

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Ferienausschuss	29.04.2020	nicht öffentlich - Beschluss	

Zweite Ergänzung Projektgenehmigung Neubau eines Verwaltungsbaues mit den notwendigen Funktionsbauten

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:
Beschlussvorschlag:

Die Stadtentwässerung Fürth (StEF) wurde beauftragt die Maßnahme „Hauptkläranlage Fürth – Neubau eines Verwaltungsbaues mit den notwendigen Funktionsbauten gemäß der Projektgenehmigung vom 18.09.2013 durchzuführen. Die genehmigten Kosten in Höhe von 22.000.000,00 € (ursprünglich 19.000.000,00 €) erhöhen sich aufgrund von notwendigen Änderungen und Ergänzungen sowie Verzögerungen und dadurch konjunkturbedingter, jährlicher Baukostensteigerungen auf 24.400.000,00 €. Der Fortschreibung der Projektkosten wird zugestimmt

Sachverhalt:

Die Stadt Fürth betreibt in der Erlanger Str. 105 die Hauptkläranlage, an die der überwiegende Teil der Stadt Fürth sowie weitere umliegende Ortschaften angeschlossen sind. Momentan liegt die Ausbaugröße der Anlage noch bei 265.000 Einwohnerwerten. Geplant ist eine Ausbaugröße von 330.000 Einwohnerwerten.

Die zunehmende Komplexität und die umfangreichen verfahrenstechnischen Abhängigkeiten machten es erforderlich das Personal immer weiter zu qualifizieren und den Personalstand entsprechend den Erfordernissen anzupassen.

Aus diesen Gründen war es unabkömmlich, die Räumlichkeiten innerhalb der Hauptkläranlage, insbesondere die Sozialbereiche (Sanitärbereich mit Schwarz-/Weiß Trennung, Umkleiden etc.) im Arbeiterbereich, an die derzeit vorherrschenden Personalstrukturen anzugleichen und alle Abteilungen der StEF zusammenzufassen.

Für die 4 - geschossige Lösung mit Vollunterkellerung wurde im Juli 2013 eine Kostenberechnung von voraussichtlich 19.000.000,00 € vom Objektplaner vorgelegt.

Die Maßnahme befindet sich in der Fertigstellungsphase und ist zu etwa 92 % fertiggestellt.

Die ursprünglich in der Projektgenehmigung von 2013 genehmigten Kosten in Höhe von 19 Mio. Euro mussten aufgrund einer Vielzahl von Bauablaufstörungen (ca. 2 Jahre) sowie angefallener

Änderungen und damit verbundener Bauzeitverzögerungen im Jahre 2019 auf 22,0 Mio. Euro erhöht werden.

Aufgrund weiter anhaltender Verzögerungen im Bauablauf, welche sich aus den Vorjahren über fast alle vor Ort tätigen Einzelgewerke auch in das Jahr 2020 verlagern und auf diese einwirken, notwendiger Ergänzungsplanungen insbesondere bei den TGA-Gewerken, Massenmehrungen im Zuge der Ausführung, Komplikationen bei gewerkeübergreifenden Abstimmungen sowie zwischenzeitlich festgestellter Mängel werden weitere Mehrkosten in Höhe von ca. **2,4 Mio. Euro** (2.376.641,71 €) anfallen.

Kurze Erläuterung zu den aufgetretenen Bauablaufstörungen und Mehrkosten:

- Kündigungen von Firmen wegen extrem mangelhafter Ausführung bez. Unzuverlässigkeit.
- Wiederholte Ausschreibungen von Gewerken nach Kündigung. Derzeit mussten bereits 4 Firmen gekündigt werden. Die Kündigungen und die dazugehörigen erforderlichen neuen Ausschreibungen verursachten Bauablaufstörungen von etwa 12 Monaten.
- Insolvenzen von Firmen.
- Mehrfach- Ausschreibungen einzelner Gewerke. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation wurden bei einigen Ausschreibungen keine oder nur unverhältnismäßig hohe Angebote abgegeben.
- Nachbesserung bei einer Vielzahl von Planungsleistungen.
- Nachträglich erforderlich gewordene Umplanungen.
- Zusätzlich zur vollständigen Herstellung einzelner Gewerke erforderliche Leistungen im Zuge der Ausführung (notwendige Teilleistungen in beauftragten LV's nicht enthalten, unklare Texterläuterungen in LV's, etc.)
- Massenmehrungen infolge nicht korrekt erstellter Massenangaben im Zuge der Planung
- Mängel an ausgeführten Leistungen Brandschutz (z.B. Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Leitungsinstallationen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.), die überwiegend durch bereits gekündigte Firmen verursacht wurden und parallel über den Rechtsweg eingeklagt werden müssen
- Mehrkosten durch zusätzlich eingeschaltete Fachleute / Gutachter (TÜV SÜD, Sachverständige) zur ergänzenden Beurteilung von ausgeführten Fachleistungen
- Honoraranpassungen
- Mehrkosten von Firmen resultierend aus gestörtem Bauablauf (Baubehinderungen)
- Interne Kosten für erhöhten und verlängerten Personalaufwand

Es ist zu berücksichtigen, dass die in den vergangenen 5 Jahren konjunkturell bedingten jährlichen Baukostensteigerungen im Vergleich zu den Jahren davor mit ca. 5 Prozent jährlich sehr hoch ausgefallen sind. Prozentuale Baukostensteigerungen wurden lediglich bis zum damals ursprünglich vorgesehenen Bauende Ende 2015 berücksichtigt.

Betrachtet man beispielhaft allein die Kostensteigerungen der technischen Ausbaugewerke Heizung, Elektro, Lüftung und Sanitär (Gesamtvolumen ca. 4.700.000 €) in den Jahren von 2016 bis 2019 und legt hierbei eine durchschnittliche Baukostensteigerung (Löhne, Gehälter und Baustoffe) von 5 % zugrunde, erhöhen sich allein bei den ausgeschriebenen Leistungen bei diesen 4 Gewerken die Kosten um ca. 300.000,00 €.

Bei der Betrachtung der am Objekt tätigen Unternehmen ist mit Mehrkosten aus vorgenannten Gründen in Höhe von etwa **1.000.000,00 Euro** zu rechnen.

Auch konnten wegen der weiter anhaltenden konjunkturellen Hochphase am Bau nicht die prognostizierten marktüblichen Preise bei den Ausschreibungen erzielt werden. Einige Ausschreibungen mussten mehrfach ausgeschrieben werden, da keine wertbaren oder wirtschaftlich akzeptablen Angebote abgegeben wurden. Trotz wiederholter Ausschreibung konnten nicht die in der Kostenberechnung von 2013 ermittelten Preise erzielt werden. Die daraus resultierenden Mehrkosten belaufen sich derzeit auf ca. **900.000,00 Euro**.

Bei dem Objekt sind insgesamt 48 verschiedene Gewerke bzw. Auftragnehmer tätig.

Die Summe der bislang gestellten Nachträge von allen Gewerken beträgt derzeit **3.837.793,30 Euro**.

Es wird davon ausgegangen, dass bis zur Fertigstellung des Gebäudes mit weiteren Nachträgen sowie Kosten für Bauzeitverlängerungen in Höhe von ca. **1.231.000,00 Euro** zu rechnen ist.

Diese Kosten sind hauptsächlich in für die Fertigstellung einzelner Gewerke notwendigen Zusatzleistungen oder Erschwernisse zu sehen, die in der ursprünglichen Planung der Fachplaner teilweise nicht vollumfänglich berücksichtigt waren.

Auf Grund des einfachen Charakters des Gebäudes als Funktionsgebäude sind in geringen Maßnahmen dennoch Decken- oder Leitungsverkleidungen in geringem Umfang erforderlich.

Des Weiteren wurden zwischenzeitlich bei Leistungen von gekündigten Fachfirmen gravierende Mängel in der Ausführung festgestellt. Da den betroffenen Fachfirmen die Verträge bereits gekündigt wurden (mangelhafte Leistung, Unzuverlässigkeit, etc.), werden hinsichtlich der notwendigen Mangelbeseitigung zwischenzeitlich rechtliche Schritte eingeleitet.

Bis zum Abschluss der gerichtlichen Auseinandersetzungen müssen Ersatzvornahmen durch Drittfirmen erfolgen, um den Bezug des Gebäudes zu ermöglichen.

Die zur Mangelbeseitigung notwendigen Kosten müssen dahingehend zunächst von Seiten des Bauherrn übernommen werden.

Die Kosten für die Beseitigung festgestellter Mängel werden derzeit auf ca. **430.000,00 Euro** geschätzt. Diese Kosten wären somit lediglich als „Vorschusskosten“ einzustufen, da die Mängelbeseitigungskosten im Nachgang über den Rechtsweg von den Verursachern eingefordert werden müssen.

Aus vorgenannten Gründen sind auch zusätzliche Prüf- und Genehmigungsgebühren (Sachverständigen-Gebühren, TÜV Gebühren etc.) in Höhe von ca. **20.000,00 Euro** zu erwarten.

Mehrkosten ergeben sich auch durch die Anpassung der Honorarzone des Bauwerks, sowie Honorarmehrforderungen durch das Überschreiten der Bauzeit von etwa **440.000,00 Euro**.

Die sonstigen Kosten belaufen sich derzeit auf ca. **150.000,00 Euro**.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	24.400.000,00 €	jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Hst. 053	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input type="checkbox"/> Nein

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtentwässerung Fürth**

Fürth, 17.04.2020

gez. Lippert

Unterschrift der Werkleitung

Stadtentwässerung Fürth Herr Perlberg/Herr Kalich
--

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Ferienausschuss am 29.04.2020
Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss:
