

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 01.08.2023	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Neubau der Feuerwache Wegberg - 13. Projektbericht zum Stand der Maßnahme		Datum: 08.08.2023
Vorlage-Nr: VO/0159/23			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	22.08.2023	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

1. Aktuelle Übersicht (Stand 31.KW – Anfang August 2023)

1.1 Ausschreibungen

Gewerke der Baukonstruktionen (Kostengruppe 300)

- **Rohbauarbeiten für den Übungsturm**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, die Submission findet am 24.08.2023 statt
- **Maler- und Spachtelarbeiten**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, die Submission fand am 01.08.2023 statt
 - Das Vergabeverfahren dauert noch an
- **Fliesenarbeiten**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, die Submission fand am 23.06.2023 statt.
 - Teilnahme von 6 Bietern
 - Beauftragung der Firma *Osterbrink Objekt Verlege GmbH*, Ibbenbüren am 17.07.2023
- **Innentüren**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, Submission am 27.03.2023
 - Teilnahme lediglich eines (!) Bieters, dessen Angebot jedoch ausgeschlossen werden musste
 - Einleitung des Verhandlungsverfahrens am 12.04.2023
 - Erfolgreicher Abschluss des Verfahrens mit der Beauftragung der Firma *Jaeger Ausbau Niederrhein GmbH & Co.KG*, Krefeld, am 11.05.2023
- **Estricharbeiten**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, die Submission fand am 12.04.2023 statt
 - Teilnahme von 5 Bietern

- Beauftragung der Firma *MH Estrich Technik GmbH*, Geilenkirchen am 15.05.2023
- **Bodenbelagsarbeiten**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, die Submission fand am 04.07.2023 statt
 - Das Vergabeverfahren dauert noch an

Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400, TGA)

- **Photovoltaikanlage**
 - EU-weite Ausschreibung der Bauleistungen wurde veröffentlicht, Submission am 28.02.2023
 - Es wurde kein Angebot eingereicht
 - Ende Juli wurde ein erneutes, nationales Vergabeverfahren eingeleitet
- **Kleiderpflege**
 - EU-weite Ausschreibung der Leistungen wurde veröffentlicht, Submission am 06.07.2023
 - Es wurde kein Angebot (!) eingereicht, das Vergabeverfahren wurde aufgehoben
 - Einleitung eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb, das Verfahren läuft derzeit noch
- **Werkstatteinrichtung**
 - EU-weite Ausschreibung der Leistungen wurde veröffentlicht, Submission am 11.07.2023
 - Es wurde kein Angebot (!) eingereicht, das Vergabeverfahren wurde aufgehoben
 - Einleitung eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb, das Verfahren läuft derzeit noch
- **Atemschutzwerkstatt**
 - EU-weite Ausschreibung der Leistungen wurde veröffentlicht, Submission am 18.07.2023
 - Das Vergabeverfahren dauert noch an
- **Funktechnik**
 - Beschränkte nationale Ausschreibung wurde durchgeführt, Submission am 18.07.2023
 - Es wurde kein Angebot (!) eingereicht, das Vergabeverfahren wurde aufgehoben
 - Es ist ein erneutes Vergabeverfahren durchzuführen

Erd- und Landschaftsbauarbeiten „Verkehrsanlagen“ (Kostengruppe 500)

- EU-weite Ausschreibung für den Teil 2 der Erd- und Landschaftsbauarbeiten wurde unter dem Titel „Verkehrsanlagen“ veröffentlicht
- Die Submission findet am 14.08.2023 statt

1.2 Baustand

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage stellte sich der Baustand wie folgt dar:

- Die Holzfassade ist weitestgehend fertiggestellt, die Fassadengerüste sind bis auf den Bereich entlang der Sektionaltore komplett rückgebaut

- Die Dachabdichtungsarbeiten sind weitgehend fertiggestellt, die Attikableche fehlen noch
- Die Sektionaltore sind eingebaut
- Die Fenster und Außentüren sind größtenteils eingebaut, einige Außentüren jedoch zurückgestellt, um Beschädigungen während der weiteren Bauzeit zu vermeiden. Das Gebäude ist geschlossen.
- Im OG sind die Trockenbauwände errichtet, der Estrich ist eingebaut, Vorarbeiten für die Unterdecken sind vorhanden
- Im EG sind die Trockenbauwände ebenfalls errichtet, hier ist der Estrich teilweise eingebaut
- Die Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung sind in allen Bereichen tätig, insbesondere auch in der Fahrzeughalle

Die nächsten terminlichen Schritte auf der Baustelle können im Detail dem aktuellen und dieser Vorlage beigefügten Bauzeitenplan vom 06.08.2023 entnommen werden.

2. Termine

2.1 Bauzeitenplan, Stand 06.08.2023

In den letzten Projektberichten wurde als geplanter Fertigstellungstermin der Feuerwache Ende Januar 2023 genannt (s.a. Rahmenterminplan 01.11.2022). Nach Einbringung der Bodenaufbauten im Erd- und Obergeschoss (Dämmung, Fußbodenheizung, Estrich), die terminlich schwierig zu koordinieren waren und zu terminlichen Verzögerungen im Bauablauf führten, wurde der Bauzeitenplan mit Datum vom 06.08.2023 überarbeitet.

Die Fertigstellung der Feuerwache ist nun zum Anfang März 2024 geplant. In den Bauzeiten sind Reserven für die Einrichtung und Ausstattung des Gebäudes und für bauliche Mängelbeseitigungen vorgesehen.

2.2 Terminrisiken

Trotz der eingeplanten „Reserven“ gibt es im Hinblick auf die Fertigstellung der Feuerwache terminliche Risiken insbesondere in zwei Punkten:

Bis heute wurde der **Liefertermin der Wärmepumpe** der Heizungsanlage noch nicht bestätigt bzw. konnte noch nicht benannt werden. Ob eine verzögerte Lieferung und Installation der Wärmepumpe Auswirkungen auf den weiteren Bauablauf und auf die Inbetriebnahme der Feuerwache hätte, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.

Die Rohbauarbeiten für die **Errichtung des Übungsturmes** wurden EU-weit öffentlich ausgeschrieben und werden am 24.08.2023 submittiert. Es wird sich zeigen, ob auf eines der hoffentlich eingehenden Angebote der Zuschlag erteilt werden kann. Der Übungsturm, der ursprünglich im Zuge des Gesamtrohbaus der Feuerwache errichtet werden sollte, wird nun terminlich nachgezogen und mit der Ausführung der Frei- und Außenanlagen kollidieren. Ob, und wenn ja, welche terminlichen Verzögerungen daraus für die beiden Gewerke resultieren, kann erst nach Beauftragung des Rohbauunternehmers beurteilt werden.

Im Weiteren wird nach wie vor auf die Ausführungen im 7. Projektbericht zu den Terminrisiken „Baumaterialien und Lieferzeiten“ sowie „Ausschreibungs- und Vergabeverfahren“ verwiesen, die in einzelnen Gewerken immer noch ihre Gültigkeit haben.

3. Kosten

3.1 Vorbemerkung

Die Baupreisentwicklung verläuft weiterhin nach oben, wenn mittlerweile auch abgeschwächt. Der Ukraine-Krieg mit Materialverknappungen, Lieferengpässen, unterbrochenen Lieferketten und längeren Lieferzeiten wirkt sich zum Teil immer noch auf die Termine und die Baupreise aus. Und weiterhin sind es insbesondere die Energiepreise, die einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung so gut wie aller Baumaterialien haben.

3.2 Aktueller Kostenstand

In der letzten Sitzung am 16.05.2023 hatte die Verwaltung dem Ausschuss den „**Kostenvoranschlag 7**“ vorgelegt. Nach der Vielzahl von Vergaben und Nachtragsaufträgen, die zwischenzeitlich getätigt wurden, wird nun der aktuelle „**Kostenvoranschlag 8**“ vorgelegt.

Zu beachten sind folgende Punkte, auf die besonders hingewiesen wird:

1. Zusätzliche Kosten für die Rohbauarbeiten des Übungsturmes

Nach Beschluss des Rates der Stadt Wegberg vom 30.03.2023 zum Bau des Übungsturmes wurde die Ausschreibung für die Rohbauarbeiten EU-weit veröffentlicht. Die Prognose der Baukosten für den Turm ist im aktuellen Kostenvoranschlag nun enthalten.

2. Erbringung der Pflanzarbeiten in Eigenleistung durch den Baubetriebshof, dadurch Kostenreduzierung

Es ist geplant, die Bepflanzung des Grundstücks der Feuerwache in Eigenleistung durch den Baubetriebshof zu erbringen. Damit verbunden ist eine Kostenreduzierung bei den Erd- und Landschaftsbauarbeiten – Teil 2, die aktuell ausgeschrieben werden.

Insgesamt sind im Vergleich zum Kostenvoranschlag von Mai 2023 zwar zusätzliche Kosten in Höhe von rund 15.150,- € zu verzeichnen. Der größte Teil der eigentlich entstandenen Mehrkosten durch Nachträge und insbesondere den Übungsturm konnte jedoch durch günstige Vergaben ausgeglichen werden.

Im Detail kann dies der Vorlage „**Kostenvoranschlag 8**“ im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung entnommen werden.

Nachfolgend die Übersicht der Kostenentwicklung (Stand Anfang August 2023, 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 der Erd-/Landschaftsbauarbeiten	- 259.878,- €	

	- Ergebnis bepreiste LV's für Rohbau und Holzbau		
„Kostenvoranschlag 1“ (Stand 08/2021)			9.403.765,- €

„Kostenvoranschlag 2“ (Stand 01/2022) (Aktualisierung/Neuberechnung der Gesamtbaukosten)			12.446.638,- €
	Ergebnis Verhandlungsverfahren Rohbauarbeiten mit Entfall der 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“ (Stand 05/2022)			13.396.628,- €
„Kostenvoranschlag 4“ (Stand 09/2022)		+ 294.242,- €	13.690.870,- €
„Kostenvoranschlag 5“ (Stand 01/2023)		- 66.840,- €	13.624.030,- €
„Kostenvoranschlag 6“ (Stand 02/2023)		- 701.550,- €	12.922.480,- €
„Kostenvoranschlag 7“ (Stand 04/2023)		+ 61.181,- €	12.983.661,- €
„Kostenvoranschlag 8“ (Stand 08/2023)		+ 15.150,- €	12.998.811,- €

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,- €	
Gesamtbaukosten (Stand 08/2023) (unter Berücksichtigung der Kosten für Ausstattung und Einrichtung sowie der Zuwendungen)			12.068.711,- €

3.3 Kostenrisiken

Aufgrund des fortdauernden Ukraine-Krieges, der schwankenden Energiepreise und der immer noch vorhandenen allgemeinen Preissteigerungen bleibt die Kostenentwicklung im Bausektor dynamisch und ist schwer zu prognostizieren.

Für den Neubau der Feuerwache wird sich die Kostensicherheit mit Abschluss der derzeit laufenden letzten größeren Vergabeverfahren deutlich erhöhen.

Beschlussvorschlag

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

Anlage

- Bauzeitenplan, Stand 30.06.2023

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