

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 07.11.2022	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.4	Bezeichnung der Vorlage: Neubau der Feuerwache Wegberg - 9. Projektbericht zum Stand der Maßnahme		Datum: 10.11.2022
Vorlage-Nr: VO/0222/22			Bürgermeister: I.V. gez. Karneth
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	22.11.2022	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

1. Aktuelle Übersicht (Stand 45.KW – Anfang/Mitte November 2022)

1.1 Ausschreibungen

- **Lüftungstechnische Anlagen**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, Submission am 22.11.2022
- **Elektrotechnische Anlagen**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, Submission am 22.11.2022
- **Sanitärtechnische Anlagen**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, Submission am 29.11.2022
- **Heizungstechnische Anlagen**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, Submission am 29.11.2022
- **Gebäudeautomation** (Mess-, Steuer- und Regeltechnik)
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, Submission am 13.12.2022
- **Weitere Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung** (Kostengruppe 400, TGA)
 - Die Leistungsverzeichnisse weiterer Gewerke der Gebäudetechnischen Ausrüstung (Aufzuganlage, PV-Anlage, Nutzungsspezifische Anlagen) befinden sich im Prüfprozess durch Verwaltung, Zentrale Vergabestelle Viersen und Rechnungsprüfungsamt und sollen in Kürze veröffentlicht werden.
- **Gewerke der Baukonstruktion** (Kostengruppe 300)

- Die Leistungsverzeichnisse weiterer Gewerke der Baukonstruktion (Dachdeckerarbeiten, Trockenbauarbeiten, Innentüren) befinden sich ebenfalls im Prüfprozess durch Verwaltung, Zentrale Vergabestelle Viersen und Rechnungsprüfungsamt und sollen in Kürze veröffentlicht werden.

1.2 Baustand

1.2.1 Rohbauarbeiten

Alle ein- und doppelschaligen gedämmten Stahlbeton-Fertigteilwände sind auf der Erdgeschoss-Bodenplatte aufgestellt worden. Das Löschwasserbecken ist vorläufig fertiggestellt. Damit sind die Rohbauarbeiten bis zu demjenigen Zeitpunkt ausgesetzt, zu dem der Holzbau-Unternehmer seine Arbeiten aufgenommen und die notwendigen Vorarbeiten für die weiteren Rohbauarbeiten (Aufbeton der Hybrid-Geschossdecke) durchgeführt hat. Dies wird gemäß Bauzeitenplan voraussichtlich Ende Januar/Anfang Februar 2023 der Fall sein.

1.2.2 Holzbauarbeiten

Die Erstellung der Werk- und Montageplanung des Holzbauunternehmers (u.a. Erstellung des 3D-Modells) ist mittlerweile abgeschlossen.

Der ursprünglich für Mitte Juli vorgesehene Ausführungsbeginn der Holzbauarbeiten verzögert sich. Die Gründe hierfür wurden im 8. Projektbericht dargestellt. Nach aktuellem Bauzeitenplan beginnt der Unternehmer am 09.01.2023 mit den Arbeiten vor Ort. Wenn die Holzbau-Außenwandelemente sowie die Holzdecke errichtet wurde, kann der Rohbauunternehmer seine unterbrochenen Arbeiten wieder aufnehmen.

1.2.3 Sonstiges

Zunächst für den Zeitraum des Baustillstands bis zum 09.01.2022 wurde die Firma „BauWatch“ mit der Überwachung der Baustelle beauftragt. Ziel ist es, während der kommenden Herbst- und Wintermonate Vandalismus auf der Baustelle vorzubeugen. Die Überwachung erfolgt rund um die Uhr, sieben Tage die Woche mittels jeweils zweier Infrarot-Kameras auf zwei zu diesem Zweck aufgestellten „Türmen“.

Die Überwachung wurde am 21.10.2022 installiert und in Betrieb genommen.

2. Termine

2.1 Rahmenterminplan mit Stand 01.11.2022

Der gegenüber dem Stand vom 26.04.2022 überarbeitete aktuelle Rahmenterminplan vom 01.11.2022 basiert auf dem mit dem Holzbauunternehmer vereinbarten neuen Ausführungsbeginn seiner Arbeiten am 09.01.2023. Durch den um rund fünf Monate späteren Beginn der Holzbauarbeiten verschiebt sich auch die Fertigstellung des „geschlossenen Rohbaus“ (Dach, Fenster + Außentüren, Fassade) um fünf Monate auf Mitte Mai 2023 und die Gesamtfertigstellung der Feuerwache auf nunmehr Ende Januar 2024.

Der aktuelle Rahmenterminplan ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

2.2 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.

Leider ist der aktuell überarbeitete Bauzeiten- bzw. Rahmenterminplan mit seinen Eckdaten aufgrund der vorbeschriebenen Problematiken nach wie vor unter starkem Vorbehalt zu sehen.

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 weiter steigenden Energiepreise, die den größten Einfluss auf die Preisentwicklung so gut wie aller Baumaterialien haben.

3.2 Ausschreibungsverfahren

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage befanden sich insgesamt fünf Ausschreibungen von Bauleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung im Vergabeverfahren (s. Auflistung unter Punkt 1.1). Es wird sich zeigen, ob sich die Beteiligung von Bietern gegenüber den letzten Verfahren (s. Erläuterungen unter diesem Punkt im 7. Projektbericht) verbessert. Bei den letzten Ausschreibungen hatten lediglich ein bzw. zwei Bieter teilgenommen.

3.3 Aktueller Kostenstand

In der Sitzung am 27.09.2022 hatte die Verwaltung dem Ausschuss mit dem „*Kostenvoranschlag 4*“ einen aktualisierten Kostenstand vorgelegt. Da in der Zwischenzeit keine Ausschreibungsverfahren abgeschlossen wurden, stellt dieser Kostenvoranschlag noch den aktuellen Kostenstand dar.

Nachfolgend die Übersicht (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 Preis-	1.412.400,- €	

	steigerungen (Auswirkungen Ukraine-Krieg)		
„ 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,- €

3.4 Kostenrisiken

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

Einsparpotentiale können vor der Verwaltung derzeit nicht vorgeschlagen werden.

Beschlussvorschlag

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

Anlage

- Rahmenterminplan, Stand 01.11.2022

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Vogel	Stellv. FBL 303		
Gez. Thies	Techn. Beigeordn.		