Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Finanz- und Personalausschuss	24.10.2023	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	25.10.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Wissenswerkstadt - Projektstand und Kostensituation

Betroffene Produktgruppe

Baukosten: 11.09.01

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mehrkosten in Höhe von:

Baukosten 1.622.700 €

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

- 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)
- 21.11.2022, FiPA (4131/2020-2025)

Mit Grundsatzbeschluss vom 27.09.2018 hat der Rat der Stadt Bielefeld den Betrieb und die Finanzierung der Wissenswerkstadt (WWS) in die Wege geleitet (s. TOP 7, Dr.-Nr. 7011/2014-2020).

1. Aktueller Sachstand und Zeitplanung

Die Realisierung der Wissenswerkstadt befindet sich aktuell auf der Zielgerade. Die Bauarbeiten schreiten deutlich voran, sind jedoch auch weiterhin (branchentypisch) von Materialknappheit, Lieferengpässen und Baukostensteigerungen betroffen. Wie bereits in der Drucksache 4134/2020-2025 vom 27.05.2022 ausgeführt, konnte mit dem Fördermittelgeber vor diesem Hintergrund vereinbart werden, den Bewilligungszeitraum der geförderten Umbauphase um neun Monate bis zum 31. Dezember 2023 zu verlängern.

Die interdisziplinäre Projektgruppe aus der Verwaltung, der Bielefeld Marketing GmbH als zukünftigem Betreiber der WWS, den Eigentümern sowie dem Architekturbüro und externen Dienstleistern hält die Fortschritte weiterhin in regelmäßigen Baubesprechungen nach bzw. beschließt erforderliche Nachjustierungen. Mit der baulichen Fertigstellung des Hauses ist im Frühjahr 2024 zu rechnen. Da für Einzug, Einrichtung und Inbetriebnahme einige Wochen vorzusehen sind, wird die Eröffnung im Sommer 2024 erfolgen.

In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wird mit der Eröffnung der „Wissenswerkstadt“ auch die Tourist-Information von ihrem aktuellen Standort am Niederwall in das Gebäude an der Wilhelmstraße ziehen, wodurch Synergien genutzt werden können.

2. Stadtentwicklung

Die WWS wird sowohl ein Ort des Austausches zwischen den Hochschulen und der Stadtgesellschaft wie auch integrierter und integrativer Bestandteil der Entwicklung im Quartier „Wilhelmstraße“. Neben den Erfordernissen für den Betrieb der WWS selbst werden Belange des Quartieres sowie die Ein- und Anbindung an die Knotenpunkte Kesselbrink auf der einen und Jahnplatz auf der anderen Seite mitgedacht. Die Anerkennung des A-Status im UrbanLandBoard unterstreicht die Leuchtturmwirkung des Projekts und unterstreicht die Bedeutung Bielefelds als Stadt der Wissenschaft und Forschung.

3. Finanzieller Rahmen / Baukostensteigerungen

Mit Zuwendungsbescheid vom 12.11.2018 und Änderungsbescheid vom 16.09.2021 wurden zu den Gesamtbaukosten insgesamt Fördermittel von rd. 8.378.500 Jahre eingeworben, so dass der städtische Eigenanteil insgesamt bei 990.000 Euro (826.000 Euro für 2019 und 164.000 Euro für 2022) gelegen hat. Leider wurde bereits im weiteren Projektverlauf absehbar, dass sich das Projekt mit dem Budget dieser Kostenberechnung nicht würde realisieren lassen, so dass entsprechend des Kostenberichtes vom 18.11.2022 eine weitere Budgeterhöhung um 3.293.0000 Euro notwendig wurde, die der Finanz- und Personalausschuss in seiner Sitzung am 21.11.2022 (TOP 4.1.1, Drucksache 4134/2020-2025) nachvollzogen hat. Bereits im Rahmen dieser Vorlage wurde darauf hingewiesen (s. Ziff. 3.2.6), dass bei den Positionen „Innenausbau“ und „Medientechnik“ von weiteren Mehrkosten auszugehen sei, die die Millionengrenze erreichen dürften.

Diese Prognose wurde insofern bestätigt, als dass der Projektsteuerer mit Schreiben vom 28.08.2023 die Verwaltung davon in Kenntnis setzte, dass sich die Kosten zur Realisierung der Wissenswerkstadt bis zur geplanten Eröffnung im Sommer 2024 trotz intensiver Einsparbemühungen noch einmal erhöhen würden. Zum damaligen Zeitpunkt wurde von einer Kostensteigerung von ca. 1.600.000 Euro/brutto ausgegangen, wobei allerdings noch eine wesentliche Einsparung durch konstruktive Veränderungen bei der Lichtdecke erwartet wurde. Tatsächlich konnte diese Einsparung auch erzielt werden (s. Aufstellung), allerdings wird die Minderausgabe durch Mehrausgaben in anderen Bereichen wieder kompensiert.

Die Kostensteigerungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar (Auszug aus dem Schreiben der Projektleitung vom 18.10.2023):

„Wie Ihnen bereits im Schreiben, vom 28.08.2023 angekündigt worden ist, konnten wir die Kostenprognose zur Fertigstellung der Wissenswerkstadt untermauern. Die benannten Kosten haben sich bedauerlicherweise bestätigt und wir müssen eine Kostensteigerung von 1.622.676,80 €/brutto aufzeigen.

Die wesentlichsten Faktoren der Kostensteigerung sind u. E. grundlegend bekannt, wie z.B. die Baupreissteigerung infolge des Ukrainekrieges, der übermäßige Anstieg der Inflation und die leider eingetretenen Unvorhersehbarkeiten beim Bauen im Bestand. Das Statistische Bundesamt weist eine Baupreissteigerung von 6,4%, auf die ohne hin gestiegenen Baupreise ab August 2022 aus. Diese Baupreissteigerung schlägt sich zusätzlich auf die Nachträge von Unvorhersehbarkeiten und Massenmehrungen sämtlicher Gewerke nieder. Die Erwartung, dass sich die Preisentwicklung wieder der Vor-Coronazeit angleicht, hat sich bislang nicht erfüllt.

KGR 300 – Bauwerk Baukonstruktion

Ein Teil der Ausschreibungen musste mehrfach veröffentlicht werden, da entweder keine oder überpreisige Angebote eingegangen sind. Die Auslastung der Firmen war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und ist gegenwärtig immer noch sehr hoch.

Trotz intensiver Untersuchungen im Vorfeld waren Besonderheiten der Bestandskonstruktion nicht ersichtlich, welche zu Leistungsmehrungen in den „Konstruktionsgewerken“ geführt hat. Beispielsweise haben sich die prognostizierten Ausgaben der Trockenbauarbeiten u. a. aufgrund der notwendigen Befestigung der abgehängten Decken an den Stahlsteindecken mit ca. 365.000 € (300-19) erhöht. Ähnlich verhält sich diese Situation bei dem Gewerk Metallbau ALU-Fassade (300-12.2), bei dem sich die prognostizierten Kosten um 580.000 € steigern. Um den unvermeidlichen Kostensteigerungen entgegenzuwirken, konnten Einsparungen generiert werden. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang das Gewerk Lichtdecke (300-14) zu nennen, bei dem 420.000 € aufgrund von wesentlichen Umplanungen für eine Konstruktionsvereinfachung und Nutzung der Bestandskonstruktion eingespart werden konnten. Die Einsparungen decken die angefallenen Mehrkosten allerdings nicht ab. Eine Detaillierte Aufstellung der angefallenen Mehr-Minderkosten ist im Anhang aufgeführt.

KGR 400 – Bauwerk Technische Anlagen

Auch hier musste ein Teil der Ausschreibungen mehrfach veröffentlicht werden, da entweder keine oder überpreisige Angebote eingingen. Die Auslastung der Firmen spitzte sich bei den Gewerken der TGA deutlich zu und war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und ist gegenwärtig immer noch sehr hoch. Aufgrund der Dynamik in der Steigerung der Material – und Lohnkosten nach Vergabe einiger Technischer Gewerke, konnte die zuerst mit der Lüftungsinstallation beauftragte Firma die Kündigung des Auftrags mit Verzögerungen in der Ausführung begründen. Die weitere Vergabe der Lüftung (400-11) erstreckte sich über drei Vergabeverfahren, welche alle aufgrund von unwirtschaftlichen Angeboten nicht beauftragt werden konnten. Erst im vierten Durchlauf konnte zwar eine Firma gefunden werden, jedoch immer noch mit einer Kostensteigerung von 295.000 €. Die mit der Sprinkleranlage (400-13) beauftragte Firma musste aufgrund der baulichen Gegebenheiten die Beauftragung über eine Nachtragsvereinbarung anpassen, die prognostizierten Mehrkosten für das Gewerk belaufen sich somit auf 230.000 €. Weiterhin mussten Kostensteigerungen in den Gewerken Gebäudeautomation (400-15), Sanitärinstallationen (400-13) und Elektroinstallationen (400-04) i.H.v. 248.000 € (im Vergleich Kostenbericht 18.11.2022) aus den einschlägig bekannten und eingangs genannten Gründen, in der Prognose ausgewiesen werden. Das ursprüngliche Budget der Medientechnik (400-06) wurde ausschließlich auf Annahmen budgetiert, welche nach Bindung des Nutzers angepasst werden mussten. Um den Nutzen der Wissenswerkstadt zu gewährleisten, führte dies zu einer Kostensteigerung von 325.000 €.

KGR 600 – Ausstattung Kunstwerke

Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung im April 2021 stand der Betreiber der Wissenswerkstadt noch nicht fest. Die Kosten sind auch hier ausschließlich auf Annahmen ermittelt worden. Bei der weiteren Planungsvertiefung, mithilfe des Innenarchitekten, den Laborplanern und dem Betreiber, der im Februar 2022 feststand, sind die Nutzeranforderungen konkretisiert und in Teilbereichen ausgeweitet worden. Des Weiteren kommt auch in dieser Kostengruppe die Materialpreissteigerung hinzu. Die jetzt vorliegenden Kosten ergeben sich aus bepreisten Leistungsverzeichnissen, also dem fundierten Kostenanschlag. Die Veröffentlichung der Ausschreibungen ist Anfang Oktober erfolgt. Um der Materialpreissteigerung entgegenzuwirken wurden teilweise Abstriche in den Qualitäten vorgenommen.

KG 700 – Baunebenkosten

Durch die Bauzeitverlängerung steigen zwangsläufig auch die Kosten der Kostengruppe 700. Wie z.B. Sonderbewachung, Gebäudeversicherungen, Projektplattformen und weitere Ansprüche für Honorare. Die Kosten sind ebenfalls mit in die Prognose zum Projektende eingegangen.

Nach allem ergibt sich folgendes Bild:

Kostengruppe	Gewerk	Gewerke Budget [01.04.2021]	Hochrechnung zum Projektende	Vergleich
Summe	Herrichten und Erschließen	31.416,00	50.637,58	-19.221,58
Summe	Bauwerk-Baukonstruktion	4.216.743,72	6.142.940,97	-1.926.197,25
Summe	Bauwerk- Technische Anlagen	3.155.681,47	5.043.684,46	-1.888.002,99
Summe	Außenanlagen	32.670,26	32.670,26	0,00
Summe	Ausstattung	1.000.492,50	1.285.262,50	-284.770,00
Summe	Baunebenkosten	2.193.170,00	2.870.654,99	-677.484,99
Summe	Gesamtprojekt	10.630.173,95	15.425.850,75	-4.795.676,80
(+) Budget Freigegeben aus Kostenberechnung 01.04.2021		10.630.173,95		
(+) Budget aus Kostenbericht 18.11.2022 / Beschlussvorlage		3.173.000		
(-) Hochrechnung Projektende Stand 18.10.2023		15.425.850,75		
Resultierende notwendige Budgeterhöhung [brutto]		1.622.676,80		

4. Mögliche Folgen eines Realisierungsstopps

4.1 Auswirkungen auf Fördermittel

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Zuwendungsbescheid vom 12.11.2018, Seite 2 eine Zweckbindungsfrist von 20 Jahren ab Fertigstellung der Maßnahme gilt. Bei einem Verstoß dagegen droht eine Rückzahlung der Fördermittel.

