

**B e r a t u n g s f o l g e:**

- |  |            |               |   |
|--|------------|---------------|---|
| 1. Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immo-<br>bilien, Krankenhäuser und Pflegeschule | 20.09.2018 | Kenntnisnahme | N |
| 2. Kreistag  | 25.10.2018 | Kenntnisnahme | Ö |

Franz Baur/10.09.2018

---

**gez. Dezernent / Datum**

**St. Elisabethen-Klinikum Ravensburg - Neustrukturierung St. Elisabeth,  
Kostenbericht 2. Bauabschnitt**

**Darstellung des Vorgangs:**

**Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

Mit dem Startschuss für das Projekt „Neustrukturierung Krankenhaus St. Elisabeth“ im Jahr 2007 wurde der Eigenbetrieb IKP vom Kreistag mit umfangreichen Handlungsvollmachten und Zuständigkeiten ausgestattet, um eine effiziente Umsetzung des Projekts zu gewährleisten. Die Verwaltung wurde beauftragt, in regelmäßigen Abständen über die Entwicklung des Projektbudgets und die erforderlichen Anpassungen aufgrund von allgemeinen Baupreissteigerungen zu berichten.

Die Verwaltung hat zusammen mit den Projektsteuern in den folgenden Jahren den Gremien jährlich Kostenberichte mit den Darstellungen zu den aktuellen Sachständen, Projektentwicklungen sowie zu Prognosen und wesentlichen Projektrisiken vorgelegt.

In seiner Sitzung vom 10.10.2013 hat der Kreistag den 2. Bauabschnitt des Projekts Neustrukturierung Krankenhaus St. Elisabeth zur Realisierung freigegeben. Bestandteil des 2. Bauabschnitts sind die Errichtung des Bauteils C, Neubau Notfall- und Intensivgebäude mit Hubschrauberlandeplatz, und des Bauteils D, Neubau des Frauen- und Kinderzentrums sowie bauliche nachlaufende Maßnahmen im Bestand.

## **a) Projektbudget**

In seiner Sitzung vom 17.10.2017 hat der Kreistag das Projektbudget für den 2. Bauabschnitt nach Anpassung von Projektinhalten und aus der Fortschreibung der Kostenprognose auf 121.600.000 € neu festgesetzt.

## **b) Noch umzusetzende Projektinhalte**

Die Bauteile C und D des 2. Bauabschnitts sind ab September 2017 von der Ober- schwabenklinik in Betrieb genommen worden. Mit dem Umzug der Ober- schwaben- klinik wurden nun die Gebäude und Flächen freigestellt, in denen die nachlaufenden Arbeiten stattfinden werden.

Nach Inbetriebnahme der Bauteile C+D verbleiben im Wesentlichen noch folgende Projektinhalte, die als „bauliche Nachläufer“ bezeichnet werden:

- Neubau der Liegendkrankenzufahrt mit Anpassung des Wirtschaftshofes nach dem Rückbau des Bettenhaus West inkl. dem Rückbau des Verbindungsbau- werks zum Bauteil B, Behandlungsbau
- Umbau der Ebene +3 im Bauteil B, Behandlungsbau
- Fertigstellung der Decken in den Ebenen -1 und -2 im Bauteil B
- Umbau der Fassade Süd und West am Bauteil B
- Umbau des interimistischen Haupteinganges im Bauteil A, Bettenhaus
- Bauliche Anpassungen der Pat. Zimmer in der Ebene +1 Bauteil A
- Vollständiger Rückbau des alten Hochhauses
- Herstellung der restlichen Außenanlagen

## **c) Rahmentermine**

Für die baulichen Nachläufer sind die Planungsleistungen im Wesentlichen abge- schlossen, die Leistungsverzeichnisse als Grundlage für die Ausschreibung der Bau- leistungen sind ebenfalls nahezu vollständig ausgearbeitet.

Nach den abgeschlossenen Rückbauarbeiten des Bettenhaus West beginnen die Bauarbeiten zur Herstellung der neuen Liegendkrankenvorfahrt und die Maßnahmen zur Umstrukturierung des Wirtschaftshofes im September d.J. Die neue Zufahrt und der baulich neu organisierte Wirtschaftshof sollen nach der aktuell ausgearbeiteten Rahmenterminplanung im Januar 2020 dem Betrieb übergeben werden.

Die noch durchzuführenden baulichen Anpassungen in den bestehenden Bauteilen A und B im Bereich des ehem. Interimshaupteingang im Erdgeschoss, der Neurologie, der Kardiologie, verschiedenen Bereichen in den Untergeschossen sowie die Anpassung der restlichen Fassaden starten ab Januar 2019 und sollen insgesamt bis Feb- ruar 2020 abgeschlossen sein.

Nach der überarbeiteten Rahmenterminplanung wird das Projekt „Neustrukturierung Krankenhaus St. Elisabeth“ mit der Herstellung Außenanlagen auf der Südseite der Liegenschaft bis 2021 abgeschlossen sein.

## d) Aktueller Projektstand

### Planung

Die in 2017 vorgestellten und vom Kreistag beschlossenen Anpassungen der Geschossebenen der neuen Liegendkrankenzufahrt zur Notaufnahme sowie die geänderte Raumstrukturierung der Grundrisse im Untergeschoss mit zusätzlichem Platzangebot im neuen Wirtschaftshof wurden im vergangenen Jahr in die Ausführungsplanung übernommen.

Die Ausführungsplanung für die Herstellung der neuen Liegendkrankenzufahrt und der Umgestaltung des Wirtschaftshofes sind abgeschlossen. Es erfolgen derzeit noch planerische Anpassungen an die nach dem Abbruch des Bettenhaus West tatsächlich vorgefundenen Gegebenheiten zur Gründung des neuen Bauwerks. Diese Planungen werden bis Anfang September d.J. fertiggestellt sein.

Die Ausführungsplanung für die Umbauten im Bestand ist fertiggestellt und wird zurzeit final geprüft. Während der baulichen Umsetzung ist mit weiteren Anpassungen aufgrund abweichender baulicher Gegebenheiten des Bestandes, welche erst nach Abschluss der Abbrucharbeiten erkennbar sein werden, zu rechnen.

Die Planung der Außenanlage im Bereich des ehem. „Hochhauses“ wird bis September 2018 fertiggestellt sein.

### Auftragswesen/Vergabeverfahren

Die Vergabeverfahren für die Rückbauarbeiten Bettenhaus West und Hochhaus konnten innerhalb der Sollparameter im Dezember 2017 abgeschlossen werden.

Die ersten Leistungen zur **Umsetzung der baulichen Nachläufer des 2. Bauabschnitts im Bestand** (Bauteil A+B) wurden zum Jahreswechsel 2017/2018 EU-weit ausgeschrieben. Die ersten Submissionen fanden im Februar 2018 statt. Die Beteiligung an den ersten Verfahren war sehr gering. Die für die ausgeschriebenen Leistungen eingegangenen Angebote lagen deutlich über den berechneten Auftragswerten, so dass sich eine deutliche Kostenüberschreitung abzeichnete.

Die sehr hohe Auslastung vieler Firmen hat zu einer verschärften Situation am Markt geführt. Vielen Firmen können aufgrund der guten Auslastung und damit fehlender Kapazitäten nicht mehr oder nur zu erhöhten Konditionen anbieten. Das Interesse insbesondere für Umbaumaßnahmen im Bestand und dem damit verbundenen höheren internen Koordinationsaufwand ist gering.

Es war deshalb auch fraglich, ob alle anderen noch auszuschreibenden Leistungen zu den berechneten Kosten hätten vergeben werden können. Falls außerdem für einzelne Leistungen aufgrund der geringen Bieterbeteiligung gar keine Angebote eingegangen wären und einzelne Bauleistungen hätten nicht beauftragt werden können, hätte dies mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu Terminverschiebungen auf der Baustelle im laufenden Baubetrieb mit Auswirkung auf die abgeschlossenen Bauverträge geführt. Neben dem hohen Kostenrisiko aufgrund der Marktsituation war im Frühjahr d.J. deshalb auch ein weiteres Kosten- und Terminrisiko nicht auszuschließen. Um der Überhitzung des Marktes entgegenzuwirken, wurden deshalb sämtliche Vergabeverfahren für die Umbauten im Bestand des Bauteil A +B mit einem größte-

ren Zeitfenster zwischen Beauftragung und Beginn der Ausführung für die Firmen neu terminiert. Der Start für die Baumaßnahmen im Bestand wurde um 9 Monate auf Januar 2019 verschoben.

Auch die Vergabeverfahren für die Leistungen zum Bau der neuen **Liegendkrankenzufahrt** gestalteten sich schwierig. Konnten die Leistungen für die Tief- und Straßenbauarbeiten innerhalb der gesteckten Kostenziele beauftragt werden so mussten weitere Verfahren im Hochbau mangels Verfahrensbeteiligung oder über- teurerer Angebote neu terminiert werden. Aufgrund der Preisdifferenzen wurden auch die Planungen in Teilen überarbeitet und die Bauabwicklung optimiert.

Die im 2. Bauabschnitt restlich herzustellenden Außenanlagen werden in verschie- den terminlichen Zeitfenster realisiert. Die ersten Leistungen hierzu werden im Herbst 2018, die restlichen Leistungen Ende 2019.

Für die insgesamt rund 50 durchzuführenden Beauftragungen für die baulichen Nachläufer sind bisher 34 Vergabeverfahren durchgeführt worden. Rund 10 Verga- beverfahren werden noch im 3. und 4. Quartal dieses Jahres abgeschlossen.

Die letzten Ausschreibungen, ca. 5 Verfahren, werden 2019 durchgeführt. Diese be- treffen im Wesentlichen die Leistungen für die Herstellung der Außenanlagen.

## **Baumsetzung**

Die Rückbauarbeiten des ehem. Bettenhaus West waren entsprechend den Termin- vorgaben zum 31.07.2018 abgeschlossen. Besondere Herausforderung beim Rück- bau des ehem. Bettenhauses mit Verbindungsbauwerk mit einem Bruttorraumvolu- men von rund 19.500 m<sup>2</sup> waren die unmittelbar angrenzenden Gebäudeteile, in wel- chen der Klinikbetrieb auch während des Abbruchs jederzeit zu gewährleisten war, sowie die zur Versorgung der Strahlentherapie mit den beiden Linearbeschleunigern direkt angrenzende Trassenführung.

Im September 2018 beginnen in dem Bereich des rückgebauten Bettenhauses auf der Westseite der Klinikliegenschaft die Errichtung der neuen Zufahrtsstraße für die Liegendkrankenzufahrt der Notaufnahme sowie die Erd- und Straßenbauarbeiten zur Umstrukturierung des Wirtschaftshofes.

Die Außerbetriebnahme des auf der Ostseite der Krankenhausliegenschaft gelege- nen Hochhauses erfolgte ebenfalls entsprechend der Soll-Terminplanung. Ab 04.06.2018 wurde das Hochhaus von allen Medien getrennt. Das Gebäude mit den insgesamt 13 Geschossen und ehemaligen Luftschutzräumen wurde zunächst ent- kernt und von Schadstoffen befreit. Ab Mitte Juli startete der Abbruch des Hochhau- ses mit Abbruchgeräten neuester Bauart. Das Hochhaus hat ein Bruttorraumvolumen von rund 27.200 m<sup>2</sup> und wird bis Ende Oktober d.J. vollständig rückgebaut sein. An der Stelle des Hochhauses werden ab April 2019 die neuen Außenanlagen herge- stellt.

Die nachlaufenden Umbaumaßnahmen in den Gebäuden sollen nach aktueller Ter- minplanung ab Januar 2019 starten und im 1. Quartal 2020 abgeschlossen sein.

## **e) Aktuelle Kostensituation**

Das dem Eigenbetrieb IKP nach Beschlüssen durch die Gremien zur Verfügung stehende **Gesamtbudget für die Bauleistungen für den 2. Bauabschnitt beträgt 121.600.000 €.**

Darüber hinaus sind noch Restarbeiten aus dem 1. Bauabschnitt im Zuge der Nachläufer mit auszuführen. Hierfür stehen Restmittel aus dem 1. Bauabschnitt in Höhe von 1.440.000 € zur Verfügung.

Das Notfallgebäude (Bauteil C) und das Frauen- und Kinderzentrum (Bauteil D) wurden im Herbst 2017 von der Oberschwabenklinik in Betrieb genommen. Der überwiegende Teil der Bauaufträge für die Errichtung der Bauteile C+D ist bereits schlussgerechnet. Nach aktueller Prognose werden die Bauaufträge innerhalb der im letzten Kostenbericht prognostizierten Kosten abgerechnet. Die aus Einsprüchen zu den schlussgerechneten Verträgen bestehenden Risiken sind bereits in den prognostizierten Kosten berücksichtigt.

Für die noch auszuführenden Leistungen der baulichen Nachläufer des 2. Bauabschnitts sind noch Finanzmittel in Höhe von rund 15,48 Mio. einzuplanen.

Seit Anfang 2017 ist ein verstärkter Preisanstieg festzustellen. Alleine von Juni 2017 bis Juni 2018 sind die Baupreise statistisch um 4,25 Punkte gestiegen. Die statistische Preissteigerung fällt deutlich höher aus als im letzten Kostenbericht 2017 angenommen. Die tatsächliche Preissteigerung fällt aufgrund der hohen Auslastung der Firmen und des damit fehlenden Wettbewerbs bei den Vergabeverfahren noch höher aus.

### **Projektrisiken**

Die Rückbauarbeiten für das ehem. Bettenhaus West und für das Hochhaus konnten innerhalb der berechneten Kosten beauftragt werden. Die danach für die baulichen Nachläufer vorgenommenen Vergaben waren aufgrund der aktuellen Marktsituation erschwert.

Für die nachlaufenden Maßnahmen sind Leistungen in Höhe von rund 1,9 Mio. € brutto beauftragt und weitere Leistungen in Höhe von rund 6,3 Mio. € brutto submitted worden. Für rund 7,27 Mio. € Projektbudget sind die Vergabeverfahren noch durchzuführen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation wird die Einhaltung der Kosten für die noch ausstehenden Beauftragungen als stark risikobehaftet beurteilt. Das Risiko der Kostensteigerung für die noch durchzuführenden Vergaben wird mit 0,9 Mio. bewertet.

Zusätzlich bestehen Kostenrisiken rund um die Bauarbeiten im Bestand. In den Bauteilen A und B sind Restleistungen in Bereichen des laufenden Klinikbetriebes durchzuführen. Eine Bestandsaufnahme konnte durch den stattfindenden Klinikbetrieb nur eingeschränkt vorgenommen werden. Erfahrungsgemäß weichen die Bestandsunterlagen häufig von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Änderungen während der Ausführung sind deshalb zu erwarten. Außerdem ist wegen des laufenden Klinikbetriebes mit Störungen im Bauablauf zu rechnen. Die Risiken der Umbauten im Bestand und während des laufenden Klinikbetriebes sind mit 1,0 Mio. € bewertet worden.

## Kostenprognose

Einschließlich aller im Rahmen des 2. Bauabschnitt bereits abgeschlossenen Leistungen, der vorbereitenden Maßnahmen, der Neubau Strahlentherapie sowie der Bau-nebenkosten, ergeben sich gemäß der **aktuellen Prognose ohne Risikobetrach-tung für den 2. Bauabschnitts Kosten in Höhe von:**

**120.351.719 €**

**Einschließlich der Kosten für die Risiken ergibt sich für den 2. Bauabschnitt eine Kostenprognose in Höhe von:**

**122.251.719 €**

Das auf Basis des Kostenberichts 2017 vom Kreistag freigegebene Budget für den 2. BA beträgt 121,6 Mio. €. Die aktuelle Kostenprognose ohne Risikobetrachtung liegt mit 120,35 Mio. € innerhalb des Budgets.

Es bestehen Risiken aus dem sehr angespannten Marktumfeld und aus dem Bauen im Bestand. Die Risiken werden für den 2. BA mit insgesamt 1,9 Mio. € bewertet. Sollten alle Risiken realisiert werden, wird das freigegebene Budget um 0,65 Mio. € überschritten. Eine Anpassung des Projektbudgets muss zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Die weitere Entwicklung sollte abgewartet und im Jahr 2019 neu be-wertet werden.

Das Restbudget für die nachlaufenden Arbeiten aus dem 1. Bauabschnitt in Höhe von 1.440.000 € bleibt ohne Einflüsse feststehend.

### f) Terminsituation

Zur Minimierung der Kostenrisiken wurde die Vergabestrategie für die Umsetzung der baulichen Nachläufer geändert. Eine Vielzahl der Vergabeverfahren wurde neu terminiert und die Termine für Ausführung der Bauleistungen verschoben.

Die Anpassung der Soll-Termine für die einzelnen Bauaufgaben wurde mit den Ver-tretern der Oberschwabenklinik abgestimmt und stellen nach sich wie folgt dar:

Bauaufgaben	Ursprünglich geplantes Zeitfenster	Angepasste Terminpla-nung Stand Juli 2018
Rückbauarbeiten Bettenhaus West und Hochhaus	01/2018 bis 11/2018	unverändert
Neubau Liegendkrankenvor-fahrt, Wirtschaftshof und Zu-fahrten	05/2018 bis 02/2019	02/2019 bis 01/2020
Umbau Interimshaupteingang (im Bauteil A)	04/2018 bis 09/2018	01/2019 bis 08/2019
Umbauten und Fassadenaus-tausch im Bauteil B (Behand-lungsbau)	04/2018 bis 05/2019	01/2019 bis 02/2020
Herstellung der östlichen Au-ßenanlagen (Bereich früheres Hochhaus)	04/2019 bis 11/2019	unverändert

## **Zusammenfassung**

Die im letzten Jahr schon erkennbaren Risiken aus Baupreissteigerung sind eingetreten, die getroffene Budgeterhöhung aus dem Jahr 2017 wird als knapp ausreichend bewertet. Auf die angespannte Marktsituation wurde durch Verlängerung der Vergabeverfahren, einem für die Firmen größeren Zeitfenster zwischen Beauftragung und Beginn der Ausführung sowie der zeitlichen Verschiebungen einzelner in sich geschlossener Maßnahmen reagiert.

Insgesamt führen diese Maßnahmen zur Sicherung der Kosten und zu Sicherung einer verlässlichen terminlichen Abwicklung der Baustelle zur Verschiebung der Fertigstellungstermine der letzten baulichen Ausführungen im 2. Bauabschnitt.

Anlagen:

Anlage 1: St. Elisabethen-Klinikum 2. BA - Projektstand