

<b>Informationsvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: SIM/0305/2019 vom 11. März 2019
Gremium	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	26.03.2019

## Schlusscontrollingbericht über die Durchführung der Baumaßnahme "Sanierung Hallenbad"

Bei der Baumaßnahme „Sanierung des Hallenbades“ in Meerbusch-Büderich handelte es sich um das seit Jahren, für Stadt und Verwaltung, größte geplante und realisierte Bauprojekt. Mit dem 30. September 2017 konnte das sanierte Bad wieder der Öffentlichkeit, den Schulen und den Vereinen zur Nutzung übergeben werden. Nunmehr sind auch die restlichen Bauarbeiten abgeschlossen und die Maßnahme schlussgerechnet.

Der nachfolgende Schlusscontrollingbericht fasst die Abläufe und die Ergebnisse dieser Baumaßnahme zusammen.

### 1. Ausgangslage

Das ehemalige Meerbuscher Hallenbad wurde im Jahre 1964 an der Friedenstrasse in Meerbusch-Büderich als Schul- und Sportbad errichtet. 1984 folgte eine größere Erweiterung durch den Anbau des Lehrschwimmbeckens. Die Stadt hat in der Vergangenheit regelmäßig erhebliche Anstrengungen zur Instandhaltung und zum baulichen Erhalt des Hallenbades getätigt. Dem war auch zu verdanken, dass das Hallenbad, noch deutlich über seine technische Lebenserwartung von rd. 25 Jahren hinaus, ohne größere Ausfälle, betrieben werden konnte. In 2011 begannen dann erste Diskussionen über die Wirtschaftlichkeit und über eine generelle Sanierungsnotwendigkeit des Bades. Die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen (DGfdB) hatte in einer umfangreichen Untersuchung den technischen Zustand des Hallenbades ermittelt und erstmalig in einem Gutachten dem Ausschuss für Schule und Sport sowie dem Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.11.2011 präsentiert.

In der Folgezeit befassten sich die politischen Gremien der Stadt mehrfach mit der Sanierungsthematik. So wurde die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen gebeten, weitere Gutachten zum notwendigen Sanierungsumfang und alternativ auch zur Frage eines vergleichbaren Neubaus zu erstellen. In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport mit dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 20.09.2012 stellte die Verwaltung die bisherigen Untersuchungsergebnisse „Erhalt des Status Quo, vollständige Sanierung, Teilsanierung, Neubau und Schließung des Bades“ vor. Im Frühjahr 2013 erfolgten zunächst Besichtigungen verschiedener Hallenbäder (Sanierungsprojekte und Neubauten) durch Mitglieder der Ausschüsse. Schließlich fassten beide Ausschüsse in der gemeinsamen Sitzung am 16.05.2013 einstimmig den Grundsatzbeschluss, einen Sanierungsfahrplan zum substanziellen Erhalt des Meerbuscher Hallenbades erarbeiten zu lassen.

Diesen „Sanierungsfahrplan legte die Verwaltung im Oktober 2013 vor. Er mündete in einem Beschluss des Rates am 17.10.2013. In gleicher Sitzung wurde, zur Straffung der notwendigen Beratungen, die Gründung eines Sonderausschusses „Sanierung Hallenbad“ festgelegt und beschlossen, vorausgehend zur eigentlichen Sanierungsmaßnahme, einen Planungswettbewerb durchzuführen. Mit dem Haushalt für das Jahr 2014 erfolgte dann erstmalig die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel für den Architektenwettbewerb.

## 2. Planungsabläufe

Ein Bauprojekt in einer Größenordnung von mehr als fünf Mio. Euro muss aufgrund der Vergabevorschriften, zwingend europaweit ausgeschrieben werden. Hierzu gehören auch die zu vergebenden Planungsleistungen für Architekt, Fachingenieur für Haustechnik, Statiker und sonstige Sonderfachleute. Wie bereits unter Ziffer 1 ausgeführt, entschieden sich Rat und Verwaltung für dieses Projekt einen Planerwettbewerb durchzuführen. Der im Oktober 2013 durch den Rat der Stadt eingesetzte Sonderausschuss „Sanierung Hallenbad“ befasste sich daher zunächst mit der Erarbeitung eines Raum- und Leistungsprogramms für die vorge-sehene Maßnahme. Dieses Programm konnte schon in der ersten Sitzung des Ausschusses am 10.12.2013 verabschiedet werden. Im Anschluss daran erarbeitete die Verwaltung zu-sammen mit dem inzwischen beauftragten Wettbewerbsbetreuungsbüro compar – strategien für architektur und städtebau, Dortmund, den Auslobungstext und stimmte diesen mit der Architektenkammer NW ab. Der Planerwettbewerb wurde in der Zeit von 02/2014 bis 09/2014 durchgeführt. Aus dem Wettbewerbs- und Vergabeverfahren ging schließlich Ende 2014 das Planteam Ruhr, Gelsenkirchen als Sieger hervor. Auf Basis des Wettbewerbsbeitrags wurde das Sanierungsprojekt schließlich umgesetzt.

Am Projekt „Sanierung Hallenbad“ waren die nachfolgenden Planer beteiligt:

Wettbewerbsbetreuung	compar – strategien für architektur und städtebau, Dortmund
Schadstoffuntersuchung	PL2Pluralis, Meerbusch
Generalplanerteam	Planteam Ruhr, Gelsenkirchen mit INCO, Aachen
Tragwerksplanung	pb+ Ingenieurgruppe AG, Bremen
Prüfstatik	Gehlen Partnerschaft beratender Ingenieure mbB, Düsseldorf
Akustik, Schallschutz	Graner und Partner, Bergisch-Gladbach
Wärmeschutz	Graner und Partner, Bergisch-Gladbach
Brandschutz	BrBB, Brandschutzbüro Bochum GbR
SiGeKo	Ing.-Büro f. Sicherheitstechnik Ludwig Schmitz, Grevenbroich
Landschaftsplanung	Servicebereich 11, Dipl.-Ing. M. Weidemann
Projektsteuerung	Service Immobilien, Dipl.-Ing. A. Dieterich

## 3. Beteiligung der politischen Gremien

Die Gremien der Stadt haben das Sanierungsprojekt in zahlreichen Sitzungen umfassend be-raten und durch entsprechende Beschlüsse zur Ausführung freigegeben. Nachfolgend ist ein Auszug aus den Sitzungsaktivitäten aufgelistet:

Datum	Gremium	Anlass
14.09.2011	SchulA	Gutachterliche Stellungnahme der DGfdB
16.11.2011	SchulA	Untersuchung des Sanierungsbedarfs
18.04.2012	SchulA	Beratung über einen Hallenbadneubau
20.09.2012	SchulA + HFWA	Beschluss zum Erhalt des Hallenbades
18.04.2013	SchulA + HFWA	Sanierungsplan für den substanziellen Erhalt des Bades soll erarbeitet werden

17.10.2013	Rat	Gründung Sonderausschuss „Sanierung Hallenbad“ + Beschluss Planungswettbewerb
10.12.2013	SanH	Festlegung Raum- u. Funktionsprogramm
05.02.2014	SanH	Ergebnis der baukonstruktiven Untersuchungen + Auftrag Wettbewerbsbetreuung + Festlegung Vertragsrahmen Mieter
02.10.2014	SanH	Vorstellung Ergebnis Architektenwettbewerb
16.12.2014	SanH	Bericht über das VOF – Verhandlungsverfahren
05.02.2015	SanH	Vorstellung des Generalplanerbüros
14.04.2015	SanH	Festlegung von Planungsvarianten
25.06.2015	Rat	Zustimmung zur Entwurfsplanung – Baubeschluss
18.02.2016	SanH	Bericht über die Ausschreibungsergebnisse u. Kostenentwicklung; Zustimmung zum Baubeginn
21.06.2016	SanH	Bericht Baufortschritt; Festlegung Gestaltungskonzept
01.02.2017	BUA	Bericht Baufortschritt
05.09.2017	SanH	Bericht Baufortschritt; Neufassung Entgeltordnung; Namensgebung; Genehmigung einer Auftragerweiterung
28.09.2017	Rat	Auflösung des Sonderausschusses + Neufassung der Entgeltordnung
11.04.2018	BUA	Beschluss über nachträgliche Auftragerweiterungen

#### 4. Beteiligung der internen und externen Nutzer

Die Entwurfs- und Ausführungspläne wurden während der Planungs- und Bauphase mit zahlreichen internen und externen Nutzern des Bades in mehreren Planungsgesprächen abgestimmt. So fanden die ersten Planungssitzungen z.B. schon im Vorfeld des Architektenwettbewerbs statt. An den Planungsgesprächen waren beteiligt:

- die Badleitung
- das Schul- u. Sportamt mit dem Sportreferenten
- der Personalrat
- andere verwaltungsinterne Dienststellen (Servicebereich Grünflächen, Fachbereich Straßen und Kanäle, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht)
- die Feuerwehr
- die externen Mieter Frisör und Praxis für physikalische Therapie
- die Vereine
- der Behindertenbeauftragte Dr. Chaillié

Während der Bauphase haben der Badleiter und teilweise auch der Bädertechniker an den wöchentlichen Baustellenterminen teilgenommen und konnten so wertvolle Informationen aus der Praxis des Badbetriebes beisteuern.

#### 5. Planungs- und Genehmigungsverfahren

Das Planungs- und Genehmigungsverfahren erfolgte entsprechend den Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure).

- Grundlagenermittlung (erstellt durch die Verwaltung in Vorbereitung des Planerwettbewerbs)
- Vorplanung (entspricht dem Wettbewerbsergebnis)

- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung
- Vorbereitung der Vergabe
- Mitwirkung bei der Vergabe
- Objektüberwachung (Bauüberwachung und Dokumentation)

Die Entwurfsplanung wurde im Juni 2015 fertiggestellt, der Bauantrag im August 2015 eingereicht. Die Baugenehmigung wurde mit Datum vom 25.02.2016 erteilt. Ausführungsplanung und Ausschreibungen wurden im Zeitraum 09/2015 - 03/2016 erarbeitet.

Im Planungsablauf waren auch eine Vielzahl sonstiger Behörden sowie weitere Sachverständige zu beteiligen, so z.B. das Hygiene Institut Gelsenkirchen (Prüfung Wasserqualität, Beratung und Dokumentation der Wasseraufbereitungsverfahren usw.), TÜV-Prüfer für die Lüftungsanlagen, der Kreisbrandingenieur, das Kreisgesundheitsamt und sonstige externe Prüfingenieure/ Sachverständige bei der Abnahme der Elektroinstallation, der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie für die brandschutzrelevanten Bauteile.

## 6. Bauablauf

Dem Bauablauf lag mit dem Start des Projekts ein recht ambitionierter Bauzeitenplan aus 08/2013 zugrunde. Die wesentlichen Meilensteine dieses Zeitplanes entwickelten sich wie folgt:

Maßnahmenschritt	geplant	tatsächlich
Auftrag an Generalplaner	10/2014	01/2015
geplanter Baubeginn	10/2015	02/2016
Fertigstellung	12/2016	09/2017

Zunächst verzögerte sich, nach Abschluss des Planerwettbewerbs, die Beauftragung des Generalplanerteams da im Rahmen der hierfür noch notwendigen Vergabegespräche zunächst eine Optimierung der Wettbewerbsplanung vorgenommen wurde.

Größere Verzögerungen ergaben sich allerdings dann im eigentlichen Bauablauf. So konnte die Baustelleneinrichtung auf dem Parkplatz des Hallenbades erst nach Durchführung des Schützenfestes 2016 aufgebaut werden. Bei den Abrissarbeiten gab es erste Bauverzögerungen, da der Abbruchunternehmer deutlich überzogene Nachtragsforderungen aufstellte, die zunächst geklärt werden mussten. Sehr häufige Gründe für einen schleppenden Baufortschritt waren während der gesamten Bauzeit auch fehlende Mitarbeiter/ Handwerker auf der Baustelle. Mit Baubeginn im Frühjahr 2016 begann die Baukonjunktur massiv anzuziehen, dies hatte in einigen Gewerken zur Folge, dass die Firmen die Baustelle entgegen der Planung mit zu geringer Personalstärke besetzten. In einigen Fällen wurde auch der gemäß Terminplan vorgesehene Baubeginn nicht eingehalten. Verzögerungen ergaben sich auch durch eine längere Abstimmungsphase zwischen Statiker und Prüfstatiker so dass in der Folge, Durchbruchplanungen bzw. Bewehrungspläne erst verspätet erstellt werden konnten. Die notwendige Änderung des Klinkerauflagers der Fassade führte zu einem Mehraufwand, ebenso das während der Bauphase neu geplante Lüftungsbauwerk.

Im Rahmen des Termincontrollings wurde der ausgearbeitete Bauzeitenplan laufend dem Bauablauf angepasst, durch parallele Tätigkeiten in anderen Gewerken konnten in einem gewissen Umfang Verzögerungen in anderen Gewerken kompensiert werden. Den Firmen gegenüber erfolgten zum Teil massive Eingriffe in den Vertrag. Mit dem Abrissunternehmen

musste der Auftrag vorzeitig beendet werden, für Verzögerungen beim Gerüstbau, der Klinkerfassade, dem neuen Lüftungsbauwerk und mehrfach gegenüber dem Unternehmer für die HPL-Fassade wurden formelle Inverzugsetzungen gemäß VOB ausgesprochen. Trotzdem wurde es zum Übergabetermin hin auf der Baustelle sehr hektisch und auch nach der Eröffnung Ende September 2017, waren noch über Monate hinweg Restarbeiten, Abnahmen und Prüfungen vorzunehmen.

Am Projekt „Sanierung Hallenbad“ waren die nachfolgenden Baufirmen beteiligt:

Abbrucharbeiten	A+B GmbH, Bergisch-Gladbach
Rohbauarbeiten	PlanBau Kreuzebra GmbH & Co KG, Kreuzebra
Gerüstbauarbeiten	Gerüstbau Wilhelm GmbH, Halle (Saale)
Dachdeckerarbeiten	Heiko Kluthe, Dachdeckermeister, Herne
Fenster, Außentüren	Oltmans Metallbau GmbH, Barbel
HPL-Fassade	Con-fa-tec GmbH, Neuss
Trockenbauarbeiten	Johannes Houben GmbH, Heinsberg
Estrich- & Fliesenarbeiten	Fliesen Lepping GmbH & Co KG, Vreden
Maler- & Innenputzarbeiten	AKP-Adiküzel Putz e.K., Hadamar
Schlosserarbeiten	F. Rechnitzer, Castrop-Rauxel
Spinde, Kabinentrennwände	Novus Objekteinrichtung GmbH & Co KG, Hildburghausen
Kassenautomat	Scheidt & Bachmann GmbH, Mönchengladbach
Sanitärarbeiten	Kauscher GmbH, Papenburg
Heizungsarbeiten	Kauscher GmbH, Papenburg
Badewassertechnik	Landwehr Wassertechnik GmbH, Schöppenstedt
Lüftungsanlagen	abi GmbH, Jülich
MSR-Steuerung	K&K Steuerungstechnik GmbH, Wuppertal
Elektroarbeiten	Astel GmbH, Köln
Baustrom	Buschmann GmbH, Meerbusch
Medienversorgung	stm Stadtwerke Meerbusch GmbH, Meerbusch
Aussenanlagen & Pflaster	TerraFlor Garten- u. Landschaftsbau GmbH, Kamp-Lintfort
Zaunanlage	Zäune Klaaßen GmbH, Willich
Beschilderung	Druckstelle, Meerbusch

## 7. Kostenentwicklung

Mit dem Baubeschluss des Stadtrates vom 25.06.2015 wurden nach Abschluss der Entwurfsplanung und Erarbeitung einer Kostenberechnung Haushaltsmittel in Höhe von 6,725 Mio.€ für das Projekt bereit gestellt (zzgl. 150 T€ die bereits vorab für die Durchführung des Architektenwettbewerbs ausgegeben wurden). Aufgrund der zum Zeitpunkt der Ausschreibung bereits anziehenden Baukonjunktur, musste nach Abschluss der Ausschreibungsphase – vor Baubeginn -bereits eine erste Kostenkorrektur auf 7,123 Mio.€ vorgenommen werden (Beschluss des Sonderausschusses Sanierung Hallenbad vom 18.02.2016). Vor dem eigentlichen Baubeginn war dieser Gesamtkostenrahmen im Haushaltsplan bereit gestellt.

Mit heutigem Stand sind die Baugewerke abgerechnet:

- Abbrucharbeiten
- Rohbauarbeiten
- Gerüstbauarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Malerarbeiten/ Innenputz
- Fliesenarbeiten

- Spinde/ Trennwandanlagen
- Kassenanlage
- Außenanlage
- Dachdeckerarbeiten
- Fassadenbau
- Badewassertechnik
- Lüftungstechnik
- Elektrotechnik
- Heizungsanlage
- Sanitäranlage
- Fenster- und Türanlagen
- Schlosserarbeiten
- MSR - Anlage

Das Planungsbüro hat die schlussgerechneten Aufträge restriktiv geprüft. In Summe wurden nunmehr Projektkosten in Höhe von 7,535 Mio € (einschl. der Kosten für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren) festgestellt. Gegenüber den ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten ergibt sich somit eine Kostensteigerung von 412 T€. Dies entspricht einer Kostenüberschreitung von 5,8 % gegenüber dem seinerzeitigen Baubeschluss. Aus den ursprünglichen Forderungen der Baufirmen besteht zurzeit noch eine nicht anerkannte Forderung von rd. 42 T€. Hier besteht aufgrund des Einspruchs zur Schlusszahlung für die Stadt das Risiko, dass versucht wird, diese Forderungen auf dem Klageweg einzutreiben. Berücksichtigt man dies, ergibt sich eine Gesamtsumme von 7,577 Mio € (entsprechend 6,3 % Überschreitung).

#### **Ursachen:**

Der Baubeschluss zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde Mitte 2015 gefasst. Vorausgegangen war eine längere Planungsphase die auch eine umfassende Kostenberechnung beinhaltete. In der sich anschließenden Ausschreibungsphase hatten sich die Vergabesummen der einzelnen Gewerke gegenüber den berechneten Werten bereits verschoben, in Summe wurde durch die Submissionsergebnisse (vor Baubeginn) der Projektkostenrahmen um rd. 250 T€ überschritten. Ursächlich hierfür war der eingeschränkte Wettbewerb in einigen Gewerken und eine, gegenüber dem Vorjahr, deutlich anziehende Preisgestaltung infolge verbesserter Bauauslastung.

Die Verwaltung hat in mehreren Ausschusssitzungen über den Fortgang der Baumaßnahme und die Kostenentwicklung berichtet. Es gab jedoch während der gesamten Baumaßnahme keine Erkenntnisse bzw. Anhaltspunkte für eine sich abzeichnende Projektkostenüberschreitung. In den dann vorgelegten Schlussabrechnungen zeigte sich allerdings, dass es insbesondere in der Endphase des Projekts in einigen Gewerken zu notwendigen Leistungsveränderungen, Nachträgen und damit zu Auftragsüberschreitungen gekommen ist.

So sollte z.B. in der Planung die große Lüftungsanlage für die Schwimmhalle zunächst auf dem Dach des Lehrschwimmbekens errichtet werden. Dies hätte umfangreiche statische Verstärkungen des Dachtragwerks mit sich gezogen. Als dann im Zuge der Abbruch- und Rohbauarbeiten festgestellt wurde, dass die Hauptgaszuleitung mit dem bisherigen Chlorgasraum unmittelbar überbaut war (das Fundament des Raumes stand direkt auf der Gas- und der Elektroleitung) führte dies nicht nur zu einer Verlegung der Gasleitung sondern auch zu einem neuen Chlorgasraum und einer neuen Gasübergabestation. Diese wurden dann dazu genutzt, als bessere Planungsvariante die Lüftungsmaschine oberhalb dieses Raumes aufzustellen. Das Planungsbüro stellte diese Variante als "kostenneutral" dar. In der Schlussabrechnung stellte sich aber dann heraus, dass dies eine Fehleinschätzung war und sich nun-

mehr Mehrleistungen beim Dachdecker, beim Rohbauunternehmen und beim Fassadenbauer ergeben haben. Bei den Innenputzarbeiten entstanden ebenfalls Mehraufwendungen infolge notwendiger Putzmehrstärken. Bei den Sanitäranlagen waren die Bodenabläufe nicht in ausreichender Anzahl ausgeschrieben. Die ursprünglich wiederzuverwendenden Entwässerungspumpen im Keller waren durch Verschmutzung immer wieder funktionslos bei Inbetriebnahme und mussten entgegen der Planung ersetzt werden. Eine deutliche Auftragsüberschreitung ergab sich auch bei den Elektroarbeiten. Es stellte sich heraus, dass die ursprünglich wieder zu verwendende Brandmeldezentrale und die Notstromversorgung (Batterieanlage) nicht mehr funktionsfähig waren. Hier war ein Ersatz zur Herstellung der Betriebssicherheit unumgänglich. Außerdem war in diesem Gewerk die Ausschreibung unvollständig. Dies führte zu Nachträgen bei den Kabelmassen, bei den Beleuchtungskörpern und Aussenleuchten.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 den nachträglichen Auftragserweiterungen nach Erläuterung durch den Architekten zugestimmt. Dem Generalplaner, mit dem ein Festpreishonorar für diese Maßnahme vertraglich vereinbart war, wurde in der Schlussabrechnung für Planungsversäumnisse und für Planungsfehler das Honorar gekürzt.

Kritisch betrachtet war es nachteilig, dass im Zuge der Projektkostenberechnung in der Planungsphase keine Kostenreserve für "Unvorhergesehenes" eingeplant worden ist. In der Planungsphase konnte auch die massive Entwicklung der Baupreise infolge der Mitte 2016 stark anziehenden Baukonjunktur nicht vorhergesehen werden. So sind die Baupreise vom 1. Quartal 2016 bis zum 4. Quartal 2017 (Fertigstellungszeitpunkt) um 5,5 % angestiegen!

Die fehlenden Finanzmittel konnten, nach Rücksprache mit dem Kämmerer, aus anderen Projekten gedeckt werden.

Konto	Bezeichnung	Betrag in €	Begründung
7.010.12099	Umbau Erwin-Heerich-Schule	180.000	Einsparung
7.010.12096	Flüchtlingsunterkünfte (Hülsenbuschweg)	40.000	Einsparung
7.010.12092	Kita Knirpsmühle Neubau	30.000	Einsparung
7.120.01216	Erschließung Auf dem Kamp (B-Plan 281)	80.000	Rechtskraft war noch nicht erreicht, Projekt verzögerte sich
7.120.01214	P & R Anlage Ostara - Baukosten	50.000	abschließende Grundstücksklärung lag noch nicht vor, Projekt verzögerte sich
7.120.01123	Lettweg	50.000	verschobener Baubeginn

## 8. Erste Nutzererfahrungen

Neben der Begeisterung, die zahlreiche Besucher über das frisch sanierte Bad geäußert haben, gab es auch einige kritische Stimmen der Badbenutzer. So wurden am Anfang die fehlenden Haken in den Duschen und fehlende Föhne an den Frisierspiegeln bemängelt. Beides wurde nachgerüstet. Der Hinweis auf fehlende Türen/ Sichtschutz im Flurbereich zwischen Duschen und Schwimmhalle wurde umgesetzt.

Es ist sehr erfreulich, dass die Gesamtbesucherzahl schon wieder dort angekommen ist, wo sie vor der Sanierung (2015) stand. Die Zahl der normalen Badegäste (Öffentlichkeit) konnte bereits merklich gesteigert werden. Auch die Kurse werden gut angenommen.

Besucherzahlen des meerbades für den Zeitraum vom 1.10.2017 bis zum 31.12.2018:

Öffentlichkeit	Schule	Vereine	Kurse	Gesamt
64.580	30.269	15.794	15.112	125.755

## 9. Kritische Schlussbetrachtung

Zum Abschluss dieses Projektberichtes seien noch einige kritische Anmerkungen zum Projekt-  
ablauf dargelegt.

Für die politischen Beratungen, die Entscheidungsfindung und für die anschließende Pla-  
nungs- und Bauphase ist insgesamt ein Zeitraum von rd. viereinhalb Jahren vergangen  
(09/2013 – 04/2018). Während der Findungsphase wurden mehrfach Kostenprognosen er-  
stellt, die sich im weiteren Prozess verändert haben. So waren sämtliche Entscheidungen von  
Anfang an auch immer mit der Kostenfrage verbunden, obwohl faktisch erst nach Durchfüh-  
rung des Architektenwettbewerbs und Fertigstellung der Entwurfsplanung wirklich belastbare  
Berechnungen vorgelegen haben. Die davorliegenden Diskussionsschritte (Generalsanierung  
versus Neubau) wurden auf Basis der zum jeweiligen Diskussionszeitpunkt vorliegenden Kos-  
tenprognosen geführt. Jedoch wurde es in dieser Phase versäumt, Kostenaufschläge für „Un-  
vorhergesehenes“ direkt von Anfang an mit zu bepreisen. Obwohl bereits zum Beginn der  
Diskussionen klar war, dass sich der Entscheidungsprozess über einen langen Zeitraum hin-  
ziehen würde, fehlten auch Kostenaufschläge für die allgemeine Baupreissteigerung. Baurisi-  
ken, die sowohl bei einem Neubau als auch bei Sanierungsprojekten selbst bei sorgfältigster  
Planung auftreten können (beispielsweise schlechter Baugrund, hoher Grundwasserstand,  
vorhandene Schadstoffe, zu geringe Tragfähigkeiten, Behördenauflagen, mangelnder Brand-  
schutz, Änderungswünsche des Nutzers etc.) wurden in den Kostenschätzungen ebenfalls  
nicht eingerechnet. Im konkreten Fall der Sanierung des Hallenbades bedeutet dies, dass eine  
große Diskrepanz zwischen den ersten Kostenschätzungen aus dem Sanierungsgutachten  
von 2013 und der nun schlussgerechneten Ausführung der Maßnahme festzustellen (5,14  
Mio.€ zu 7,5 Mio.€) ist.

Dagegen ist positiv zu vermerken, dass aufgrund der in Meerbusch festgelegten Geschäfts-  
ordnung „Controllingverfahren für städtische Hochbauten“ mit Baumaßnahmen erst begon-  
nen wird, wenn aufgrund vorliegender Ausschreibungsergebnisse keine Kostenüberschrei-  
tung zwischen Baubeschluss/ bereitgestellten Haushaltsmitteln und Submissionsergebnis vor-  
liegt. Beim Projekt Sanierung Hallenbad führte diese Anweisung dazu, dass nach dem Baube-  
schluss (25.06.2015) und der anschließenden Ausschreibungsphase Kostensteigerungen in-  
folge der bereits damals anziehenden Baukonjunktur in Höhe von rd. 248 T€ zu verzeichnen  
waren. Dies bewirkte, dass – vor Baubeginn – erneut über das Projekt und die Finanzierung  
beraten wurde und mündete schließlich in der Zustimmung zum Baubeginn (18.02.2016).  
Kritisch ist anzumerken – aus heutiger Sicht – dass nach den Submissionen zum Zeitpunkt  
des Baubeginns keinerlei Reserven für Baurisiken in der Kostenzusammenstellung mehr ent-  
halten waren. Ungünstig auf das Preisniveau wirkte sich aus, dass zwischen Submission und  
Baubeginn in der Regel nur wenige Wochen Zeit eingeplant waren. Firmen, die zum Zeit-  
punkt der Ausschreibung volle Auftragsbücher hatten, haben sich möglicherweise nicht an  
den öffentlichen Ausschreibungen beteiligt.

Wie bereits weiter oben dargestellt, begann die derzeitige sehr gute Baukonjunkturlage im  
Frühjahr 2016 und hält derzeit immer noch an. Die Stadt Meerbusch hatte zum Zeitpunkt  
der Ausschreibungsphase in den meisten Gewerken noch Glück, die erzielten Ausschrei-  
bungsergebnisse entsprachen in diesen Gewerken den vorberechneten Werten. Bei Projekten

die derzeit auf der Preisbasis des Meerbuscher Hallenbades ausgeschrieben wurden, sind zur Zeit Preissteigerungen von 30 % zu verzeichnen!

Der ursprünglich vorgesehene Zeitplan sah eine Bauzeit von ca. 15 Monaten vor. Benötigt wurden dann bis zur Eröffnung rd. 18 Monate, bis zur endgültigen Fertigstellung sogar rd. 24 Monate. Die Verzögerungen sind ebenfalls mit der guten baukonjunkturellen Lage zu erklären. Einzelne Firmen waren schlichtweg nicht in der Lage, die Baustelle mit ausreichender Personalstärke zu besetzen. Teilweise wurde der Beginn der Ausführung um mehrere Wochen verzögert. In diesem Zusammenhang muss kritisch angemerkt werden, dass das kommunale Vergabe- und Baurecht kaum wirksame Maßnahmen zur Fristsetzung und Beschleunigung von Bauprojekten ermöglicht. Bei anderen Projekten wurden teilweise Bauvertragskündigungen ausgesprochen die aber aufgrund der Vorschriften zur neuen Vergabe der Restarbeiten keinesfalls zur Beschleunigung der Maßnahme geführt haben.

Aufgrund der Erfahrungen beim Projekt „Sanierung Hallenbad“ sollten daher für zukünftige Großprojekte folgende Punkte beachtet werden:

- Zusätzliche Bepreisung von Baurisiken
- Vorsorgliche Berücksichtigung einer Baupreissteigerung bis zum avisierten Zeitpunkt der Vergabe
- Allgemeine Akzeptanz der Fortschreibung von Kosten während der Planungsphasen
- Schaffung ausreichender Zeitvorläufe für die Planungsphase
- Schaffung eines Zeitpuffers von mind. 3 – 4 Monaten zwischen Auftragsvergabe und Baubeginn
- Einplanung ausreichender Bauzeiten für die Realisierungsphase

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter