

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13..03.2019	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat Amt: Dezernat I	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat V Dezernat IV Dezernat II ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2019/0091 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 211010 Kostenstelle: 040-016-1000 Kostenträger: 2110-11		
Investitionsnummer: 14040-8005 (Schule/Kita) Sachkonto:		

Betreff: Konversion Lincoln-Siedlung- Bauliche Infrastrukturmaßnahmen Quartiersmitte Pla-
nung und Umsetzung der Neubaumaßnahme Grundschule mit Turnhalle und Kinder-
tagesstätte

Vorlage vom: 12.03.2019

Beschlussvorschlag:

1. Analyse und Bewertung des o.a. Projektes durch die DSE nach Übergabe von IDA werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Berücksichtigung der neu bewerteten Vergabe – und Ausführungsrisiken werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Betrachtung als Gesamtprojekt (Kita, Schule und Möblierung) und der damit einhergehenden Neuordnung der Investitionsnummern wird zugestimmt.
4. Die sich hieraus ergebende Erhöhung der Investitionsmittel für das Gesamtprojekt von 27.850.000,00 € auf gerundet 33.762.000,00 € wird zugestimmt

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 12.03.2019

Beschlusslage zum Zeitpunkt der Projektübergabe an die DSE (01.09.2018):

Mit Beschluss der Magistratsvorlage Nr. 2017/0248 vom 28.07.2017 und Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2017 (V-Nr. 2017/0248) wurden für die Neubau-
maßnahme „Grundschule mit Turnhalle und Kindertagesstätte“ in der Lincoln-Siedlung auf
Grundlage der damals vom Büro Waechter + Waechter Architekten BDA erstellten vertieften
Kostenschätzung Investitionsmittel BAU (ohne Ausstattung und Kunst am Bau) in Höhe von
26.400.000,00 € genehmigt. Diese Mittel beinhalteten einen Risikozuschlag von ca. 10 % für
Unvorhergesehenes in Höhe von 2.395.000,00 €.

Für bewegliche Ausstattung mit Anteilen für Schule und Kita werden zusätzliche Mittel in
Höhe von 1.450.000,00 € zur Verfügung gestellt.

Die Gesamtsumme wurde wie folgt auf die Gebäudenutzungen verteilt:

Neubau Schule und Turnhalle	24.800.000,00 €
Neubau Kita	1.600.000,00 €
Gesamtprojektsumme Investiv Bau	26.400.000,00 €

Vorsorgliche Mittelanmeldung Ausstattung	1.450.000,00 €
--	----------------

Die Finanzierung stellt sich zum Beschlusszeitpunkt 2018 wie folgt dar:

2016	IDA	800.000,00 €
2017	IDA	2.000.000,00 €
2018	IDA	6.500.000,00 €
2019	Kernhaushalt	13.000.000,00 €
2020	Kernhaushalt / IDA	4.100.000,00 €

Summe	26.400.000,00 €
--------------	------------------------

2019	Vorsorgliche Mittelanmeldung Ausstattung	1.450.000,00 € (Schule und Kita)
	Kernhaushalt	

Gesamt	27.850.000,00 €
---------------	------------------------

Projektsachstand (Stand Februar 2019) zur aktuellen Vorlage

Neubewertung des Projektverlaufs und der Kostensituation:

Im Zeitraum vom 3. Quartal 2018 – 1. Quartal 2019 wurden Mittel von rund 4.460.000,- € verausgabt. Für das weitere Jahr 2019 wird ein Mittelabfluss von 6.410.000,- € erwartet. Die Gesamtsumme von 10.870.000,- € ist im genehmigten Haushaltsplan 2019 entsprechend abgedeckt. Die Planungen für die Mittelbereitstellungen 2020f werden im Zuge der jeweiligen Haushaltsanmeldungen berücksichtigt. Durch die Umstellung auf eine Mittelabflussplanung kann das notwendige Kreditvolumen entsprechend auf den Bauablauf angepasst werden.

Im Juli 2018 wurde ein offenes EU-weites Vergabeverfahren für die Rohbauarbeiten durchgeführt, bei dem nur zwei Angebote abgegeben wurden. Das Vergabeverfahren musste im August 2018 aufgehoben werden. Bieter 1 gab ein Angebot ab, welches nicht den Ausschreibungsunterlagen entsprach. Bieter 2 gab ein Angebot in Höhe von 8,1 Mio. € ab, welches nicht wirtschaftlich erschien, da es 2,08 Mio. € über dem bepreisten Leistungsverzeichnis der Architekten lag. Dieses offene Verfahren wurde an die DSE übergeben. Gemäß § 3a, VOB/A wurde anschließend mit den beiden Bietern ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Im Dezember 2018 gingen die überarbeiteten Angebote beider Bieter form- und fristgerecht ein. Bieter 1 gab ein Angebot in Höhe von 7,46 Mio. € ab. Bieter 2 gab ein Angebot in Höhe von 7,92 Mio. € ab. Das günstigere Angebot liegt demnach mit rund 1,44 Mio. € 24 % über der Kostenberechnung in Höhe von 6,02 Mio. €. Dennoch wurde der Vergabeverlust durch den Verfahrenswechsel gegenüber der ersten Ausschreibung um ca. 600.000,- € reduziert.

Bei Übergabe des Projektes an die DSE war bereits durch die Überarbeitung der Planung und fehlende Vergaben ein Verzug von 11 Monaten vorhanden. Die Dringlichkeit und Erfordernis der Umsetzung der neuen Grundschule und Kita für die Lincolnsiedlung ist in Anbetracht des Baufortschritts und der Fertigstellung der neuen Wohnbebauungen im Quartier sehr hoch. Die Rohbauarbeiten wurden im Dezember 2018 beauftragt, Baubeginn ist im März 2019.

Die durch die DSE durchgeführte Überprüfung der in der Magistratsvorlage-Nr. 2017/0248 ausgewiesenen Kosten hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation das Projekt zu den genannten Gesamtkosten in Höhe von 27,85 Mio. € nicht realisierbar ist. Ein Gewerke weises Risikomanagement kommt zur Empfehlung, das Vergabe- und Ausführungsrisiko für die Kostengruppen KG 300 – KG 500 in diesem Projekt mit ca. 23 % anzunehmen. Zudem wurden die Baunebenkosten in der ursprünglichen Kostenberechnung mit 22 % der Baukosten eindeutig zu gering angesetzt, das Projekt steht hier bei 29%, die Statistik weist für vergleichbare Projekte Werte zwischen 25% und 35% aus.

Auf Grund der sehr guten Konjunkturlage im Baugewerbe sowie weiterer Teuerungen im Lohn- und Materialbereich kann eine Kostenüberschreitung bei den nun auszuschreibenden Leistungen nicht ausgeschlossen werden. Die Aufschlüsselung des Vergabe- und Ausführungsrisiko auf die einzelnen Gewerke führt zu einer aktiven Steuerungsmöglichkeit des Projektes. Weiter in der Kostenprognose zu erfassen ist der Marktindex bis zum Zeitpunkt der Vergabe des letzten Gewerks. Diese detaillierte Aufschlüsselung wird der Vorlage aufgrund der Transparenz für den Markt der Bieter nicht beigelegt, um hier eines der wesentlichen Steuerungstools möglichen Bietern nicht zugänglich zu machen und einer Wettbewerbsverzerrung vorzubeugen.

Vergaberisiko:

Vom Zeitpunkt der Kostenberechnung (November/2017) bis November 2018 stieg der Baupreisindex um ca. 5 %. Bei der Bewertung des Vergaberisikos wurde nun davon ausgegangen, dass die Beauftragung des noch nicht vergebenen Bauvolumens bis III. Quartal 2020 weitgehend erfolgt ist.

Der Marktindex bildet jedoch kein Vergaberisiko ab. In der (öffentlichen) Bauvergabe existiert derzeit ein eindeutiger Bietermarkt mit sehr wenigen Bietern und hohen Angebotspreisen. Dies führt dazu, dass die einzelnen Gewerke nicht zu den berechneten Kosten vergeben werden können. Je nach Gewerk ist das Risiko bei 9 bis 20 % als Zulage einzustufen, Ausreißer bei den gelaufenen Vergaben liegen bei 50 % über dem bepreisten Leistungsverzeichnis. Der Vergabeterminplan wurde in Folge gestrafft, um bei nicht wirtschaftlichen Ausschreibungen ausreichend Zeit für eine zweite Marktbefragung schaffen bzw. die Vergabeunterlagen/Verfahrensart ändern zu können. Das erhöhte Vergaberisiko ist in die Kostenprognose eingearbeitet.

Ausführungsrisiko:

Das Ausführungsrisiko beziffert die zu erwartenden Kosten von Nachtragsbeauftragungen, welche aus berechtigten und nicht abwehrbaren Mehraufwendungen bei der Ausführung von Bauleistungen resultieren.

Bei den fertig gestellten Erdarbeiten für das Projekt hat sich gezeigt, dass ein Risikozuschlag in Höhe von 10 % für Unvorhergesehenes nicht ausreichend war. Nach Schlussrechnung der Leistungen für dieses Gewerk wird ein Zuschlag in Höhe von 20 % erforderlich sein.

Es wird bei diesem Projekt empfohlen, von einem Ausführungsrisiko von 5 bis 18 % je nach Gewerk auszugehen. Das Ausführungsrisiko wird nun wie das Vergaberisiko gewerkeweise gesteuert und verfolgt. Das Ausführungsrisiko ist in die Kostenprognose eingearbeitet.

Kostenprognose:

Die bisher eingefahrenen Vergabeverluste haben die ursprüngliche Risikovorsorge von 2.395.000,00 € unter Berücksichtigung des Ausführungsrisikos nahezu aufgebraucht. Diese Risikorückstellung sollte im Projekt die Kosten für Nachträge und Unvorhergesehenes während der Bauausführung decken und nicht zur Deckung von Vergabeverlusten genutzt werden.

Um die Vergabe- und Ausführungsrisiken sowie die zu niedrig angesetzten Baunebenkosten berücksichtigen zu können, sind für das Projekt zusätzliche Mittel in Höhe von 5.911.294,42€ erforderlich.

Die erforderlichen Finanzmittel erhöhen sich somit von 27.850.000,00€ auf 33.761.294,42€, wobei die Summe die Gesamtprojektkosten inklusive der Ausstattung beziffert.

Es werden mögliche Einsparpotentiale weiter untersucht. Aktuell wird für das Dachtragwerk der Turnhalle eine Alternative geplant, die bautechnisch optimiert wird. Des Weiteren wird eine Reduktion der innenliegenden Verglasung angestrebt. Für diese Maßnahmen wird mit einer Kosteneinsparung im sechsstelligen Bereich gerechnet.

Finanzierung Ausstattung:

Die Finanzierung der gesamten Möblierungen war in der Beschlusslage vom August 2017 mit einer Summe von 1.45 Mio € vorsorglich vorgesehen (Investitionsnr. 17040-1501)

Auf Grundlage der Kostenberechnung des Büro Waechter wurde mit Hilfe des BKI Wertes für Ausstattung einen Gesamtbedarf von 1.635.000,- € (Einbaumöbel und lose Möbel) ermittelt, die sich wie folgt verteilen:

Es sind somit für Möblierung

Kindergarten:	219.519,69 €
Schule:	1.356.495,56 €
Turnhalle:	59.970,78 €

vorgesehen und in die Gesamtprojektsumme aufgenommen worden.

Finanzierung Gesamtmaßnahme

Die derzeitigen Investitionsnummern: 14040-8005 Konversion Grundschule
16051-8655 Neubau Kita Lincolnsiedlung
17040-1501 Konversion Grundschule (Möbel)

werden zur besseren Koordination auf die Investitionsnummer 14040-8005 zusammengeführt.

Die Gesamtsumme beläuft sich auf 33.761.294,42 €, gerundet 33.762.000,00 €.

Die zusätzliche Mittel in Höhe von 5.912.000,00 €, die im Rahmen der Haushaltsanmeldungen eingebracht werden, sind bereitzustellen. Die Neuverteilung der Jahresraten erfolgt gemäß der Mittelabflussplanung.

Die Aktivierung der Investition wird in Abstimmung mit der Kämmerei nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme über die Flächenanteile Kita/Schule ermittelt.

Zeitplanung Gegenüberstellung Beschlusslage - Neubewertung:

	Projektstand	Beschlusslage 08/2017
Beginn Rohbauarbeiten	03 / 2019	04 / 2018
Voraussichtliche Baufertigstellung	02 / 2021	04 / 2020
Inbetriebnahme	04 / 2021	06 / 2020
Übergabe	06 / 2021	08 / 2020

Die Vorlage wurde durch die DSE koordiniert und zusammengestellt.

Darmstadt, 12.03.2019

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin