

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 04.05.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.9	Bezeichnung der Vorlage: Neubau der Feuerwache Wegberg - 6. Projektbericht zum Stand der Maßnahme		Datum: 10.05.2022
Vorlage-Nr: VO/0098/22			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	24.05.2022	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

1. Aktuelle Übersicht (Stand 18.KW – Anfang Mai 2022)

1.1 Ausschreibungen

- **Fertigteil-Montagegrube** (Werkstattbereiche)
 - Beauftragung der Firma *Balzer GmbH & Co. KG*, Memmingen, mit Schreiben vom 29.04.2022
- **Erd-, Mauer- und Betonarbeiten**
 - Durchführung des Verhandlungsverfahrens mit den verbliebenen beiden Bietern
 - Herausnahme der Übungsbauwerke Turm und Löschwasserteich aus der Planung und aus dem Auftragsumfang des Rohbauunternehmers
 - Beauftragung der Firma *Solbach GmbH & Co. KG*, Viersen, mit Schreiben vom 22.04.2022
- **Holzbauarbeiten**
 - Beauftragung der Firma *Saint Gobain Holzbau GmbH*, Neuenkirchen (NRW) am 14.02.2022
- **Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung** (Kostengruppe 400, TGA)
 - Alle Leistungsverzeichnisse der Haustechnikgewerke (Wärmeversorgung, Lüftungstechnische Anlagen, Wasser- und Abwasseranlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Nutzungsspezifische Anlagen) befinden sich im Prüfprozess durch Verwaltung, Zentrale Vergabestelle Viersen und Rechnungsprüfungsamt
- **Gewerke der Baukonstruktion** (Kostengruppe 300)
 - Verschiedene Leistungsverzeichnisse von Gewerken der Baukonstruktion (Metallbau, Gerüstbau, Sektionaltore, Fassade) 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).

Nach Beauftragung des Rohbauunternehmers fand am 28.04.2022 die erste Baubesprechung statt. Der Kran wurde von Firma *Solbach* am 03.05.2022 aufgestellt. Die Aufnahme der Bauarbeiten soll unverzüglich erfolgen.

Der erste gemeinsame Abstimmungstermin zwischen Rohbau- und Holzbauunternehmer und der Bauleitung ist für den 12.05.2022 geplant.

2. Termine

2.1 Vorbemerkung

Der Rahmenterminplan (siehe Anlage), Stand 26.04.2022, zeigt in vereinfachter Darstellung in einem Soll/Ist – Vergleich den aktuellen Stand der Planung und Ausführung der Baumaßnahme im Vergleich zu früheren Terminplänen:

- Das erste „Soll“ des Vergleichs („**gelbe Zeitbalken**“) ist die Terminalschiene des Bauzeitenplans vom 18.09.2020, der dem Ausschuss mit der Niederschrift seiner Sitzung vom 24.11.2020 zur Verfügung gestellt wurde (TOP 1.6, VO/0267/20).
- Das zweite „Soll“ des Vergleichs („**hellblaue Zeitbalken**“) ist die Terminalschiene des Bauzeitenplans vom 24.08.2021 (WBVL vom 07.09.2021, TOP 1.5).
- Das „Ist“ des Vergleichs („**dunkelblaue Zeitbalken**“) ist die aktuell geplante Terminalschiene, Stand 26.04.2022.

Die senkrecht durch den Terminplan laufende „**dunkle Linie**“ markiert den Zeitpunkt der Erstellung des aktuellen Rahmenterminplans, hier den 26.04.2022.

2.2 Erläuterungen

Aufgrund des termingerechten Ablaufs des Verhandlungsverfahrens der Rohbauarbeiten konnte die im März skizzierte geplante Terminalschiene eingehalten werden:

Vergabe und Beauftragung des Rohbauunternehmers: April 2022

Baubeginn Rohbau: Mai 2022

Gegenüber dem letzten Rahmenterminplan vom 24.08.2021 beginnen die Rohbauarbeiten damit rund sieben Monate später als damals geplant. Grund hierfür ist das lang andauernde Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, welches für die Rohbauarbeiten in drei aufeinanderfolgenden Verfahren bis zur letztendlichen Beauftragung einen Zeitraum von insgesamt neun Monaten (!) in Anspruch nahm.

Aktuelle Eckdaten des jetzt geplanten Bauablaufs

- Beginn der Rohbauarbeiten: Anfang Mai 2022
- Beginn der Holzbauarbeiten: Mitte Juli 2022
- Geschlossener Rohbau: Mitte Dezember 2022
(Dach, Fenster, Fassade)
- Fertigstellung Gebäude: September 2023
- Fertigstellung Außenanlagen: September 2023

Terminrisiko „Baumaterialien und Lieferzeiten“

- Lieferzeiten vieler Materialien extrem lang, sowie nicht plan- und vorhersehbar
- z.B. Bewehrungsstahl: Lieferzeit bis zu 6 Wochen statt weniger Tage
- Folge im Extremfall: Zwischenzeitlicher Baustillstand möglich
- aufgrund unveränderter weltpolitischer Situation keine Veränderung absehbar

Ziel: Weitere Ausschreibungs- und Vergabeverfahren möglichst frühzeitiger durchführen, so dass Materialbestellungen und -lieferungen trotz langer Lieferzeiten rechtzeitig und passend zum Bauablauf erfolgen können

Terminrisiko „Ausschreibungs- und Vergabeverfahren“

- Durchführung der Verfahren nimmt deutlich längeren Zeitraum in Anspruch als bei bisherigen Ausschreibungsverfahren von Bauleistungen
- Extremfall Holzbau: 6 Monate statt 3 Monate
- Extremfall Rohbau: 9 Monate statt 3 Monate
- Vergabebeschwerden und vergaberechtliche Schwierigkeiten und Verzögerungen bei bisher allen EU-weit ausgeschriebenen Gewerken

Ziel: Nach Möglichkeit zeitlichen Puffer bei der Durchführung der weiteren Vergabeverfahren vorsehen

Fazit: Der Rahmenterminplan und seine Eckdaten sind aufgrund der vorbeschriebenen Problematiken unter strengem Vorbehalt zu sehen.

3. Kosten

3.1 Vorbemerkung

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

Die Baupreisentwicklung verläuft weiterhin - und noch stärker als bisher - extrem nach oben. Innerhalb von vier Monaten sind seit der letzten Kostenmitteilung (Kostenvoranschlag 2) die einzelnen Gewerkekosten im Mittel um 15 – 20% gestiegen, manche noch deutlich über diesen Wert hinaus. Ursache hierfür sind in erster Linie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges mit Materialverknappungen, Lieferengpässen, unterbrochenen Lieferketten und extremen Lieferzeiten. Zu allererst sind jedoch im Moment die extrem steigenden Energiepreise zu nennen, die großen Einfluss auf die Preisentwicklung fast aller Baumaterialien haben.

Für den „**Kostenvoranschlag 3**“ wurde daher eine abermalige Aktualisierung aller Gewerkekosten erforderlich. Auf der Grundlage der vorhandenen bepreisten Leistungsverzeichnisse wurde je Gewerk eine aktuelle Kostenprognose erstellt, die einen prozentualen Aufschlag beinhaltet, bezogen auf eine Vergabe der Leistungen zum jetzigen Zeitpunkt Anfang Mai 2022. Basis dieser prognostizierten Kostensteigerungen sind unter anderem die aktuellen Ergebnisse aus Vergaben anderer Bauvorhaben.

In der Summe ist nach jetziger Prognose mit zusätzlichen Kosten in Höhe von rund 1,4 Mio. € zu rechnen.

Allerdings ist zu beachten, dass diese Prognose eine zwar aktuelle, aber leider nicht belastbare Momentaufnahme darstellt, die sich innerhalb kürzester Frist stark verändern kann.

3.2 Aktueller Kostenstand

Nachfolgend die Übersicht des **Kostenvoranschlag 3** mit aktuellem Stand April/Mai 2022 (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-/Landschaftsbauarbeiten - 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,- €
Ergebnis Verhandlungsverfahren Rohbauarbeiten mit Entfall Übungsbauwerke (Turm + Löschwasserteich)	- 462.400,- €	
Aktualisierung aller Gewerkekosten (Ausnahme Holzbau + Rohbau) mittels Prognosen zu den aktuellen Preissteigerungen (Auswirkungen Ukraine-Krieg)	1.412.400,- €	
„ Kostenvoranschlag 3 “ (Gesamtbaukosten Stand 05/2022)		13.396.628,- €

Ausstattungs- und Einrichtungskosten sowie Zuwendungen

Ausstattungs- / Einrichtungskosten (Kostengruppe 600)	196.750,- €	
Förderung „Feuerwehrhäuser in Dörfern 2021“	- 250.000,- €	
Förderung KfW Energieeffizienzgebäude 55 E	- 876.850,- €	
		12.466.538,- €

Eine detaillierte Darstellung des „Kostenvoranschlag 3“ erfolgt in tabellarischer Form in einer Vorlage im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung.

3.3 Kostenrisiken

Die aktuell vorherrschenden und extremen Baupreissteigerungen in der Folge des Ukraine-Krieges sind nicht beeinflussbar. Weitere Baukostensteigerungen sind nicht auszuschließen und eher wahrscheinlich.

Einsparpotentiale für den Neubau der Feuerwache können von der Verwaltung derzeit nicht vorgeschlagen werden.

3.4 Ausschreibungsverfahren und „Stoffpreisgleitklausel“

Wie die Erfahrungen aus den letzten Ausschreibungsverfahren der Stadt Wegberg für Bauleistungen im Hochbau zeigen, liegt neben den extremen Kostensteigerungen derzeit ein weiteres Problem darin, im Rahmen von Vergabeverfahren überhaupt Angebote zu erhalten.

Die Beteiligung von Firmen an Vergabeverfahren ist sehr schwach. Viele potentielle Bieter scheuen längere Zeiträume zwischen Angebotsabgabe, Beauftragung, Materialbestellung und Ausführung, weil sie befürchten, dass Ihnen in der Zwischenzeit „die Preise davonlaufen“.

Aus diesem Grund wird seitens der Bundesregierung und der Landesregierung NRW empfohlen (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung), in Ausschreibungsverfahren für Leistungen mit bestimmten Stoffen und Materialien, die aktuell extrem starken Preisschwankungen unterliegen, die sogenannte „Stoffpreisgleitklausel“ in die Vergabeunterlagen und damit in die Vertragsbedingungen aufzunehmen.

Diese Stoffpreisgleitklausel ermöglicht es sowohl Auftragnehmern als auch Auftraggebern, bei starken Preisveränderungen eine Anpassung der Einheitspreise der entsprechenden Leistungspositionen vorzunehmen. Dies gilt sowohl für Preisschwankungen nach oben wie nach unten und stellt damit für beide Vertragsparteien ein faires Instrument der Preisanpassung dar.

Die Stoffpreisgleitklausel wurde für den Neubau der Feuerwache bereits für die Vergabeverfahren des Holzbaus und des Rohbaus berücksichtigt und soll auch weiterhin in die Vertragsbedingungen aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

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

Anlage

- Rahmenterminplan, Stand 26.04.2022

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Thies

Technischer
Beigeordneter

Gez. Schreurs

FBL 303