Vorlage an

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Sanierung und Erweiterung Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt, aktuelle Kostenprognose

Beschlussvorschlag:

- 1) Die aktuelle Kostenprognose für das Projekt „Sanierung und Erweiterung Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt“ wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Die in Relation zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 2020 prognostizierten Mehrkosten in Höhe von 1.639.813,39 Euro brutto werden in den folgenden Haushaltsjahren eingeplant.

Sachverhalt:

Basierend auf der Kostenberechnung der „Lengfeld & Wilisch“-Architekten vom 27. Mai 2020 wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 2020 der seinerzeit aktuelle Planungsstand mit Gesamtkosten i. H. v. 9.148.140,03 Euro br. beschlossen.

In der Ausschreibungsphase (Lph. 6) liegen nun sämtliche Gewerke der Kostengruppe 300 und 400 in Form von bepreisten Leistungsverzeichnissen vor. Diese wurden von den Planungsbüros unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Ausführungsplanung und auf Basis der aktuellen Baupreisentwicklung erstellt.

Aus der Gegenüberstellung der Summe der bepreisten LVs und der beschlossenen Kostenberechnung vom Mai letzten Jahres ergeben sich prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 1.607.945,55 Euro brutto. Unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten der bereits submittierten bzw. vergebenen Gewerke ergibt sich zum Stichtag 7. Juni 2021 ein Delta in Höhe von **1.639.813,39 Euro brutto** (s. Kostenverfolgung L&W vom 7. Juni 2021).

Die folgenden drei Faktoren haben zur aktuellen Kostenentwicklung beigetragen:

- 1) Zusätzliche in der Kostenberechnung vom 27. Mai 2020 nicht enthaltene Positionen:

Funkeinsatzzentrale (gem. Bedarfsplanung der Feuerwehr)	
Kostenschätzung Hunsdorfer Consulting vom 7. Juni 2021:	286.552,00 Euro br.
Planungshonorar Hunsdorfer Consulting (KG 700):	52.199,87 Euro br.
Anmietung Containeranlage (FW-Einsatzbereitschaft + Bauhof-Verwaltung)	57.528,60 Euro br.
<u>Zusätzliche Trafostation (240 kVA) lt. Angabe e-netz</u>	<u>89.250,00 Euro br.</u>
Zwischensumme	485.530,47 Euro br.

Drucksache 11/0060/1

- 2) Differenzen zwischen Kostenberechnung nach DIN 276 und bepreistem Leistungsverzeichnis durch Konkretisierung der Gewerke in der Ausführungsplanung (Lph. 5):

In Kostengruppe 200 sind durch Beistellung einzelner Positionen in das Rohbau-LV der Kostengruppe 300 und ein günstiges Angebot im Gewerk Abbruch Minderkosten in Höhe von **-277.578,76 Euro br.** entstanden.

Kostengruppe 300 - Beistellungen aus Kostengruppe 200, 400 und 500: 418.942,90 Euro br.
Im Zuge des Übergangs von der Kostenberechnung nach DIN 276 in die gewerkeorientierte Ausschreibung sind durch Beistellungen aus der KG 200 214.316,81 Euro br., aus der KG 400 133.226,09 Euro br. und aus der KG 500 71.400 Euro br. in die KG 300 eingeflossen.

Kostengruppe 300, Zusätzliche Leistungen: 270.957,65 Euro br.

In beiliegender Aufstellung der „Lengfeld & Wilisch Architekten“ vom 7. Juni 2021 sind die Differenzen zur Kostenberechnung in den Gewerken mit starker Abweichung dargestellt und begründet. Aus Anpassungen der Gewerke Rohbau, Schlosserarbeiten, Innenputz-, Maler- und Lackierarbeiten sowie Trapezblechdacharbeiten im Zuge der Ausführungsplanung resultieren Mehrkosten im bepreisten Leistungsverzeichnis in Höhe von 270.957,65 Euro br.

Kostengruppe 400 (Technische Ausrüstung): 329.615,08 Euro br.

