

Bericht der Stabsstelle Prüfdienste über die Prüfung des Erweiterungsbaus Johann-Rist-Gymnasium

1. Veranlassung und Prüfablauf

Die Stadt Wedel hat nach Haushaltsbeschluss des Rates vom 15.12.2011 zwischen 2012 und 2014 das Johann-Rist-Gymnasium um einen Anbau erweitert. Der teilweise zweigeschossige Anbau wurde im nord-westlichen Bereich des Gymnasiums nahezu vollständig auf dem unterirdischen ehemaligen Hilfskrankenhaus (Bunker) angeordnet. Der Anbau beinhaltet im Erdgeschoss eine Aula mit Bühne sowie abtrennbaren Essens- und Küchenbereich, Verwaltungsräume im Obergeschoss sowie Lager Räume im Kellergeschoss.

Die Planung erfolgte durch ein Architekturbüro aus Hamburg. Als Subunternehmer des Architekten hat ein weiteres Ingenieurbüro aus Hamburg die Bauleitung wahrgenommen. Die Haustechnikplanung und –bauleitung wurde von einem Ingenieurbüro aus Elmshorn durchgeführt. Die Bauarbeiten wurden gewerkeweise ausgeschrieben und vergeben.

Im Bauablauf traten mehrfach Verzögerungen auf, so dass sich der ursprünglich für Dezember 2013 geplante Fertigstellungstermin auf Januar 2015 verschob. Der Fachdienst Gebäudemanagement hat in einer Übersicht vom 18.12.2014 die Verzögerungen erläutert und begründet. Mit Datum vom 12.01.2015 wurde die Stabsstelle Prüfdienste vom Bürgermeister aufgefordert, diese Stellungnahme zu prüfen sowie Schlussfolgerungen und Veränderungsbedarfe zu benennen. Die Stabsstelle Prüfdienste hat hierzu zwei Besprechungen mit dem Fachdienst Gebäudemanagement und den Planungsbeteiligten durchgeführt sowie Bauleitungsunterlagen (Terminpläne, Protokolle, Schriftverkehr) angefordert und geprüft.

Aufgrund deutlicher Kostenerhöhungen, die mehrfach zu zusätzlichen Mittelanforderungen seitens des Fachdienstes Gebäudemanagement – zuletzt im Jahr 2015 – führten, erweiterte der Bürgermeister den Prüfauftrag um die Untersuchung und Feststellung der Baukosten.

2. Bauzeitabweichungen

2.1 Bauablauf

Ursprüngliche Planung

Der Erweiterungsbau Johann-Rist-Gymnasium war deutlich teurer und technisch deutlich anspruchsvoller als die von der Stadt Wedel in den vergangenen Jahren durchgeführten Schulbaumaßnahmen. Die Anordnung von Mensa und Aula mit jeweils spezifischen technischen Anforderungen und Ausstattungsdetails (Lüftungstechnik, Beleuchtungstechnik, Steuerungstechnik, Beschallung, Akustik, Brandschutz, mobile Trennwände etc.) auf einem vorhandenen Bunker stellte nach Ansicht der Prüfdienste an Planung und Bauleitung besonders hohe Ansprüche. Die Terminplanung der einzelnen Gewerke war daher geprägt von kleinteiligen Bauabläufen und gegenseitigen Abhängigkeiten. Kleine Verzögerungen bei einzelnen Gewerken konnten die geplanten Abläufe vieler weiterer Gewerke stören. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden Feststellungen zu betrachten.

Baubeginn der Maßnahme war gemäß erstem Besprechungsprotokoll der Bauleitung der 25.09.2012. Gemäß Terminplanung des Fachdienstes Gebäudemanagement und der Bauleitung im Jahre 2012 (Index a) sollte die Baumaßnahme (hiervon sind die Außenanlagen ausgenommen) im Dezember 2013 abgeschlossen werden. Der dieser Baumaßnahme zugrunde liegende Beschluss des Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschusses vom 01.12.2011 sah dagegen keinen ausdrücklichen Fertigstellungstermin vor. Aus der Beschlussvorlage ging jedoch hervor, dass ein Großteil der Baukosten

(1,61 Mio. €) erst für das Jahr 2014 veranschlagt wurde.

Bauverzögerungen im Jahr 2013

Die **erste Verzögerung** ergab sich durch die witterungsbedingten Unterbrechungen des Rohbaus im Winter 2012/2013. Insbesondere der bis in den April reichende Frost führte zu einer nachvollziehbaren Verzögerung von 3 Monaten, die eine höhere Gewalt darstellten und keinem Beteiligten zugerechnet werden konnte. Dementsprechend wurde mit Datum vom 17.04.2013 ein neuer Terminplan (Index c) erstellt, der als verbindlichen **Übergabetermin** den **09.04.2014** enthielt. Dieser Terminplan beinhaltete Reserven (z. B. Mängelbeseitigung 2 Wochen) und war nach Ansicht der Stabsstelle Prüfdienste auskömmlich bemessen.

Im Laufe des Jahres 2013 ergaben sich **weitere Verzögerungen** aufgrund von Umplanungen der Entwässerung des Bunkers (Frühjahr 2013, ein Monat) und aufgrund der erforderlichen Neuausschreibung des Gewerkes Pfosten-Riegel-Fassade nach dem Ausfall der bereits beauftragten Firma (Herbst 2013, zwei Monate). Der Architekt überarbeitete daraufhin den Terminplan mit Datum vom 18.12.2013 erneut (Index f). Dieser Terminplan endete mit dem **Übergabetermin 09.06.2014** und enthielt gegenüber dem vorherigen Plan keine Reserven mehr.

Nach Feststellung der Prüfdienste war der Umgang des Architekten und der Bauleitung mit den Verzögerungen im Jahr 2013 professionell und sicher. Die Gründe und Auswirkungen der Verzögerungen wurden erkannt und flossen in die weitere Planung und Bauleitung ein.

Bauverzögerungen im Jahr 2014

Bereits Anfang 2014 zeichneten sich weitere Verzögerungen im Bauablauf ab (schriftliche Aufforderung der Bauleitung zur Übergabe von Werkzeichnungen und zum Baubeginn an die Fassadenbaufirma im Februar 2014). Von Bauleitung und Fachdienst Gebäudemanagement besonders hervorgehoben wurden zudem die mangelhafte Termintreue der Trockenbaufirma, der Fassadenbaufirma und des Herstellers der mobilen Trennwände. Darüber hinaus wurde eine zu geringe personelle Besetzung des Elektrikers bemängelt. Die genannten Verzögerungen führten zu regelmäßigen Einträgen in die Baubesprechungsprotokolle. Es wurde aber versäumt, weitere Anpassungen des Terminplans vorzunehmen. Auch finden sich im ganzen Jahr 2014 keine dokumentierten Schreiben mit Mahnungen, Inverzugsetzungen oder Kündigungsandrohungen. Nach Aussage eines Planungsingenieurs war man der Ansicht, dass von öffentlichen Auftraggebern ohnehin keine Zwangsmaßnahmen wie Kündigungen zu erwarten wären.

In den Sommerferien 2014 ruhten die Bauarbeiten dann nahezu vollständig, da die Baufirmen offenbar andere Schulbauvorhaben vorrangig bedienten. Insgesamt führten die Verzögerungen in der Summe zu einer um weitere zwei Monate späteren Fertigstellung.

In der zweiten Jahreshälfte 2014 war kein geordneter Bauablauf mehr zu erkennen. Es gab keinen aktualisierten Terminplan, die Bauleitung versuchte, die Fertigstellung zu wichtigen Terminen der Schule zu erzwingen und scheiterte mehrfach daran. Als Schlusspunkt zeigte sich der Auftragnehmer für die Küchenausstattung völlig unflexibel, lieferte Ausstattungsgegenstände später als angekündigt und bestand auf einen Einbau ohne Unterbrechungen. Hauptsächlich durch dieses Gewerk verzögerte sich die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Mensa um nochmals ca. 4 Monate, so dass die Schule die neuen Räume und deren Funktionen erst Mitte Januar 2015 vollständig nutzen konnte. Auch die vorhandenen Restarbeiten und Mängelbeseitigungen verliefen schleppend, so dass zum Zeitpunkt des Gespräches mit den Planern im März 2015 immer noch Restbauarbeiten erfolgten.

Die Bewertung im Nachgang zeigte, dass die Leistung der Planer, der Bauleitung und des Fachdienstes im Jahre 2014 durchweg schlechter war als in den Vorjahren. Die Gründe hierfür waren vielfältig:

- Aufgrund der Bauzeitverzögerung war auch das kalkulierte Zeitbudget der Büros (Architekt, Bauleitung, Fachplanung) überschritten.
- Die Terminplanung wurde auch deshalb nicht realistisch angepasst, da sie den Vorgaben der Nutzer widersprochen hätte. Der Architekt führte aus, dass der Fachdienst Gebäudemanagement keinen Terminplan mit Fertigstellung Ende 2014 akzeptiert hätte. Dieses wurde vom Fachdienst bestätigt.
- Sowohl der Hauptbauleiter als auch der Haustechnikplaner haben Ende des Jahres 2014 ihren Arbeitsplatz gewechselt und standen am Ende der Bauzeit nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung.
- Nach Einschätzung der Prüfdienste lässt die Handhabung der Baumaßnahme durch den Fachdienst Gebäudemanagement im zweiten Halbjahr 2014 die Annahme zu, dass dieser in diesem Zeitraum personell und kapazitätsmäßig mit der komplexen Situation überfordert war. Beispielsweise hatte er bereits Probleme damit, parallel zur Bautätigkeit die laufenden Abrechnungen der Baufirmen abzarbeiten.

2.2 Außenwirkung

In der zweiten Jahreshälfte 2014 wurden die Bauarbeiten vom Schulumfeld und in der örtlichen Presse verstärkt wahrgenommen. Prekär war, dass Fertigstellungstermine, die von der Bauleitung oder vom Fachdienst Gebäudemanagement in den Baubesprechungen ausgesprochen wurden, in der Schule und von der Presse als „offizielle“ Fertigstellungstermine bzw. als Inbetriebnahmetermine für den Mensabetrieb interpretiert und veröffentlicht wurden. Auch die vom Fachdienst Gebäudemanagement dem Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschuss vorgelegten Übersichten zu Hochbauprojekten beinhalteten mehrfach „neu prognostizierte Fertigstellungen“, die zwar nur monatsgenau waren, jedoch letztendlich auch nicht eingehalten wurden.

Demgegenüber hat es nach Aussage von Bauleitung und Fachdienst Gebäudemanagement nach Verstreichen des Termins im Juni 2014 keinen offiziellen neuen Fertigstellungstermin mehr gegeben.

Zudem wurden die Terminveröffentlichungen seitens der Stadt Wedel nicht dementiert, so dass in der Presse und Schulleiterschaft der Eindruck entstand, dass die Stadt weder den Überblick über die Situation hatte noch in der Lage war, die Baumaßnahme planmäßig durchzuführen.

3. Kostenentwicklung

Da die Darstellung über die Entwicklung der Baukosten sowie die Begründungen seitens der Verwaltung hierzu Fragen aufwarfen, wurde die Stabsstelle Prüfdienste vom Bürgermeister beauftragt, neben der Prüfung der Bauzeitabweichung auch die Prüfung der Kostenentwicklung vorzunehmen. Hierbei ergaben sich Kostenerhöhungen, die teilweise über die Angaben des Fachdienstes Gebäudemanagement deutlich hinausgingen, zudem waren die genannten Ursachen zu ergänzen.

Die Kosten der Baumaßnahme waren über mehrere Haushaltsjahre verteilt und hinsichtlich des Umfangs und der Abgrenzung zu anderen Maßnahmen (Bauunterhaltung Johann-Rist-Gymnasium, Einbeziehen der Außenanlagen, Umbau Hausmeisterhaus, Sanierung des Bunkers, provisorische Maßnahmen) nicht einfach darzustellen.

3.1 Baubeschluss und Kostenentwicklung

Am 01.12.2011 beschloss der Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschuss der Stadt Wedel die Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Aula, Mensa und Sozialräumen für das Johann-Rist-Gymnasium, und zwar die sogenannte Variante ohne Einschränkungen. Dem Beschluss vorausgegangen war eine kontroverse Diskussion mit der Abwägung mehrerer Einsparvorschläge sowie der Alternativplanung eines weiteren Architekten, der den vorhandenen unterirdischen Schutzraum umfänglich in seine Entwürfe mit einbezogen hatte. Letztendlich beschloss der Ausschuss mehrheitlich die vom ursprünglich beauftragten Architekten geplante und jetzt umgesetzte Variante mit berechneten Gesamtkosten in Höhe von 5.660.000 €. Die Zusammensetzung der Kosten und die Kostenentwicklung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

1	2	3	4	5
Nr.	Kostengruppe	Kostenberechnung Stand 05/2011	Kostenbeschluss UBF Stand 12/2011	Kostenfeststellung Stand 10/2015
200	Herrichten und Erschließen	63.830,00 €	64.000,00 €	247.455,83 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.563.354,03 €	2.567.000,00 €	3.012.857,71 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.634.772,02 €	1.638.000,00 €	2.319.113,94 €
500	Außenanlagen	335.410,00 €	333.000,00 €	309.060,44 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €	- €	45.409,77 €
700	Baunebenkosten (incl. zus. Entwurf)	835.913,00 €	944.000,00 €	1.115.167,07 €
	Summe:	5.433.279,05 €	5.546.000,00 €	7.049.064,76 €
	zzgl. Unvorhergesehenes:		114.000,00 €	
	Summe incl. Unvorhergesehenes:		5.660.000,00 €	

Die beschlossenen Kosten (Spalte 4) basieren auf den Kostenberechnungen der beauftragten Architekten und Ingenieurbüros (Spalte 3), die seitens der Stabsstelle Prüfdienste zum Vergleich mit der Kostenfeststellung herangezogen wurden. Die Kosten wurden auf Grundlage der DIN 276 ermittelt und in Kostengruppen dargestellt. Die Beträge in Spalte 4 enthalten Abrundungen sowie eine Summe für Unvorhergesehenes, die jedoch für den Vergleich unberücksichtigt bleibt, da sie ja gerade die Mehrkosten – wie auch eingetreten – abdecken sollte. Die von der Stabsstelle Prüfdienste aufgestellte vorläufige Kostenfeststellung (Spalte 5) mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 7,05 Mio. €

zeigt, dass diese Reserve jedoch bei Weitem nicht ausreichte. Insgesamt wurde eine Kostensteigerung von ca. 1,5 Mio. € bzw. etwa 27 % festgestellt.

In die Kostenfeststellung einbezogen wurden alle Kosten, die von der Anlagenbuchhaltung auf dem entsprechenden Finanzbuchhaltungskonto „Anlagen im Bau, Hochbaumaßnahmen“ verbucht worden waren. Dadurch sind auch Baurechnungen erfasst, deren Zuordnung eventuell auch anders vorgenommen werden könnten, z. B. Sanierungsarbeiten im Bunker. Darüber hinaus wurden auch die Kosten für Außenanlagen und Küchentechnik in die Gesamtkostenermittlung aufgenommen. Diese wurden zwar auf separaten Konten gebucht, sind aber aufzuführen, da sie bereits in den beschlossenen Baukosten (Spalte 4) enthalten waren.

Nicht aufgeführt in der Kostenfeststellung sind dagegen Folgekosten infolge des unklaren Fertigstellungstermins in der zweiten Jahreshälfte 2014. Hier haben externe Essenslieferungen und Schadensersatzansprüche des bereits beauftragten Küchenbetreibers zu Mehrkosten in einer Höhe von ca. 30.000 € geführt.

Auf die Gründe für die Kostensteigerung wird in den nachfolgenden Abschnitten näher eingegangen. Ein Grund zeigt bereits die Übersicht. Die Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke), der hauptsächlich die Tische und Bestuhlung der Mensa sowie die Stühle für die Aula zuzuordnen waren, war im Kostenbeschluss des Ausschusses noch nicht enthalten. Gleichwohl tragen die hierfür aufgewendeten Kosten nur untergeordnet (ca. 0,8 % der beschlossenen Kosten) zu der festgestellten Kostenerhöhung bei. Hinsichtlich weiterer Details zur Kostenentwicklung wird auf Pkt. 3.3 verwiesen.

3.2 Bauablauf und Darstellung in den Gremien

Die Baumaßnahme wurde im Herbst 2012 begonnen und sollte nach ursprünglicher Planung bis Dezember 2013 abgeschlossen sein. Dieses Ziel wurde aus verschiedenen Gründen (widrige Witterungsverhältnisse im Winter 2012/2013, nicht erwartete technische Probleme im Zusammenhang mit der baulichen Situation der Bunkeranlage, Insolvenz der zunächst beauftragten Fassadenfirma, dadurch bedingte weitere Verzögerungen im Bauablauf u.a.) nicht erreicht. Die Fertigstellung des Erweiterungsbaus verzögerte sich bis Dezember 2014.

Der zuständige Fachausschuss wurde während der Bauphase seitens des für den Anbau zuständigen Fachdienstes Gebäudemanagement regelmäßig, insbesondere durch die Informationen „Stand zur Durchführung und Kostenentwicklung wichtiger Hochbauprojekte“ über die Entwicklung der Baumaßnahme auf dem Laufenden gehalten.

Diesbezüglich seien hier exemplarisch auch der Beschluss des Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschusses vom 13.09.2012 über die Vergabe der erweiterten Rohbauarbeiten an ein Fachunternehmen oder die Mitteilungsvorlage zur Erteilung von Nachtragsaufträgen an zwei Elektrofirmen, eine Aufzugsfirma sowie die mit der Fertigung der Pfosten-Riegel-Fassade beauftragte Baufirma genannt.

In der Mitteilung zum „Stand zur Durchführung und Kostenentwicklung wichtiger Hochbauprojekte“ wurden vom Fachdienst Gebäudemanagement per 30.11.2014 Gesamtkosten für den Erweiterungsbau (ohne Außenanlagen) von 5,541 Mio. € angenommen. Die Baumaßnahme sollte im Dezember 2014 abgeschlossen sein. Per 30.09.2015 wurden die Gesamtkosten des Anbaus mit 6,295 Mio. € neu prognostiziert.

Zu seinen Sitzungen am 07.11.2013, 26.03. und 07.05.2015 wurden dem UBF folgende Beschlussvorlagen des Fachdienstes Gebäudemanagement zur Feststellung von Mehrausgaben vorgelegt:

- BV vom 09.10.2013: Mehrausgaben von 275.000,00 €
- BV vom 09.03.2015: Mehrausgaben von 432.000,00 €
Mehrausgaben Einrichtung 227.000,00 €
- BV vom 20.04.2015: Mehrausgaben von 596.000,00 €

Hinzu kommen die Kosten für einen in der Planungsphase, vom UBF beschlossenen Alternativentwurf von 135.000,00 €.

Begründet wurden die gestiegenen Kosten in erster Linie mit höheren Angebotspreisen sowie mit dem Umstand, dass die Insolvenz einer Auftragnehmerfirma nicht nur zu einer Bauzeitverlängerung, sondern auch zu Mehrkosten geführt hätte. – Tatsächlich kamen jedoch weitere wesentliche Faktoren hinzu (siehe Pkt. 3.3.).

3.3 Kostenentwicklung einzelner Gewerke und Aufträge

Die Analyse aller Auftragsvorgänge führte zu dem Ergebnis, dass sich die Kostenerhöhungen auf einige wenige Gewerke und Teilleistungen konzentrierten. Die übrigen Gewerke lagen überwiegend im Bereich der berechneten Kosten, teilweise sogar darunter. Im Nachfolgenden werden die Gewerke mit starken Abweichungen zwischen Kostenberechnung und Kostenfeststellung dargestellt und erläutert.

Elektroinstallationen (Starkstromanlagen)

Die Kosten für Starkstromanlagen haben sich gegenüber der Kostenberechnung (ca. 167.000,00 €) auf insgesamt ca. 455.000,00 € in etwa verdreifacht. Im Nachfolgenden wird diese Kostensteigerung anhand der zwei an Elektrofirmer erteilten Aufträge erläutert:

Bereits die Auftragssumme für den Hauptauftragnehmer lag mit ca. 212.000,00 € wesentlich über der Kostenberechnung. Aufgrund umfangreicher Nachtragsleistungen (z.B. Beleuchtung = ca. 53.000,00 € sowie Zentralbatterieanlage, Brandschutz, Unterverteilung Küche) erhöhte sich die Abrechnungssumme auf ca. 293.000,00 €.

Im Zuge der Bauausführung hat der Fachdienst Gebäudemanagement auch etwa 50 (schriftliche) Kleinaufträge an einen örtlichen Elektrofachbetrieb im Gesamtvolumen von circa 150.000,00 € vergeben. Im Rahmen dieser Aufträge wurden Elektroinstallationen und –verteilungen im Bunker erneuert, die sowohl für den Neubau als auch für den Gebäudebestand erforderlich waren. Es ist nachvollziehbar, dass der Planer den Aufwand für diese Arbeiten in der ursprünglichen Kostenberechnung nicht erfasst hatte.

Abbruchkosten

Ursprünglich lagen der Planung Abbruchkosten in Höhe von rd. 12.000,00 € zugrunde. Die Auswertung der Schlussrechnung des Rohbauunternehmers ergab, dass dem Gewerk „Gebäudeabbruch“ Kosten in Höhe von insgesamt rd. 167.000,00 € zuzuordnen waren.

Diese tatsächlich entstandenen Kosten weichen nur marginal von den insoweit im Angebot des Rohbauunternehmens vom 20.08.2012 aufgeführten Beträgen ab. Die erhebliche Zunahme der Kosten für diese Leistung entstand mithin bereits im Zuge der Ausführungsplanung durch den Architekten. Zu erklären ist die Kostenerhöhung mit der beim Neubau gegenüber der Entwurfsplanung weit hinausgehende Komplexität des Eingriffs in den Bestand, hier besonders der Anschluss an das Hauptgebäude und Umbaumaßnahmen im Bunker.

Elektroinstallationen (Schwachstromanlagen)

Die Kosten für Schwachstromanlagen (Brandmeldeanlage, Telefon, Ansteuerung der Lüftungs- und Sonnenschutzanlage, Lautsprecheranlage, Datennetzwerk) wurden vom Fachplanungsbüro mit einer Höhe von ca. 19.000,00 € offensichtlich viel zu niedrig angesetzt. Tatsächlich wurden für diese Leistungen rd. 167.000,00 € abgerechnet.

Küchentechnik Mensa/Cafeteria

Bereits die Auftragssumme an den Küchenanlagenbauer betrug mit ca. 459.000,00 € rund 103.000,00 Euro mehr als die Kostenberechnung des Fachplaners. Die Schlussrechnung beinhaltete weitere Mehrkosten in Höhe von ca. 35.000,00 €, so dass der Betrag der Kostenberechnung letztlich um ca. 138 T€ überschritten wurde. Zu den wesentlichen Nachtragsleistungen gehören die Cafeteria-Ausgabe (ca. 15.000,00 €), der Schnellkühler/-froster (ca. 10.000,00 €) und die geänderte Arbeitsschrankkombination (ca. 7.600,00 €).

Lüftungsinstallation

Der Fachplaner veranschlagte in der Kostenberechnung Baukosten in Höhe von ca. 305.000,00 € für Zu- und Abluftanlagen. Bereits die Auftragssumme betrug ca. 394.000,00 €. Abgerechnet wurden einschließlich mehrerer Nachträge rd. 426.000,00 €. Darüber hinaus ist noch eine Forderung des Auftragnehmers in Höhe von ca. 24.000,00 € für Mehrkosten infolge der Bauzeitenverlängerung strittig. Damit tragen die Mehrkosten für die Lüftungsinstallation in Höhe von 121.000,00 Euro bzw. 145.000,00 Euro wesentlich zu der Baukostenerhöhung bei. Ursächlich hierfür ist u.a. ein entgegen ursprünglicher Annahmen deutlich umfangreiches Leitungsnetz.

Mobile Trennwände

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde erkannt, dass die Qualität der mobilen Trennwände (Geräuschdämmung, Akustik) gegenüber der Entwurfsplanung optimiert werden musste. Dies führte zu deutlich erhöhten Kosten (Kostenberechnung: ca. 85.000,00 €, Kostenfeststellung: ca. 168.000,00 €).

Malerarbeiten

Auffällig war, dass die ursprüngliche Auftragssumme für Malerarbeiten in Höhe von rd. 35.000,00 € in der Abrechnung um mehr als 100 % überschritten wurde (ca. 76.000,00 €).

Zusammenfassung der wesentlichen Kostenabweichungen

Die bei den vorgenannten Gewerken angefallenen Mehrkosten werden der nachstehenden Tabelle veranschaulicht:

Gewerk	Kostenberechnung	Kostenfeststellung	Mehrkosten	Prozentuale Abweichung
Elektroinstallationen (Starkstromanlagen)	Ca. 167.000,00 €	Ca. 455.000,00 €	Ca. 288.000,00 €	272,46 %
Abbruchkosten	Ca. 12.000,00 €	Ca. 167.000,00 €	Ca. 155.000,00 €	1.391,67 %
Elektroinstallationen (Schwachstromanl.)	Ca. 19.000,00 €	Ca. 167.000,00 €	Ca. 148.000,00 €	878,95 %
Küchentechnik Mensa/Cafeteria	Ca. 356.000,00 €	Ca. 494.000,00 €	Ca. 138.000,00 €	138,76 %
Lüftungsinstallation	Ca. 305.000,00 €	Ca. 426.000,00 €	Ca. 121.000,00 €	139,67 %
Mobile Trennwände	Ca. 85.000,00 €	Ca. 168.000,00 €	Ca. 83.000,00 €	197,65 %
Malerarbeiten	Ca. 35.000,00 € *	Ca. 76.000,00 €	Ca. 41.000,00 €	217,14 %

(* Auftragssumme. Keine bekannte Kostenberechnung hierzu.)

Mithin belaufen sich die Mehrkosten auf ca. 974.000,00 €.

4. Fazit

Seitens der Stabsstelle Prüfdienste wurde festgestellt, dass es beim Anbau an das Gymnasium im Jahre 2014 an einer kompetenten Leitungsstelle fehlte, die mit Blick auf das Ganze die einzelnen Akteure wirkungsvoll hätte steuern können. Hierfür gibt es im Bauwesen üblicherweise die Einrichtung einer Projektsteuerung. Dieses Instrument wird in Wedel bei größeren Vorhaben (BusinessPark, Hafenumbau) bereits genutzt, war im vorliegenden Projekt jedoch als nicht notwendig erachtet worden. Nach Ansicht der Stabsstelle Prüfdienste wäre für diese Baumaßnahme die Einrichtung einer externen Projektsteuerung hilfreich gewesen.

H

Mit der Einrichtung einer externen Projektsteuerung hätte der termingetreue Ablauf dieses Bauvorhabens, welches technisch sehr anspruchsvoll war und hinsichtlich der Bausumme weit über das übliche Maß der von der Stadt Wedel in der Vergangenheit durchgeführten Schulbauvorhaben hinausging, sichergestellt werden können.

Zudem wird es seitens der Stabsstelle Prüfdienste als notwendig erachtet, dass die Pressearbeit für große Bauprojekte von der Stadt Wedel zentral durchgeführt werden sollte. Hierdurch wird vermieden, dass interne oder vorläufige Termine veröffentlicht werden bzw. es kann sichergestellt werden, dass derartige Termine wirkungsvoll dementiert werden können.

Die Prüfung der Baumaßnahme Erweiterungsbau Johann-Rist-Gymnasium ergab neben der erheblichen Bauzeitverlängerung auch eine erhebliche Baukostensteigerung um ca. 1,5 Mio. € bzw. ca. 27 % auf nunmehr ca. 7 Mio. €. Die vielfältigen, während und nach Abschluss der Baumaßnahme von der Verwaltung genannten Gründe für die Mehrkosten (insbesondere die Insolvenz einer Baufirma sowie die Marktlage) trugen zwar zu den Mehrkosten bei, sind nach Ansicht der Stabsstelle Prüfdienste jedoch nicht die Hauptursachen.

B

Maßgeblich waren dementsgegen Mängel und Versäumnisse in der Kostenberechnung aus dem Jahre 2011, in der verschiedene Gewerke, insbesondere der Rohbau und die Technische Gebäudeausrüstung (hier besonders die elektrischen Anlagen) im Hinblick auf die Anbindung an den Bestand und die Anforderungen für den Betrieb nicht in der erforderlichen Detailtiefe durchgeplant worden waren. Allein hierdurch sind Zusatzkosten in Höhe von ca. einer Mio. € entstanden. Dieser Umstand ist zu beanstanden.

Die Kostenentwicklung der übrigen Gewerke zeigte hinsichtlich der Kostensteigerungen keine besonderen Auffälligkeiten. Die Mehrkosten bewegten sich innerhalb einstelliger Prozentwerte und lagen damit im zu erwartenden Rahmen. Hierzu waren keine Beanstandungen auszusprechen.

Hinweis:

Die diversen Kostendarstellungen der Verwaltung der vergangenen Jahre beinhalteten mehrfach wechselnde Basiswerte und Zuordnungen, so dass hieraus der Vergleich Soll/Ist nur schwer nachvollzogen werden konnte. Die gewählte – bei Punkt 3.1 dargestellte – Übersicht der Kostenentwicklung war nach Ansicht der Stabsstelle Prüfdienste am geeignetsten.

5. Stellungnahme der Verwaltung

Der vorliegende Bericht wurde der Fachbereichsleitung Bauen und Umwelt sowie dem Fachdienst Gebäudemanagement in zwei Teilen zur Kenntnis gegeben und in einer Besprechung am 25.11.2015 erörtert. Hierbei wurden Strategien besprochen, um die angesprochenen Probleme bei zukünftigen Projekten zu vermeiden. Mit Datum vom 21.12.2015 hat der Fachdienstleiter zudem eine schriftliche Stellungnahme zu dem Hinweis und der Beanstandung der Stabsstelle Prüfdienste abgegeben. Demnach rechtfertigt er seine Darstellung der Kostenentwicklung und die Ursachen für die Mehrkosten, akzeptiert jedoch ausdrücklich die ausgesprochene Beanstandung.

Demgegenüber schlägt der Fachdienstleiter zur Vermeidung derartiger Probleme bei zukünftigen Projekten anstelle einer externen Projektsteuerung eine personelle Unterstützung der internen Projektleitung vor. Diese Form der Abhilfe war bereits in der Besprechung vom 25.11.2015 diskutiert worden. Die Stabsstelle Prüfdienste kann sich dieser Sichtweise anschließen.

6. Zusammenfassung

Die Prüfung ergab zunächst, dass der Neubau von Mensa bzw. Aula dem beabsichtigten Einsatzzweck entsprechend errichtet wurde, dass keine Haushaltsmittel für nicht benötigte Ausstattungen verwendet wurden und dass die Aufträge überwiegend vorschriftsmäßig ausgeschrieben, erteilt und die hierfür anfallenden Kosten – allerdings z.T. mit deutlicher zeitlicher Verzögerung – abgerechnet, auf ihre Richtigkeit hin untersucht und angewiesen wurden. Eine Verschwendung öffentlicher Gelder war nicht festzustellen.

In der Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass es bei diesem Bauprojekt erhebliche Bauzeitverzögerungen und Kostenerhöhungen gab, die die Stabsstelle Prüfdienste zu folgendem Hinweis und folgender Beanstandung veranlassten:

Hinweis:

- Größere Bauprojekte sollten von einem Projektleiter mit erweitertem Verantwortungsbereich geleitet werden. Hierzu kann sowohl eine externe Projektsteuerung herangezogen werden als auch die interne Projektleitung personell verstärkt werden. Letztere Maßnahme wird vom Fachdienst Gebäudemanagement favorisiert.

Beanstandung:

- Die Kostenberechnung von Mai 2011 enthielt für einige Gewerke und Teilleistungen wesentlich zu geringe Ansätze. Hauptsächlich hierdurch erhöhten sich die ursprünglich geplanten und beschlossenen Gesamtbaukosten von ursprünglich ca. 5,7 Mio. € auf ca. 7,0 Mio. €.

Wedel, den 18.01.2016

Thorsten Müller, Prüfer


Wolfgang Meinert, Technischer Prüfer

Wedel, 21.12.2015

An 0-14
Über FB 2

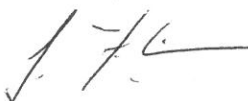




ger. M. 

**Vermerk der Stabsstelle Prüfdienste über die Prüfung der
Kostenentwicklung der Baumaßnahme Erweiterung JRG**
hier: Stellungnahme

1. In der im Abschnitt 3 des Vermerks abgebildeten Kostenübersicht sind verschiedene Gewerke anders zugeordnet, als dies in der Kostenverfolgungsdatei durch 2-10 der Fall ist. Daher sind die Beträge auch nur bedingt mit den vorliegenden Kostenübersichten und Mitteilungen von 2-10 vergleichbar. Dies betrifft sowohl die Abbrucharbeiten, die Bestandteil des erweiterten Rohbaufauftrages waren und daher von 2-10 in der Kostengruppe 300 mitgeführt wurden, als auch die Kucheneinrichtungskosten, die hier der Kostengruppe 400 zugeordnet sind.
Des Weiteren sind - wie auch im Text erwähnt - in der Übersicht Zahlungen enthalten, die nicht unmittelbar dem Projekt „Neubau Aula/Mensa“ zugeordnet werden können, sondern z.B. für Sanierungsarbeiten an der Bunkeranlage angefallen sind. Insofern fällt die Summe hier auch deutlich höher aus, als bei Betrachtung der rein projektbezogenen Kosten.
2. Als Begründung für die Mehrkosten hat 2-10 bereits in der BV/2015/050 durchaus darauf hingewiesen, dass der Angebotspreis für das erweiterte Rohbaugewerk (in dem die Abbrucharbeiten enthalten waren) um 360.000 € über dem geschätzten Wert des Planers lag. Auch auf die Gründe für Mehrkosten anderer Gewerke ist 2-10 in der genannten BV bereits eingegangen. Letztlich konnten einige dieser Mehrkosten durch Einsparungen an anderer Stelle - wenn auch nur teilweise - wieder aufgefangen werden.
3. Der Beanstandung kann sich 2-10 dennoch anschließen. Die daraus resultierende Empfehlung, zukünftig eine externe Projektsteuerung einzubinden, sieht 2-10 jedoch eher skeptisch. So gab es ja durchaus externe Planer und Bauleiter, zu deren Aufgaben sowohl die detailgenaue Planung als auch die Kostenverfolgung und die zeitgerechte Koordination der Arbeiten auf der Baustelle gehörten. Deren ordnungsgemäße und effektive Aufgabenerfüllung muss aber letztendlich doch stets durch eine verantwortliche interne Betreuung kontrolliert und sichergestellt werden. Sinnvoller wäre hier eher eine personelle Entlastung der internen Projektleitung von Routineaufgaben während eines solchen Bauprojektes.



J. Zwicker