Anlage 4

hanse stadt wipperfürth

örtliche Rechnungsprüfung

**Bearb.-Nr.:** 029-2012

**VOB-Az.:** 001-2013

**Maßnahme:** Sanierung Mehrzweckhalle Mühlenberg

| | |
|---|---|
| **Finanzstelle:** | **Mehrzweckhalle Mühlenberg** |
| **Sachkonto:** | **5.100088 Um- u. Ausbau / Sanierung MZH Mühlenberg** |
| **Kostenstelle:** | **783110 Abwicklung von Baumaßnahmen-Hochbau** |

# Stellungnahme

## Einschätzung zur Situation der geplanten Baukosten

Sehr geehrter Herr von Rekowski,

hiermit möchten wir bezugnehmend auf die Besprechung vom 06.05.2013 auf die Baukostensituation an oben genanntem Objekt eingehen.

Die örtliche Rechnungsprüfung hat an den folgenden Besprechungen teilgenommen:

a) Erörterung zur rechtlichen Einschätzung von Vergaberechts- und Haftungsfragen im Büro Trompetter am 23.04.2013 in der Zeit von 09:00 bis 10:30 Uhr und im Büro des Bürgermeisters am selben Tage in der Zeit von 14:00 bis 15:30 Uhr

b) Erörterung der Kostensituation der Kostenberechnung Willenbrinck vom 25.04.2013 mit dem Regionalen Gebäudemanagement in der Zeit von 09:15 bis 10:15 Uhr

c) Erörterung und Aufklärungsgespräch mit dem Architekturbüro Willenbrinck, den Fachplanern Schmitz, P.F.I und Rodermann in Verbindung mit dem Regionalen Gebäudemanagement und Frau Noppen am 02.05.2013 in der Zeit von 09:00 bis 16:45 Uhr.

Hinsichtlich der Kostensituation konnten in diesem Zusammenhang folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Auf Grundlage der Ergebnisse der Besprechung vom 02.05.2013 kann die zu diesem Termin dargestellte Kostenberechnung gefühlsmäßig als passend angesehen werden.

  Eine Plausibilitätsprüfung anhand von Richtpreisen aus den BKIen, STLB u.a. war in der Kürze der Zeit nicht möglich.

- Die Frage an Architekturbüro Willenbrinck zu einer möglichen Tauwasserproblematik im Zusammenhang mit der Dämmung des Hallenbodens und dem Verzicht auf Dämmung bei den Geräteräumen und dem Erschließungstrakt war am 02.05.2013 nicht abschließend beantwortet worden.

  In Anbetracht der hieraus resultierenden möglichen Auswirkungen auf die Kostenberechnung im Zusammenhang mit einer ggf. doch erforderlichen Dämmung dieser Bereiche wurde dieser Sachverhalt noch einmal beim Fachamt am 06.05.2013 nachgefragt.

  Nach Auskunft von F. v. d. Heyden in Verbindung mit den telefonischen Stellungnahmen von H. Mitzenheim (Tragwerkplanung und Nachweis nach EnEV) und H. Schmitz

(Fachplaner für Heizung, Lüftung und Sanitär) wurde die Problematik in Bezug auf den Tauwasserausfall in nicht gedämmten Räumen bauphysikalisch bestätigt.
H. Mitzenheim führte hierzu aus, dass – um den Tauwasserausfall entgegenzuwirken – eine Lüftungsanlage einzubauen sei.

H. Schmitz bestätigte, für diese Räume eine Lüftungsanlage geplant und entsprechend in seiner Kostenberechnung eingepreist zu haben.

Seitens der örtlichen Rechnungsprüfung wurde gegenüber dem Fachamt die Empfehlung gegeben, diesen Sachverhalt selbst und durch die beauftragten Ingenieurbüros aus Haftungsgründen schriftlich zu dokumentieren.

Die durch die Planer dargelegten Baukosten stehen in direktem Zusammenhang mit den geplanten Leistungen für ausschließlich notwendige Sanierungsmaßnahmen an dem oben genannten Objekt. Diese sind in Verbindung mit den vorgelegten Leistungsbeschreibungen der geplanten Maßnahme zu sehen.

Nach derzeitigen Planungsstand wird ein Kostenrisiko von bis zu + 5 % gesehen.

Nicht darin eingeflossen ist,

a) dass bis dato nur eine zerstörungsfreie Untersuchung des Gebäudes vorgenommen wurde. Ein Kostenrisiko auf Grund von Umständen – die erst im Bauablauf erkennbar werden – bleibt weiterhin nicht auszuschließen.

   Je nach Befund und daraus resultierendem Planungsauftrag kann das Risikopotential einen erheblichen Umfang einnehmen. Eine belastbare Bezifferung ist hierzu derzeit nicht möglich und sachlich auch nicht vertretbar.

b) Abzuwarten bleibt derzeit auch die zeitlich fortschreitende Baukostenentwicklung. Aktuell ist pro Quartal eine Preissteigerung von ca. 0,5 bis 0,8 % zu verzeichnen, die mit zunehmender zeitlicher Verzögerung der Maßnahme immer stärker ins Gewicht fällt.

c) Eine Verschiebung der Submissionen und die öffentliche Diskussion des Projektes führen vermutlich ebenfalls zu Preissteigerungen. Ein potentieller Bieter wird grundsätzlich wegen der Ungewissheit der Ausführung mit zusätzlichem Wagnis und Gewinn kalkulieren.

   Zusätzlich sind auch die Auswirkungen witterungsbedingter Einflüsse im Ausführungszeitraum sowie durch den Jahreszyklus bedingte Erschwernisse für die Risikobeurteilung nicht zu unterschätzen.

   Auch insoweit ist eine konkrete Aussage zur Höhe möglicher Auswirkungen auf die Kostensituation derzeit nicht möglich.

d) Zusätzlich werden nach dem derzeitigen Planungsstand bestimmte Bereiche (z. B. im Sanitärbereich) auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme sich noch in einem unveränderten Zustand befinden.

   Insoweit wird an dieser Stelle von den Unterzeichnern noch darauf hingewiesen, dass Kostensteigerungen durch Maßnahmen, die auf Grund von öffentlichem Druck zur Verbesserung dieser Situation durchgeführt werden, weiterhin auch nicht auszuschließen sein werden.

Vorsichtig geschätzt, wird für die unter Buchst. a) bis d) aufgezeigten Risikofaktoren zum jetzigen Zeitpunkt und Planungsstand eine zusätzliche pauschale Kostensteigerung von bis zu + 3 % als vertretbar angesehen.

Wipperfürth, den 07.05.2013

(Perchalla)
Leiter der öRP

(Poth)
techn. Prüfer