

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Finanz- und Personalausschuss	14.06.2022	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	15.06.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	23.06.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

WissensWerkStadt - Projektstand und Baukostensteigerung/Mehrkosten

Betroffene Produktgruppe

Baukosten: 11.09.01

Betriebskosten und Projektsteuerung: 11.04.14

Hinweis: Zum Produktivstart ist bei der Zuordnung zu dieser Produktgruppe ggf. eine Änderung durch eine interne neue Zuständigkeit denkbar

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mehrkosten in Höhe von:

Projektsteuerung 50.000 €

Baukosten 3.293.000 €

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Wesentliche Beschlüsse zur WissensWerkStadt:

09.02.2017, Rat der Stadt Bielefeld (4207/2014.2020)

27.09.2018, Rat der Stadt Bielefeld (7011/2014-2020)

27.05.2021, Rat der Stadt Bielefeld (1431/2020.2025) – hier zuletzt Mehrkosten

letzte Behandlung des Themas am 10.02.2022 im HWBA (3260/2020-2025) zur Vergabe des Betriebes

Beschlussvorschlag:

Der Finanz- und Personalausschuss sowie der Haupt-, Wirtschafts- und Beteiligungsausschuss empfehlen, der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

1. Der Rat der Stadt Bielefeld begrüßt die weitere Entwicklung der WissensWerkStadt und sieht einer Eröffnung in 2023 positiv entgegen.
2. Für das Haushaltsjahr 2023 ist im Haushaltsplan 2023 ein Betrag von einmalig zusätzlich 50.000 € für die Projektsteuerung vorzusehen
3. Für das Haushaltsjahr 2023 ist im Haushaltsplan 2023 ein Betrag von einmalig zusätzlich 3.293.000 € für Mehrkosten des Umbaus vorzusehen.

Begründung:

Mit Grundsatzbeschluss vom 27.09.2018 wurde der Betrieb und die Finanzierung der WissensWerkStadt (WWS) in die Wege geleitet. Die Eröffnung wird 2023 erfolgen.

1. Aktueller Sachstand und Zeitplanung

Das Projekt befindet sich derzeit in der Umbauphase. Der Bau geht dabei voran, ist jedoch ebenfalls branchentypisch von Materialknappheit und Lieferengpässen betroffen. Mit dem Fördermittelgeber konnte daher bereits vereinbart werden, dass die geförderte Umbauphase sich bis zum 31. März 2023 erstrecken darf, das entspricht einer Verlängerung von drei Monaten. Die interdisziplinäre Projektgruppe aus Verwaltung, späterem Betreiber des WWS, Eigentümern sowie dem Architekturbüro und externen Dienstleistern hält die Fortschritte weiterhin in regelmäßigen Baubesprechungen nach. Die Eröffnung ist weiterhin für 2023 vorgesehen.

Mit dem Betrieb der WWS wurde die Bielefeld Marketing GmbH beauftragt. Diese hatte sich bereits in der konzeptionellen Phase eingebracht und konnte sich im Rahmen eines Wettbewerbes in der Ausschreibung der wirtschaftlichen Leistung des Betriebes durchsetzen. Bielefeld Marketing erweist sich dabei weiterhin als äußerst zuverlässiger, kreativer und ergebnisorientierter Partner mit einer positiv gelebten Dialogkultur zu Netzwerkpartnerinnen und Partnern.

2. Stadtentwicklung

Die WissensWerkStadt wird integrierter und integrativer Bestandteil einer Quartiersentwicklung. Neben den Erfordernissen für den Betrieb der WWS selbst werden Belange des Quartieres „Wilhelmstraße“ sowie die Ein- und Anbindung an die Knotenpunkte Kesselbrink und Jahnplatz mitgedacht.

Eine besondere Anerkennung erfuhr das Projekt auch durch die Anerkennung des A-Status im UrbanLandBoard aus. Die WWS gilt damit als Leuchtturmprojekt in der Region.

3. Finanzieller Rahmen / Baukostensteigerung

Der aktuelle Rahmen **für den Haushalt** (d. h. die geförderten Anteile sind hier nicht aufgeführt) stellt sich bislang wie folgt dar. Im Folgenden wird es dann im Wesentlichen um die Baukosten sowie auch die Projektsteuerung gehen.

	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Gesamt	976.000 €	100.000 €	360.000 €	1.188.000 €	924.000 €
davon					
Eigenanteil Baukosten	826.000 €			164.000 €	
Betrieb Übergangsphase	100.000 €	50.000 €			
Projektsteuerung	50.000 €	50.000 €	50.000 €	100.000 €	
Vorbereitung Betrieb			310.000 €		
Lfd. Betrieb der WWS				924.000 €	924.000 €

Zuletzt wurden hier Mehrkosten von 164.000 € sowie Kosten für die (externe) Projektsteuerung aufgenommen, s. hierzu Vorlage 1431/2020-2025, Rat vom 27.05.2021. Gleichzeitig wurde hier bereits angekündigt, dass sich weiteren Mehrkosten ergeben werden (vgl. Ziffer 5.2.3 „Prognose“ der genannten Vorlage).

Nach aktuellem Stand müssen diese erwarteten Mehrkosten wie folgt beziffert werden:

3.1 Projektsteuerung

Die Umbau- und Projektphase wird sich auch in das Jahr 2023 hineinziehen, so dass weiterhin eine Begleitung durch eine externe Projektsteuerung erforderlich ist. Die Zusammenarbeit hat sich hier bislang sehr bewährt. Für die Kosten ist nochmals einmalig ein Betrag von **50.000 €**

vorzusehen.

3.2 Baukostensteigerung

3.2.1 Allgemeine Kostenentwicklung

Die Kostenschätzung von 2017 zum Förderantrag wurde auf dem damaligen Preisniveau unter Berücksichtigung von üblichen Preissteigerungsraten bis zum damals geplanten Ausführungszeitraum aufgestellt.

Die zum 1. April 2021 aufgestellte letzte Kostenberechnung (zum Abschluss der Leistungsphase 3 - Entwurf) berücksichtigte die bis dahin infolge von Corona und Lieferengpässen eingetretenen Preissteigerungen. Für die weitere Entwicklung ist man von einer Preissteigerung im oberen Bereich der Steigerungsraten in den letzten Jahren ausging, also von 4 bis 5% jährlich. Tatsächlich stiegen die Baupreise aber in der zweiten Jahreshälfte 2021 in einem unerwarteten Maße weiter, was zu einer Baupreissteigerungsrate vom 1. Quartal 2021 bis Anfang 2022 von über 14% führte.

Bekanntermaßen sind infolge des Ukrainekrieges die Baupreise nochmals sprunghaft angestiegen. Während im letzten Jahr aufgrund der Preisanstiege bei einigen Rohstoffen, wie Stahl oder Erdölprodukte, die Angebote sich bei den davon betroffenen Gewerken verteuerten, ist aktuell auf breiter Front eine massive Verteuerung festzustellen. So führen massive Lieferprobleme beispielsweise bei den haustechnischen Gewerken teilweise zur Verdoppelung oder Verdreifachung von Einheitspreisen. Die Erwartung, dass sich die Preise wieder beruhigen werden, hat sich bislang nicht erfüllt.

3.2.2 Kostenentwicklung bei der WissensWerkStadt

Bereits bei der Aufstellung der Leistungsbeschreibungen durch den Generalplaner zeigten sich anhand der bepreisten Leistungsverzeichnisse, dass die Kostenberechnung vom 01.04.2021 erheblich übertroffen werden.

Es wurden deshalb noch vor der Angebotseinholung für die unterschiedlichen Gewerke Kosteneinsparungen durchgeführt. Dabei wurden unter Beibehaltung der erforderlichen Funktionalitäten unter anderem technische Anlagen vereinfacht und günstigere Materialien gewählt. Dabei konnten zwar beachtliche Kosten eingespart werden, Dies reichte allerdings bei weitem nicht aus, die Teuerungen zu kompensieren.

Darüber hinaus wurden weitere Einsparungsmaßnahmen durchgeführt. So konnte in Absprache mit der Denkmalpflege erreicht werden, dass das Glasdach zugunsten eines geschlossenen Daches entfallen kann. Die markante Lichtdecke in der Halle wird nunmehr mit deutlich weniger Kosten mit energieeffizienten LED-Panels hinterleuchtet. Die ansonsten aufgrund der Sonneneinstrahlung erforderliche Kühlung konnte deutlich reduziert werden (d.h. weniger Investition sowie weniger Energieverbrauch im Betrieb).

3.2.3 Hinweis zur Gebäudesubstanz

Im Vorfeld der Bauarbeiten wurden Untersuchungen am Gebäudebestand durchgeführt. dabei wurden für die verschiedenen Bauzeiten zu erwartende Mängel und Schadstoffe festgestellt. Leider zeigte sich nach dem Beginn der Bauarbeiten, dass weitere Mängel und Schäden in erheblichem Umfang bestanden.

So wurde an den Natursteinfassaden, die äußerlich völlig intakt schienen, leider so massive Schäden festgestellt, dass notfallmäßig Schutzgerüste mit Schutztunneln aufgestellt werden mussten. An Stelle der für die Straßenfassaden ursprünglich geplanten Instandsetzungen müssen die Fassaden nun vollständig erneuert und nach historischem Vorbild rekonstruiert werden.

3.2.4 Synopse der betroffenen Einzelposten

Auf der Grundlage der Kostenberechnung vom 01.04.2021 wurden den einzelnen Vergabeeinheiten/Gewerke Budgets zugeordnet. Diesen Gewerkebudgets werden in der folgenden Tabelle Hochrechnungssummen gegenübergestellt. Diese basiert entweder auf von

den Planern ausgepreisten Leistungsverzeichnissen (LV) oder auf einem konkreten Angebot oder Auftrag. Dabei wurden in die Hochrechnungssummen Beträge für Nachträge und Unvorhergesehenes eingerechnet. Dies ist insbesondere beim Bauen im Bestand erforderlich:

Gewerk/ Vergabe- einheit	Bezeichnung	Gewerke- budget	Status	Hochrech- nung	Kosten- steigerung gerundet
300	Bauwerk - Baukonstruktionen				
300.02/03	Abbruch - Schadstoffsanierung	550.445,39	Auftrag	582.300,00	32.000,00
300.04	Hauptbauarbeiten	217.964,03	LV	420.000,00	202.000,00
300.06.1	Schlosserarbeiten - Ausbau	133.557,04	Angebot	180.000,00	46.000,00
300.07	Gerüstbauarbeiten	78.095,67	Auftrag	90.000,00	12.000,00
300.09	Dacharbeiten	174.716,70	Auftrag	280.000,00	105.000,00
300.11.1	WDVS	76.459,45	LV	100.000,00	24.000,00
300.12.1	Fassade Rekonstruktion Naturstein	207.319,16	Angebot	380.000,00	173.000,00
300.12.2	Fassade Rekonstruktion Metallbau	504.607,91	Angebot	1.780.000,00	1.275.000,00
300.13	Fensterbau Verglasung Holz/KU	81.942,21	LV	90.000,00	9.000,00
300.18	Innenputz	59.837,30	Angebot	90.000,00	30.000,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	<i>2.084.944,86</i>		<i>~ 3.992.300,00</i>	1.908.000,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen				
400.04	Elektroinstallation	1.074.563,30	Auftrag	1.700.000,00	625.000,00
400.10	Heizungsinstallation Kälte	486.614,80	LV	600.000,00	113.000,00
400.11	Lüftung	514.778,29	Auftrag	800.000,00	285.000,00
400.12	Sanitär	160.174,00	Angebot	250.000,00	90.000,00
400.13	Sprinkler	195.737,15	Angebot	350.000,00	154.000,00
400.15	Gebäudeleittechnik MSR	124.053,93	Angebot	160.000,00	36.000,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	<i>2.555.921,47</i>		<i>~ 3.860.000,00</i>	1.303.000,00

Alle Beträge € brutto

Zusammengefasst ergibt sich somit:

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Kosten- steigerung gerundet
Zusammenstellung		
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.908.000,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.303.000,00
200 - 400	Weitere Mehr-/Minderkosten	17.000,00
700	Baunebenkosten	65.000,00
	Gesamtsumme der Mehrkosten	3.293.000,00

Alle Beträge € brutto

3.2.5 Einzelerläuterungen zu den Positionen (sortiert nach Kostengruppen)

300.02/03 Abbruch - Schadstoffsanierung (+32.000 €)

Bei den Abbruch- und Demontearbeiten im Inneren wurden die auf den vorherigen Untersuchungen bestehenden Erwartungen übertroffen. Der im LV enthaltene Umfang für Unvorhergesehenes reicht leider nicht aus.

300.04 Hauptbauarbeiten (+202.000 €)

Die Abbrucharbeiten offenbarten bislang unbekannte Mängel am Tragwerk insbesondere im Bereich der Tragkonstruktionen der Fassaden. Diese wurden nun im bepreisten LV berücksichtigt. Das bereits durchgeführte 1. Vergabeverfahren zeigte leider kein Erfolg. Es wurde kein Angebot abgegeben. Angesichts der guten Auslastung der Baufirmen ist nicht mit einem günstigen Angebot zu rechnen.

300.06.1 Schlosserarbeiten - Ausbau (+46.000 €)

Bei den Schlosserarbeiten zeigt sich die derzeit herrschende Marktunsicherheit. Nach dem erfolglosen ersten Vergabeverfahren, in dem die große Stahlkonstruktion des Daches mit den kleineren Schlosserarbeiten, wie Stahltreppen, Unterkonstruktionen usw. zusammen ausgeschrieben wurden, wurden die Leistungen in zwei LVs geteilt. Das Vergabeverfahren für die großen Schlosserarbeiten ergab kein Angebot. Für die kleineren immerhin zwei Angebote abgegeben. Wobei das günstigere das hierfür zur Verfügung stehende Budget weit übersteigt.

300.07 Gerüstbauarbeiten (+12.000 €)

Die Kostensteigerung für das Gerüst halten sich im Rahmen. An diesem Beispiel zeigt sich, dass auch die Baupreise von Bauleistungen, die eher unabhängig von Rohstoff- und Energiepreisen sind, dem Trend nach oben folgen.

300.09 Dacharbeiten (+105.000 €)

Die Unsicherheit bei der Preisentwicklung von Erdölprodukten führte gerade im Dachdeckergewerk zu einer sehr zurückhaltenden Abgabe von Angeboten. Das einzige hierfür abgegebene Angebot überstieg das Budget erheblich.

300.11.1 WDVS (+24.000 €)

Die Preissteigerung beim Erdöl und den daraus hergestellten Dämmstoffen führte auch zu einer Teuerung von mineralischen Dämmstoffen. Diese Entwicklung wurde in dem bepreisten LV vom Planer berücksichtigt. Die Ausschreibung ist gerade auf dem Markt.

300.12.1 Fassade Rekonstruktion Naturstein (+173.000 €)

Wie zuvor erläutert, waren die Natursteinbekleidungen an den Fassaden an der Wilhelmstraße und an der Herforder Straße nicht haltbar und mussten entfernt werden. Das ursprünglich für die Instandsetzung vorgesehene Budget reicht dementsprechend nicht für eine Erneuerung aus.

300.12.2 Fassade Rekonstruktion Metallbau (+1.275.000 €)

Die Fassade an der Wilhelmstraße, die entsprechend Denkmalschutzauflage entsprechend des Originals rekonstruiert werden muss, besteht aus einer Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Aluminium mit eingelegten Natursteinplatten (im Vergabepaket 300.12.1 enthalten) und Stahlwendefenstern. Vor Kurzem erfolgte Submission zeigte vier Angebote, die leider massiv über dem hierfür vorgesehenen Kostenbudget liegen. Die Kostenüberschreitung von 1.275.000 € erklärt sich zu einem Teil aus der ursprünglich nicht vorgesehenen Erneuerung und zu einem weiteren aus den schon mehrfach erwähnten Preissteigerungen. Durch die Verknappung haben Zulieferer und Baufirmen die Marktpreise zudem profitorientiert angepasst.

