

08.03.2019

Mitteilung

für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bau- und Vergabeausschuss	14.03.2019	Kenntnisnahme

Tagesordnungs-Punkt	Brandschutzsanierung Kreishaus: Sachstand und Kostenprognose
---------------------	---

Mitteilung:

1. Baumaßnahme Brandschutzsanierung Kreishaus Siegburg

Das ca. 50m hohe Kreishaus in Siegburg wurde in den Jahren 1975-81 in zwei Bauabschnitten errichtet. Bei einer im Jahr **2008** im Kreishaus durchgeführten Brandschau wurden brandschutztechnische Mängel in der baulichen Ausführung der Brandbekämpfungsabschnitte und in der Feuerwiderstandsfähigkeit verschiedener Bauteile festgestellt. Die aufgezeigten Mängel wurden im Anschluss durch einen Brandschutzsachverständigen bewertet und 2011 ein Brandschutzkonzept für das Kreishaus entwickelt, welches mit der Bauaufsicht (Stadt Siegburg) abgestimmt und im März 2012 von dieser genehmigt wurde.

Da die umzusetzenden Maßnahmen umfangreich und vielschichtig waren, wurden **2012** nach einem europaweiten Vergabeverfahren die sic Architekten aus Köln als externes Architekturbüro mit der Planung um Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sowie weitere externe Fachplanungsbüros für die technischen Gewerke beauftragt. Bereits zu diesem Zeitpunkt ging man davon aus, dass die Brandschutzsanierung drei bis fünf Jahre dauern würde.

Im Rahmen der Planungen wurde entschieden, dass ein Musterbereich saniert werden sollte, um Erfahrungen und Erkenntnisse für die Gesamtsanierung zu sammeln und dass neben den reinen Brandschutzarbeiten auch Verbesserungen am Bestand erfolgen sollten. Hierbei handelt es sich z.B. um den Austausch sämtlicher Wasser-/Abwasserleitungen, die Erneuerung der kompletten IT-Anbindung der Büros, der Austausch der aus den 1970iger Jahren stammenden Teppichböden in den Fluren und Büros, die Komplettsanierung der Sanitäranlagen und die Erneuerung der Beleuchtungsanlagen.

Ferner wurde festgelegt, dass die Sanierung in Bauabschnitten von oben (12. OG) nach unten (1. UG) im Kreishaus erfolgen solle. Um den jeweiligen Sanierungsbereich frei ziehen zu können, wurde beschlossen, die Abteilung Verkehrssicherung des Straßenverkehrsamtes sowie das Sozialamt – d.h. insgesamt ca. 70 Büros mit ca. 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern - extern auszulagern. Die so freigezogenen Flächen dienen als Interimsbereich, d.h. die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der jeweils aktuell zu sanierenden Bereiche ziehen dort ein und nach Sanierung ihres Bereichs wieder an die bisherige Stelle zurück. Die Interimsbereiche werden dann im letzten Bauabschnitt saniert, so dass zuletzt die für die Sanierungsdauer extern untergebrachten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurück in das Kreishaus ziehen.

2013 wurde ein Musterbereich im 11. OG saniert und die dort gewonnenen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Im Rahmen der weiteren Planungen durch die Architekten und

Fachplaner wurde im Herbst 2013 klar, dass der Umfang der durchzuführenden Arbeiten mit einem voraussichtlichen Kostenvolumen von über 34,6 Mio. € deutlich über die aufgrund des Brandschutzkonzeptes erstellte ersten Grobkostenschätzung hinausgehen würde. Auf eine Indexierung dieser Kostenberechnung wurde seinerzeit verzichtet, da die Preissteigerungen am Bau über die Bauzeit aus Sicht der externen Architekten nicht seriös zu ermitteln waren. Nach Diskussion in dem interfraktionellen Arbeitskreis Brandschutzsanierung Kreishaus wurde ein Einsparpotential von 0,9 Mio. € zzgl. Fördermittel identifiziert, weshalb sodann im Bau- und Vergabeausschuss am 10.10.2013 für die Gesamtmaßnahme Brandschutzsanierung Kreishaus ein Kostenrahmen von **33,7 Mio. €** festgestellt wurde.

Als Bauausführungszeit wurde von den Planern der Zeitraum Sommer 2014 bis Ende Januar 2017 genannt, die Sanierung sollte in zehn Bauabschnitten erfolgen.

Mit der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 16.01.2014 wurde ein **Controllingsystem** für die Brandschutzsanierungsmaßnahme eingeführt, nach dem die Verwaltung der Politik über den aktuellen Kostenstand im Projekt sowie über mögliche Risiken durch Abbildung in einer umfangreichen Kostenprognose berichtet. Seit Anfang 2014 ist der Tagesordnungspunkt Sachstandsbericht Brandschutzsanierung Kreishaus damit – im öffentlichen und nichtöffentlichen Teil – Bestandteil jeder Sitzung. In der Sitzungsvorlage werden über eine Kostenverfolgungstabelle und ein System sog. „Technischer Änderungsmeldungen“ (TÄM) Veränderungen auf der Kostenseite dargestellt und (seit dem 19.03.2015 auch textlich) erläutert. Dieser Bericht enthält insbesondere die Kostenberechnung der Planer, die bereits erteilten Auftragssummen, den aktuellen Rechnungsstand und die veranschlagten Nachträge.

Nachdem im **Juli 2014** die Interimsbereiche leergezogen worden waren, wurde mit den Arbeiten des 1. Bauabschnitts begonnen. Bereits im Herbst 2014 wurde – u.a. nach Anlaufschwierigkeiten mit den ausführenden Firmen – klar, dass die Ausführungsfristen für die Firmen zu kurz bemessen worden waren und sich damit die Gesamtbauzeit verlängern würde. In der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses vom 22.01.2015 wurde von sic Architekten ein neuer Bauzeiten vorgelegt, der nunmehr eine Beendigung der Gesamtmaßnahme für Ende 2018 vorsah.

Im Rahmen der Ausführung des 2. Bauabschnitts kam es im Sommer 2015 zu weiteren Verzögerungen: Durch die Insolvenz der mit den Gewerken Sanitär und Kälte beauftragten Firma Imtech Deutschland GmbH & Co. KG wurden deren Leistungen nicht fertiggestellt und mussten für die Bauabschnitte 2-9 neu ausgeschrieben werden. Ferner musste dem Auftragnehmer des Gewerks Trockenbau wegen ausbleibender Leistungen gekündigt und auch dieser Auftrag für die Restarbeiten sowie die Folgebauabschnitte neu ausgeschrieben werden. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme wurde im Oktober 2015 daher für Ende April 2019 prognostiziert.

Die im Bau- und Vergabeausschuss am 21.01.2016 vorgelegte Kostenprognose in Höhe von 33,8 Mio. € überschritt zum ersten Mal den im Herbst 2013 festgelegten Kostenrahmen (33,7 Mio. €). Die am 14.10.2018 vorgestellte Kostenprognose von 40,1 Mio. € lag erstmals über der Schwelle von 40 Mio. €.

Infolge von Verzögerungen im 4. und 5. Bauabschnitt wurde im Oktober 2017 deutlich, dass sich der Fertigstellungstermin noch einmal um ca. drei Monate verschieben würde.

Ende 2017 wurde im Rahmen von Abbrucharbeiten des 6. Bauabschnitts unter einer Estrichschicht Spachtelmasse gefunden, die auf eine mögliche Asbestkontamination schließen ließ. Die Arbeiten wurden daraufhin unverzüglich unterbrochen. Durch Untersuchung entsprechender Proben wurde festgestellt, dass die Bodenspachtelmasse sowie auch an der Bestandsgipskartonkonstruktion verwendete Spachtelmassen Asbestfasern enthielten. Der Bau- und Vergabeausschuss wurde hierüber in seiner Sitzung am 25.01.2018 unterrichtet. Die Verwaltung kündigte eine Verlängerung der Gesamtbauzeit durch die Unterbrechung der Arbeiten und die notwendige Klärung mit einem Schadstoffsachverständigen vor einer Fortführung der Baumaßnahmen an. Eine zeitliche Einschätzung war jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich. Im April 2018 wurde die Verlängerung der Bauzeit des 6. Bauabschnitts auf sieben Monate geschätzt. Für eine Bestimmung der Dauer der Folgebauabschnitte sowie der Gesamtbauzeit war jedoch noch eine Einschätzung durch den Schadstoffsachverständigen und eine Abstimmung mit der – dann noch durch ein Vergabeverfahren zu ermittelnden –

ausführenden Firma erforderlich. Der zu erbringende Leistungsumfang hat sich durch den o.g. Schadstofffund deutlich erhöht, da seit dem 6. Bauabschnitt alle Bestandstrockenbauwände und -decken vorsichtshalber im Schwarzbereich ausgebaut werden.

In der Ausschusssitzung am 14.06.2018 teilte die Verwaltung mit, dass sie die Planer um eine Überprüfung und ggf. Überarbeitung der zum Ausschreibungszeitpunkt der Leistungen ermittelten Massen gebeten habe und dass z.B. im Gewerk Abbrucharbeiten bereits jetzt im 6. Bauabschnitt die insgesamt für alle Bauabschnitte kalkulierten Massen ausgeschöpft wären. Eine neue Abschätzung war erforderlich, da eine substantielle Überschreitung mit entsprechenden Mehrkosten befürchtet wurde. Dies ist nunmehr erfolgt.

Am 11.03.2019 beginnen die Rückzüge aus den Interimsbereichen in die sanierten Räumlichkeiten des 6. Bauabschnitts im 2. OG. Dies bedeutet, dass neben dem 1. OG, Teilen des EG und des UG nur noch die Interimsbereiche im 4. und 5. OG in den kommenden drei Bauabschnitten zu sanieren sind. Die übrigen Bereiche in den Etagen 2-12 sind saniert und in Nutzung.

Auch wenn die Baumaßnahme nun schon gut 4,5 Jahre läuft, war das Kreishaus während dieser Zeit immer für die Nutzer und alle Besucher in Betrieb und – mit Ausnahme des für die Sanierungszeit nach Sankt Augustin ausgelagerten Sozialamtes (und der weniger publikumsintensiven Abteilung Verkehrssicherung) – konnten alle Dienstleistungen für die Bürgerinnen und Bürger zentral in Siegburg angeboten werden. Auch wenn sich Beeinträchtigungen nicht immer vermeiden ließen/lassen, musste und muss die Baustelle immer wieder Rücksicht auf die Besucher und Nutzer nehmen, um den laufenden Betrieb gewährleisten zu können.

2. Kostenentwicklung

2.1 Prognose der Gesamtkosten (Stand: 05.03.2019)

Bisher wurden Aufträge (inklusive Nachträge) in Höhe von 38,3 Mio. € vergeben. Der Rechnungsstand betrug zum 05.03.2019 rund 27 Mio. €. Sechs von neun Bauabschnitten der Maßnahme sind abgeschlossen und weitgehend abgerechnet.

Mit Beginn des 5. Bauabschnitts wurden die beauftragten externen Planungsbüros seitens der Verwaltung aufgefordert, aufgrund der tatsächlich benötigten Massen Prognosen zur Kostenentwicklung der Baumaßnahme zu erarbeiten. Zu diesem Zeitpunkt war knapp die Hälfte der Bauabschnitte bearbeitet. Da sich durch die unmittelbar nach Beginn des 6. Bauabschnittes im Januar 2018 aufgetretene Schadstoffproblematik neue Arbeitsabläufe ergaben, die durch einen Schadstoffsachverständigen zunächst bewertet und festgelegt werden mussten, waren die Planer gefordert, die hieraus resultierenden Veränderungen in die hochzurechnenden Massen sowie in den Bauzeitenplan und ihre Kostenprognose einzurechnen. Die Prüfung der in der zweiten Jahreshälfte 2018 nach und nach vorgelegten Hochrechnungen konnte durch den Fachbereich erst im Februar 2019 abgeschlossen und die Auswirkungen auf die Gesamtmaßnahme abgeschätzt werden.

