

DREES &
SOMMER

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

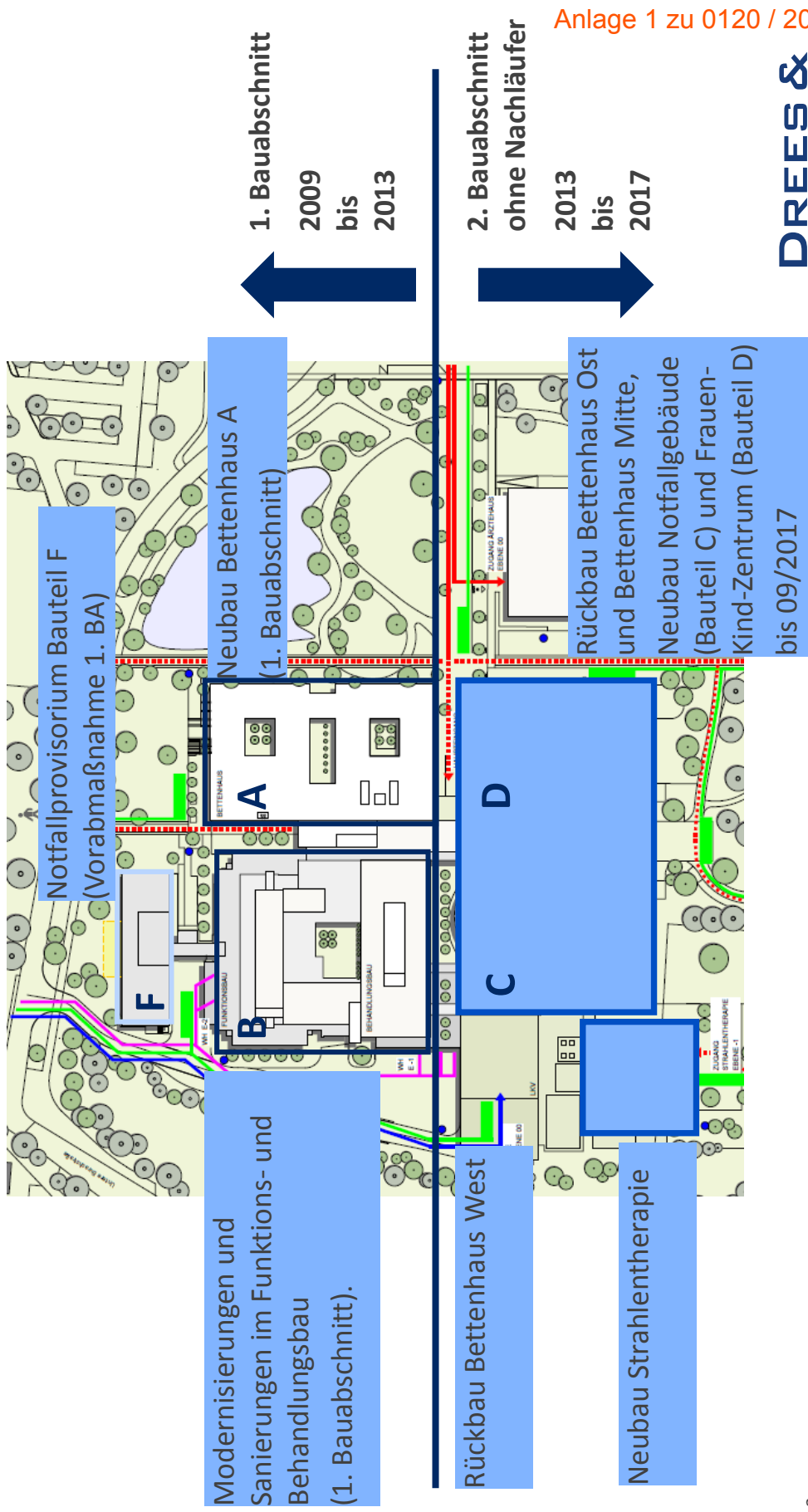
Projektstand 16.07.2018
Thomas Grünenwald

AGENDA

- 1** Projektumfang + Rahmenterminplan
- 2 Planung, Vergabe, Ausführung
- 3 Kosten

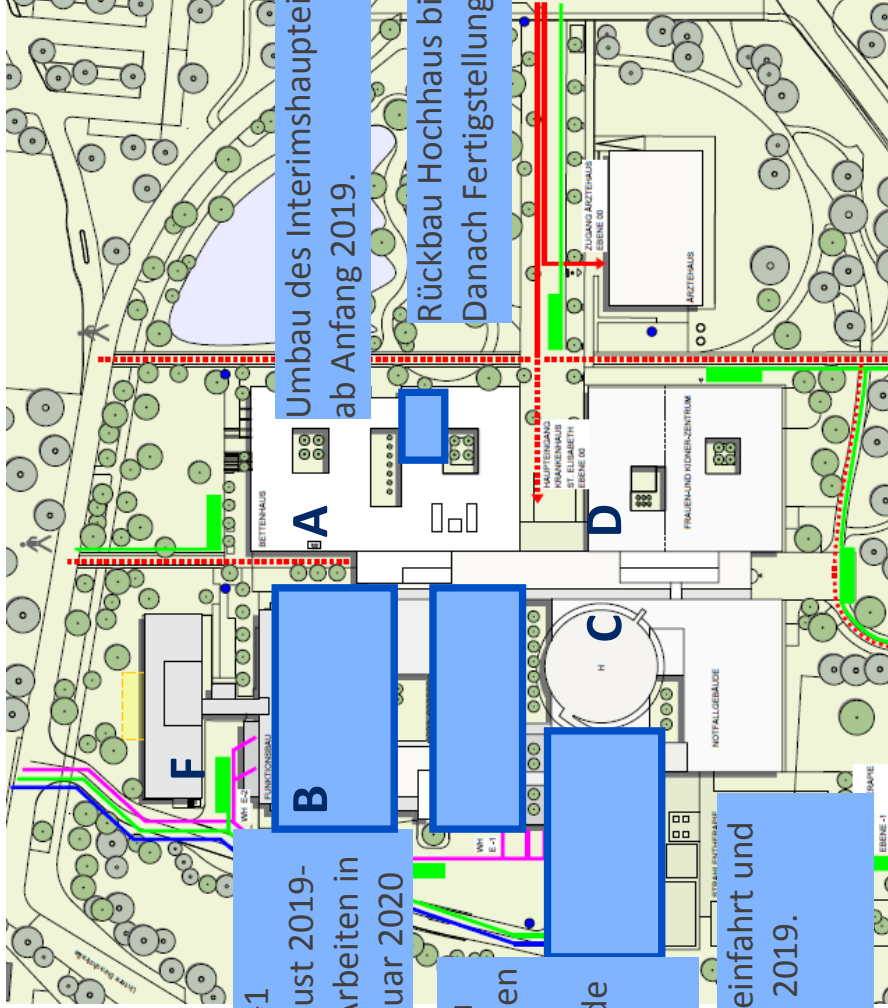
KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG

Rahmenterminplan – Übersicht abgeschlossene Bauleistungen



KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Rahmenterminplan – Übersicht bauliche Nachläufer



Umbau Funktionsbau E+1
Neurologie und Flur August 2019-
Februar 2020; kleinere Arbeiten in
Untergeschossen bis Januar 2020

Umbau Behandlungsbau
Teilbereiche in den Ebenen
E-1 bis E+3 und Süd-
Fassade inkl. angrenzende
Räume Anfang 2019 bis
Ende 2019

Neubau Liegendkrankeinfahrt und
Wirtschaftshof bis Ende 2019.

Umbau des Interimshaupteingangs
ab Anfang 2019.

Rückbau Hochhaus bis 10/2018.
Danach Fertigstellung der Freianlagen.

AGENDA

- 1 Projektumfang + Rahmenterminplan
- 2 Planung, Vergabe, Ausführung
- 3 Kosten

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Projektstand Planung

Planung Liegendkrankenvorfahrt

Die Planung wird derzeit überarbeitet zur Kostenoptimierung und zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten, die sich beim Rückbau des Bettenhaus West zeigten.

Fertigstellung der Planung August 2018.

Planung Umbauten im Bestand

Die Ausführungsplanung ist fertiggestellt. Der finale Stand der Planung wird derzeit vom Eigenbetrieb IKP geprüft. Die Planung muss ggf. während der Bauausführung angepasst werden falls die tatsächlichen Gegebenheiten von den Bestandsunterlagen abweichen.

Planung Freianlagen

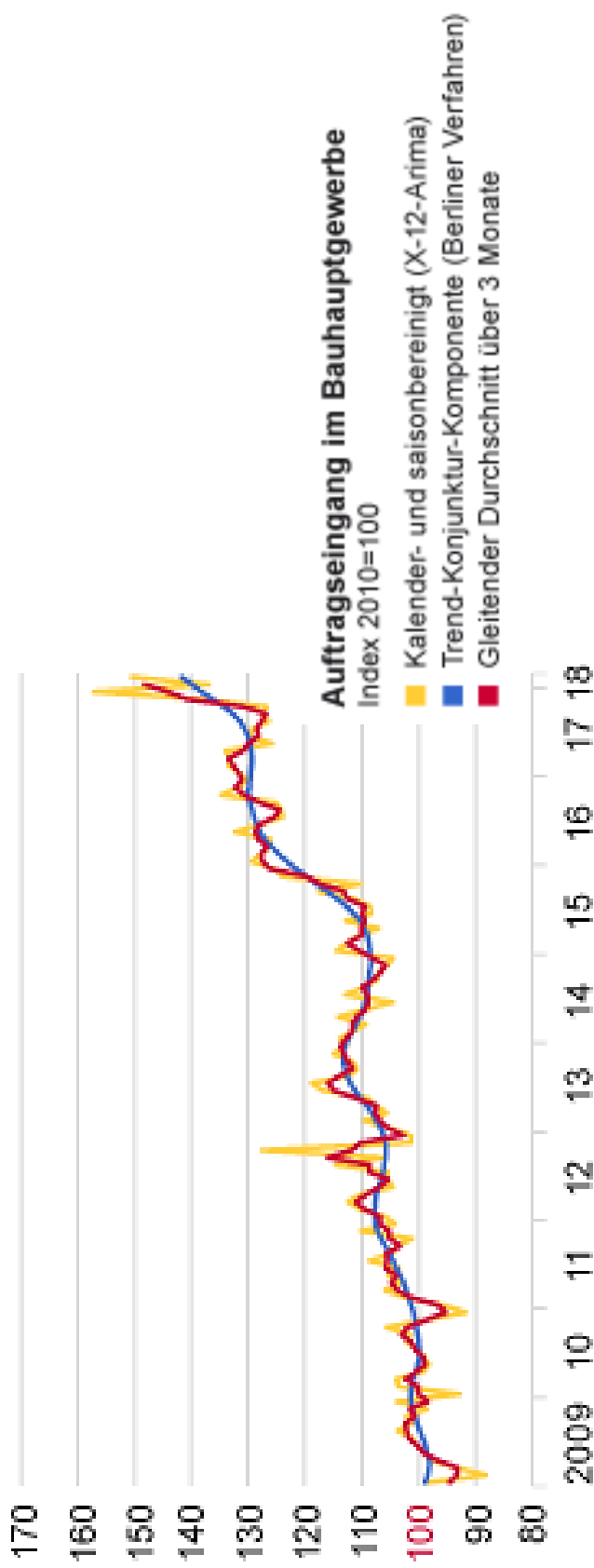
Die Planung der Außenanlagen wird als Grundlage für die Ausschreibung für den Bereich Hochhaus bis September 2018 fertiggestellt.

Fazit: Die Planung ist rechtzeitig fertiggestellt.

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Projektstand Ausschreibung und Vergabe - allgemeine Marktsituation

Die Marktsituation hat sich weiter verschärft. Die Firmenauslastung ist sehr hoch. Die Statistik über den Auftragseingang im Bauhauptgewerbe hat ein Rekordhoch erreicht.



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Projektstand Ausschreibung und Vergaben

Diese allgemeine Marktsituation führt beim Projekt Krankenhaus St. Elisabeth zu Problemen bei der Vergabe der Bauleistungen. Insbesondere für die Umbaumaßnahmen im Bestand, die bei Firmen einen höheren internen Koordinierungsaufwand verursachen, ist das Interesse sehr gering.

a) Umbaumaßnahmen am Bestand

- Für die Gewerke Rohbau und Fassade war bei der Submission am 01.02.2018 jeweils nur 1 Angebot eingegangen, die jeweils stark überhöht waren. Rückmeldungen vom Markt hatten ergeben, dass die Firmen zu diesem Zeitpunkt für das Jahr 2018 bereits ausgelastet waren und daher kein Angebot abgegeben hatten.
- Die Ausschreibungen wurden aufgehoben. **Der Baubeginn der Bestandsmaßnahmen wurde von April 2018 auf Januar 2019 verschoben**, um durch freie Kapazitäten der Firmen im Jahr 2019 mehr Angebote und damit voraussichtlich günstigere Preise zu erzielen.
- Zusätzlich sollte ein Zeitfenster erzeugt werden, innerhalb dessen Ausschreibungswiederholungen möglich sind, falls bei einem Gewerk keine oder keine zuschlagsfähigen Angebote eingehen sollten.
- Die Leistungen wurden mit den neuen Ausführungsterminen erneut ausgeschrieben.
- Wesentliche Gewerke sind bereits submitted (Rückbau, Rohbau, Fassade, Haustechnik, Grobausbau).
- Für die Fassaden wurde kein Angebot abgegeben.
- Für die Rohbauarbeiten und Bodenbelagsarbeiten liegt jeweils nur 1 Angebot vor.
- Für Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, med. Gase, technische Dämmung, Gerüste und Trockenbau I liegen jeweils 2 Angebote vor

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Projektstand Ausschreibung und Vergaben

b) Liegendkrankenvorfahrt/Wirtschaftshof

- Die Rohbauausschreibung für die Liegendkrankenvorfahrt/Wirtschaftshof musste aufgehoben werden, da die beiden Angebote wesentlich über dem Budget lagen. Derzeit wird die Planung nochmals optimiert. Die Ausführung der Liegendkrankenvorfahrt verschiebt sich dadurch um mehrere Monate nach hinten.
- Für die Fassadenarbeiten und das Dach ist jeweils nur 1 Angebot eingegangen. Die Angebote werden derzeit geprüft. Das Angebot für die Fassade erscheint sehr hoch.
- Die Tief- und Straßenbauarbeiten und die Pflasterarbeiten sind beauftragt.
- Die Gewerke Estrich, Schlosser, Maler sind submittiert und können voraussichtlich zu den vorab geschätzten Preisen beauftragt werden.

Fazit: Aufgrund der schwierigen Marktsituation beteiligen sich nur wenige Firmen an den Ausschreibungen und die Vergabe der Bauleistungen hat sich verzögert.

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

aktueller Projektstand Bauausführung

- Das ehemalige Bettenhaus West ist rückgebaut.
- Das Hochhaus wird seit Juni 2018 rückgebaut, die Arbeiten sollen bis voraussichtlich Ende Oktober 2018 abgeschlossen sein.
- Die Arbeiten für die Liegendkrankenvorfahrt und die Umbaumaßnahmen im Bestand wurden noch nicht begonnen. Die angespannte Marktsituation erforderte die beschriebene Neuausrichtung der Vergabestrategie der Bauleistungen, so dass die Ausführungstermine deutlich nach hinten verschoben wurden.

Termine Bauausführung	Ursprünglich geplante Termine	Aktuelle Terminplanung
Liegendkrankenvorfahrt, Wirtschaftshof, Zufahrten	05/2018-02/2019	02/2019-01/2020
Umbau Interimshaupteingang	04/2018-09/2018	01/2019-08/2019
Umbauten und Fassadenaustausch im bzw. am Behandlungsbau	04/2018-05/2019	01/2019-02/2020

Fazit: Die Rückbauarbeiten liegen im Zeitplan. Der Baubeginn von Wirtschaftshof/Liegendkrankenvorfahrt und der Umbauten im Bestand wird durch die geänderte Ausschreibungsstrategie verschoben. Der Fertigstellungstermin ändert sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf Februar 2020.

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Projektstand nachlaufende Maßnahmen



Das Bettenhaus West ist rückgebaut.

Das 2. Untergeschoss verbleibt
als Fundament für die Liegendkrankenvfahrt



Abbruch Hochhaus bis Ende Oktober 2018

AGENDA

- 1 Projektumfang + Rahmenterminplan
- 2 Planung, Vergabe, Ausführung
- 3 Kosten

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Kosten - freigegebenes Budget

Freigegebenes Budget 2. Bauabschnitt

Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 17.10.2017 das Projektbudget für den 2. Bauabschnitt nach Anpassung aus Fortschreibung der Kostenprognose und nach Anpassung der Projektinhalte auf **121.600 T€** neu festgesetzt.

Restleistungen aus 1. Bauabschnitt

Am 21.07.2015 hatte der Kreistag die Gesamtkosten des 1. Bauabschnitts in Höhe von 116.304.856 € festgestellt. Darin enthalten war die Kostenprognose für die Restleistungen des 1. Bauabschnitts in Höhe von **1.440 T€** brutto, die erst nach der Fertigstellung der Bettenhäuser C und D im 2. Bauabschnitt gebaut werden können.

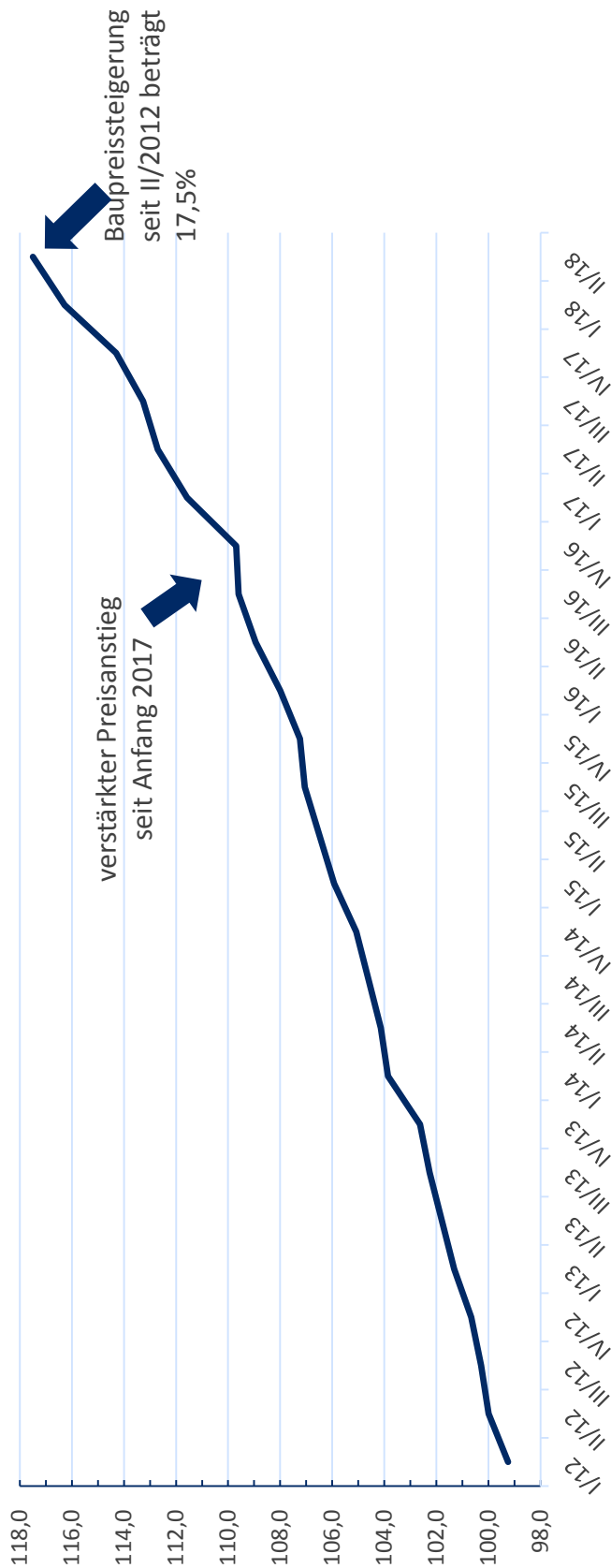
Im Rahmen der Durchführungen der Nachläufer für den 2. BA werden noch diese Restleistungen erbracht, für die aus dem 1. BA noch die vollen 1.440 T€ zur Verfügung stehen. Dieser Betrag ist nicht in der Gesamtkostenbetrachtung für den 2. BA aufsummiert.

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Kosten - allgemeine Baupreisentwicklung

Baupreisentwicklung zur Kostenbasis II/2012 (Baupreisindex Baden-Württemberg)

- Gegenüber der Kostenbasis II/2012 sind die Baupreise um insgesamt 17,5 % angestiegen (Baupreisindex Baden-Württemberg).
- Seit Anfang 2017 ist ein verstärkter Preisanstieg festzustellen. Von Juni 2017 bis Juni 2018 sind die Preise statistisch um 4,25 % gestiegen.



KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA¹⁵

Kosten – Auswirkungen Baupreisentwicklung und Marktsituation

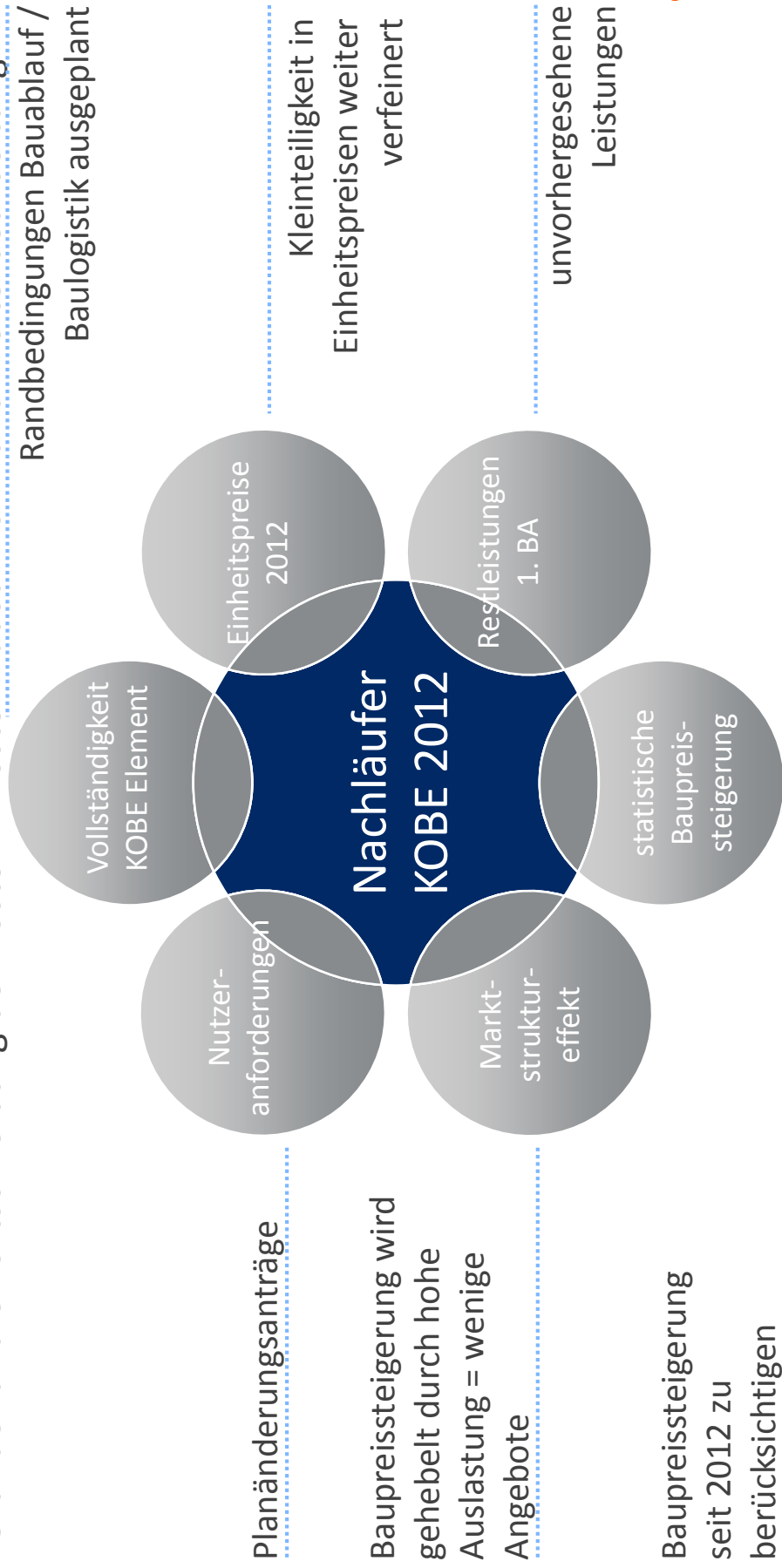
Die statistische Baupreisentwicklung wird durch die vorne beschriebene Marktsituation (fehlende Firmkapazitäten) weiter verstärkt.

Weil die Umbauten im Bestand in mehreren Teilbaumaßnahmen unter laufendem Krankhausbetrieb in der aktuellen Marktsituation wenig attraktiv sind, sind noch höhere Angebotspreise die Folge.

KRANKENHAUS ST. ELISÄBETH RAVENSBURG 2. BA

Einflussfaktoren Nachläufer

Gründe für die Fortschreibung der Kosten – Kostenklausur 2017 und Weiterbearbeitung
Randbedingungen Bauablauf /
Baulogistik ausgeplant

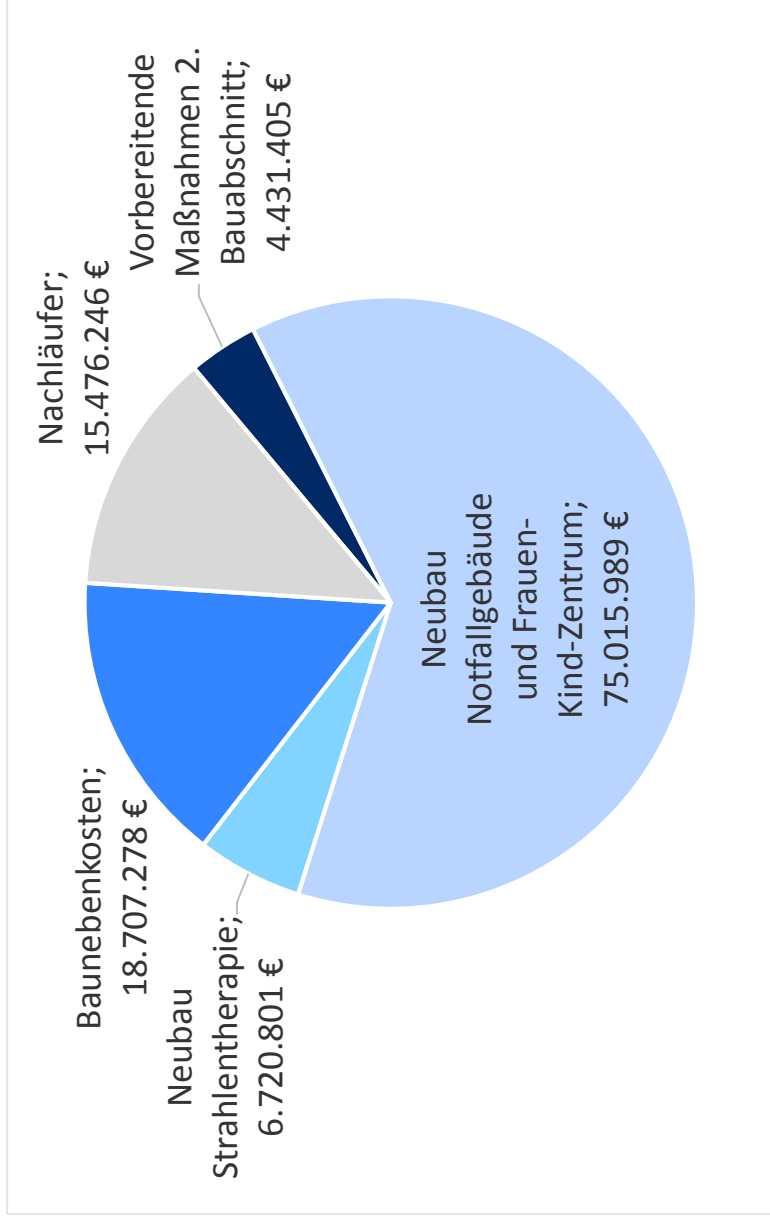


KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Kostenprognose ohne Risikobetrachtung

Aktuelle Kostenprognose ohne Risikobetrachtung 120.351.719 €

2. Bauabschnitt (ohne Restmaßnahmen aus 1. Bauabschnitt)



Vorbereitende Maßnahmen und Neubau Strahlentherapie sind abgeschlossen.

Bauteile C und D (Notfallgebäude und Frauen-Kind-Zentrum) sind baulich abgeschlossen, jedoch sind einige Aufträge noch in Schlussverhandlung.

Baunebenkosten sind ebenfalls zu einem hohen Anteil schon abgerechnet.

Nachläufer: Rückbauarbeiten sind noch in Ausführung ; übrige Gewerke werden derzeit ausgeschrieben.

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Kostenstand Bauteile C und D (ohne Liegendkranken Zufahrt)

- Das Notfallgebäude (Bauteil C) sowie das Frauen- und Kindzentrum (Bauteil D) wurden im Herbst 2017 der Oberschwabenklinik gGmbH übergeben.
- Der überwiegende Teil der Aufträge ist schon schlussgerechnet.
- Die aktuelle Prognose für das Notfallgebäude sowie das Frauen- und Kindzentrum einschließlich der zugehörigen Freianlagen endet bei 75,0 Mio. € brutto und damit nur knapp über dem zugehörigen Budget aus der Kostenberechnung 2012 (74,6 Mio. € brutto).
- Darüber hinaus bestehen noch Risiken aus Einsprüchen zu Schlussrechnungen. Aktuell liegen Einsprüche in Höhe von ca. 714 T€ brutto vor, die zu ca. 50% in der Kostenprognose der Aufträge einkalkuliert sind.

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Kostenprognose bauliche Nachläufer

- Als bauliche Nachläufer werden die Maßnahmen nach der Fertigstellung des Notfallgebäudes und des Frauen-Kindzentrums zusammengefasst:
 - Rückbau des Bettenhaus West und des Hochhauses einschließlich der zugehörigen Vorbereitungsmaßnahmen
 - Neubau der Liegendkrankenvorfahrt, des Wirtschaftshof (Bauteil C) und der Zufahrten
 - Umbau des Interimshaupteingangs im Bauteil A
 - Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Funktions- und Behandlungsbau (zusätzlich Restleistungen aus dem 1. Bauabschnitt)
 - Außenanlagen Bereich Innenhof, Baustelleneinrichtungsflächen und im Bereich des ehemaligen Hochhauses

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

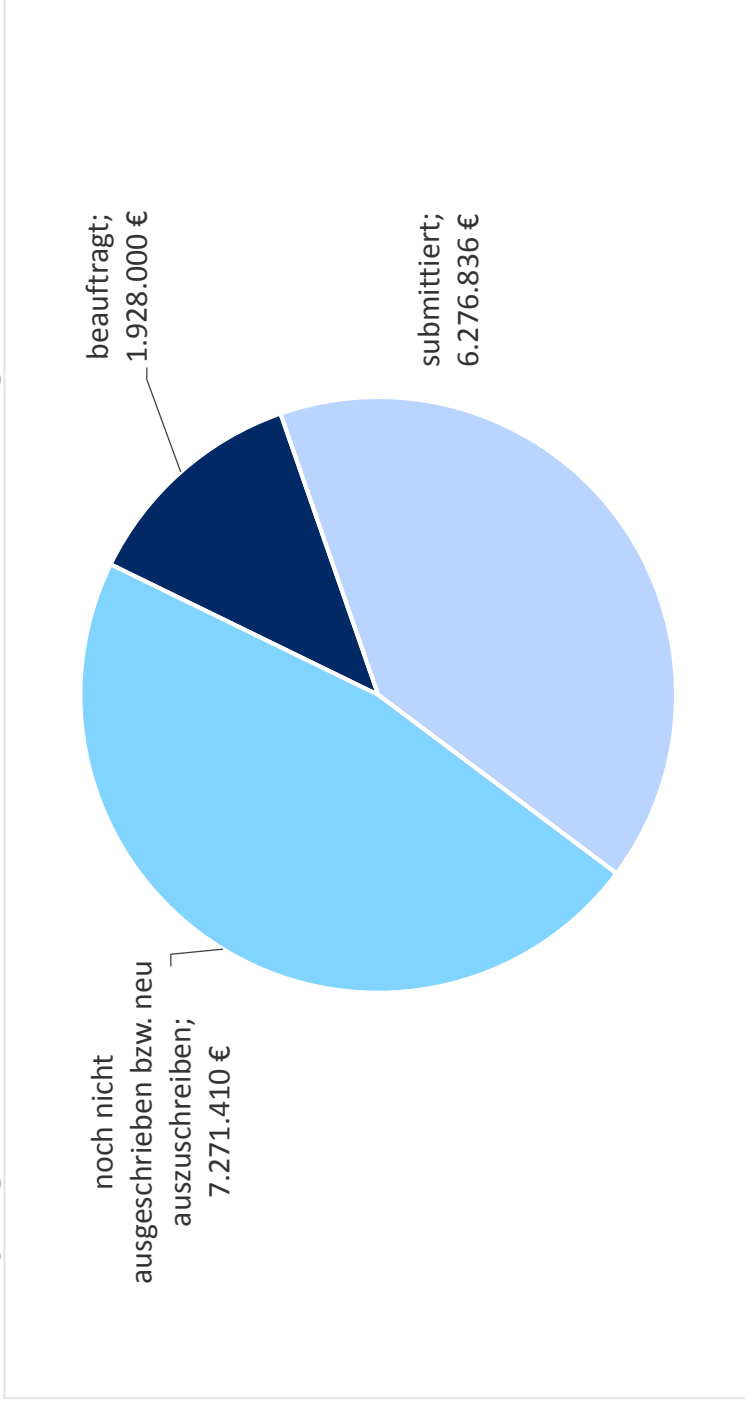
Kostenprognose Nachläufer

- Die Rückbauarbeiten (Bettenhaus West und Hochhaus) konnten innerhalb des Budgets aus der Kostenberechnung vergeben werden.
- Die weiteren Vergaben gestalten sich wie vorne beschrieben sehr schwierig. Der aktuelle Marktstruktureffekt führt zu einer geringen Zahl von Angeboten und einem sehr hohen Preisniveau.
- Die Angebote liegen im Durchschnitt deutlich über dem geplanten Budget und oftmals auch deutlich über den vorab geschätzten Kosten.
- Durch die Aufhebung von Ausschreibungen und Neuausschreibung mit großzügigeren Auftragsvorlaufterminen sollen wirtschaftlichere Angebote erzielt werden. Zusätzlich wurden Planungsoptimierungen geprüft und umgesetzt. Im Falle des Rohbaus im Bestand konnten dennoch keine günstigeren Preise erzielt werden. Weitere wiederholte Ausschreibungen stehen noch aus.
- Derzeit sind Leistungen in Höhe von 1,9 Mio. € brutto beauftragt und Leistungen in Höhe von 6,3 Mio. € brutto submittiert (ohne die aufgehobenen Ausschreibungen).
- Die Prognose für die Nachläufer endet Stand Juli 2018 bei 15,476 Mio. €.
- Die Kosten können nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Gesamtbudgets und über die Budgetanpassung gem. Kreistagsbeschluss vom Oktober 2017 gedeckt werden.

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Kostenprognose Nachläufer ohne Restleistungen 1. BA

Kostenprognose Nachläufer ohne Risikobetrachtung 15.476.246 € brutto



Hinzu kommen noch die Restleistungen aus dem 1. BA in Höhe von 1.440.000 € brutto

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Kosten – Risiken

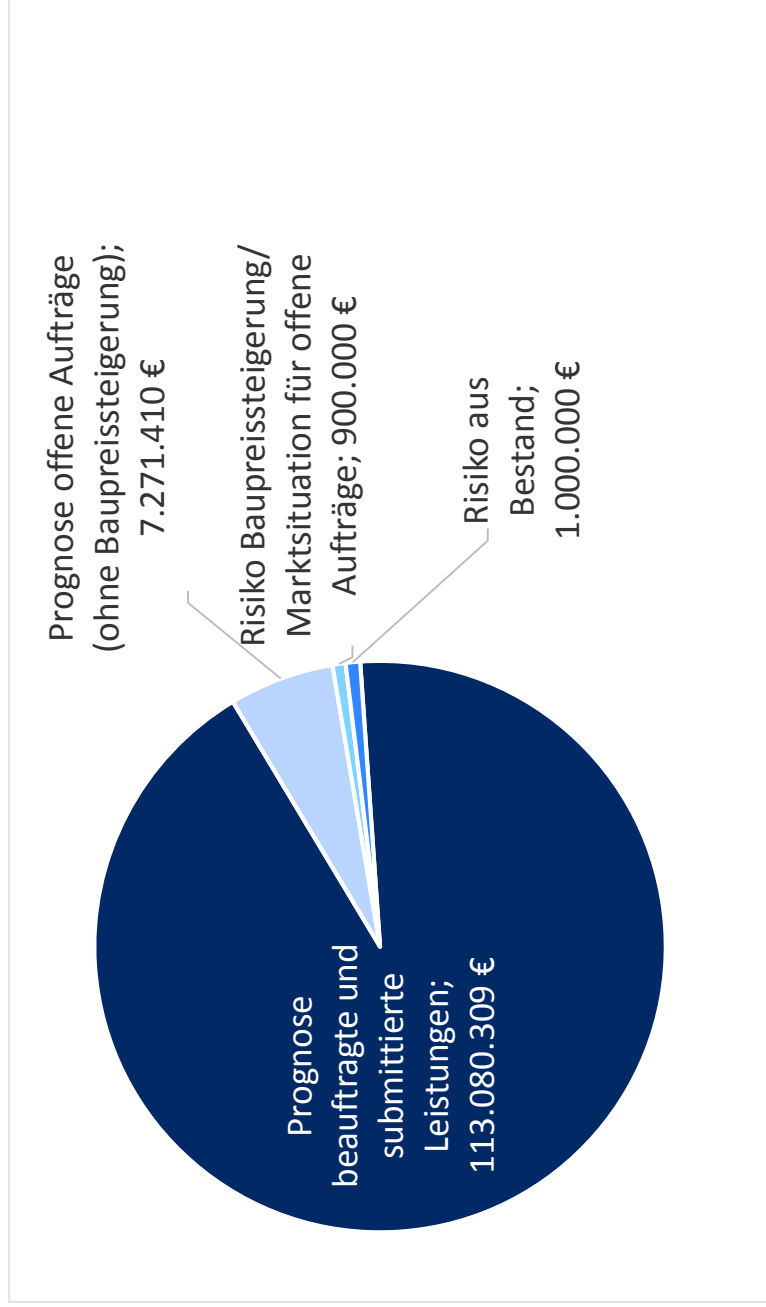
Folgende Risiken sind in der Kostenprognose noch nicht enthalten:

- a. Auswirkungen Baupreissteigerung und Marktsituation für die noch auszuschreibenden Leistungen**
 - Aufgrund der Erfahrungen mit den bisherigen Ausschreibungen in den Jahren 2017/2018 ist auch bei den noch auszuschreibenden Leistungen mit einem deutlich erhöhten Preisniveau zu rechnen.
- b. Risiken aus dem Bestand**
 - Die noch auszuführenden Bauleistungen betreffen hauptsächlich Rückbauarbeiten und Arbeiten am und im Bestand.
 - Diese Bauleistungen wurden anhand von Bestandsplänen geplant. Bestandsaufnahmen waren aufgrund des Klinikbetriebs nur eingeschränkt möglich.
 - Die Erfahrung zeigt, dass die Bestandsunterlagen oftmals von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen und daher die Planung ggf. geändert werden muss.
 - Durch den laufenden Klinikbetrieb ist außerdem mit Störungen im Bauablauf zu rechnen (Bauunterbrechungen, Überstunden, Nacht-, Sonntagszuschläge), die in den Kosten nicht einkalkuliert sind

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Prognose mit Risikobewertung

Aktuelle Kostenprognose mit Risikobewertung 122.251.719 €



Hinzu kommen die Restleistungen aus dem 1. BA in Höhe von 1.440.000 € brutto

KRANKENHAUS ST. ELISABETH RAVENSBURG 2. BA

Zusammenfassung

Das auf Basis des Kostenberichts 2017 freigegebene Budget für den 2. Bauabschnitt (ohne die Restmaßnahmen aus dem 1. Bauabschnitt) beträgt in Summe **121,6 Mio. € brutto**.

Die aktuelle Kostenprognose ohne Risikobetrachtung liegt mit **120,35 Mio. € brutto** innerhalb dieses Budgets. (Die Restmaßnahmen für die Leistungen aus dem 1. BA betragen zusätzlich **1,44 Mio.€ brutto**, die separat über die Restmittel aus dem 1. BA finanziert sind.)

Zusätzlich bestehen noch Risiken aus dem sehr angespannten Markumfeld und aus dem Bauen im Bestand. Diese werden derzeit mit insgesamt **1,9 Mio. € brutto** geschätzt.

Falls diese Risiken in voller Höhe eintreten, wird das genehmigte Budget um **0,65 Mio. € brutto** überschritten.

WIR BERATEN UND PLANEN ZUM BAUEN UND BETREIBEN

