

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 14.01.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.4	Bezeichnung der Vorlage: Bericht zum Stand des Bauvorhabens "Neubau der Feuerwache Wegberg", Erläuterungen zu den Themen Kosten und Ausschreibungen		Datum: 19.01.2021
Vorlage-Nr: VO/0024/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	02.02.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (11/2020)	

Sachverhalt

Die Verwaltung hatte zuletzt in der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften am 24.11.2020 über den Stand der Planung des Neubaus der Feuerwache informiert. Aufgrund der Bedeutung und der Größe des Vorhabens für die Mühlenstadt Wegberg wird die Verwaltung in diesem und dem nächsten Jahr bis zur Fertigstellung der neuen Feuerwache in jeder Sitzung des Ausschusses über den Stand der Planung, der Ausschreibungen und der Baukosten, sowie über den Baufortschritt und den Terminstand berichten.

Die beiden Themenbereiche *Kosten* und *Termine* werden nachvollziehbar im Sinne eines Soll-Ist-Vergleichs dargestellt und Abweichungen vom Soll erläutert.

Kosten

Kostenstand des Neubaus der Feuerwache

Basis für das „Soll“ der Kosten ist die *Kostenberechnung*, die im Februar 2020 zum Abschluss der Entwurfsplanung der Feuerwache erstellt und in der Sitzung des Ausschusses am 19.05.2020 vorgestellt wurde (siehe hierzu die Vorlage 0060/20, TOP 3.3 – Kostenberechnung, sowie Vorlage 0059/20, TOP 1.9 – Vorstellung der Entwurfsplanung).

Die Gesamtbaukosten der Feuerwache betragen gemäß Kostenberechnung 8.897.302,- € brutto, zuzüglich der berechneten Kosten für die Ausstattung und Einrichtung in Höhe von 196.750,- €.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage lagen der Verwaltung noch keine fertiggestellten und bepreisten Leistungsverzeichnisse für die ersten Ausschreibungsverfahren vor, so dass im Moment noch nicht über einen aktuelleren Kostenstand (*den Kostenvoranschlag*) berichtet werden kann.

Die beauftragten Planer waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch mit der Ermittlung und Fortschreibung der Kostenberechnung während der Ausführungsplanung (LP 5) beschäftigt und hatten prognostiziert, diese bis Ende Januar vorlegen zu können.

Allgemeine Erläuterungen zu Kosten und zur Kostenentwicklung

Wenn über *Baukosten* gesprochen wird, ist zur Klarstellung der Begrifflichkeiten und zum Verständnis der Thematik die Kenntnis der *DIN 276-1 Kosten im Bauwesen* unerlässlich. Die DIN 276 legt neben der Systematik der Kostengruppen insbesondere die verschiedenen **Stufen der Kostenermittlung** fest, die sich im Übrigen auch in der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) in den entsprechenden Leistungsphasen wiederfinden.

In ihrer Vorlage *Baukostenmanagement* (VO/0021/19, TOP 1.7, WBUV vom 12.02.2019) hat die Verwaltung die Thematik zusammenfassend für den Ausschuss dargestellt. Das Wichtigste sei hier noch einmal aufgeführt.

Stufe 1: Kostenrahmen

Die Ermittlungsstufe **Kostenrahmen** dient als Grundlage für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen eines Bauvorhabens. Die Ermittlung des Kostenrahmens erfolgt in der Regel auf der Basis von Kostenkennwerten je m² Fläche, die auf BKI-Kennzahlen (BauKostenInformationszentrum Deutscher Architektenkammern) oder eigenen Erfahrungswerten früherer vergleichbarer Maßnahmen beruhen. Es sind im Kostenrahmen zumindest die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 + 400) gesondert auszuweisen.

Für den Zweck der Mittelanmeldung für den Haushaltsplan eines Jahres wird für ein geplantes Bauvorhaben zunächst ein Kostenrahmen ermittelt. Quantitative und qualitative Vorgaben zum Flächen- und Raumprogramm sind zu diesem Zeitpunkt oft noch nicht in der erforderlichen Genauigkeit vorhanden. Auch ist es möglich, dass in einzelnen Fällen grundsätzliche und kostenrelevante Entscheidungen noch nicht getroffen werden können, z.B. zwischen verschiedenen Planungsvarianten wie „Abriss und Neubau“ oder „Erweiterung und Umbau“. Entsprechend ungenau und abweichend kann der unter solchen Voraussetzungen ermittelte Kostenrahmen im Vergleich zur nachfolgenden Kostenschätzung sein.

Stufe 2: Kostenschätzung

Die Ermittlungsstufe **Kostenschätzung** korreliert zur *Leistungsphase 2 - Vorplanung* gem. HOAI und hat die Ergebnisse der Vorplanung eines Bauvorhabens zur Grundlage. Die ermittelten Kosten beruhen bereits auf Mengenermittlungen und können statt nach den Kostengruppen der DIN 276 auch bereits nach Gewerken aufgegliedert werden (gewerke- und vergabeorientierte Aufstellung).

Stufe 3: Kostenberechnung

Die Ermittlungsstufe **Kostenberechnung** ist Teil der *Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung* gem. HOAI. Die ermittelten Kosten werden häufig nicht mehr nach den Kostengruppen, sondern ausschließlich gewerkeorientiert ermittelt und beruhen auf den Massen der durchgearbeiteten Planung. Die Kostenberechnung dient als Grundlage für die Entscheidung über die Entwurfsplanung. Die Ergebnisse einer einvernehmlich verabschiedeten Entwurfsplanung für genehmigungspflichtige Vorhaben bilden die Grundlage des Bauantrags (Leistungsphase 4 gem. HOAI) und werden zur Genehmigung eingereicht. Die Kostenberechnung ist außerdem mit den daraus zu ermittelnden sogenannten „Anrechenbaren Kosten“ die Grundlage der Architekten- und Ingenieurhonorare.

Stufen 4 + 5: Kostenvoranschlag und Kostenanschlag

Während die Kostenarten der Stufen 1 - 3 zu einem bestimmten Zeitpunkt des Planungsprozesses ermittelt werden, werden die Ermittlungsstufen **Kostenvoranschlag** und **Kostenanschlag** im Zeitraum der Ausschreibung der Bauleistungen, während der *Leistungsphasen 6 und 7 – Ausschreibung/Vergabe* gem. HOAI, vorgenommen und kontinuierlich weiter fortgeschrieben.

***Info:** Die Kostenermittlung und Kostenverfolgung für den Neubau der Feuerwache Wegberg befindet sich derzeit genau an dieser Schnittstelle zwischen den Kostenermittlungsstufen „Kostenberechnung“ und „Kostenvoranschlag“. Für die ersten Ausschreibungen werden die bepreisten Leistungsverzeichnisse gerade fertiggestellt.*

Aufgrund der in der Regel baubegleitenden Ausschreibung der Bauleistungen gehen diese beiden Kostenermittlungsstufen quasi ineinander über, so dass entsprechende Aufstellungen stets nur eine Momentaufnahme des Kostenstands darstellen.

Der **Kostenvoranschlag** hat neben den endgültigen Ausführungszeichnungen die Leistungsbeschreibungen zur Bauausführung zur Grundlage. Die Kostenermittlung wird auf der Grundlage der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse durchgeführt.

Der **Kostenanschlag** wird auf der Basis der Angebote der ausführenden Unternehmen erstellt. Er enthält die Ausschreibungsergebnisse bzw. Auftragssummen vergebener Bauleistungen sowie bereits entstandene (Planungs- und Bau-) Kosten.

Stufe 6: Kostenfeststellung

Die Ermittlungsstufe **Kostenfeststellung** dient zum Nachweis der entstandenen Kosten. Auf der Grundlage aller geprüften Abrechnungsbelege werden die gesamten Kosten, die einem Bauvorhaben zuzuordnen sind, zusammengestellt und festgestellt.

Ein Baukostenmanagement hat die Kostenstruktur der Stufen 1 – 6 zur Basis, die durch die DIN 276 vorgegeben ist. Die Kostenkontrolle erfolgt durch den Vergleich der aktuellen mit den vorherigen Kostenermittlungsstufen.

Je weiter der Planungsprozess fortgeschritten ist, desto genauer sind die ermittelten Kosten für das Bauvorhaben. Bei der Kostenermittlungsstufe 1, dem *Kostenrahmen*, besteht noch eine relativ große „Unschärfe“, das heißt, die ermittelten Kosten weichen noch deutlich von den späteren, nach Fertigstellung festgestellten Kosten (Stufe 6 – Kostenfeststellung) ab. Diese zunächst deutliche „Unschärfe“ verringert sich im Laufe des Planungsprozesses mit jeder neuen Kostenermittlungsstufe.

Gleichzeitig nehmen mit fortschreitendem Planungsprozess jedoch die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten auf die Baukosten ab.

Die Verwaltung berichtet seit Anfang 2019 bei allen Bauvorhaben mit Gesamtbaukosten von mehr als 500.000,- € regelmäßig und systematisch über die jeweils aktuellen Kostenstände ausführlich im nicht-öffentlichen Teil der Ausschusssitzungen.

Das Baukostenmanagement ist ein Instrument der Kostensteuerung, Kostenverfolgung und der Kostenkontrolle. Jedoch können insbesondere die Ausschreibungsverfahren Angebote zum Ergebnis haben, deren Höhe sowohl nach oben als auch

nach unten deutlich von den zuvor prognostizierten Kosten abweichen. Diese Abweichungen sind häufig vorher nicht kalkulierbar und können begründet sein durch zum Beispiel spezielle Wettbewerbssituationen, größere konjunkturelle Schwankungen oder besondere terminliche Rahmenbedingungen. Oder aber auch durch völlig andere Umstände, wie sie derzeit durch die Corona-Pandemie verursacht werden.