Aus den zusätzlichen Maßnahmen zur Schadstoffbeseitigung resultiert ein überarbeiteter Bauzeitenplan, welcher von der Bauleitung Ende 2018 zur Verfügung gestellt und dann mit der Gebäudewirtschaft abgestimmt wurde. Dieser weist nun als neues Fertigstellungsdatum Mai 2021 aus. Daraufhin hat die Verwaltung nunmehr das Datum 31.05.2021 in die Kostenprognose eingearbeitet.

Als Ergebnis der Hochrechnungen belaufen sich die prognostizierten Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme auf rund **49,61 Mio. €**. Inklusive eines Sicherheitszuschlags in Höhe von 1,2 Mio. € beläuft sich die Gesamtkostenprognose auf **50,81 Mio. €**.

Gegenüber der letzten Kostenprognose vom Februar 2019 in Höhe von 40,48 Mio. € ergibt sich damit eine deutliche Verschlechterung in Höhe von ca. **9,13 Mio. €** bzw. **10,33 Mio. €** (inkl.

Risikozuschlag).

Gründe für die prognostizierten Mehrkosten sind:

Nachträge durch Massenmehrungen und Umlanungen (saldiert)	+1,94 Mio. €
Kosten der Bauzeitverlängerung	+2,33 Mio. €
Längere Anmietungskosten Interim	+1,06 Mio. €
Offene und zu erwartende Nachträge	+1,87 Mio. €
Honoraranpassungen	+1,93 Mio. €
Risikozuschlag	+1,20 Mio. €
Prognostizierte Mehrkosten	10,33 Mio. €

2.1.1. Nachträge durch Mehrmassen und Umlanungen (saldiert): +1,94 Mio. €

Die Gründe für entstehende Mehrmassen liegen in erster Linie in unvollständigen Leistungsverzeichnissen, an den Bestand anzupassenden Ausführungen, zusätzlichen Forderungen durch den Brandschutz, die zusätzlichen Trockenbauwände und -decken aufgrund der Asbestproblematik und internen Planungsänderungen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich während der seit Mitte 2014 andauernden Bauzeit in verschiedenen Fachbereichen des Kreishauses erhebliche personelle Veränderungen (z.B. Ausländeramt, Systemverwaltung) ergeben haben, die eine Anpassung der Arbeitsumgebung erforderlich gemacht haben. Der vergleichsweise kleine Hochbauanteil an den Mehrmassen ist darauf zurückzuführen, dass im Gewerk Trockenbau zum 4. Bauabschnitt eine neue Ausschreibung erfolgt ist und die höheren Massen dieser Neuausschreibungen damit bereits in den bisherigen Kostenprognosen berücksichtigt worden sind.

2.1.2. Bauzeitverlängerung. +2,33 Mio. €

Als Folge der im Dezember 2017 gefundenen asbesthaltigen Spachtelmassen wurden die im Bestand vorhandenen Trockenbauwände und -decken untersucht. Im Ergebnis müssen sämtliche Trockenbaudecken und -wände ab diesem Bauabschnitt entfernt und erneuert werden. Der 6. Bauabschnitt verlängerte sich dadurch und wird erst aktuell fertiggestellt. Auch die weiteren Bauabschnitte 7-9 verlängern sich durch die erforderliche Schadstoffsanierung. Hieraus resultiert der neue Fertigstellungszeitpunkt Mai 2021 für die Gesamtmaßnahme.

Die neue Kostenprognose berücksichtigt die durch die längere Bauzeit voraussichtlich entstehenden Ausgleichsansprüche der Firmen für ihre steigenden Betriebskosten (Löhne, Material, längere Arbeitszeiten). Mit der Mehrzahl der Firmen wurden schon frühzeitig vertragliche Ergänzungen über die geänderten Bauzeiten getroffen. Teilweise müssen diese allerdings aufgrund der weiteren Bauzeitverzögerung erneut angepasst werden, weil der vereinbarte Endtermin erneut überschritten wird.

Diese Mehrkosten sind somit in der Kostenprognose als Schätzung berücksichtigt, können aber noch nicht abschließend bewertet werden.

2.1.3. Mehrkosten Anmietung Interim: +1,06 Mio. €

Die längere Bauzeit bedingt eine längere Anmietung des Interims in Sankt Augustin mit den vorgenannten Kosten. Hierin sind Miete, Nebenkosten, Stellplatzmiete sowie die Reinigungskosten enthalten.

2.1.4. Offene und noch zu erwartende Nachträge: +1,87 Mio. €

Hierin sind offene Vergabeverfahren, Nachträge in Bearbeitung und mögliche Mehrkosten durch geänderte Arbeitszeiten im 7. Bauabschnitt zum Lärmschutz enthalten, die zurzeit noch verhandelt werden.

Die Position ist geschätzt, sie berücksichtigt Erfahrungswerte aus vorangegangenen Bauabschnitten. Da aber ca. 95% aller Vergaben schon beauftragt sind, besteht das Restrisiko für die noch ausstehenden Bauabschnitte 7-9 im Wesentlichen in Abweichungen des Bestandes gegenüber der Planung sowie in Planungsveränderungen durch neue Anforderungen aus dem eigenen Hause. So haben sich in der Vergangenheit die räumlichen Anforderungen in der Laufzeit des Projektes immer wieder verändert. Exemplarisch sei hier z.B. der Einbau von Verbindungstüren zwischen sämtlichen Büros im Ausländeramt aufgrund gestiegener Sicherheitsanforderungen oder die Klimatisierung von Wartebereichen genannt.

2.1.5. Honoraranpassungen: +1,93 Mio. €

Aufgrund der längeren Bauzeit und Planungsänderungen mit höheren anrechenbaren Kosten während der Ausführungsphase entsteht für die Planungsbüros ein Honoraranspruch über die im HOAI-Vertrag festgelegten Grundlagen hinaus. In der Prognose ist dieser Honoraranspruch für eine verlängerte Bauüberwachung über die vertragliche Festlegung hinaus berücksichtigt.

Insgesamt ergeben sich durch die unter Ziff. 2.1.1. bis 2.1.5. genannten Positionen **Mehrkosten in Höhe von 9,13 Mio. €**.

2.1.6. Risikozuschlag: 1,2 Mio. €

Da noch drei Bauabschnitte ausstehen und vor allem die Ausführung der geplanten Leitungsumlegungen im 1. UG noch Risiken aufweist, empfiehlt die Verwaltung, einen Risikozuschlag zu berücksichtigen. Dieser umfasst die Mehrkosten für eine – aus welchen Gründen auch immer resultierende – Bauzeitverlängerung um weitere sieben Monate, d.h. bis Ende 2021.

Die o.g. Summe soll Risiken aus weiteren Bauzeitverlängerungskosten, möglichen Mehrmassen im 9. BA aufgrund zusätzlicher Umlagen und Provisorien, zusätzlichen Honoraren und verlängerten Kosten für die Anmietung der Interimsflächen in Sankt Augustin abbilden.

Bei Berücksichtigung dieses Risikozuschlags würde die Gesamtkostenprognose auf ca. **50,81 Mio. €** (+10,33 Mio. € gegenüber der Kostenprognose 2/2019 i.H.v. 40,48 Mio. €) steigen.

2.1.7. Auswirkungen auf den Haushalt:

Da sich der Haushalt 2019/20 noch im Genehmigungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln befindet und noch nicht in Kraft getreten ist, ist seitens der Verwaltung beabsichtigt, das Genehmigungsverfahren zu stoppen und die aufgrund der aktuellen Kostenprognose erforderlichen Änderungen in den Etat 2019/20 einzuarbeiten.

Entsprechende Beschlussempfehlungen sollen noch in diesem Monat dem Finanzausschuss (21.03.2019), dem Kreisausschuss (25.03.2019) und dem Kreistag (28.03.2019) zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 14.03.2019

Im Auftrag

gez. Udelhoven