

Alb Fils Kliniken GmbH
Herr Andreas Frischmann

Postfach 660
73006 Göppingen

021825 Neubau Klinik am Eichert, Göppingen
Kostenprognose – Ihr Schreiben vom 12.09.2022

Stuttgart, 15. September 2022

Sehr geehrter Herr Frischmann,

Zu Ihrem Schreiben vom 12.09.2022 und den darin dargestellten Sachverhalten nehmen wir wie folgt Stellung.

Wie Sie richtigerweise darlegen, hat sich unsere Gesamtkostenprognose zwischen der übermittelten Kostenprognose für die Kostengruppe 300 vom II. Quartal 2022 und der aktuell im August 2022 vorgelegten Kostenprognose für das III. Quartal 2022 um ca. 4,960 Mio.€ brutto erhöht hat. In dieser Summe sind, wie wir Ihnen ebenfalls übermittelt haben, in Summe noch nicht geprüfte Nachträge in Höhe von ca. 3,22 Mio.€ enthalten sowie zusätzliche Kostenansätze in Höhe von insgesamt ca. 2,86 Mio.€ für Kostenrisiken aufgrund möglicherweise zusätzlicher Forderungen der beauftragten Firmen durch die Bauzeitverlängerung, Ablauf der vertraglichen Preisbindung oder Forderungen aufgrund eines möglicherweise gestörtem Bauablauf. Dieser Kostenansatz wurde von uns bei der aktuellen Gesamtkostenprognose gegenüber der Prognose im II.Quartal 2022 deutlich erhöht.

Gründe für diese signifikante Änderung der Bewertung bei der Kostenprognose sind:

- Bei der Kostenprognose im II.Quartal 2022 sind wir in Abstimmung mit Ihnen noch davon ausgegangen, daß die zu diesem Zeitpunkt eingetretenen Verzögerungen bei der Rohmontage in den Gewerken des technischen Ausbaus und bei den Trockenbau Gewerk Wände wieder ausgeglichen werden können. Die Gründe für die Verzögerungen waren insbesondere aufgrund einer unzureichenden und teilweise auch fachlich mangelhaften Personalbesetzung in diesen Gewerken entstanden, die gegenüber Ihnen und uns zugesagten personellen Verstärkungen ab Frühjahr 2022 wurden jedoch nicht eingehalten bzw. haben sich teilweise, insbesondere im Gewerk Trockenbau Wände (Fa. Kara / Fa. Liersch und Fa. TM) noch weiter verstärkt..

Gleichzeitig ist aus unserer Sicht eine (Teil)- Kündigung dieser Firmen trotz ihrer mangelhaften Leistungsbereitschaft nur im Ausnahmefall zu empfehlen, da aktuell die Gefahr besteht entweder keinen neuen AN zu finden, extrem hohe Angebote akzeptieren zu müssen und durch den entstehenden Zeitverlust bis zu einem Arbeitsbeginn des neuen AN die Störung für die Nachfolgewerke oftmals sich eher noch verschärft.

- Wie Ihnen auch bekannt haben sich auch zusätzlich die Erwartungen an eine Beendigung der Lieferengpässen bei Baumaterialien im Frühjahr/Sommer 2022 nicht bestätigt, zudem haben aufgrund der Ukraine/Krise diese sich teilweise verschärft, durch die ab Frühsommer 2022 sich anbahnende Energiekrise sind zudem die Materialpreise

teilweises völlig „explodiert“, bestehende Liefervereinbarungen durch die Lieferanten an die vom AG beauftragten Auftragnehmer wurden und werden teilweise nicht mehr erfüllt oder nur gegen zusätzliche Entrichtung von Aufschlägen verzögert ausgeführt.

- Durch die nun über den Frühsommer und Sommer weiter fortlaufenden Verzögerungen (Insbesondere bei der Freigabe zum Schließen der Trockenbauwände und Trockenbaudecken durch die Haustechnikgewerke (der Sachverhalt ist Ihnen ja hinlänglich bekannt) sind nun in den dem Trockenbau nachfolgenden Gewerken der Kostengruppe 300 (Estrich, Maler, Türen, Bodenbeläge, Fliesen, Schreiner, etc.) bereits Verzögerungen eingetreten, die vertraglichen Ausführungsfristen sind nicht mehr komplett einzuhalten bzw. teilweise bereits abgelaufen oder werden im weiteren Verlauf der Bauarbeiten ablaufen. Bereits jetzt könn(t)en die Firmen für diese Verzögerungen ggfs. Kosten anmelden, sobald die Vertragstermine abgelaufen sind, müssen neue Vertragstermine vereinbart werden zudem kann der AN auch für die vereinbarten Einheitspreise ggfs. neue Leistungspreise einfordern, welche dann ebenfalls zu verhandeln sind. Die bei aktuell neu vergebenen Bauleistungen im Öffentlichen Bereich nun häufig angewandte Vereinbarung einer Materialpreisgleitklausel erhöht die Bereitschaft der Firmen auch bei bestehenden Verträgen nach Ablauf der Bindefrist des Vertrags hier neben Forderungen zur Bauzeitverlängerung oder aus sogenanntem gestörtem Bauablauf hier neue Vertragspreise zu vereinbaren.

- Ein ebenfalls nicht zu unterschätzender Punkt bei der Kostenprognose ist auch, daß nun im Ausbau die Auswirkungen der über 110 Projektänderungsanträge welche in den LV's nicht oder nur teilweise abgebildet werden konnten über Nachtragsforderungen oder Massenmehrungen vermehrt berücksichtigt sind.

Die Summe der oben aufgeführten Punkte haben uns veranlasst die damit verbundenen (Kosten)-Risiken in der aktuellen Kostenprognose entgegen des Vorgehens bei der Kostenprognose im II.Quartal in einer ersten Bewertung darzustellen. Zudem bilden sich die von uns erwartenden Vergütungsforderungen der Auftragnehmer auch bereits in Ansätzen in den uns in der Kostenprognose ebenfalls berücksichtigte noch ungeprüfte bzw. in Bearbeitung befindliche Nachträge ab.

In welchem Umfang diese von uns gebildeten Ansätze von den Firmen tatsächlich aufgerufen werden, ob die von uns getätigten Ansätze zu hoch oder aber auch eventuell zu niedrig angesetzt sind und in welcher Höhe dann eine Einigung mit den Firmen darüber erfolgt kann von uns derzeit leider nicht seriös abgeschätzt werden, da hierzu unsere Erfahrungen und die daraus zu bildenden Einschätzungen uns nicht in dem Umfang vorliegen wie es für eine verbindliche Aussage nötig wäre.

Gleichzeitig müssen wir davon abraten, die Auftragnehmer von Seiten des AG aufzufordern ihre Möglichen Forderungen zu beziffern, da zum einen im Allgemeinen nur ein Teil der Auftragnehmer diese Forderungen erhebt und zum anderen aus unserer Sicht diese Vorgehensweise einer Aufforderung zur „Selbstbedienung“ der Auftragnehmer beim AG darstellen könnte.

Diese Empfehlung erschwert allerdings die berechtigte Aufforderung an uns Ihnen eine möglichst genaue Kostenprognose zu liefern

Allerdings gehen wir davon aus, daß aufgrund der aktuellen Umstände (wann sind in den letzten 25 Jahren die Materialpreise innerhalb eines Jahres um 15-25% je nach Gewerk gestiegen?) mehr Firmen zusätzliche Forderungen erheben werden als bisher bei derartigen Projekten üblich. Die Schwierigkeit diese Forderungen korrekt zu prüfen lässt sich am Beispiel der aktuellen Schwankungen beim Stahlpreis für Bewehrung darstellen, dieser schwankte von 800 €/t vor einem Jahr auf fast 1.800€/t im Frühsommer und liegt nun wieder auf ca.1.000 €/t.

— Gerne sind wir bereit gemeinsam mit Ihnen mögliche Forderungen der Bieter zu prüfen und ggfs. abzuwehren bzw. auf ein angemessenes Maß zu verhandeln.

Gleichzeitig empfehlen wir gemeinsam mit uns das Projekt so schnell und so zielgerichtet wie möglich weiter voran zu treiben, aus unserer Sicht könnten hier ggfs. in Einzelfällen auch der Einsatz von zusätzlichen Vergütungen für Auftragnehmer sinnvoll sein um den finanziellen Gesamtaufwand Der gesamtkosten trotzdem möglichst gering zu halten.

Gerne bin ich bereit obige Sachverhalte auch der Geschäftsführung des Klinikums oder den Gesellschaftern des Klinikums in einem persönlichen Gespräch zu erläutern.

— Erlauben Sie mir zum Abschluss, daß auch für uns die aktuelle Situation „Auf dem Bau“ auch nach über 25-jähriger Tätigkeit (Personalknappheit bei gleichzeitigen Material-Lieferschwierigkeiten und extremer Baupreissteigerungen) absolut ungewöhnlich und ausnahmslos ist und deshalb die bisherigen Mechanismen und Vorgehensweise teilweise nicht oder nur noch schlecht greifen.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Ernst
Vorstand
ERNST² ARCHITEKTEN AG