

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> E 26/0117/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 21.03.2023
		Verfasser/in: E 26/00
<b>Revitalisierung Neues Kurhaus Aachen - Auswirkung der Index-Entwicklung - Bericht zum Sachstand April 2023</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
18.04.2023	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## Erläuterungen:

### Entwicklung seit 06/2022

Über das Projekt „Revitalisierung Neues Kurhaus“ wurde im Betriebsausschuss bereits in 06/21 und 06/22 berichtet.

Die in den letzten Berichten getroffenen Ausblicke in die zukünftige Entwicklung können nun bestätigt werden:

- Vergabe- und Bauablauf konnten im Wesentlichen eingehalten werden.
- Die Rohbauarbeiten im Außen- sowie im Innenbereich, Teil 1, u.a. mit notwendiger/n Kellererweiterung, Treppenhäusern, Erneuerung Grundleitungen und Fundamentierungen, etc. sind fertiggestellt.
- Rohbauarbeiten Teil 2 und 3 sind in Arbeit und im Zeitplan, obwohl hier weitere Komplikationen aufgetreten sind:
  - Fehlende Bodenplatten und Gründungssituationen im Bereich der Kellersohle, abweichend von den Bestandsunterlagen.
  - Statische Mängel an den Hauptstützen im großen Saal (überlastete Unterzüge unter dem Hauptdach, zu geringe und teil marode Fundamente unterhalb der Hauptstützen).
- Der Austausch der Fenster- und Türanlagen ist im ersten Abschnitt fertiggestellt.
- Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten sind im Gange. Es werden derzeit die Dachkonstruktionen in sanierungsbedürftigen Bereichen ertüchtigt. Die zum Einbringen erforderlicher Stahl-Tragkonstruktionen, die im Dachgeschoss als Arbeits- und Technikebene fungieren werden, benötigten Dachöffnungen werden erstellt.
- Die angekündigten Vergaben aller technischen Gewerke (Heizung, Sanitär Lüftung, Elektro, Fernmeldetechnik, Aufzugsanlagen, Gebäudeleittechnik) wurden durchgeführt. Derzeit wird die Werk- und Montageplanung erstellt.

Der Arbeitsbeginn der technischen Gewerke erfolgt im Mai 2023 mit der Lieferung der Lüftungsgeräte im Dachgeschoss über dem großen Saal und der Rohinstallation im Untergeschoss.

Die nicht prognostizierbaren, extremen Steigerungen des Bauindexes in den letzten zwei Jahren haben sich - wie zu erwarten und wie in der Sitzung von 06/2022 umfassend erläutert - auch auf diese Vergaben ausgewirkt.

Aktuell erfolgen die Vergaben der ersten Ausbaugewerke Estrich-, Metallbau- und Trockenbauarbeiten, sowie sukzessive die Vorbereitung der weiteren Ausschreibungen.

## Budget

Das Gesamt-Projektbudget gemäß Baubeschluss zum Stand Dezember 2019 betrug 50,2 – 50,4 Mio €. Es umfasst die Kostengruppen 100-800, eine reduzierte Kostenvarianz von 10 % aufgrund noch fehlender Planungsphasen, sowie eine zu diesem Zeitpunkt noch realistische Indexierung von „nur“ 6 % pro Jahr bis 2022.

Die tatsächliche Preisentwicklung, dokumentiert vom Statistischen Bundesamt (destatis) und vom BKI, (Baukosten-Informationszentrum der Deutschen Architektenkammern) beträgt allerdings insgesamt ca. 38 % nur bis Ende 2022!

Die Ursachen hierfür wurden u.a. in der Sitzung vom 21.06.2022 unter „Kommunales Bauen in Zeiten multipler Krisen“ erläutert.

Bis zur endgültigen Fertigstellung sind durch die bekannten Terminverschiebungen 2 weitere Jahre zu indexieren. Nach jetzigem Stand muss hier von 17,2% bzw 15% für 2023 und 2024 ausgegangen werden.

Diese Annahmen sind zurzeit nicht verifizierbar und können sich nach unten oder nach oben entwickeln. Dies betrifft allerdings dann nur noch die in diesen zwei Jahren zu beauftragenden Teilleistungen.

Erwähnt werden muss an dieser Stelle auch der zusätzliche negative Einfluss der seit ca. Mitte 2022 eingeführten Stoffpreis-Gleitklausel (SPGK) auf die Kostenentwicklung der laufenden Projekte, wie auch des Neuen Kurhauses.

Die seitdem unter Berücksichtigung der SPGK durchgeführten Vergaben der Gewerke Trockenbau, Estrich und Metallbauarbeiten haben gezeigt, dass viele Bieter mit den Regularien nicht vertraut sind, die entsprechenden Formblätter nicht ausfüllen und hieraus resultierend zwingend vom Verfahren ausgeschlossen werden müssen. Dies hat alleine im Projekt „Neues Kurhaus“ in den genannten Vergaben zu einem Verlust im mittleren sechsstelligen Bereich geführt.

Durch den hohen Anteil auszuschließender Bieter reduziert sich die Anzahl der vorliegenden wertbaren Angebote erheblich, was die Gefahr gescheiterter Vergabeverfahren deutlich erhöht.

Über die Auswirkungen der Anwendung der SPGK soll in Kürze berichtet werden.

In der aktuellen Kostenprognose auf Basis der bisher ermittelten Kosten, des Bauablaufes, der zuletzt getätigten Vergaben sowie der Indexierung für die Jahre 2023 und 2024 ermitteln sich voraussichtliche Projekt-Gesamtkosten in Höhe von ca. 58 - 58,5 Mio. € (Stand: 03/2023).

Nicht enthalten sind die bisher noch nicht verifizierbaren Kosten für die Clubnutzung im Untergeschoß (s.u.)

Dies bedeutet eine Steigerung von Ende 2019 bis Mitte 2025 um „nur“ 15,54 %! In Anbetracht der oben genannten allgemeinen Rahmenbedingungen und nie dagewesenen Index-Steigerungen, die wesentlich höher sind, sowie der erheblichen statischen Probleme und deren kostenintensiver Beseitigung, ist dies als sehr gutes, herausragendes Ergebnis zu werten und sicherlich dem professionellen Dazutun der Beteiligten geschuldet.

Die im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung geringe Steigerung wird u.a. dadurch erreicht, dass alle denkbaren Einsparpotentiale konsequent hinterfragt und im Rahmen der Möglichkeiten durch die Projektleitung mit hohem Engagement voll ausgeschöpft werden.

## **Terminplanung**

Der zuletzt kommunizierte Fertigstellungstermin 2.Quartal 2025 hat sich nicht weiter nach hinten verschoben.

Unvorhersehbare, erschwerende und verzögernde Ereignisse konnten bisher kompensiert werden.

Es darf aber nicht unerwähnt bleiben, dass es sich bei der Gesamt-Terminplanung um ein sehr komplexes, von allgemeinen Randbedingungen abhängiges Konstrukt, handelt.

Jedes gescheiterte Vergabeverfahren (s. SPGK), jede eventuelle Insolvenz oder ähnliche Ereignisse können sich auch in Zukunft noch negativ auswirken.

## **Clubnutzung**

Die Nutzung der Clubräume durch den Musikbunker wurde weiter präzisiert und zur Erfüllung aller baurechtlichen Anforderungen im Innen- und Außenbereich durch umfangreiche akustische Messungen im Gebäude konkretisiert.

Die Erfassung aller Anforderungen dieser Sonderaufgabe und die erst danach erstellbare Planungen dazu konnten unter Einbindung aller Sonderfachleute noch nicht abgeschlossen werden.

Daher können auch die Kosten für die Clubnutzung noch nicht benannt und verifiziert werden.

Diese nicht also nicht in den 58 - 58,5 Mio. enthalten.

Das Hauptaugenmerk liegt in dem möglichst störungsfreien Parallelbetrieb der verschiedenen Nutzer Eurogress, Musikbunker und Mieter der 3. Nutzungseinheit.

Daraus resultierend wurde zwischen der Verwaltung und dem Musikbunker vereinbart, dass der in den Clubräumen erzeugte Schalldruckpegel auf 99 dB begrenzt wird.

Da es sich nach DIN um einen Mittelwert handelt, der kurzweilige Spitzen von bis zu 110 dB zulässt, ist der Einsatz von sog. „Limitern“ (= Begrenzern) vorgesehen.

Neben dem Clubbetrieb sind ergänzend nach Aussagen des potentiellen Betreibers auch Lesungen, Kleinkunstveranstaltungen sowie Konzerte mit Jazzkünstlern sowie Sängern / Songwritern, also Veranstaltungen mit moderater Lautstärke, geplant.

Die erforderliche Reduzierung der Schallübertragung löst zahlreiche „herausfordernde“ bauliche und technische Maßnahmen in Form von geschlossenen Vorsatzschalen und Abhangdecken zu den angrenzenden Massivbauteilen aus.

Erhebliche, komplexe Ansprüche bilden die Durchdringungen der angrenzenden Decken und Wände durch Lüftungskanäle, Entrauchungskanäle sowie sonstige Leitungen, Rohre etc.

Aufgrund fehlender technischer Lösungen dieser Durchdringungs-Thematik, werden aktuell mit hohem planerischen Aufwand Alternativen in Bezug auf Neu-/ Umplanung der für den Clubbereich erforderlichen technischen Einbauten erarbeitet.

In Folge dessen wird sich die Nutzfläche verändern, was sich allerdings baurechtlich, brandschutztechnisch und wirtschaftlich auch positiv auswirken kann.

Eine weitere Veränderung wird die geplante Raumhöhe betreffen. Die oben dargelegten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Decken führen zwangsläufig zu einer Reduktion der Raumhöhe, die für die geplante Raumnutzung unzureichend ist.

Als Konsequenz kann der Fußboden nicht wie geplant auf eine Ebene ausgeglichen werden, was zu einer eingeschränkten Barrierefreiheit führen kann.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass die erforderliche Schallhemmung nicht nur durch technische Maßnahmen lösbar ist. Organisatorische Maßnahmen sind hier ebenfalls zwingend erforderlich.

Im BAG erfolgt eine Präsentation zum Sachstand des Projektes.