

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 12.01.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Neubau der Feuerwache Wegberg - 4. Projektbericht zum Stand der Maßnahme		Datum: 21.01.2022
Vorlage-Nr: VO/0015/22			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	01.02.2022	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

1. Aktuelle Übersicht (Stand 3.KW – Mitte Januar 2022)

1.1 Ausschreibungen

- **Fundamentender und Blitzschutzanlage** (EU-weites Verfahren)
 - Zuschlag und Beauftragung durch die Stadt Wegberg ist erfolgt
- **Erd-, Mauer- und Betonarbeiten**
 - Aufhebung der EU-weiten Ausschreibung für die Rohbau- und Holzbauarbeiten, die am 07.09.2021 submittiert wurde. Für das Los Rohbauarbeiten wurden zwei Angebote abgegeben, jedoch konnte auf keines der Angebote der Zuschlag erteilt werden.
 - Neuausschreibung im Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb, Submission am 21.12.2021
 - Weitere Informationen zum Stand des Vergabeverfahrens in einer Vorlage im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung
- **Holzbauarbeiten**
 - Aufhebung der EU-weiten Ausschreibung für die Rohbau- und Holzbauarbeiten, die am 07.09.2021 submittiert wurde. Für das Los Holzbauarbeiten wurden zwei Angebote abgegeben, jedoch konnte auf keines der Angebote der Zuschlag erteilt werden.
 - EU-weite öffentliche Neuausschreibung, Submission am 11.01.2022
 - Weitere Informationen zum Stand des Vergabeverfahrens in einer Vorlage im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung
- **Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)**
 - Alle Leistungsverzeichnisse der Haustechnikgewerke (Wärmeversorgung, Lüftungstechnische Anlagen, Wasser- und Abwasseranlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation) befinden sich im Prüfprozess durch Verwaltung, Zentrale Vergabestelle Viersen und Rechnungsprüfungsamt

1.2 Baustand

Die Erdbau- und Landschaftsbauarbeiten durch die beauftragte Firma *Frauenrath Bauunternehmen GmbH* aus Heinsberg sind Ende November/Anfang Dezember vorläufig abgeschlossen worden (siehe 3. Projektbericht).

Da das Ausschreibungsverfahren für die Rohbau- und der Holzbauarbeiten aufgehoben werden musste, konnte für die nachfolgenden Rohbauarbeiten keine Beauftragung erfolgen. Die Bautätigkeit für den Neubau der Feuerwache ruht.

2. Termine

Durch die Aufhebung der Vergabeverfahren für die Rohbau- und die Holzbauarbeiten und die erforderlichen Neuausschreibungen kommt es zu weiteren Verzögerungen im Bauablauf. Sollte die Vergabe der Rohbauarbeiten wie derzeit von der Verwaltung vorgesehen im Februar erfolgen können, wäre folgende Terminschiene möglich:

Baubeginn: März 2022

Fertigstellung: Ende 2023

Ein aktualisierter vergleichender Rahmenterminplan mit detaillierterer Darstellung der terminlichen Schritte des Bauablaufs wird die Verwaltung in der nächsten Sitzung des Ausschusses vorlegen, sofern dann die Vergabe der Rohbau- und Holzbauarbeiten erfolgt ist.

3. Kosten

3.1 Vorbemerkung

Beim Vergleich der aktuellen Gesamtbaukosten wird vereinbarungsgemäß die *Fortschreibung der Kostenberechnung I* von April 2021 als Referenz zugrunde gelegt. Diese beruht auf einer Berechnung von Ende 2020/Anfang 2021.

Im 3. Projektbericht vom 30.11.2022 hatte die Verwaltung angekündigt, dass ein aktualisierter und neu berechneter Kostenvoranschlag erforderlich ist und in der ersten Sitzung des Ausschusses in 2022 vorgelegt wird.

Aufgrund der im vorliegenden Ausmaß nicht vorhersehbaren Baupreisentwicklung im Bausektor (durch Lieferengpässe und Materialknappheit, Auslastung der Unternehmen, Personalsituation/Facharbeitermangel, Baukonjunktur sowie durch die weiteren Folgen der andauernden Corona-Pandemie), und der Prognose, dass das Preisniveau nicht mehr auf den Stand von Ende 2020/Anfang 2021 zurückfallen wird, ist eine komplette Aktualisierung der Baukosten über alle Gewerke hinweg erforderlich.

3.2 Aktueller Kostenstand

Die Kostenaktualisierung ist mit dem **Kostenvoranschlag 2** mit Stand Januar 2022 nun vorgenommen worden. Im Folgenden eine Übersicht (alle Kosten in brutto):

		Mehr- / Minderkosten	Gesamt- baukosten
„ Fortschreibung Kostenberechnung I“ (Gesamtbaukosten Stand 04/2021)			9.758.074,- €
	Ergebnis Kosteneinsparrunde 06/2021	- 252.830,- €	
	Mehrkosten Umplanung zum KfW- Effizienzgebäude 55 E	158.400,- €	
	- Vergabe Erd-/Landschafts- bauarbeiten - Ergebnis bepreiste LV's für Rohbau und Holzbau	- 259.878,- €	
„ Kostenvoranschlag 1 “ (Gesamtbaukosten Stand 08/2021)			9.403.765,- €

„ Kostenvoranschlag 2 “ (Aktualisierung/Neuberechnung der Gesamtbaukosten Stand 01/2022)		12.446.638,- €
---	--	-----------------------

	Ausstattungs- / Einrichtungskosten (Kostengruppe 600)	196.750,- €	
	Förderung „Feuerwehrhäuser in Dörfern 2021“	- 250.000,- €	
	Förderung KfW Energieeffizienz- gebäude 55 E	- 876.850,- €	
			11.516.538,- €

Eine detaillierte Darstellung des „Kostenvoranschlag 2“ erfolgt in tabellarischer Form in einer Vorlage im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung.

3.3. Gründe der Kostensteigerung und weitere Preisentwicklung

Nachfolgend zunächst einige Aspekte, die die aktuelle Situation in der Baubranche beleuchten:

- Die Preis- und Kostenentwicklung im Baubereich ist seit mittlerweile mehr als zwei Jahren extrem dynamisch und praktisch unberechenbar. Die Preisentwicklung geht insgesamt stetig nach oben.
- Materialpreise steigen mehrfach und kurzaufeinanderfolgend, verursacht durch sowohl Rohstoffknappheit als auch Lieferengpässe aufgrund der starken Baukonjunktur. Auch durch einen Vorfall wie die 1-wöchige Blockade des Suez-Kanals kam es bei der Materialherstellung und den Transporten zu zusätzlichen Engpässen, die sich bis heute nicht wieder normalisiert haben.

- Die Energiekosten sind 2020/2021 erheblich gestiegen.
- Die Personalsituation ist in vielen Firmen durch Facharbeitermangel und die weiter andauernden Folgen der Corona-Pandemie gekennzeichnet. Die Überlastung der Fachbetriebe führt zu einer Erhöhung der Lohnkosten.
- Die Angebotserstellung und das Verfahren bei öffentlichen Vergaben ist im Vergleich zu Aufträgen in der freien Wirtschaft für die Firmen sehr aufwendig und bedingt einen hohen personellen Einsatz. Dieser Aufwand lohnt sich kaum, wenn die Betriebe anderweitig gut ausgelastet, gleichzeitig personell aber unzureichend ausgestattet sind.
- Ausführende Firmen wissen um die Gesamtsituation, sind selber ausreichend ausgelastet und erstellen - wenn überhaupt - Angebote, die mangels Beteiligung kaum einem Wettbewerb unterliegen. Entsprechend hochpreisig sind die Angebote in der Regel.

Öffentliche Bauherren und beauftragte Planer bekommen die hohe Auslastung der Firmen unter anderem dadurch zu spüren, dass die Beteiligung an Ausschreibungen so gering geworden ist, dass für den größten Teil der Vergabeverfahren lediglich ein bis zwei, oft aber auch kein einziges Angebot eingereicht wird.

Über diesen Sachverhalt berichtete auch das Büro *G-TEC Ingenieure*, dass mit der TGA-Planung für den Neubau der Feuerwache Wegberg beauftragt ist, in Bezug auf ein anderes, von ihnen geplantes vergleichbares Feuerwehrgerätehaus. Hier waren Kostensteigerungen von 41 % bei Haustechnikgewerken das Ergebnis.

Die gleiche Erfahrung muss derzeit auch die Stadt Wegberg bei ihren Vergabeverfahren für den Neubau der Feuerwache (Rohbau, Holzbau) machen. Derzeit kann es bereits als Erfolg gewertet werden, für eine Ausschreibung ein einziges Angebot erhalten zu haben, auch wenn dieses nicht den preislichen Vorstellungen entspricht.

Fazit:

Der Aktualisierung der Kosten für die Feuerwache musste die aktuelle Kosten- und Marktsituation im Baubereich zugrunde gelegt werden. Gegenüber den Kosten von Ende 2020/Anfang 2021 sind daher je nach Gewerk Kostensteigerungen in Höhe von mindestens 25 bis 50 % zu verzeichnen, in einzelnen Gewerken sogar darüber hinaus.

Für verschiedene Bauleistungen werden weitere Kostensteigerungen prognostiziert.

Beschlussvorschlag

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

Finanzierung

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 unter TOP 5.2 mehrheitlich beschlossen, die Baukosten der neuen Feuerwache mit einem Kostendeckel in Höhe von 9,6 Mio. € zuzüglich erteilter projektbezogener Förderungen zu versehen, mithin nach aktuellem Stand 10.726.850,- €.

Der nun vorliegende *Kostenvoranschlag 2* endet mit einer Summe in Höhe von 12.446.638,- € und überschreitet das beschlossene Budget um 1.719.788,- €, was unter Berücksichtigung der anzusetzenden Nutzungsdauer eine zusätzliche jährliche Abschreibung von 28.780,83 € zur Folge hat.

Die Verwaltung wird diesen zusätzlichen Abschreibungsaufwand in den zukünftigen Haushalten kompensieren und legt die Maßnahmen hierzu dem Rat der Stadt Wegberg im Rahmen der Beratungen der dies betreffenden, zukünftigen Haushalte vor.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Thies

Technischer
Beigeordneter

Gez. Schreurs

FBL 303

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten