mit 30 % der Kostengruppen 200 – 600

Kostenentwicklung		Kosten Juni 2016	Kostenerhöhung gerundet	Kosten Mai 2019
Inkl. MwSt.				
KGR. 200	Abbruch, Herrichten und Erschließen inkl. Schadstoffsanierung	657.900,00 €	38.000,00 €	696.000,00 €
	Zusätzliche Leistungen			38.000,00 €
KGR. 300	Bauwerk Baukonstruktion	3.957.400,00 €	1.138.000,00 €	5.095.000,00 €
	Kostensteigung			217.000,00 €
	Einheitspreiskorrektur (wg. mangelnder Vorleistung)			335.000,00 €
	Korrigierte Leistungen (wg. mangelnder Vorleistung)			373.000,00 €
	Zusätzliche Leistungen			565.000,00 €
	Vergabegewinne			-352.000,00 €
KGR. 400	Bauwerk Technische Anlagen	1.771.200,00 €	196.000,00 €	1.967.000,00 €
	Kostensteigung			60.000,00 €
	Zusätzliche Leistungen			87.000,00 €
	Vergabeverluste			49.000,00 €
KGR. 500	Außenanlagen	250.000,00 €	121.000,00 €	371.000,00 €
	Kostensteigung			8.000,00 €
	Einheitspreiskorrektur (wg. mangelnder Vorleistung)			6.000,00 €
	Korrigierte Leistungen (wg. mangelnder Vorleistung)			107.000,00 €
KGR. 600	Betriebliche Einbauten	260.000,00 €	52.000,00 €	312.000,00 €
	Kostensteigung			14.000,00 €
	Einheitspreiskorrektur (wg. mangelnder Vorleistung)			38.000,00 €
KGR. 700	Baunebenkosten	2.068.900,00 €	463.000,00 €	2.532.000,00 €
KGR 200 – 700		8.965.400,00 €		10.973.000,00 €
Risikozuschlag 10 % (Risikozuschlag gewerkeweise)		896.540,00 €		1.427.000,00 €
Gesamt		9.861.940,00 €		12.400.000,00 €
Nachfinanzierung				2.500.000,00 €
Budget		~9.900.000,00 €		12.400.000,00 €
Nachfinanzierung gerundet				<u>2.500.000,00 €</u>

2. Risiken

3.1 Terminrisiko: hoch

Das Terminrisiko ist weiterhin hoch. Die vorgenannten Termine enthalten zurzeit nur noch einen von einem Monat Puffer für die Fertigstellung. Jede weitere Verzögerung wird Auswirkungen auf den Endtermin haben.

Das hohe Terminrisiko besteht aufgrund der Möglichkeit weiterer ergebnisloser Vergaben aufgrund der derzeitigen Baukonjunktur (Ausschreibung Sanitär musste wiederholt werden, da keine Bieter ein Angebot abgegeben hatten)

Zudem können weitere Bestandsfunde (Schadstoffe, Putzgutachten, Denkmalschutz) – weitere unvorhergesehene und eventuell erforderliche Maßnahmen nach sich ziehen. Die entsprechenden Abstimmungen hierfür können derzeit nicht kalkuliert werden. Gegenmaßnahmen: Straffe Führung der AN; Der Endtermin wurde bisher nicht verschoben, um den Druck auf das Projektteam beizubehalten

3.2 Kostenrisiko: hoch

Aufgrund der derzeitigen überhitzten Konjunktur sind weitere Steigerung des Baupreisindex möglich.

Rückwirkung auf das Projekt durch Terminverzögerung (siehe Terminrisiko)

Bestandsfunde (Schadstoffe, Putzgutachten, Denkmalschutz) - Honorare von Gutachtern, Ausführung weiterer unvorhergesehener Maßnahmen

Verlust von Fördergeldern durch nach dem Förderzeitraum beendeter Maßnahmen (Fertigstellung Dezember 2020)

Gegenmaßnahmen:

- Durch Bewertung der Risiken wurde ein Risikozuschlag berücksichtigt.
- Abstimmung mit dem Fördergeber kurzfristig geplant, um Frist der Fertigstellung zu verlängern

Hinweis: Die Vergaben der Kostengruppen 300-400 sind zu 65 % erfolgt.

Finanzierung

Die Kostenerhöhung in Höhe von 2,5 Mio. € wird im MIP des Wirtschaftsplanes 2020 für das Jahr 2021 etatisiert.

Die Vorlage wurde am 27.06.2019 in der Sitzung der Betriebskommission beschlossen.

Dezernent I

Dezernent II

Dezernent IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer