

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1662/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 30.08.2023

Amt: Hochbauamt
 Aktenzeichen/Telefon: 65.2.1-EY/Al - Nst.: 1417
 Verfasser/-in: Frau Yüzer

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Errichtung eines Gefahrenabwehrzentrums, Stolzenmorgen 19, 35394 Gießen;
 hier: Aktualisierung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses vom 12.11.2020;
 Antrag des Magistrats vom 30.08.2023**

Antrag:

„1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aktualisierung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses vom 12.11.2020 aufgrund der aktuell vorliegenden Kostenprognose und der nun feststehenden genauen Flächenanteile. Die aktualisierte Kostenprognose ist tabellarisch in der Begründung dargestellt. Auf der Grundlage der anliegenden Anlage 1 (Flächenaufteilung Nutzer) ergibt sich eine Aufteilung der Flächen von 54,3 % Stadt und 45,7 % Landkreis und damit entsprechend eine Kostenquote von 22.138.352,64 € Stadt zu 19.065.606,73 € Landkreis. Die Anlage 1 entspricht der endgültigen Flächenzuordnung und ersetzt die Anlage Flächenaufteilung Nutzer aus dem Gesellschaftsvertrag Bau vom 28.11.2017.“

„2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat zum Abschluss der Teilungserklärung. Der Entwurf der Teilungserklärung ist als Anlage 2 beigefügt. Den Zuständigen nach § 70 Abs.2 HGO bzw. den von diesen Beauftragten nach § 71 Abs.2 HGO bleibt es vorbehalten Änderungen aufgrund von rechtlichen Vorgaben des Notariats oder des Grundbuchamtes an der Teilungserklärung vorzunehmen.“

Begründung:

Zu 1.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.06.2014 die Errichtung eines gemeinsamen Gefahrenabwehrzentrums Gießen (GAZG) von Landkreis Gießen und Stadt Gießen beschlossen. Der Bau- und Finanzierungsbeschluss wurde am 30.03.2017 getroffen.

Die Aktualisierung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses erfolgte am 12.11.2020. Im Rahmen der Aktualisierung befand sich das Projekt bereits in den HOAI-Leistungsphasen 5 bis 8, welche die Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe und Objektüberwachung umfassen.

Die beschlossenen Gesamtkosten beliefen sich auf 35.273.533,00 € brutto, darin enthalten der Anteil für die Stadt Gießen in Höhe von 18.760.641,00 € brutto und einen Anteil für den Landkreis Gießen in Höhe von 16.511.657,00 € brutto.

Seit der Aktualisierung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses haben sich die HOAI-Leistungsphasen 5 – 8, die Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe und der Objektüberwachung, kontinuierlich weiterentwickelt.

Insgesamt wurden im Projekt 60 Gewerke, welche zur Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums notwendig waren, ausgeschrieben und beauftragt. Dabei wurden 37 Gewerke erst nach dem Aktualisierungsbeschluss ausgeschrieben und vergeben.

Die abschließende Fertigstellung des Gefahrenabwehrzentrums wurde im Juli 2023 offiziell gegenüber dem Bauordnungsamt angezeigt. Gegenwärtig laufen noch erforderliche Mängelbeseitigungsarbeiten und Restleistungen im Innen- und Außenbereich. Mit Ausnahme der Leitstelle und des Übungsturms ist das Gebäude bereits in Betrieb genommen worden.

Von den 16 vorliegenden Schlussrechnungen wurden bereits 14 abschließend abgerechnet, während sich die restlichen 2 derzeit in der Prüfungsphase befinden. Es stehen noch 44 Schlussrechnungen aus.

Im Vergleich zu den genehmigten Mitteln, festgehalten im städtischen Aktualisierungsbeschluss vom 12.11.2020 haben sich die beschlossenen Gesamtkosten von 35.273.533,00 € brutto auf 41.203.959,37 € brutto erhöht. Dies entspricht einer Kostenerhöhung von 16,8 %. Unter Berücksichtigung der festgelegten Verhältnisse im Gesellschaftsvertrag 2017 (54/46), würden davon für die Stadt Gießen 22.031.163,83 € und für den Landkreis Gießen 19.172.795,54 € entfallen. Mit dem vorliegenden Beschluss werden diese Werte leicht korrigiert (siehe unten).

Ursachen der Kostensteigerung:

a) Marktsituation und Preissteigerungen: Die gegenwärtige Marktlage wurde durch das Statistische Bundesamt dokumentiert, welches eine Preissteigerung von rund 37 % im Bereich des Nichtwohnungsbaus im Vergleich zum Jahr 2020 verzeichnete. Dieser Umstand hat sich im Projekt Gefahrenabwehrzentrum bemerkbar gemacht und in den vergangenen Vergabeverfahren zu erheblichen Kostensteigerungen geführt.

b) Einflüsse von Pandemie und Ukraine-Konflikt: Eine große Herausforderung in der Projektkoordination ergab sich durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Ukraine-Konflikts. Dies führte zu personellen Engpässen aufgrund von Fachkräftemangel, einer erheblichen Materialknappheit, fehlenden oder überhöhten Angeboten bei Ausschreibungen sowie Lieferengpässen, die zu verzögerten Fertigstellungen und der Verfügbarkeit von Bauflächen führten. Zur Bewältigung dieser Faktoren wurde situationsabhängig der Bauablauf für bereits beauftragte und noch nicht beauftragte Leistungen angepasst. In einigen Fällen mussten bestimmte Gewerke vorverlegt oder nach hinten verschoben werden, sowie aufgrund der Rohstoffengpässen ein Systemwechsel auf ein lieferbares System vollzogen werden, um den neuen Gegebenheiten gerecht zu werden. Schlichtungen und proaktive Maßnahmen wurden ergriffen, um bestmöglich unter diesen erschwerten Bedingungen zu arbeiten.

Diese Umstände führten zu Bauzeitverzögerungen und haben das Bauen erheblich erschwert und verteuert. Allein aufgrund der Bauzeitverzögerungen waren Verlängerungen in den Bereichen Objektüberwachung, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo), Baustellenüberwachung und Baustelleneinrichtung erforderlich. Zudem haben einige Unternehmen aufgrund der Bauverzögerungen bzw. Materialpreissteigerung Forderungen geltend gemacht, die sich derzeit überwiegend noch in Abstimmung mit dem Rechtsamt befinden.

c) Wiederholte Ausschreibungen und Kündigungen: Mehrfache Wiederholungen von Ausschreibungen aufgrund ausbleibender Angebote sowie Kündigungen im Zusammenhang mit wiederholten Vergaben haben zu Verzögerungen im Bauablauf und erhöhten Kosten aufgrund der späteren Beauftragungen im Vergleich zur ursprünglichen Planung geführt.

d) Unvorhergesehene Herausforderungen: Im Verlauf des Bauprojekts sind unerwartete Herausforderungen aufgetreten, die zu zusätzlichen Kosten führten. Für die Entsorgung von Bodenmassen wurden Bodendeklarationen der vom Auftragnehmer angelegten Haufwerke durch ein unabhängiges Prüfinstitut durchgeführt. In den vorgelegten Deklarationen zeigten sich entsprechend erhöhte PAK-Konzentrationen bei den jeweiligen Laboranalysen der Mischproben. Das Material galt daher als zu stark belastet. Gemäß den vorliegenden Deklarationen haben Verwertungsanlagen den Bodenaushub des Grundstückes nicht angenommen, sodass die Beauftragung einer Deponieentsorgung nach Deponieklassen benötigt wurde.

e) Änderungen im Projektumfang: Im Vergleich zur ursprünglichen Planung wurden nach dem Aktualisierungsbeschluss zusätzliche oder neue Anforderungen identifiziert, die umfassende Umplanungen und Erweiterungen erforderlich machten. Beispiele hierfür sind die Erweiterung der Photovoltaikanlage, Erweiterung der E-Mobilität, die Ausdehnung der Abgasabsaugung sowie die Erweiterung der Medientechnik. Diese Änderungen haben zu zusätzlichen Bau- und Honorarkosten geführt.

f) Mehrmengen: Im Verlauf des Projekts sind Mehrmengen gegenüber der ursprünglichen Beauftragungen aufgetreten, insbesondere im Bereich der Außenanlagen, Starkstromanlagen, Heizungsanlagen sowie der Sicht- und Verbundestricharbeiten. Diese Mehrmengen lassen sich im Wesentlichen auf unvorhergesehene bauliche Gegebenheiten und zu geringer Massenansatz bei der Planung bzw. Ausschreibung zurückführen.

Zahlreiche Schlussrechnungen liegen noch nicht vor. Daher gibt es auch hier noch Unsicherheiten bezüglich der Abrechnungskosten. Des Weiteren stehen weitere Kosten in Höhe von rd. 1,4 Mio. € brutto im Raume, die Inhalt von juristischen Auseinandersetzungen sind. Diese Kosten sind in der folgenden Tabelle nicht berücksichtigt. Die derzeitigen Kostenangaben sind aufgrund dessen als vorläufig zu betrachten, da eine abschließende Klarheit über die finanzielle Gesamtsituation des Projekts nicht bestehen kann.

Im Vergleich zum Beschluss aus 2020 ergibt sich folgende Übersicht bzgl. der Kostenentwicklung:

Kosten- gruppe	Teilleistungen	Beschluss 2020 (brutto, in €)	Vorläufige Gesamtsumme (brutto, in €)
200	Abbruch- und Entsorgungsarbeiten, Baugrundverbesserung, öffentliche Erschließung	1.388.680,-	1.427.394,-
300	Baustelleneinrichtung, Gerüstbauarbeiten, Rohbauarbeiten, Zimmererarbeiten, Dachabdichtungsarbeiten, Metallbau- und Verglasungsarbeiten inkl. Rollladenarbeiten, Vorhangfassade, Trockenbauarbeiten, Estricharbeiten, Bodenbeschichtungsarbeiten, Sicht- und	15.072.603,-	15.976.371,-

	Verbundestricharbeiten, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten, Innentüren, Innen-Rollladenarbeiten, Tischlerarbeiten, Metallbau- und Schlosserarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Baureinigung		
400	Heizungs-/Lüftungs-/Sanitäranlagen, kältetechnische Anlagen, Küchenanlagen, Gebäudeautomation, Nutzerspezifische Anlagen (Drucklufttechnik, Wäschereitechnik, Pumpenprüfanlage, Löschwasseranlage, Starkstromanlagen, Dämmarbeiten, Blitzschutzanlage, Förderanlage, Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	8.562.404,-	11.209.922,-
500	Außenanlagen, Erd- und Rohrleitungstiefbauarbeiten	2.790.219,-	4.015.279,-
600	Allgemeine Ausstattung, Atenschutzwerkstatt und - Übungsanlage, Ausstattung Werkstätten und Lager, Rutschschachtanlagen, Mobiler Abzug	2.061.542,-	2.215.056,-
700	Nebenkosten: Ingenieur- und Architektenhonorare, Honorar Prüfstatiker, Honorar Sachverständige, Kleinaufträge, Bauheizung, Wachdienst, Maßnahmen in Bezug auf Corona etc.	5.398.085,-	6.359.938,-
	Summen	35.273.533,-	41.203.960,- (16,8 %)

Die Tabelle zeigt wesentliche Kostensteigerungen in den Kostengruppen 400, 500 und 700. Diese Steigerungen resultieren hauptsächlich aus den Ausschreibungsergebnissen nach dem Aktualisierungsbeschluss für die Nutzerspezifischen Anlagen, Fernmelde- und Informationstechnischen Anlagen, Außenanlagen sowie Erd- und Rohrleitungstiefbauarbeiten. Ebenfalls sind hier die im Laufe des Baufortschritts notwendig gewordenen Maßnahmen zur Baustellensicherung und zur Bewältigung der mit der Corona-Pandemie verbundenen Herausforderungen wie zusätzliche Hygienemaßnahmen einzubeziehen. Darüber hinaus sind in der Tabelle die geprüften Nachtragsleistungen enthalten, wie in Punkt a) bis f) erläutert.

Flächenaufteilung Nutzer

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Datum vom 16.11.2017 (STV/0821/2017) den Gesellschaftsvertrag zwischen der Universitätsstadt Gießen, vertreten durch den Magistrat, und dem Landkreis Gießen, vertreten durch den Kreisausschuss, zum Bau eines gemeinsamen Gefahrenabwehrzentrums in Gießen abgeschlossen. In dem Vertrag ist eine Regelung enthalten, wonach Baukosten vorab zu 54 % von der Stadt und zu 46 % vom Landkreis Gießen getragen werden (§ 6a Abs.2). Nach der Abnahme der letzten Bauleistung einschließlich Nachbesserungen werden die Baukosten abschließend nach tatsächlichen Flächenanteilen – die Zuordnung ergibt sich aus der Anlage zum Gesellschaftsvertrag abgerechnet (§ 6 b Abs.2). Nunmehr liegt die abschließende Flächenberechnung- und Zuordnung der Flächen vor. Diese ist in der Anlage 1 dargestellt. Nach den Regelungen im Gesellschaftsvertrag werden die Kosten für die Bebauung und Herrichtung von Flächen, die weder der Stadt noch dem Landkreis zugeordnet sind, entsprechend der noch zu bildenden Teileigentumsanteile getragen (§ 6 b Abs.3). Daraus ergibt sich eine Gesamtquote von 54,3 % Stadt zu 45,7 % Kreis.

Ausgehend von dieser Quote ergibt sich nach derzeitigem Stand eine Kostenprognose für Stadt 22.138.352,64 € brutto und Kreis 19.065.606,73 € brutto.

	Quote (54/46)	Quote (54,3/45,7)	Differenz
Stadt Gießen	22.031.164,-	22.138.353,-	- 107.189,-
Landkreis Gießen	19.172.796,-	19.065.607,-	+ 107.189,-
Gesamt	41.203.960,-	41.203.960,-	

Die nach Abschluss des Projektes ermittelte Differenz von der finalen Gesamtsumme ist zusätzlich von der Stadt Gießen an den Landkreis Gießen zu entrichten. Die Zahlungsmodalitäten sind noch mit dem Landkreis Gießen abzustimmen.

Mittels dieser Vorlage ist der bestehende Finanzierungsbeschluss, zusammenfassend aufgeführt zu aktualisieren. Gemäß Berechnung ergeben sich nun die vorläufigen Gesamtkosten in Höhe von 41.203.960,- € brutto.

Kosten gemäß Beschluss vom 12.11.2020	35.273.533,- € brutto
Kostenerhöhung lt. dieser Aktualisierung	+ 5.930.427,- € brutto
Vorläufige Gesamtkosten	= <u>41.203.960,- € brutto</u>

Im Rahmen der Berichterstattungen gegenüber der Stadt Gießen, dem Landkreis Gießen

und der Lenkungsgruppen wurde über die Kostenentwicklung kontinuierlich berichtet.

Zu 2.

Die Stadt Gießen und der Landkreis Gießen bilden eine Eigentümergemeinschaft. In der anliegenden Teilungserklärung sind die Teileigentumsanteile entsprechend der Flächen und der Kostenquote mit 54,3/45,7 vorgesehen.

Der Entwurf der Teilungserklärung ist als Anlage 2 beigefügt.

Anlagen:

1. Flächenaufteilung Nutzer
2. Entwurf Teilungserklärung

B e c h e r (Oberbürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift