

Sitzung	Gemeinderat - Ö - 18.10.2011		
Beratungspunkt	<b>Donauhallenmodernisierung - Kostenfeststellung</b>		
Anlagen	-		
Finanzposition	2.8400.9400.000/0100		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-061/09 60-081/10 60-124/10	Sitzung GR – Ö GR – Ö GR – Ö	Datum 19.05.2009 08.06.2010 30.11.2010

## 1. Kostenstand am 19.05.2009

Am **19.05.2009** hat die Verwaltung dem Gemeinderat eine umfassende Information und eine Fortschreibung des **Kostenanschlages** vorgelegt. Bewilligt wurden insgesamt folgende Mittel:

Donauhallenmodernisierung	11.006.880,-- €
Sonderprojekt Donauhalle A (Mozart Saal)	1.617.840,-- €
Sonderprojekt Donauhalle B (Bartók Saal)	832.460,-- €
Sonderprojekt Freiraumgestaltung	936.250,-- €
Ausstattung Kommunikation und Medien	87.847,-- €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>14.481.277,-- €</b>

Die Kosten sind brutto, inklusiv nicht abziehbarer Vorsteuer.

## 2. Kostenstand am 30.11.2010

Dem Gemeinderat wurde am **30.11.2010** ein **Kostenstandsbericht** gegeben. Die Verwaltung hat in der Vorlage erläutert,

*dass vor der endgültigen Kostenfeststellung ein Kostenstandsbericht abgegeben werden soll. Da erwartet werden konnte, dass die Haushaltslage 2011 sehr angespannt ist, sollten die bei der Modernisierung der Donauhallen zusätzlich entstandenen Kosten noch im Jahre 2010 durch zusätzliche Einnahmen 2010 gedeckt werden.*

In dieser Sitzung wurde berichtet, dass die endgültigen Kosten bei 14.950.000,-- € liegen werden (brutto, inklusiv nicht abziehbarer Vorsteuer). Nachdem die Architekten, die Fachingenieure und der Projektsteuerer der Verwaltung die Einhaltung ihrer Budgets, trotz einiger noch ausstehender Schlussrechnungen, glaubhaft versicherten, wurden diese Angaben gemacht.

Der Gemeinderat hat am 30.11.2010 der Bereitstellung von weiteren 90.000,-- € für den Aufzug im Seminarbereich zugestimmt und eine Finanzierung der zusätzlichen Mittel in Höhe von 560.000,-- € über Mehreinnahmen bei Grundstücksverkäufen im Haushaltsjahr 2010 beschlossen.

Außerplanmäßig bewilligte der Gemeinderat am 08.06.2010 für die Stühle im Seminarbereich 20.000,-- €. Die Kosten wurden von der Kämmerei dem Budget Donauhallen zugeordnet.

Insgesamt hat der Gemeinderat für das Gesamtprojekt (einschließlich Aufzug Seminarbereich) 15.060.000,-- € (brutto, inklusiv nicht abziehbarer Vorsteuer) bewilligt. Haushaltsrechtlich stehen 15.034.000,-- € zur Verfügung.

### **3. Entwicklung seit der Gemeinderatssitzung vom 30.11.2010**

Die Schlussabnahmen, die Mängelbeseitigung, die Prüfung der Schlussrechnungen und die Klärung von strittigen Positionen, haben sehr viel Zeit in Anspruch genommen. Verzögerungen gab es auch durch die Insolvenzen von zwei beauftragten Handwerksunternehmen. Im Juni 2011 wurden die Baumaßnahmen bereits durch die **Gemeindeprüfungsanstalt** geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Die Verwaltung und die beauftragten Ingenieurbüros haben versucht, die Erstellung der Kostenfeststellung zu beschleunigen. Leider wurden Schlussrechnungen zum Teil erst nach mehrmaliger schriftlicher Aufforderung von den beauftragten Firmen vorgelegt. Durch die Unvollständigkeit mancher Schlussrechnungen dauerten die Prüfungen erheblich länger als geplant.

Die Gesamtkosten für die Donauhallenmodernisierung betragen nunmehr **15.724.000,-- €** und liegen damit nicht, wie am 30.11.2010 vorhergesagt, 3 % sondern **7,8 %** über der Fortschreibung des Kostenanschlags vom 19.05.2009.

### **4. Wie ist die Kostendifferenz seit dem 30.11.2010 zu erklären?**

In der **Gemeinderatsvorlage** vom **30.11.2010** stand der Hinweis, dass ca. **80 % der Schlussrechnungen** vorliegen. Das Ergebnis der noch offenen Schlussrechnungen konnte nur geschätzt bzw. hochgerechnet werden. Bekannt und in der Vorlage aufgelistet waren am 30.11.2010 bereits Mehrkosten

- für die Innenverkleidung des Strawinsky Saales,
- für die Evakuierungsanlage der bestehenden Säle,
- für die Einrichtung eines direkten Ausgangs aus dem Regiebereich Mozart Saal, beim Anbau des Foyers (Brandschutz), bei der Umgestaltung des erhaltenen Foyerteils des Mozart Saales und für die Sanierung der Toilettenanlage des Mozart Saales,

- für die Gründung der Empore und die Verkleidung der Installationen im Bereich des Bartók Saales und
- für den Bodenaustausch und die Entsorgung von teerhaltigem Material bei den Außenanlagen.

Diese Arbeiten waren über Nachträge vereinbart worden. Hinzu kamen kleinere Arbeiten, die in den letzten Wochen vor der Inbetriebnahme in Auftrag gegeben wurden, da sich die Notwendigkeit dieser Arbeiten erst zu diesem späten Zeitpunkt kurz vor der Eröffnung ergab. Für die meisten der bisher genannten Arbeiten lagen die Aufmaße am 30.11.2010 noch nicht vor. Nach Einschätzung der bauleitenden Planer, der Architekten, des Projektsteuerers und des Stadtbauamtes war für die zusätzlichen Aufwendungen 3 % Mehrkosten, insgesamt 470.000,- € einkalkuliert worden. Nach Vorlage aller Schlussrechnungen steht fest, dass statt 3 % insgesamt 7,8 % zusätzlich Mittel benötigt werden.

Der unten abgebildeten Tabelle kann entnommen werden, dass bei **8 Aufträgen** trotz der Zusicherung im Herbst 2010, dass die Kosten sich im Rahmen der Aufträge bzw. Nachträge bewegen, erhebliche Abweichungen entstanden sind, die nicht durch Einsparungen bei anderen Arbeiten aufgefangen werden konnten.

#### **Kostenfeststellungsvergleich (netto) zur Gemeinderatssatzung vom 30.11.2010 (Auszug aus 170 Positionen)**

	<b>Gewerk</b>	<b>Kosten zum 30.11.2010</b>	<b>Schlussrechnung vom</b>	<b>Kostenfeststellung 05.10.2011</b>	<b>Mehrkosten gerundet</b>
1.	Maler	130.000,- €	11.02.2011	182.759,46 €	+ 52
2.	Alarmanlage	70.000,- €	offen, Insolvenz	108.000,00 €	+ 38
3.	Lautsprecheranlage	370.000,- €	01.08.2011	422.131,56 €	+ 52
4.	Rohbau Halle A u. B	506.000,- €	19.11.2010	576.069,31 €	+ 70
5.	Elektroarbeiten	690.000,- €	06.06.2011	803.000,00 €	+113
6.	Elektro-Zuordnung			100.000,00 €	+100
7.	Heizung	380.000,- €	23.12.2010	402.294,74 €	+ 22
8.	Außenanlagen inkl. Beleuchtung	850.000,- €	28.06.2011	898.535,32 €	+ 48
9.	Dachdichtung und Blech	74.000,- €	03.12.2010	120.109,60 €	+ 46
10.	Bühnentechnik	490.000,- €	29.11.2010	512.513,51 €	+ 22
11.	Nebenkosten (KG 700)	2.300.000,- €		2.506.000,00 €	+206

Bei den **Malerarbeiten** waren diese zusätzlichen Arbeiten u.a. im Bereich des Außenanstrichs der Halle C, im Bereich des Mozart Saales, insbesondere im Bereich der durch Wassereintrich stark geschädigten Toilettenanlage und im Bereich der Betonkosmetik an den bestehenden Stützen des Mozart Saales und am alten Sockel des Mozart Saales notwendig.

Bei der **Alarmanlage** wurden im Rahmen der verschiedenen Abnahmen zusätzliche Rauchmelder und zusätzliche Laufkarten gefordert. Bei der Telefonanlage musste ein zusätzliches Wählgerät eingebaut werden.

Bei der **Lautsprecheranlage** waren es kurzfristige, zusätzliche Wünsche wie Konferenzraumausstattung mittels Beamer und Leinwand und Erweiterung der mobilen Anlage um Lautsprecher, Ausstattung der Bodentanks, Videosignalprozessor und Video Splitter und XGA Splitter, die Mehrkosten von insgesamt ca. 19.000,-- € verursacht haben. Ein weiterer großer Kostenpunkt bei diesem Gewerk waren Anlagenteile und Kabel der alten Lautsprecheranlage, die entgegen einem vorliegenden Gutachten nicht mehr zu verwenden waren und nachgezogen werden mussten. Zusätzliche Lautsprecher mussten für die Evakuierungsanlage montiert werden.

Bei den **Rohbauarbeiten** war deutlich aufwändiger die Fundamentierung des Foyers des Mozart Saals. Ebenso haben die Durchbrüche im Foyer Mozart Saal, im Regieraum, im Bereich des Künstlerzugangs und im Bereich der Bühnenanlieferung für Mehrkosten gesorgt. Im Mozart Saal mussten der Kniestock aus Brandschutzgründen ausgemauert und die Hallenbinder zusätzlich gesichert werden. Die Ursachen für diese Mehrkosten waren bereits vor dem 30.11.2010 bekannt. Die seinerzeit genannten Mehrkosten von 3 % haben jedoch nicht ausgereicht, diese Mehrausgaben zu finanzieren.

Bei den **Elektroarbeiten** wurden die alte Verkabelung und die Rauchwärmeabzugssteuerung (RWA) nicht abgenommen. Die Erneuerung dieser Verkabelung allein hat 20.000,-- € Mehrkosten verursacht. Beim Einbau der neuen Bühnentechnik im Mozart Saal musste die Niederspannungshauptverteilung (NSHVT) versetzt werden. Da die NSHVT in einem sehr schlechten Zustand war, wurde sie nicht versetzt sondern komplett erneuert. Im Bartók Saal sind die Dimmer während der Umbauzeit durch Staub beschädigt worden. Es mussten neue Dimmer eingebaut werden. Für das neue Dach des Mozart Saals musste zusätzlich Blitzschutz realisiert werden. Die Einrichtung eines Hotspots für die drahtlose Internetversorgung hat zusätzliche Kosten verursacht.

Die **Heizung** wurde teurer, da zusätzliche Wärmemengenzähler eingebaut wurden. Auch die Montage der Deckenstrahlplatten im Foyer des Mozart Saales und die Montage der Unterwasserpumpen im Kühlwasserbehälter des Mozart Saales waren aufwendiger als geplant.

Im Bereich der **Außenanlagen** sind die zusätzlichen Kosten vor allem durch die Entsorgung von belastetem Bodenmaterials entstanden.

Die Kosten für die **Dachdeckung** haben sich erhöht, insbesondere durch Provisorien für die Aufrechterhaltung des Hallenbetriebes (Staubwände und Notdächer), aber auch durch aufwendige Anpassungsarbeiten der Isolierungen an den Bestand und durch zusätzliche Gerüstarbeiten.

Neben diesen Mehrkosten, die durch aufwendigere zusätzliche Arbeiten verursacht wurden, hat es **zwei Fehler bei der Projektorganisation** gegeben, die ebenfalls zu einer Deckungslücke geführt haben.

- Bei der Aufteilung der Gesamtbaukosten in Budgets für die einzelnen Gewerke (entsprechend DIN 276) war das **Budget für die Elektroarbeiten** um ca. **100.000,-- €** zu niedrig angesetzt. Diese Summe muss nun zusätzlich finanziert werden.
- Auch das Honorar für das **Architekturbüro** war um ca. **100.000,-- €** zu niedrig kalkuliert.

Bei den **Nebenkosten** muss der erhebliche Mehraufwand bei den Provisorien und bei den Unterstützungsmaßnahmen, die dazu dienen, den Hallenbetrieb aufrecht zu erhalten, angeführt werden. Die Kosten für diese Leistungen sind in die Nebenkosten eingeflossen. Mehraufwand bei den Nebenkosten entstand weiterhin durch Honorare für besondere Leistungen und Honorare für Sachverständige um z.B. beim Brandschutz vom Baurecht akzeptierte Lösungen zu entwickeln. Auch die Kosten für baubegleitende Informationsveranstaltungen wurden unter Nebenkosten finanziert.

## 5. Finanzierung der Kosten

Die noch zu finanzierenden Kosten belaufen sich auf **690.000,-- €**

Nach Vorlage bzw. Fertigung aller Schlussrechnungen sind 666.000,-- € zu finanzieren. In zwei Insolvenzfällen wurden die Schlussrechnungen von den Planern gefertigt. Die jeweiligen Insolvenzverwalter konnten auf diese Rechnungen noch nicht reagieren. Daher ist zusätzlich ein Wagnis von 10.000,-- € einzukalkulieren. Hinzu kommt die anteilige Umsatzsteuer von 14.000,-- €.

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Haushaltsjahr 2011 bedeutend besser als geplant entwickelt, könnten die überplanmäßigen Ausgaben 2011 voraussichtlich ausgeglichen werden.

## 6. Konsequenzen der Verwaltung für zukünftige Projekte

Ein Projekt mit 170 Kreditoren, einem Finanzvolumen von über 15 Millionen € und einer Laufzeit von 3 Jahren (nahezu bei Volllastbetrieb) ist für die Stadtverwaltung ein Einzelfall. Als Besonderheit kommt bei der Donauhallenmodernisierung hinzu, dass parallel zu der Abwicklung dieses Projektes auch verschiedene Verwaltungsmodernisierungen durchgeführt wurden:

- Im Bereich des seit einigen Jahren eingeführte SAP Systems sollte erstmals das **SAP-Programm-Modul „PSP Kostenelemente“** bei einem Großprojekt eingesetzt werden. Dem Projektsteuerer wurde daher keine Kostensteuerung übertragen. Das SAP-Modul hat das bei der Verwaltung (Bauherrschaft) zu führende Baukostentagebuch ersetzt.
- Das **zentrale Anweiswesen** wurde eingeführt. Die Anweisungen wurden in diesem Zuge nicht mehr im Bauverwaltungsamt verbucht. Nach Prüfung durch das Bauamt wurden die Rechnungen jetzt im Amt für Zentrale Steuerung und Finanzen verbucht. Besonders schwierig wurde die Situation für das Bauamt, als nahezu alle damit befassten Personen während der Bauzeit in andere Positionen gewechselt haben. Diese Umstellung hat immer wieder zu Irritationen und Verzögerungen bei Angaben zum Kostenstand geführt.

- Während der Projektlaufzeit wurde im Zuge der Einführung der Vollkostenrechnung auch die Erfassung und Zuordnung der Arbeitszeiten der Verwaltung über das **INTERFLEX-System** eingeführt. Städtischer Arbeitsaufwand im Wert von 76.000,-- € wurde bis einschließlich 2011 dem Baukonto zugerechnet.

Alle drei Umstellungen im Verwaltungsablauf haben zu keinem Zeitpunkt zu Mehrkosten geführt. Sie haben jedoch die Projektsteuerung immer wieder erschwert.

Nachdem sich während der Endphase des Projektes gezeigt hat, dass das PSP-Kostenelement zumindest in der vorliegenden Form das Baukostentagebuch der Bauherrschaft nicht ersetzen kann, wurden alle Aufträge, Nachträge und die geleisteten Zahlungen zusätzlich von Hand erfasst, geprüft und gesteuert.

Kostensicherheit sollte bei der Modernisierung der Donauhallen durch eine dreifache Kostenkontrolle gewährleistet werden:

- Der **Projektsteuerer** hat den Architekten- und den Fachingenieuren Kostenbudgets für die einzelnen Gewerke zugeteilt. Diese Budgets wurden von dem Projektsteuerer nach den Submissionen fortgeschrieben und angepasst. Obwohl bei der Donauhallenmodernisierung die Kostenkontrolle nicht zum Leistungsumfang des Projektsteuerers gehörte, war dieser Vorgang für eine sinnvolle Projektsteuerung unbedingt notwendig.
- **Architekten und Fachingenieure** sind laut HOAI Vertrag mit der Überwachung der Kosten beauftragt. Bei den Architekten gehört auch die Kostenkoordination mit den Fachingenieuren zum Leistungsumfang.
- Das **Stadtbauamt** hat bis 2010 die Kostenkontrolle über die SAP Ausgabenliste wahrgenommen. Wegen der oben bereits beschriebenen Mängel wurde ab 2010 vom Stadtbauamt eine eigene Kostenkontrollliste geführt. Diese Kostenkontrollliste wurde regelmäßig mit dem Projektsteuerer und den Architekten abgeglichen.

Fehler in der Projektorganisation waren sicher die Herausnahme der Kostenkontrolle aus dem Vertrag des Projektsteuerers und der Versuch, das große Projekt Donauhallenmodernisierung über das bis dahin unerprobte PSP-Kostenelement (SAP) bauherrenseitig zu kontrollieren. Fest steht, dass es auch in Zukunft notwendig sein wird, ein Baukostentagebuch im Stadtbauamt parallel zu dem Anweiswesen im Amt 1 und parallel zur Kostenkontrolle bei den beauftragten Architekten zu führen.

Bisher wurde dem Führen von Baukostenbüchern seitens der Stadtbauamtes (Bauherrschaft) nicht die notwendige Bedeutung zugemessen. Künftig wird das Stadtbauamt ihre Bauherrenpflicht hinsichtlich der Überwachung der Kostenziele konsequent wahrnehmen. Das Amt für Innenrevision hat im Schlussbericht zur Jahresrechnung 2010 auf Seite 46 auf diese Notwendigkeit hingewiesen.

Unabdingbar ist deshalb die zeitnahe Einführung eines konsequenten und transparenten Baukostencontrollings, welches an das Finanzwesen (SAP) gekoppelt sein muss.

Das Baukostencontrolling wird folgende Daten beinhalten:

- Kostenanschlag nach Gewerken,
- die Vergabesumme,
- eventuelle Nachträge,
- die Gesamtkosten,
- die Abschlagszahlungen mit Hinweis auf den abgerechneten Bautenstand (prozentuale Angabe),
- die Schlusszahlungen
- sowie sämtliche nachträglich beauftragten Leistungen.

Für mögliche Baukostenüberschreitungen muss je Auftrag vor Vergabe ein Finanzierungsvorschlag vorliegen.

Die budgetverantwortlichen Mitarbeiter des Stadtbauamtes können somit jederzeit über den aktuellen Sachstand der Baumaßnahmen fundiert berichten.

Am 12. Oktober 2011 hat mit dem Regionalen Rechenzentrum und den beteiligten Mitarbeitern der Verwaltung eine Arbeitssitzung zum optimierten Einsatz der bereits vorhandenen SAP Module PSP (Projektsteuerung) und CO (Controlling) für die Umsetzung des Baukostencontrollings stattgefunden. Das Amt für Innenrevision wird diesen Prozess begleiten.

Der Gemeinderat wird über die Umsetzungsschritte informiert werden.

Eine weitere Konsequenz aus den Erfahrungen bei der Donauhallenmodernisierung ist die Überlegung, INTERFLEX-Kosten und Baukosten getrennt im Haushalt zu führen. Die INTERFLEX-Kosten sind sehr schwer vorab zu kalkulieren und sollten daher getrennt erfasst werden.

Eine weitere Konsequenz betrifft den Kostenstandsbericht vom 30.11.2010: Kostenstandsberichte vor der Vorlage aller Schlussrechnungen sind immer mit einem hohen Risiko behaftet. Trotzdem sind Kostenstandsberichte für den Gemeinderat für Projektentscheidungen insbesondere bei mehrjährigen Projekten von grundlegender Bedeutung. Die Basis der Aussagen muss zukünftig klarer herausgestellt werden.

Die Elemente der Projektsteuerung, die sich bei der Donauhallenmodernisierung bewährt haben, sollen bei zukünftigen Großprojekten übernommen werden. Nähere Ausführungen hierzu werden in der Sitzung gemacht.

1  
5  
7  
BM

Beschlussvorschlag:

Der überplanmäßigen Finanzierung der zusätzlichen Kosten in Höhe von 690.000,- € durch Entnahme aus der Rücklage wird zugestimmt.

Beratung: