

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 04.08.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Neubau der Feuerwache Wegberg - 7. Projektbericht zum Stand der Maßnahme		Datum:
Vorlage-Nr: VO/0146/22			Bürgermeister:
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	23.08.2022	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

1. Aktuelle Übersicht (Stand 32.KW – Anfang August 2022)

1.1 Ausschreibungen

- **Gerüstbauarbeiten**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen hat stattgefunden, Submission am 20.06.2022, das Vergabeverfahren dauert noch an
- **Sektionaltore und Metallbauarbeiten**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen hat stattgefunden, Submission am 20.06.2022, das Vergabeverfahren dauert noch an
- **Holzfassade**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen hat stattgefunden, Submission am 11.07.2022, das Vergabeverfahren dauert noch an
- **Metallbau- und Verglasungsarbeiten (Fenster, Türen und Glasfassade)**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen hat stattgefunden, Submission am 26.07.2022, das Vergabeverfahren dauert noch an
- **Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400, TGA)**
 - Alle Leistungsverzeichnisse der Haustechnikgewerke (Wärmeversorgung, Lüftungstechnische Anlagen, Wasser- und Abwasseranlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Aufzuganlage, Nutzungsspezifische Anlagen) befinden sich im Prüfprozess durch Verwaltung, Zentrale Vergabestelle Viersen und Rechnungsprüfungsamt.
- **Gewerke der Baukonstruktion (Kostengruppe 300)**
 - Weitere Leistungsverzeichnisse von Gewerken der Baukonstruktion (Dachdeckerarbeiten) befinden sich im Prüfprozess durch Verwaltung, Zentrale Vergabestelle Viersen und Rechnungsprüfungsamt.

1.2 Baustand

1.2.1 Rohbauarbeiten

Der Baufortschritt der Rohbauarbeiten entspricht dem Bauzeitenplan. Laut Information des bauleitenden Architekten werden die Arbeiten durch den Rohbauunternehmer sowohl terminlich als auch fachlich einwandfrei durchgeführt. Die Zusammenarbeit läuft bislang reibungslos.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage war die Gründung der Feuerwache mit Fundamenten und Bodenplatte weitgehend fertiggestellt. Es folgt nun der Stahlbeton-Gebäudesockel, auf dem später der Aufbau der Außenwände in Holzrahmenbauweise vorgenommen wird.

Zum Stand des Rohbaus siehe auch die der Vorlage angehängte Anlage mit Luftbildern der Baustelle. Die Aufnahmen wurden durch die Feuerwehr Wegberg mittels einer Drohne gemacht und der Verwaltung freundlicherweise zur Verfügung gestellt.

1.2.2 Holzbauarbeiten

Nach der Beauftragung des Holzbauunternehmers am 14.02.2022 hat dieser erst mit deutlicher Verspätung seine Planungen und Arbeitsvorbereitung aufgenommen. Der im 6. Projektbericht für den 12.05.2022 angekündigte erste Termin mit Rohbau- und Holzbauunternehmer fand zwar im Rahmen der wöchentlichen Baubesprechungen statt, es konnten jedoch aufgrund fehlender Vorbereitung seitens des Holzbauunternehmers am 12.05. nicht die erforderlichen Ergebnisse erzielt werden.

Tatsächlich konnten die ersten Abstimmungen zur Klärung der Schnittstellen zwischen den Rohbau- und den Holzbauarbeiten dann erst im Rahmen der Baubesprechungen am 21.07. und 28.07.2022 vorgenommen werden.

Derzeit befindet sich der Unternehmer für die Holzbauarbeiten noch in der Phase seiner Arbeitsvorbereitung sowie in der Erstellung seiner Werk- und Montageplanung (u.a. Erstellung des 3D-Modells).

2. Termine

2.1 Voraussichtlicher Terminverzug der Bauarbeiten

Durch die verspätete Aufnahme der Arbeitsvorbereitungen seitens des Holzbauunternehmers können die im Bauzeitenplan (Stand 28.04.2022) vorgesehenen Termine nicht eingehalten werden. Gemäß aktuell vorliegendem Terminplan des Unternehmers werden die Holzbauarbeiten auf der Baustelle im November beginnen können. Sie würden damit einen Verzug von rund vier Monaten zu dem Rahmenterminplan (Stand 26.04.2022) aufweisen, der dem Ausschuss mit dem 6. Projektbericht zur Verfügung gestellt wurde.

Derzeit überprüft der Holzbauunternehmer, ob und um welchen Zeitraum der Beginn seiner Arbeiten noch vorgezogen werden kann. Ein Ergebnis steht noch aus. Aller Voraussicht nach wird der verspätete Beginn der Holzbauarbeiten jedoch ein Ruhen der Arbeiten auf der Baustelle zur Folge haben, dessen genaue Dauer noch nicht beziffert werden kann.

Seitens der bauleitenden Architekten werden aktuell verschiedene Bauzeitenpläne verfolgt, abhängig vom tatsächlichen Arbeitsbeginn der Holzbauarbeiten. Aufgrund

der Ungewissenheiten in diesem Punkt verzichtet die Verwaltung auf Vorlage eines aktualisierten Rahmenterminplans und wird diesen in überarbeiteter Form aller Voraussicht nach in der nächsten Sitzung des Ausschusses vorlegen.

2.2 Weitere Terminrisiken

Terminrisiko „Baumaterialien und Lieferzeiten“

- Lieferzeiten vieler Materialien extrem lang, sowie nicht plan- und vorhersehbar
- 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
- 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 Bauzeitenplan bzw. der Rahmenterminplan und seine Eckdaten sind aufgrund der vorbeschriebenen Problematiken unter strengem Vorbehalt zu sehen.

3. Kosten

3.1 Vorbemerkung

Die Baupreisentwicklung verläuft weiterhin extrem nach oben. Ursache hierfür sind in erster Linie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges mit Materialverknappungen, Lieferengpässen, unterbrochenen Lieferketten und extremen Lieferzeiten. Weiterhin sind die seit einiger Zeit extrem steigenden Energiepreise zu nennen, die großen Einfluss auf die Preisentwicklung so gut wie aller Baumaterialien haben.

3.2 Ausschreibungsverfahren

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage befanden sich insgesamt vier Ausschreibungen von Bauleistungen im Vergabeverfahren (s. Auflistung unter Punkt 1.1). Im Rahmen dieser EU-weiten Ausschreibungen gingen bei zwei Verfahren jeweils zwei Angebote ein, bei den beiden anderen Verfahren ging jeweils nur ein einziges Angebot ein (!).

Grund dieser extrem geringen Beteiligung von Firmen an den Ausschreibungsverfahren ist zum einen die maximale Auslastung der Unternehmen, zum anderen aber auch die Ungewissheit der zukünftigen Preisentwicklung, insbesondere bei langwierigen Ausschreibungsverfahren, bei denen die tatsächliche Ausführung der Arbeiten zum Teil erst viele Monate später erfolgt.

Die Teilnahme an EU-weiten Ausschreibungsverfahren von Bauleistungen ist derzeit für die stark ausgelasteten Firmen zeitaufwändig, risikobehaftet und wenig attraktiv. Potentielle Bieter scheuen längere Zeiträume zwischen Angebotsabgabe, Beauftragung, Materialbestellung und Ausführung, weil sie befürchten, dass Ihnen in der Zwischenzeit „die Preise davonlaufen“. Dementsprechend werden, wenn überhaupt, nur wenige Angebote abgegeben. Die Folge dieser Situation ist für den Auftraggeber, dass schon der Eingang eines einzigen Angebots als „Erfolg“ zu werten ist, auch wenn dieses Angebot häufig „hochpreisig“ ist.

Es ist dann im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Angebots abzuwägen und zu entscheiden, ob auf ein solches Angebot der Zuschlag erteilt werden kann bzw. erteilt werden sollte, oder ob nicht. Wird der Zuschlag erteilt, hat der AG sich dem AN und der Erbringung seiner Bauleistung versichert.

Wird der Zuschlag aus wirtschaftlichen Gründen nicht erteilt und die Ausschreibung ist aufzuheben, ist ein erneutes Ausschreibungsverfahren die Folge, verbunden mit entsprechendem Terminverzug und erneut ungewissem Ausgang des Verfahrens.

Über diese Alternativen ist derzeit bei fast jedem Vergabeverfahren und Submissionsergebnis abzuwägen und zu entscheiden. Bei Ausschreibungsverfahren kann derzeit von einem echten preislichen Wettbewerb nicht gesprochen werden.

3.2 Aktueller Kostenstand und Kostenrisiken

In der Sitzung am 24.05.2022 hatte die Verwaltung dem Ausschuss mit dem *Kostenvoranschlag 3* einen aktualisierten Kostenstand vorgelegt. In den Erläuterungen hierzu hieß es unter anderem:

„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 verändern kann.“

Leider zeigt sich an den Submissionsergebnissen der vier aktuell laufenden Vergabeverfahren, dass sich die Kosten der Bauleistungen erneut deutlich erhöht haben und voraussichtlich weiter erhöhen werden. Die Vergabe der genannten vier Gewerke wird in der Summe zu deutlich höheren Kosten erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass die Verfahren noch nicht abgeschlossen sind, kann dazu jedoch leider nicht Genaueres mitgeteilt werden.

Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass zur nächsten Sitzung des Ausschusses am 27.09.2022 ein neuer Kostenvoranschlag mit den Vergabesummen bzw. Auftragssummen für die vier aktuellen Vergabeverfahren vorgelegt werden kann.

Beschlussvorschlag

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

Anlagen

- Luftbildaufnahmen der Baustelle, Baustand Anfang August 2022

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Thies
Gez. Schreurs

Techn. Beig.
FBL 303