Aufgrund wiederholten Wechsels der Projektbearbeitung im Fachplanungsbüro „Rauschenberg-Ingenieure“ wurde die Ausführungsplanung der Technischen Gebäudeausrüstung erst mit großem Zeitverzug im Laufe des Jahres 2020 erstellt. Die Informationen und Beistellungen an den Architekten erfolgten um mehrere Monate verspätet.

Daher weist die Summe der bepreisten LVs eine große Differenz zu den in der Kostenberechnung vom 27. Mai 2020 beschlossenen TGA-Kosten auf:

Sanitärtechnik: -83.488,89 Euro br.

654,17 Euro br. abzgl. Beistellung zum Rohbau-LV in Höhe von 84.143,06 Euro br.

Heizungstechnik: 80.223,37 Euro br.

Durch die Auslegung der Pelletheizung und Deckenstrahlelemente im Zuge der Ausführungsplanung haben sich die Gerätekosten stark erhöht.

In Relation zur Kostenberechnung nach DIN 276 enthält das bepreiste LV zudem 21.420,00 Euro br. aus KG 494 (Demontagearbeiten) und die Position des Wartungsvertrags über fünf Jahre mit 17.850,00 Euro br.

Elektrotechnik: 104.226,42 Euro br.

Durch die detaillierte Ausführungsplanung haben sich die Elektroinstallationskosten erhöht.

In Abzug gebracht wird die Beistellung zum Rohbau-LV in Höhe von 49.083,04 Euro br.

In der Kostenberechnung zudem nicht enthalten waren die Wartungsverträge über 5 Jahre für den Blitzschutz, die Netzersatzanlage, die Sicherheitsbeleuchtung und die Brandmeldeanlage in Höhe von 37.500,00 Euro br.

Raumluftechnik: 160.461,49 Euro br.

Durch die Auslegung der Lüftungsgeräte im Zuge der Ausführungsplanung haben sich die Gerätekosten stark erhöht. In der Kostenberechnung zudem nicht enthalten war die Position des Wartungsvertrags der Lüftungsgeräte über 5 Jahre mit 23.800 Euro br.

Nutzungsspezifische Anlagen: Differenz zur Kostenberechnung: 1.093,41 Euro br.

Beistellung aus KG 500 (Außenanlagen) in die KG 400 = 67.099,27 Euro br.

- 3) Allgemeine Baukostensteigerung zwischen Mai 2020 (Kostenberechnung) und Frühjahr 2021 (Erstellung bepreistes LV) sowie ungewöhnlich hohe Kostensteigerung der Materialien Holz, Stahl, Kupfer und Styrol durch pandemie- und exportbedingte Lieferengpässe

Kostengruppe 300 (Baukonstruktionen): 213.973,04 Euro br.

Unter Berücksichtigung der bereits submittierten Gewerke und abzüglich der unter Pkt. 2 genannten Zusatzkosten und Beistellungen ergeben sich in der Kostengruppe 300 Mehrkosten in Höhe von 213.973,04 Euro br.

Kostengruppe 400 (Technische Ausrüstung): 322.641,32 Euro br.

Die „Rauschenberg-Ingenieure“ begründen die Mehrkosten in ihren bereits submittierten Gewerken, wie folgt:

Sanitärtechnik: 26.688,07 Euro br.

Die Überschreitung der Kostenberechnung von 8 % entspricht der allgemeinen Baukostentwicklung im 1. Halbjahr 2021.

Heizungstechnik: 72.446,25 Euro br.

Die Mehrkosten von 15,6 % im Kostenanschlag lassen sich zudem auf den Kostenanstieg bei Stahl und Styrol und die eingeschränkte Verfügbarkeit von Dämmstoffen zurückführen.

Elektrotechnik: 255.505,90 Euro br.

Die Mehrkosten von rd. 23 % im Kostenanschlag lassen sich lt. Aussage des Fachplaners auf den stark angestiegenen Kupferpreis und die eingeschränkte Verfügbarkeit der Kabel zurückführen.

Raumlufttechnik: -31.998,90 Euro br.

Hier lag der Angebotspreis leicht unterhalb des bepreisten LVs.

Kostengruppe 500 (Außenanlagen) = -124.268,32 Euro br.

Durch Verschiebung von Leistungen in die LVs der Kostengruppen 300 und 400 (z.B. Technische Anlagen in Außenanlagen) sind im Vergleich zur Kostenberechnung Minderkosten in Höhe von 124.268,32 Euro entstanden.

Fazit:

Aufgrund pandemie- und exportbedingter Engpässe ist in einigen Gewerken mit Preissteigerungen von 20-50 % zu rechnen, so dass noch nicht absehbar ist, wie sich der Kostenanschlag entwickeln wird.

Die Corona-Krise und ein verstärkter Export von Baumaterialien in die USA und nach China haben im ersten Halbjahr 2021 zu einer eingeschränkten Verfügbarkeit bestimmter Baumaterialien (Holz, Stahl, Kupfer, Styrol) geführt. Dies erschwert den Ausschreibungsprozess und führt sowohl bei den Planern als auch bei den Bietern zu einer großen Kostenunsicherheit. Gewerke werden entweder gar nicht oder zu stark überhöhten Preisen angeboten. Zunächst erstplatzierte Bewerber ziehen ihre Angebote kurz vor Zuschlagserteilung aufgrund „fehlender Auskömmlichkeit“ zurück, da sich die Preise der Lieferanten innerhalb weniger Wochen um bis zu 300 % erhöht haben.

Bei den Stahlbauarbeiten z. B. ist der erstplatzierte Bieter kurz vor Auftragserteilung abgesprungen, die übrigen Bieter haben einer Bindefristverlängerung bisher nicht zugestimmt, so dass dieses Gewerk voraussichtlich neu ausgeschrieben werden muss.

Gleiches gilt für die Trapezblecharbeiten. Der Erstplatzierte hat sein Angebot zurückgezogen, das Angebot des Zweitplatzierten liegt 280% über dem bepreisten LV.

Die Dachabdichtungsarbeiten sind ebenfalls submittiert und befinden sich in der Prüfung durch den Architekten. Die Angebote liegen rd. 25% über dem bepreisten LV.

Drucksache 11/0060/1

Hinzu kommt, dass einige der bereits beauftragten ausführenden Firmen (z. B. Zimmermannsarbeiten) auf „höhere Gewalt“ plädieren und sich nicht mehr an vertraglich vereinbarte Bauzeitenpläne und Materialpreise gebunden fühlen. Wie mit diesem Sachverhalt im weiteren Verlauf der Baumaßnahme umzugehen ist, bedarf der rechtlichen Prüfung. Aufgrund der für den Baustoffmarkt völlig neuen Situation existieren dies bzgl. leider noch keine richterlichen Urteile.

Finanzierung:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich unter den Investitionsnummern IN5003-001 und IN5007-001 zur Verfügung.

Im Haushalt 2021 ist für die Investitionsmaßnahmen IN5003-001 und IN5007-001 ein Gesamtbudget in Höhe von 4.000.000,00 Euro br. eingeplant. Hinzu kommen Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2022 in Höhe von 2.700.000,00 Euro br. und 2023 von 1.250.000,00 Euro br. Ein Auftragsvolumen von gesamt 7.950.000,00 Euro br. abzgl. der ohnehin anfallenden KG 700 (Baunebenkosten) wäre hierdurch abgesichert.

Dennoch ist aufgrund der Höhe der prognostizierten Mehrkosten erneut über das zum Stichtag 7. Juni 2021 prognostizierte Gesamtbudget der Maßnahme „Sanierung und Erweiterung Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt“ in Höhe von 10.787.953,44 Euro br. zu beraten.

Leider stellt die Kostenprognose aufgrund der pandemiebedingt schwer kalkulierbaren Baupreisentwicklung nur eine Momentaufnahme dar und ist daher wenig belastbar.

Der Sachverhalt wurde am 15. Juni 2021 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss vorgelegt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Kostenverfolgung „Lengfeld & Wilisch“ vom 7. Juni 2021,
Aufstellung Zusatzkosten in KG 300 „Lengfeld & Wilisch“ vom 7. Juni 2021