

| | | | | |
|---|--------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: IV/65-1 | | 16/019/02 | | 09.11.2016 |
| Beratungsfolge | Datum | Behandlungszweck/-art | | Ergebnis |
| BVUA | 17.11.2016 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| FiWA | 22.11.2016 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| GR | 24.11.2016 | Entscheidung | öffentlich | |
| Beschlussvorlage Theater Reutlingen - Die Tonne Kostenstand | | | | |
| Bezugsdrucksache 08/019/01; 12/110/01; 12/110/01.1; 13/019/01; 13/019/02; 14/015/02; 14/019/01; 15/019/01; 16/005/18; 16/005/19; 16/019/01 | | | | |

Beschlussvorschlag

Die Mehrkosten in Höhe von 1,72 Mio. € für den Neubau Theater Reutlingen – Die Tonne gegenüber dem Baubeschluss in Höhe von 8,4 Mio. € werden im Doppelhaushalt 2017/2018 veranschlagt und über das verbesserte Rechnungsergebnis des Jahres 2016 finanziert.

Finanzielle Auswirkungen

| HHJ | HHST | Betrag in € | über-/ außerplanm. | Auswirkung | Erläuterung |
|------|-----------------------|--------------|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| 2017 | THH 65, 7.2810.001.00 | 1.000.000,00 | | | Änderungsliste HH 2017/2018 |
| 2018 | THH 65, 7.2810.001.00 | 610.000,00 | | | Änderungsliste HH 2017/2018 |
| 2018 | THH 66, 7.5510.008.00 | 110.000,00 | | | bereits im HH- Entwurf enthalten |

Deckungsvorschlag

| HHJ | HHST | Betrag in € | Auswirkung | Erläuterung |
|------|------|--------------|------------|---|
| 2017 | | 1.000.000,00 | | Deckung aus verbessertem Rechnungsergebnis 2016, |
| 2018 | | 610.000,00 | | s. GR-Drs. 16/010/04 "Finanzzwischenbericht II/2016" |

Zusammenfassung

Der Neubau Theater Reutlingen – Die Tonne wird teurer als bisher angenommen. Nach der aktuellen Kostenprognose steigen die Kosten auf rd. 10,13 Mio. € ohne Fassade. Dazu beigetragen haben die zu Buche geschlagenen Kostenrisiken für die hohen Entsorgungskosten des mit Thallium kontaminierten Erdreiches, die notwendigen Winterbauarbeiten zur Sicherung des Einzugstermins, die durch die Baukonjunktur bedingten höheren Ausschreibungsergebnisse und die zu niedrig angesetzten Nebenkosten.

Begründung

Sachstand Projektkosten

Am 05.02.2013 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss (s. GR-Drs. 12/110/01), die zweite Spielstätte des Theaters dauerhaft auf dem Grundstück Jahnstraße 6 zu realisieren. Dabei sollte das funktionale Raumprogramm der heutigen Spielstätte Planie 22 mit 150 bis 199 Plätzen bei der Neuplanung abgebildet und um eine Probebühne als Werkstattbühne mit 99 Sitzplätzen ergänzt werden.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 03.04.2013 (s. GR-Drs. 13/019/02) wurde zur Auswahl eines geeigneten Architekturbüros ein VOF-Verfahren durchgeführt.

Nach der Auswahl des Architekturbüros h.s.d. Architekten Habermann + Decker, Lemgo für den besten Entwurf durch die Wertungskommission wurden die Planer beauftragt, den Entwurf zu überarbeiten und dabei das Kostenbudget des Auftraggebers zwingend einzuhalten. Die Überarbeitung ergab nach der Vorprüfung eine Überschreitung des Kostenbudgets.

Die Vorgabe der Bewertungskommission war, innerhalb der nächsten Planungsschritte, unter Einbeziehung des noch zu erarbeitenden Technikkonzeptes, Baugrundgutachtens, Standardfestlegungen, etc. durch Optimierungsmaßnahmen zum Soll-Kostenbudget zurückzukehren. Die charakteristisch gefaltete Metallfassade sollte dabei nicht zur Disposition gestellt werden.

Mit dieser klaren Empfehlung wurden die Aufträge an Architekten, Fachingenieure und Projektsteuerer erteilt. Die Planung wurde bis zur Entwurfsplanung konkretisiert und dem Gemeinderat am 03.03.2015 auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zum Baubeschluss mit GR-Drs. 15/019/01 vorgelegt.

Der Baubeschluss sah ein Kostenobergrenze für die Baukosteninvestition von insgesamt 8,41 Mio. € vor. Die Kostensteigerungen gegenüber dem Grundsatzbeschluss begründen sich auf der Grundlage der Kostenberechnung der Architekten und des Projektsteuerers wie folgt: zum einen mit der Baukostensteigerung seit 2012 und zum anderen mit einem zusätzlichen Kostenanteil von 45.000 € für die notwendige Stockwerkserhöhung der Untergeschossräume.

Gegenüberstellung der Kosten Baubeschluss (GR-Drs. 15/019/01) zu aktuellem Kostenstand (11.10.2016) in Kostengruppen gem. DIN 276:

Beim Baubeschluss wurde auf die Unwägbarkeiten wie die Entsorgung eventuell kontaminierter Böden, der Abbruch von nicht bekannten Fundamentresten oder mögliche Winterbaumaßnahmen hingewiesen, die in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt sind.

Noch im Februar dieses Jahres wurden dem BVUA im Zusammenhang mit der Rohbauvergabe, die mit 170.000 € über der Kostenberechnung lag, Kostenrisiken von rd. 600.000 € benannt.

Sofort bei Bekanntwerden der ersten Nachträge für die Entsorgung des kontaminierten Erdreichs in einer Größenordnung von rd. 350.000 € wurden die Nachträge hinterfragt und sorgfältig geprüft.

Da in den im Februar genannten Kostenrisiken diese Kosten nicht enthalten waren, wurde eine interne Prüfung eingeleitet, um ein Bild der Gesamtkostensituation zu erhalten.

Fachamt und Rechnungsprüfungsamt der Stadt Reutlingen haben dabei gründlich analysiert, aus welchen Gründen und in welchen Bereichen Mehrkosten auftreten.

Die nun vorliegende Kostenanalyse wurde auf Grundlage des aktuellen Kostenstatusberichts des Projektsteuerers vom 11.10.2016 vom Fachamt hinterfragt und geprüft und mit dem Rechnungsprüfungsamt abgeglichen. Projektsteuerer, Architekten und Fachplaner haben die jetzt vorliegenden Kosten bestätigt.

Nachdem zwischenzeitlich rd. 80 % der Bauleistungen aus Kostengruppe 300 – Baukonstruktion und rd. 84 % der Kostengruppe 400 – Haustechnik vergeben sind, zeichnet sich folgende Entwicklung ab:

Der Neubau Theater Reutlingen – Die Tonne wird teurer als bisher angenommen. Nach der aktuellen Kostenprognose steigen die Kosten auf rd. 10,13 Mio. €, was einer Kostensteigerung von rund 20,5 % entspricht. Hinzu kommen die Kosten für die witterungsbeständige aluminiumbeschichtete Fassade mit Vogelschutzmaßnahmen und Verschraubung der Fassadenplatten (siehe GR-Drs. 16/019/03) je nach Ausführung zwischen 180.000 und 240.000 € brutto.

Im Wesentlichen teilen sich die Mehrkosten in Höhe von 1,72 Mio. € in die Kostengruppen 300 Baukonstruktion mit 1.010.000 € und die Kostengruppe 700 Nebenkosten mit 670.000 € auf.

| Kostengruppe KG nach DIN 276 | Kostenübersicht Baubeschluss GR-Drs. 15/019/01 | Aktueller Kostenstand | Mehrkosten und zusätzliche Kosten |
|-------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------------------|
| KG 200 – Herrichten und Erschließen | 70.000 € | 60.000 € | - 10.000 € |
| KG 300 - Baukonstruktion | 3.480.000 € | 4.490.000 € | 1.010.000 € |
| KG 400 – Haustechnische Anlagen | 2.750.000 € | 2.770.000 € | 20.000 € |
| KG 500 - Außenanlagen | 280.000 € | 390.000 € | 110.000 € |
| KG 600 - Ausstattung | 60.000 € | 60.000 € | - € |
| KG 700 - Baunebenkosten | 1.650.000 € | 2.320.000 € | 670.000 € |
| Unvorhergesehenes | 120.000 € | 40.000 € | -80.000 € |
| Gesamt, inkl. MwSt | 8.410.000 € | 10.130.000 € | 1.720.000 € |

Erläuterung Kostensteigerung KG 300 und 400

Gegenüber der Kostenberechnung beim Baubeschluss stellen sich die Mehrkosten der Kostengruppe 300 in Höhe von 1.010.000 € und der Kostengruppe 400 in Höhe von 20.000 € nach der Prüfung jedes einzelnen Gewerks heute wie folgt dar:

Die Kostenrisiken möglicher Entsorgungskosten kontaminierten Erdreichs und Maßnahmen für die Winterbaustelle wurden bereits beim Baubeschluss benannt und schlagen nun konkret zu Buche mit insgesamt rd. 508.000 €

Die bereits im Februar benannten höheren Ausschreibungsergebnisse gegenüber der Kostenberechnung aufgrund der guten Baukonjunktur und die Baupreissteigerung bis zum Fertigstellungszeitraum belaufen sich auf rd. 245.000 €

Der Fernwärmekanal in der Jahnstraße erforderte die Standortveränderung des zweiten Krans und die Aufteilung des Untergeschosses in 2 Abschnitte rd. 110.000 €

In Abstimmung mit dem Ordnungsamt wurde zur Sicherheit der Schülerinnen und Schüler der angrenzenden Schulen eine Schrankenanlage eingebaut rd. 19.000 €

Nachträge für höherwertige Abdichtungsarbeiten, Magerbetonplomben, Schließen von Ankerlöchern, Schutzmaßnahmen im Bereich der Dachabdichtung und verschiedenen Kleinmaßnahmen rd. 148.000 €

Erläuterung der Kostengruppe 500 – Außenanlagen

Die auf das Gesamtkonzept des Volksparks abgestimmte Planung erfordert zur Umsetzung ein höheres Budget als zum Zeitpunkt der Kostenberechnung angegeben. rd. 110.000 €

Der Anteil der Kosten gem. Kostenberechnung für die Gestaltung der Außenanlagen liegt bei 280.000 €. Diese Zahl basiert auf dem Entwurf der Architekten. Im weiteren Projektlauf wurde in Zusammenarbeit mit Amt 66 ein Planungsbüro mit der Planung der Außenanlagen beauftragt.

Die Gestaltung der Außenanlagen am Neubau des Theaters Reutlingen – Die Tonne soll sich in das Konzept der Neugestaltung des Volksparks zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Jahnstraße (ehemaliger Eingang der Gartenschau) einfügen. Zusätzlich notwendige Funktionalitäten, eine aufwändigere Einbindung des Baukörpers in das Gelände und die gestalterische Eingliederung in das Gesamtkonzept des Volksparks erfordern zur Umsetzung ein höheres Budget als zum Zeitpunkt der ersten Kostenberechnung angenommen.

Die Kostenberechnung durch das Landschaftsarchitekturbüro Neher zum abgestimmten Entwurf schließt mit 390.000 € ab.

Es ist vorgesehen, die dargestellten Mehrkosten für die Außenanlagen in Höhe von 110.000 € aus dem Projekt 7.5510.008.00 – „Sanierung Volkspark, Teilbereich am Theater“ zu finanzieren. Die Ausschreibung der Außenanlagen, die bis an die Gebäudekante heranreichen, erfolgt gemeinsam mit der Ausschreibung für die Anpassungsarbeiten „Volkspark“ des Amtes für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt.

Erläuterung der Kostengruppe 700 – Baunebenkosten

Die Baunebenkosten – darunter die Honorare für Architekten, Projektsteuerer und Fachplaner – sind von rd. 1,65 Mio. € gegenüber dem Baubeschluss auf jetzt rd. 2,32 Mio. € um rd. 40 % gestiegen.

