

*Betreff:***Tiefgarage Packhof - Sanierung
hier: Kostenerhöhung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau*Datum:*

31.08.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

03.09.2025

Status

Ö

Beschluss:

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 17.05.2024 ergibt, wird mit 1.724.000 € brutto festgestellt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 09.07.2025 ohne Indexsteigerung auf 18.629.300 € brutto festgestellt. Die Kosten der Sprinkleranlage als Vorabmaßnahme im Jahr 2018 betrugen bereits 1,5 Mio. €.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 20.129.300 € brutto.

Da es sich um einen Betrieb gewerblicher Art handelt, werden lediglich die Netto- Baukosten i.H.v. 16.915.500 € finanziert.

Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme – Sanierung Tiefgarage Packhof - werden sich Mehrkosten in Höhe von

+ 1.724.000 €

ergeben.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau hat in seiner Sitzung am 13.07.2022 / 04.06.2024 (DS 22–19122 / 24-23861) der Baumaßnahme sowie den bereits angefallenen Mehrkosten zugestimmt und die Gesamtkosten ohne Indexsteigerung mit

18.405.300 €

festgestellt.

Die sich durch die Kostenerhöhung ergebenden Gesamtkosten einschließlich Indexsteigerung betragen

20.129.300 €

Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:

Im Zuge der Baumaßnahme wurden zusätzliche technische und bauliche Anforderungen und

Mängel festgestellt, die weitere Maßnahmen erforderlich machten.

Zu den zusätzlichen Maßnahmen kamen Preissteigerungen bei den Vergaben der Bauleistungen hinzu. Wie sich anhand der Vergabeergebnisse der einzelnen Gewerke gezeigt hatte, kann der bisher festgestellte Gesamtkostenrahmen nicht eingehalten werden.

Folgende Maßnahmen wurden über den bereits benötigten Umfang hinaus erforderlich:

- Sanierung Haupttreppenhaus/Rolltreppenzugang
Die ursprünglich vorgesehene Sanierung des Haupttreppenhauses (Malerarbeiten) stellte sich aufgrund der doch umfangreicheren Erneuerung der technischen Anlagen als nicht ausreichend heraus und machte eine Erneuerung der gesamten Oberflächen erforderlich.
- Mehraufwand im Bereich Hochbau
Durch zusätzlich erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der fehlenden Dokumentation und weiteren Planungsanpassungen. Darüber hinaus kam es zu erhöhten Kosten durch höhere Vergabeergebnisse gegenüber der Kostenschätzung.
- Neuerichtung NEA (Netzersatzanlage) sowie NEA-Raum
Im Rahmen der Netzberechnung unter Berücksichtigung der Anlaufströme wurde festgestellt, dass die Leistung des Antriebsaggregats nicht mehr ausreichend ist. Darüber hinaus entspricht die Abgasanlage nicht den technischen Richtlinien und dem Emissionsschutzgesetz.
Aufgrund der aktuellen technischen Anforderungen wurde die Erweiterung des Raumes notwendig, da der Bestandsraum dafür nicht mehr geeignet ist
- Mehraufwand ELT.-Installation
Kostensteigerung entstand durch höhere Vergabeergebnisse gegenüber der Kostenschätzung.
- Brandschottung Technikgewerke und Brandwände
An vielen Stellen gab es versteckte Bestandsöffnungen in Wänden und Decken, welche brandschutztechnisch verschlossen werden mussten. Zudem mussten Bestandsleitungen und neue Leitungen nach neuem Brandschutzkonzept geschottet und brandschutzverkleidet werden.
- Bekämpfung Wassereintritt
Zur Sicherstellung von trockenen Lüftungszentralen wurden Abdichtungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudefuge erforderlich. Darüber hinaus wurde durch einen Gutachter ein Sanierungskonzept zur Ursachenbehebung erstellt. Die Maßnahmen zur Behebung der Wasserproblematik durch Injektionsverfahren waren an den betroffenen Stellen erfolgreich, führten jedoch an anderen Stellen zu Undichtigkeiten, die eine Erhöhung des Sanierungsaufwands zur Folge hatten.
- Taubenschutz
Durch offenstehende Tore während der Betriebszeit finden vorwiegend Tauben eine Unterkunft in der Tiefgarage. Es entsteht eine starke Belastung von sämtlichen Installationen (Leuchten, Hinweisschilder, Rohre, Kabeltrassen etc.) durch Taubenkot, der nicht nur unhygienisch, sondern ätzend für die Materialien ist. (z. B. für die Isolation der Elektroleitungen). Die Leistungen zum Taubenschutz haben sich im Umfang erhöht.
- Demontage asbest- und KMF-haltiger Bauteile
Der Umfang der Schadstoffbelastung wurde erst im Rahmen des Rückbaus erkennbar und führte zu erhöhtem Arbeitsaufwand und zusätzlich erforderlichen Vorabmaßnahmen. Diese Leistung hat sich durch die weiteren Befunde erhöht.
- Anpassung Sprinklerleitungen
Die Sprinklerleitungen müssen an vielen Orten angepasst werden, da die neue Führung der TGA-Technik Bestandssprinkler verbaut. Nach Forderung der VdS Schadenverhütung GmbH (Prüf- und Zertifizierungsstelle) mussten auch im Bereich der Fernwärmeleitung neue Sprinkler ergänzt werden. Außerdem ist durch den Stillstand der Anlage ein Austausch von verschlissenen Komponenten erforderlich

geworden.

- Mehraufwand (Messe-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSR))
Aufgrund der hohen Anlaufströme der Ventilatoren und der begrenzt zur Verfügung stehenden Trafoleistung des Gebäudes musste bei allen Geräten nachträglich eine Ansteuerung über Frequenzumformer realisiert werden.
Aufgrund der verlängerten Bauphase waren die verhandelten Einheitspreise nicht mehr haltbar und mussten passend zu den Werten des Statistischen Bundesamtes angepasst werden.
- Maßnahmen gegen Überflutung
An den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und bei den Technikzentralen werden Überflutungsschotts nachgerüstet; um in Zukunft einen Überflutungsschaden zu vermeiden. Der Bereich war beim Starkregenereignis im Sommer 2023 erheblich betroffen.
- Sandwichwände u. Schalldämmung in Zentralen
Zusätzliche Abdichtungen an den Sandwichwänden für die Luftdichtheit des Lüftungssystems und zusätzliche Schalldämmungen an den Zentralenwänden waren erforderlich.
- Austausch Tauchpumpenanlage
Die unterdimensionierte Tauchpumpenanlage und das veraltete Druckrohrsystem musste erneuert werden.
- Verlängerung Baustelleneinrichtung
Infolge der verlängerten Bauzeit mussten Kosten der Baustelleneinrichtung angepasst werden.
- Mehrkosten durch Beschleunigungsmaßnahmen und Preissteigerungen
Damit die Bauzeit trotz der erheblichen zusätzlichen Maßnahmen möglichst reduziert werden konnte, mussten Beschleunigungsmaßnahmen mit mehr Personaleinsatz und längeren Arbeitszeiten realisiert werden. Durch die Bauzeitverlängerung haben die Firmen, resultierend auf einer Änderung der Kalkulationsgrundlage, Mehrkosten gefordert.

Über die o. g. technischen und baulichen Zusatzanforderungen hinaus wurde der Wunsch nach einem 24-Stunden Betrieb der städtischen Parkhäuser umgesetzt. Dieser 24/7 Betrieb wird in der TG Packhof ab 1. November 2025 umgesetzt. Das Bezahlssystem wird vorerst mit Bargeld oder EC-Karte funktionieren, die anderen Zahlungsmöglichkeiten werden derzeit noch angepasst. Die für die Tiefgarage Packhof benötigten baulichen und technischen Maßnahmen wurden aus dem Sanierungsprojekt mitfinanziert. Die Öffnungszeiten werden von 7:00-24:00 Uhr sein, jedoch ist ein Herausfahren mit bezahltem Ticket jederzeit möglich.

Die unvorhersehbaren, notwendigen Maßnahmen im Bereich Hochbau haben sich aufgrund einer deutlich schlechteren Bausubstanz als ursprünglich erkennbar war ergeben. Eine ausreichende Dokumentation über das Gebäude lag nicht vor, so dass die Grundlagenermittlung zur Bausubstanz nur eingeschränkt möglich war. Lieferengpässe und nach wie vor hohe Auslastungen bei den Personalkapazitäten der Firmen haben zu höheren Submissionsergebnissen geführt. Demzufolge haben sich durch die anhaltende dynamische Marktentwicklung Preissteigerungen im Bereich der TGA sowie der Hochbaugewerke ergeben. Diese beeinflussen den Bauablauf unkalkulierbar, sowohl zeitlich als auch finanziell.

Einsparungen zur Reduzierung der Baukosten können nicht aufgezeigt werden. Es wird zur Schaffung der langlebigen Funktionsfähigkeit mit Mehrkosten von 1.724.000 € brutto gerechnet, so dass sich der Gesamtkostenrahmen der Sanierung der Tiefgarage Packhof auf 20.129.300 € brutto erhöht.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die zusätzlichen Haushaltsmittel werden in diesem Jahr (2025) benötigt, um die Restarbeiten abwickeln zu können und keinen Baustopp mit weiteren Mehrkosten zu

erzeugen.

Zur Finanzierung der Mehrkosten in Höhe von 1.724.000 EUR brutto (1.448.800 EUR netto) ist eine überplanmäßige Mittelbereitstellung auf dem Projekt „Tiefgarage Packhof/Sanierung (4E.210171)“ erforderlich. Der Antrag soll dem Rat in einer seiner nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorgelegt werden. Die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit der Finanzierung ergibt sich aus den oben genannten Gründen. Unter der Voraussetzung der Bildung der Haushaltsreste der Vorjahre im konsumtiven Bereich stehen damit ausreichend Haushaltsmittel zur Finanzierung der Maßnahme zur Verfügung.

Die Umsetzung des APH-Beschlusses ist abhängig von der Entscheidung des Rates über die überplanmäßige Mittelbereitstellung.

Hanusch

Anlage/n:

Anlage 1 – Kostengegenüberstellung