Überdies würde ein Verzicht auf den Bau der WWS ein erhebliches Risiko für die bereits bewilligten weiteren Fördermittel im INSEK Nördlicher Innenstadtrand bedeuten. Förderrechtlich werden alle Maßnahmen des INSEK als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme betrachtet. Im Paket tragen die verschiedenen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes bei. Das Herauslösen dieses bedeutenden Projektes aus dem INSEK würde die Frage der Sinnhaftigkeit des gesamten INSEKs aufwerfen. Damit wären u. a. Maßnahmen wie die Freilegung der Lutter, der Neumarkt oder die Neugestaltung der Wilhelmstraße zusätzlich fördertechisch zumindest in Frage gestellt.

Auch immateriell hätte der Verzicht auf eine Realisierung der WWS eine große Schadenswirkung. Das Projekt hat beim Land NRW einen hohen Stellenwert und hat vom UrbanLand-Board, dem Entscheidungsgremium der REGIONALE 2022, den A-Status verliehen bekommen, was bedeutet, dass alle Fragen der Umsetzung geklärt sind und die Finanzierung gesichert ist. Eine Aufgabe des Projektes dürfte die Zusammenarbeit mit den Fördermittelgebern des Landes NRW in den nächsten Jahren erheblich erschweren.

4.2 Kündigung des Generalübernehmervertrages (GÜV) vom 17.12.2020

Gemäß § 15.2 des am 17.12.2020 abgeschlossenen Generalübernehmervertrages über die Planung und Errichtung der „Wissenswerkstadt“ besteht für die Stadt Bielefeld als Auftraggeber ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund, wenn der Auftragnehmer (Geno/G-eins Bauträger GmbH & Co. oHG) Vertragsverletzungen von erheblichem Gewicht begeht, so dass das Vertrauen des Auftraggebers in die Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft des Auftragnehmers nachhaltig gestört ist und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses hierdurch unzumutbar wird. Beispielhaft werden im Vertrag die Gefährdung des Vertragszwecks, die endgültige und grundlose Verweigerung der Vertragserfüllung oder schwerwiegende Mängel der erbrachten Teilleistungen aufgeführt. Ein wichtiger Grund liegt nach dem Vertrag auch vor, wenn aufgrund eines vom Auftragnehmer

alleine zu vertretenden Verstoßes gegen die Förderbedingungen des Förderbescheids eine Rückforderung der Fördermittel erfolgt.

Ohne das Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes besteht kein Kündigungsrecht.

Insoweit ist gem. § 15.3 GÜV die sogenannte „freie Kündigung“ gem. §§ 648 BGB, 8 Abs. 1 VOB/B ausgeschlossen. Im Vertrag ist weiter vereinbart, dass ergänzend, insbesondere für die Rechtsfolgen einer Kündigung, die gesetzlichen Bestimmungen des BGB und der VOB/B gelten. Ein wichtiger Grund i. S. v. § 15.2 GÜV, der eine Kündigung des GÜV durch die Stadt rechtfertigt liegt derzeit nicht vor. Nach dem Rechtsgrundsatz „pacta sunt servanda“ besteht daher ein Anspruch des Auftragnehmers gegenüber der Stadt auf Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aus dem GÜV.

Sofern sich die Stadt rechtswidrig ihren vertraglichen Verpflichtungen entziehen wollte und die Stadt dadurch wesentliche Vertragspflichten verletzen sollte und dies die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für den Auftragnehmer begründen sollte, würde auf Seiten des Auftragnehmers ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gem. § 648a BGB bestehen. Die Stadt wäre dann gegenüber dem Auftragnehmer gem. § 634 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Der Schadensersatzanspruch umfasst das sogenannte Erfüllungsinteresse, d. h. der Auftragnehmer ist wirtschaftlich so zu stellen, wie er stehen würde, wenn der Vertrag durch die Stadt ordnungsgemäß erfüllt worden wäre. Eine genaue Bezifferung der Höhe des Schadensersatzanspruchs ist an dieser Stelle nicht möglich. Dies hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. ob und inwieweit das Gebäude anderweitig wirtschaftlich genutzt werden könnte oder ob und in welchem Umfang hierfür zunächst eine Sanierung erfolgen müsste. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Zweck der Gewährung der Fördermittel zur Errichtung und zum Betrieb der WWS nicht erreicht würde und die Fördermittel nicht zur Verfügung stehen würden bzw. zurückgezahlt werden müssten. Es ist daher von einem sehr großen wirtschaftlichen Risiko für die Stadt auszugehen.

Der Vollständigkeit halber ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass nach dem GÜV im Falle von Baukostensteigerungen zwar kein Kündigungsrecht vereinbart ist. Allerdings sind gem. § 8.2 des GÜV Kostensteigerungen gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung gem. Anlage 8.2 des GÜV nur dann von der Stadt zu tragen, wenn der Auftragnehmer die Kostensteigerung prüfbar darlegt und nachweist und die Kostensteigerung trotz zumutbaren Maßnahmen zur Einsparung von Baukosten nicht zu vermeiden ist und der Auftragnehmer die Baukostensteigerung nicht zu vertreten hat. Der Auftragnehmer schuldet hier also die betriebsfähige Errichtung der WWS als Werkerfolg.

4.3 Kündigung des Mietvertrages vom 17.12.2020

Der GÜV und der Mietvertrag sind in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht untrennbar miteinander verbunden. In rechtlicher Hinsicht stellt der GÜV die Geschäftsgrundlage für den Mietvertrag dar. Für den Fall einer Aufkündigung des GÜV dürfte auch die Durchführung des Mietvertrags rechtlich und tatsächlich unmöglich werden. Da die Unmöglichkeit von der Stadt herbeigeführt sein würde, wäre die Stadt auch insoweit schadensersatzpflichtig.

4.4 Aufkündigung der Vergabeentscheidung an Bielefeld Marketing

Die mit dem Betrieb beauftragte Bielefeld Marketing GmbH hat ihrerseits bereits Aufwendungen generiert sowie feste Partner in das Projekt integriert. Die Partner haben teilweise bereits erfolgreich Fördermittelakquise betrieben, um eigens für die WWS entwickelte Ausstellungen umsetzen zu können. Auch hier droht bei Aufgabe des Projektes eine Schadensersatzpflicht.

5. Image der WissensWerkStadt

Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass die WWS, die bisher vor allem außerhalb der Stadt Bielefeld bereits sehr positiv aufgefallen ist und sich zunehmend zu einer festen Größe entwickelt hat (s. „Forum Wissenschaftskommunikation“ vom 15. - 17.11.2023 in Bielefeld) mittlerweile auch zunehmend im Fokus der Stadtgesellschaft steht. Beispielhaft sei hier die Aussage der neuen Rektorin der Universität Bielefeld, Frau Epple aufgeführt, die in der Wissenswerkstadt einen wich-

tigen und nahbaren Ort des wissenschaftlichen Miteinanders sieht oder die „Mars-Aktion“ der Wissenswerkstadt, die zurzeit im Loom stattfindet.

Nach allem ist eine Entscheidung über die Bereitstellung der Mehrkosten mit Blick auf den Stand des Bauprojektes, unter Berücksichtigung möglicher Konsequenzen bei einem Verzicht auf die Realisierung des Vorhabens (s. Ziffer 4) und in Anbetracht der Bedeutung der Wissenswerkstadt für Bielefeld und die Region in Zusammenhang mit den finalen Entscheidungen zum Haushalt 2024 zu treffen, wobei nach heutigem Stand auch davon auszugehen ist, dass die dargestellten Mehrkosten in voller Höhe den städtischen Haushalt belasten werden.

Oberbürgermeister

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.