Seitens des Projektsteuerers und der Architekten wurden teilweise die Honorare nicht in dem Umfang aktualisiert, wie es die Honorartafeln der neuen HOAI 2013 und die sich entwickelnden Baukosten verlangt hätten. Hierdurch wurden rd. 233.000 € beim Baubeschluss nicht erfasst.

Darüber hinaus haben Stadtverwaltung und Projektsteuerer die in der DIN 276 beschriebene Definition der Nebenkosten nicht angewandt, indem die Projektsteuerungskosten, die Kosten des VOF-Verfahrens und die Kosten für die Ausschreibungen in Höhe von insgesamt 437.000 € nicht berücksichtigt wurden.

Der ursprüngliche Ansatz der Baunebenkosten, bezogen auf das Gesamtbudget lag bei 19,6 %. Jetzt liegt der Anteil der Baunebenkosten an den Projektkosten bei knapp 23 % - ein Wert, der nach der Novellierung der HOAI immerhin dennoch angemessen ist.

Fazit

Aus der Erläuterung der Kostengruppen 300 bis 700 geht hervor, dass zum einen die Herangehensweise der Planer insgesamt zu optimistisch war und zum anderen, dass die zu einer realistischen Risikobetrachtung notwendigen Planungen zum Baubeschluss nicht mit der angemessenen Tiefe und Gründlichkeit erarbeitet wurden. Dieser Mangel in der Qualität der Planung und Kostenberechnung wurde nicht rechtzeitig erkannt.

Der Vorgang zeigt, dass es richtig war, strukturelle Veränderungen mit erhöhten Personalressourcen einzuleiten und die Abteilung Sonderprojekte zu gründen. Die Stellen hierfür wurden bereits vor der Sommerpause ausgeschrieben. Hier werden die fachlichen und kommunikativen Kompetenzen im Hinblick auf die Anforderungen an Projektleitung und Bauherrenpräsenz gebündelt und ausgebaut. Das Ziel dabei ist, unter anderem die Leistungen wie z. B. die Kostenberechnungen und Risikobetrachtungen der Planer intensiver und gründlicher prüfen zu können. Damit soll die Koordination komplexer Bauvorhaben vor dem Hintergrund zahlreicher externer und interner Projektbeteiligter optimiert werden.

Der Neubau des Theaters Reutlingen – Die Tonne in seiner exponierten Lage und seiner unverwechselbaren Architektur stellt für die Reutlinger Kulturlandschaft einen Meilenstein dar. Mit dem großen Saal mit bis zu 249 Sitzplätzen und zusätzlichen 100 Sitzplätzen im Bereich der Probebühne, mit hoher Flexibilität und Kombinierbarkeit der Säle mit dem Foyer, erhält das Gebäude eine unnachahmliche Beispielbarkeit, dies gilt auch für die Barrierefreiheit. In seiner Kompaktheit hat das Gebäude alle Voraussetzungen den wirtschaftlichen und energetischen Anforderungen zu entsprechen.

Dementsprechend positiv stellt sich das Verhältnis der Verkehrs- und Technikflächen zu den Hauptnutzflächen dar (VF/TF 390 m² zu HNF 2.080 m²). Im Vergleich zu Kennwerten des Baukosteninformationszentrums liegen die Baukosten insgesamt trotz der eingetretenen Steigerungen immer noch im Rahmen vergleichbarer Projekte.

Zeitplan

Stand heute kann nach dem vorgelegten Zeitplan das Theater Die Tonne ihren Spielbetrieb im Januar 2018 im Neubau Theater Reutlingen – Die Tonne aufnehmen, sofern keine unvorhersehbaren Ereignisse eintreten.

Die Übergabe des Theaters an den Nutzer soll Mitte August 2017 erfolgen. Der Bezug und die Nutzung des Theaters sind nach der Sommerpause 2017 vorgesehen. Die Arbeiten an den Außenanlagen und an der Fassade werden Stand heute voraussichtlich erst Ende des Jahres 2017 vollständig abgeschlossen sein.

gez.

Ulrike Hotz
Erste Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Planung Außenanlagen
- Anlage 2: Abgrenzung Bereiche Tonne / Volkspark
- Anlage 3: Aufteilung Flächen Volkspark / Tonne