300.13 Fensterbau Verglasung Holz/KU (+9.000 €) + 300.18 Innenputz (+30.000 €)

Die Mehrkosten sind auf die zuvor erläuterte Baupreissteigerung zurückzuführen.

400.04 Elektroinstallation (+625.000 €)

Die Planung für die Elektroinstallationen wurde angesichts der massiven Kostenüberschreitung erheblich überarbeitet und vereinfacht. Die Standards wurden auf das erforderliche Mindestniveau reduziert. Die Mehrkosten konnten jedoch nur zum Teil ausgeglichen werden. Hinzu kamen Leistungen, die in der ursprünglichen Kostenberechnung noch nicht enthalten waren, wie die BOS-Gebäudefunkanlage für die Feuerwehr und eine Vermehrung der erforderlichen Verteilungen und Leitungslängen.

400.10 Heizungsinstallation Kälte (+113.000 €)

Die Mehrkosten sind auf die zuvor erläuterte Baupreissteigerung zurückzuführen.

400.11 Lüftung (+285.000 €)

Die Mehrkosten sind auf die zuvor erläuterte Baupreissteigerung zurückzuführen. Gerade bei den Lüftungskanälen besteht derzeit eine Lieferproblematik, was hier zu einer überdurchschnittlichen Steigerung führt.

400.12 Sanitär (+90.000 €)

Auch für dieses Gewerk wurde die Planung im Hinblick auf die Kosten optimiert. Die verbliebenen Mehrkosten sind auf die zuvor erläuterte Baupreissteigerung zurückzuführen.

400.13 Sprinkler (+154.000 €)

Die Mehrkosten sind auf die zuvor erläuterte Baupreissteigerung zurückzuführen.

400.15 Gebäudeleittechnik MSR (+36.000 €)

Die (hier eher unterdurchschnittlichen) Mehrkosten sind auf die zuvor erläuterte Baupreissteigerung zurückzuführen.

3.2.6 Hinweis zur Vollständigkeit der Übersicht und noch offene Kostenpositionen

Die Kostenübersicht umfasst die wesentlichen Kostenpositionen

- Abbruch
- Rohbau
- Dach
- Fassaden
- Haustechnische Anlagen

Noch nicht enthalten sind die Positionen

- Innenausbau
- Medientechnik

Für diese Positionen sind im alten Budget (1. Quartal 2021) insgesamt 2.309.000 € angesetzt. Auch hier muss davon ausgegangen werden, dass es noch Mehrkosten geben wird. Eine belastbare Berechnung ist hier gegenwärtig leider noch nicht möglich. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass auch hier noch einmal die Millionengrenze erreicht wird.

4. Fördermöglichkeiten der Mehrkosten

Bislang konnten rund 90% der Baukosten durch eine Förderkulisse eingeworben werden. Somit betrug der Eigenanteil an den Baukosten nach altem Planungsstand bislang 990.000 € (826.000 € für 2019 sowie 164.000 € für 2022).

Die Gesamtsumme der Mehrkosten beträgt nach aktuellem Planungsstand weitere **3.293.000 €**

Es wird zwar erneut versucht, auch für diese Kosten Fördermittel vom Land zu generieren. Die Erfolgsaussichten werden realistisch hier im Moment jedoch nicht als sehr hoch angesetzt. Auch die Abschöpfung von zurückfließenden EFRE-Mitteln wird noch versucht.

Im Rahmen der Transparenz muss aber nach heutigem Stand davon ausgegangen werden, dass die Mehrkosten voll den städtischen Haushalt belasten werden. Sofern noch Gelder eingeworben werden können, wäre dies in einer kommenden weiteren Vorlage (s.a. 3.2.6) nochmals darzustellen.

Oberbürgermeister	
--------------------------	--