Mit dem ersten Kostenrahmen (Stufe 1) zu Beginn eines Bauvorhabens kann niemals gleichzeitig auch schon eine Aussage zu den letztendlichen Kosten (Kostenfeststellung - Stufe 6) getroffen werden. Dies ist neben den vorbeschriebenen Unwägbarkeiten bei der Ausschreibung von Bauleistungen auch alleine aufgrund nicht prognostizierbarer konjunktureller Kostensteigerungen (Baupreisindex) im Laufe des Planungszeitraumes nicht möglich.

Termine und Ausschreibungsverfahren

Termine

Basis für das „Soll“ der Bauzeiten ist der Terminplan, hier mit Stand vom 14.01.2021, der dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist. Es handelt sich bei diesem Terminplan noch um einen Entwurfsstand, da zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage die Planer noch intensiv mit Abstimmungen und Detailklärungen hinsichtlich Baugrund, Gründung, Bodenaustausch und eventuell erforderlicher Wasserhaltung beschäftigt waren, was aller Voraussicht nach noch Auswirkungen auf die Leistungsverzeichnisse und die Kosten, sowie auf die Ausschreibungstermine und den Baubeginn haben wird.

Gegenüber dem Terminplan, der den Ausschussmitgliedern in der Niederschrift zur Sitzung vom 24.11.2020 zur Verfügung gestellt wurde, sieht der aktuelle Entwurf des Terminplans einen um rund vier Wochen späteren Baubeginn am 03.05.2021 vor.

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Feuerwache ist für Herbst 2022 vorgesehen.

Ausschreibungen

Die ersten Ausschreibungsverfahren werden für die folgenden Bauleistungen durchgeführt:

1. Erd- und Entwässerungsarbeiten
Ausgeschrieben werden die Erd- und Entwässerungsarbeiten für das gesamte Grundstück, unter den Gebäudeteilen jedoch nur bis zur Unterkante der Fundamente.
2. Erd-, Mauer- und Betonarbeiten sowie Holzbauarbeiten
Ausgeschrieben werden die weiteren Erdarbeiten unter den Gebäudeteilen bis UK Bodenplatte, sowie die Rohbau- und Holzbauarbeiten. Aufgrund der Bauweise der Feuerwache als Holzbau mit z.B. Holz/Stahlbeton-Verbunddecken werden Holz- und Rohbauarbeiten gemeinsam ausgeschrieben um sie an einen Unternehmer vergeben zu können.
3. Blitzschutzarbeiten und Fundamentanker

Allgemeines zum Ablauf der Ausschreibungs- und Vergabefahren

Aufgrund der Höhe der geschätzten Gesamtbaukosten für den Neubau der Feuerwache übersteigt der anzusetzende „Gesamtauftragswert“ den EU-Schwellenwert von derzeit 5.350.000,- € netto, so dass alle Ausschreibungsverfahren zunächst grundsätzlich EU-weit durchzuführen sind (§ 1 EU VOB/A). Ausnahmen von dieser Bestimmung sind in einem Umfang von insgesamt maximal 20% der zu vergebenen

Leistungen möglich (VgV § 3 Abs.9), was insbesondere bei Ausschreibungen mit kleineren Auftragssummen sinnvoll ist und in Anspruch genommen werden soll.

Ausschreibungsverfahren öffentlicher und beschränkter Art sowie freihändige Vergaben ab einem Auftragsvolumen von 25.000,- € netto werden seit Herbst 2019 für die Stadt Wegberg von der Zentralen Vergabestelle Viersen (ZVS) durchgeführt. Die Verfahren erfolgen, auch für die kommenden EU-weiten Ausschreibungen, komplett und ausschließlich in elektronischer Form.

Ein EU-weites Ausschreibungsverfahren nimmt aufgrund der gesetzlich vorgegebenen und einzuhaltenden Fristen einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch als übliche öffentliche oder beschränkte Verfahren. Nach Abstimmung mit der ZVS Viersen und der örtlichen Rechnungsprüfung, die in die Verfahren von der ZVS mit eingebunden wird, muss mit einer Dauer eines Ausschreibungsverfahrens von mindestens zwölf Wochen gerechnet werden, was jedoch einen weitgehend reibungslosen Ablauf des Verfahrens voraussetzt. Die zwölf Wochen umfassen dabei den Zeitraum zwischen der ersten Fertigstellung eines Leistungsverzeichnisses durch den Planer bis hin zur schriftlichen Beauftragung des Unternehmers.

Im vorliegenden Terminplan für den Bau der Feuerwache sind diese relativ langen Verfahrenszeiträume berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Anlage

- Entwurf Terminplan, Stand 14.01.2021

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Thies	Technischer Beigeordneter	
Gez. Schreurs	FBL 303	