

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 07.09.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.3	Bezeichnung der Vorlage: Neubau der Feuerwache Wegberg - 8. Projektbericht zum Stand der Maßnahme		Datum: 14.09.2022
Vorlage-Nr: VO/0162/22			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	27.09.2022	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

1. Aktuelle Übersicht (Stand 37.KW – Mitte September 2022)

1.1 Ausschreibungen

- Gerüstbauarbeiten

- EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen hat stattgefunden, Submission am 20.06.2022
- Teilnahme von lediglich zwei Bietern (!), eines der beiden Angebote war auszuschließen
- Beauftragung der Firma *Gerüstbautechnik Bosch*, Aldenhoven, am 26.08.2022

- Sektionaltore und Metallbauarbeiten

- EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen hat stattgefunden, Submission am 20.06.2022
- Teilnahme von lediglich zwei Bietern (!)
- Beauftragung der Firma *Hild – Moser Tore + Service GmbH*, Sinn, am 29.08.2022

- Holzfassade

- EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen hat stattgefunden, Submission am 11.07.2022
- Teilnahme lediglich eines einzigen Bieters (!)
- Beauftragung der Firma *S+T Fassaden GmbH*, Mendig, am 17.08.2022

- Metallbau- und Verglasungsarbeiten (Fenster, Türen und Glasfassade)

- EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen hat stattgefunden, Submission am 26.07.2022
- Teilnahme lediglich eines einzigen Bieters (!)
- Beauftragung der Firma *Trimborn Metallbau GmbH*, Bad Honnef, am 01.09.2022

- **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 in der Bearbeitung und im Prüfprozess durch Verwaltung, Zentrale Vergabestelle Viersen und Rechnungsprüfungsamt.
- **Gewerke der Baukonstruktion** (Kostengruppe 300)
 - Weitere Leistungsverzeichnisse von Gewerken der Baukonstruktion (Dachdeckerarbeiten) befinden sich in der Bearbeitung und im Prüfprozess durch Verwaltung, Zentrale Vergabestelle Viersen und Rechnungsprüfungsamt.

1.2 Baustand

1.2.1 Rohbauarbeiten

Ende August 2022 war für den Rohbauunternehmer ein Teilabschnitt seiner Arbeiten erreicht. Fundamente, Bodenplatte und Stahlbeton-Filigranwände waren inklusive der Abdichtungsarbeiten auf der Betonplatte und am Gebäudesockel fertiggestellt, so dass die Baustellentätigkeit für einen Zeitraum von ca. zwei Wochen ruhte.

Ab der 37. Kalenderwoche werden die gedämmten doppelschaligen Stahlbeton-Fertigteilewände zwischen dem niedrig temperierten Gebäudeteil (Fahrzeughalle) und den höher temperierten Räumen der Feuerwache gesetzt werden. Dies soll ein bis zwei Wochen dauern. In diesem Zeitraum wird auch das Löschwasserbecken errichtet werden. Danach sind die Arbeiten des Rohbauunternehmers jedoch bis zur Arbeitsaufnahme des Holzbauunternehmers vorläufig beendet.

1.2.2 Holzbauarbeiten

Wie bereits im vorangegangenen Projektbericht dargestellt, kommt es bei den Holzbauarbeiten zu erheblichen Verzögerungen im Bauablauf. Ursprünglich war der Beginn der Arbeiten auf der Baustelle für Mitte Juli 2022 vorgesehen. Verschiedene Gründe sind ursächlich für den Terminverzug:

- Verspäteter Beginn von Arbeitsvorbereitung und Erstellung der Werk- und Montageplanung (3D-Modell) durch den Holzbauunternehmer
- Unvorhergesehen lang andauernde und aufwändige technische Klärung von Ausführungsalternativen, die aufgrund von Materiallieferschwierigkeiten untersucht werden mussten
- Extrem lange Lieferzeiten von Holzbaumaterialien (zum Teil werden Materialien derzeit nicht bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen hergestellt)

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage befanden sich die technischen Abstimmungen, die unmittelbaren Einfluss auf den weiteren terminlichen Ablauf der Baustelle haben, noch in der abschließenden Klärung. Es zeichnet sich ab, dass mit den Holzbauarbeiten auf der Baustelle frühestens Mitte Dezember dieses Jahres, eventuell auch erst im Januar 2023 begonnen werden kann.

Gegebenenfalls kann in der Sitzung des Ausschusses hierzu eine zusätzliche aktuelle Information erfolgen.

2. Termine

2.1 Terminverzug bei den Bauarbeiten

Der Ausführungsbeginn der Holzbauarbeiten wird sich gegenüber dem bisherigen Bauzeitenplan (Stand 26.04.2022) aller voraussichtlich nach um mindestens fünf Monate verzögern. Dieser Umstand wird einen Baustillstand von zumindest drei Monaten zur Folge haben. Erst nachdem der Holzbauunternehmer den ersten Teil seiner Arbeiten ausgeführt hat (Außenwände und Holzdecke über dem Erdgeschoss) kann auch der Rohbauunternehmer seine vorläufig ausgesetzten Arbeiten parallel zum Holzbauunternehmer wieder aufnehmen.

Welche terminlichen Folgen die Verzögerungen beim Holzbau auf den Gesamtbauzeitenplan und den Fertigstellungstermin der Feuerwache haben werden, steht aufgrund der nicht endgültig feststehenden Liefertermine verschiedener Holzbauaterialien noch nicht abschließend fest. Gegebenenfalls kann hierzu in der Sitzung eine aktuelle Information erfolgen.

Leider ist es nicht auszuschließen, dass auch bei bereits beauftragten Nachfolgegewerken oder/und noch auszuschreibenden Gewerken ähnliche Terminschwierigkeiten auftreten.

Ein aktualisierter und überarbeiteter Rahmenterminplan kann in der nächsten Sitzung des Ausschusses vorgelegt werden.

2.2 Weitere Terminrisiken

Es wird auf die Ausführungen im 7. Projektbericht zu den Terminrisiken „Baumaterialien und Lieferzeiten“ sowie „Ausschreibungs- und Vergabeverfahren“ verwiesen, die nach wie vor ihre Gültigkeit haben.

3. Kosten

3.1 Vorbemerkung

Die Baupreisentwicklung verläuft bei den meisten Gewerken weiterhin extrem nach oben. Ursache hierfür sind in erster Linie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges mit Materialverknappungen, Lieferengpässen, unterbrochenen Lieferketten und extremen Lieferzeiten. Insbesondere sind es jedoch die aktuell extrem steigenden Energiepreise, die den größten Einfluss auf die Preisentwicklung so gut wie aller Baumaterialien haben.

3.2 Ausschreibungsverfahren

Bei den Ausschreibungsverfahren der unter Punkt 1.1 aufgeführten vier Gewerke muss leider eine extrem geringe Beteiligung von Bietern festgestellt werden. Die Gründe hierfür hatte die Verwaltung im 7. Projektbericht ausführlich dargestellt. Darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

3.3 Aktueller Kostenstand

In der Sitzung am 24.05.2022 hatte die Verwaltung dem Ausschuss den *Kostenvoranschlag 3* vorgelegt. Dieser beinhaltete insbesondere die nach Abschluss der Vergabeverfahren bekannten Auftragssummen für die Gewerke „Rohbau“ und „Holzbau“. In den Erläuterungen der Verwaltung zum *Kostenvoranschlag 3* 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 Auftragssummen der vier aktuell getätigten Vergaben, dass sich die Kosten der Bauleistungen erneut deutlich erhöht haben und voraussichtlich noch weiter erhöhen werden. Die Vergabe der vier Gewerke (siehe Punkt 1.1)

- Gerüstbauarbeiten,
- Sektionaltore,
- Holzfassade sowie
- Metallbauarbeiten

musste in einer Höhe erfolgen, die ca. 25% (rund 294.000,- €) über der zuvor veranschlagten Gesamtsumme aller vier Gewerke liegt.

Im Detail können die Kosten der Gewerke der Tabelle entnommen werden, die der Vorlage „**Kostenanschlag 4**“ im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung beiliegt.

Nachfolgend die Übersicht über die aktuelle Gesamtkostenentwicklung (Stand September 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,- €
	Mehrkosten bei der Vergabe von vier Gewerken (im Vergleich zur Kostenprognose)	294.242,- €	
„ Kostenvoranschlag 4 “ (Gesamtbaukosten Stand 09/2022)			13.690.870,- €

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,- €	
			12.760.770,- €

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 können von der Verwaltung derzeit nicht vorgeschlagen werden.

Beschlussvorschlag

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

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