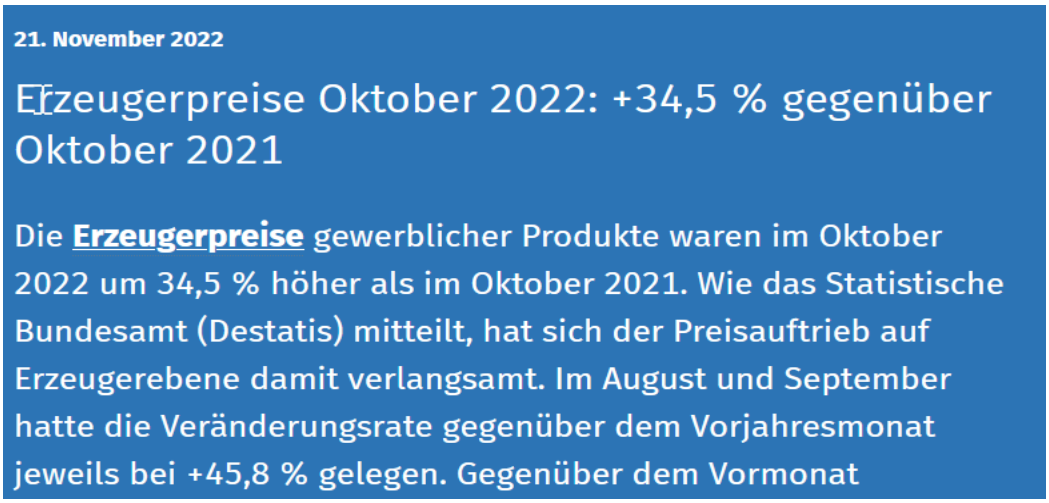
Beantwortung der Fragen aus dem Projektteam

1. Preissteigerungen und Vergleich der beiden Kostenschätzungen

Mit der Vorlage 2023/1 hat der FB 65 über die Preissteigerungen und deren Einfluss auf die Projekte informiert.

Die Corona- und Ukrainekrise führt zu erheblichen Kostensteigerungen. Hier sind folgende Beispiele zur Verdeutlichung angeführt. Ab März 2022 wurden viele Baumaterialien noch teurer. Im Vormonatsvergleich und Vorjahresvergleich bedeutet das die folgenden Preissteigerungen bei Baustoffen (Quelle: zdb):

Baumaterialien	**Änderung von März 2021 auf März 2022 in Prozent**
Betonstahl in Stäben, warmgewalzt	+60,4 Prozent
Bitumen aus Erdöl	+45,3 Prozent
Asphaltmischgut auf Grundlage von Schotter, Splitt	+13,9 Prozent
Polymere des Vinylchlorids (Plaste, KG-Rohre, Folien)	+28,0 Prozent
Erzeugnisse aus Beton, Zement und Gips	+9,7 Prozent
Polyurethane, in Primärform (Schaum)	+21,0 Prozent
Kies, Sand, gebrochene Natursteine	+8,6 Prozent
Polymere des Styrols, in Primärformen (Dämmung)	+41,9 Prozent
Zement, Kalk, gebrannter Gips	+9,5 Prozent
Bauholz, nach DIN 4074/S10 KVH	+44,0 Prozent



Mit der Vorlage 2022/165 wurde die STVV über die aktualisierte Kostenschätzung für das Projekt Neubau Bauhof Industriestr. 40 informiert. Dieser Kostenschätzung liegen die Preissteigerungen bis Ende Januar 2022 vor. In der aktuellen Kostenschätzung der Firma Drees&Sommer sind die Steigerungen bis Ende 4 Quartal 2022 mit eingerechnet. Diese Preissteigerungen sind, um eine Vergleichbarkeit der beiden Kostenschätzungen herzustellen, nun der Kostenschätzung aus der Vorlage 2022/165 hinzuzurechnen. Die Firma Drees&Sommer hat in ihrer Kostenschätzung eine Annahme von ca. 13,5% getroffen. Damit wäre als neue Kostenschätzung für die Industriestr. 40 ein Betrag von 13.731.155 Euro anzusetzen.

2. Aufwand losweise Vergabe und TU (GÜ)-Vergabe

Auf Basis der vorgenannten Erwägungen zu einer Generalplanervergabe und Generalunternehmervergabe stellt sich auch die Vergabe an einen Generalübernehmer als Ausnahme gegenüber der gesetzlich vorgesehenen losweisen Vergabe nach § 97 Abs. 4 GWB dar. Diese bedarf daher ebenfalls einer gesonderten Begründung. Unter einem Generalübernehmer wird im Allgemeinen ein Auftragnehmer verstanden, der als einziger Vertragspartner des Bauherrn sämtliche Bauleistungen für ein Bauprojekt übernimmt. Die Bauleistungen werden an Nachunternehmer vergeben und von diesen ausgeführt. Besteht somit das Beschaffungsziel nicht isoliert in der Planung oder im Bau, sondern soll beispielsweise neben der Planung und Herstellung auch noch eine Optimierung der Planungsziele, z.B. in Form einer Reduzierung der Kosten oder Optimierung der zeitlichen Abläufe erfolgen, so umfasst das Beschaffungsziel auch die Realisierung von Einsparpotenzialen, welche nur dann erreichbar sind, wenn die Planung und Umsetzung durch ein einziges Unternehmen optimiert wird. Im Ergebnis ist daher vergaberechtlich eine Generalübernahmevergabe bei entsprechender Begründung ebenso zulässig wie eine Vergabe an einen Generalunternehmer.

Werden Bauleistungen gewerkeweise als Einzelvergaben vergeben, erfordert das die Durchführung einer Vielzahl von Ausschreibungen. Dies bedingt einen hohen Aufwand des Auftraggebers zur präzisen Definition von Leistungsschnittstellen und der Koordination der verschiedenen Einzelunternehmen. § 5 EU VOB/A verpflichtet öffentliche Auftraggeber zu einer sorgfältigen Entscheidung über die Losbildung und den Leistungsumfang etwaiger Lose. Der Grundsatz der Einheitlichkeit der Ausführung und der Grundsatz des Mittelstandsschutzes sind miteinander in Einklang zu bringen. Hier besteht die Chance der TU (GÜ)-Vergabe darin, den Aufwand des Auftraggebers in die Definition und Kontrolle der Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken zu reduzieren. Je zahlreicher die Schnittstellen sind und je komplexer ihre Definition und je schwächer umgekehrt die Bauherrenkompetenz des Auftraggebers ist, desto stärker sprechen die Argumente für eine TU (GÜ)-Vergabe. Insbesondere wenn der Bauherr über nicht genügend qualifiziertes Personal verfügt, erscheint eine TU (GÜ)-Vergabe sinnvoll, da der personelle Aufwand für die Koordination der einzelnen Gewerke und deren Schnittstellen auf den TU (GÜ) verlagert wird und damit Managementaufwand beim Auftraggeber entfällt. Eine TU (GÜ)-Vergabe ist zielführend, wenn dies eine hohe Anzahl von Ausschreibungen erfordert.

Diese Punkte sind bei beim Projekt Bauhof gegeben. Die bisherigen Planungen zum Gelände Industriestr. 40 zeigten einen erheblichen Aufwand innerhalb der Verwaltung für das Ausfertigen von Ausschreibungen und Beauftragungen bis hin zur Koordination der Planer. Erfahrungswerte in der Bauphase, hier vor allem beim Thema Nachträge liegen nicht vor, aber Erfahrungen aus anderen Projekten lassen einen erheblichen Aufwand erwarten.

3. Abbildung der zusätzlichen Kosten im Haushalt

Die Kostensteigerungen 2023 könnten grundsätzliche durch einen Nachtrag abgebildet werden, wenn diese erheblich wären.

Im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung/Budgetierung besteht jedoch die Möglichkeit durch Einsparungen bei anderen Maßnahmen und unter Beachtung der gesamtstädtischen Kreditobergrenze Kostensteigerungen zu kompensieren.

Grundsätzlich muss in der Haushaltsplanung 2024 eine Anpassung des Mittelbedarfs und des Gesamtausgabevolumens in der Investitionsplanung vorgenommen werden.

Eine Auftragsvergabe, insbesondere im Investitionsbereich setzt voraus, dass die Haushaltsmittel in Höhe der Auftragssumme zur Verfügung stehen.

Dies kann einerseits über eine entsprechende Veranschlagung im Haushaltsjahr oder bei Maßnahme, die sich über mehrere Jahre erstrecken, über eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung vorgenommen werden. Diese schafft die Voraussetzung, um für Folgejahre Verpflichtungen einzugehen.

Die Auftragsvergabe an einen GÜ (TU) beim „Neubau Bauhof“ bedarf vor Auftragserteilung die entsprechende Mittelbereitstellung. Der Neubau des Bauhofes betrifft mehrere Haushaltsjahre und die Auftragsvergabe an den GÜ (TU) soll in Höhe der Gesamtsumme vorgenommen werden.

Dies setzt voraus, dass die Mittel für das Gesamtinvestitionsvolumen (bspw. 12 Mio. €) als Teilbetrag im Jahr der Vergabe und der Restbetrag über VEs im Haushalt eingeplant sind.

Sollte die Vergabe an den GÜ (TU) im aktuellen Haushaltsjahr vorgenommen werden, steht diese Gesamtvergabesumme (Ansatz und VEs) nicht zur Verfügung. Dies hätte zur Konsequenz, dass die Vergabe nur vorgenommen werden kann, wenn ein Nachtragshaushaltsplan mit der entsprechenden Mittelbereitstellung aufgestellt und beschlossen wird.

4. Überarbeitung der Kostenschätzung, Erläuterung der Kostendarstellung und Flächendarstellung

Aus den Reihen der Teilnehmer der Sitzung Projektteam wurde der Wunsch geäußert die Kostenschätzung nochmals zu überarbeiten. Der FB 65 hat diese mit der Fa. Drees&Sommer überarbeitet.

Dabei wurde nochmals folgende Anpassungen vorgenommen. Im Vergleich zum Zwischenstand vom 06.02.2023 wurden auf Basis von neuen Vorgaben Flächen noch einmal geprüft und einige Optimierungen bzw. Qualitätsanpassungen vorgenommen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf 5.400 m² reduziert (vormals 5.660 m², insb. durch Anpassung Flure, Nebenflächen etc.) Davon sind nun 760 m² als witterungsgeschütztes Außenlager ohne besondere thermische oder technische Anforderungen ausgeführt. Daraus ergibt sich nun die folgende Kostenschätzung:

Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer, Preisbasis Q4/2022

Investitionskostenschätzung Drees & Sommer auf Basis von Referenzprojekten				Kostenkennwerte Literatur		Anmerkungen
Gesamtkosten nach Kostengruppen			Benchmark €/BGF 5.400 m²	Betriebs- & Werkstätten (hoher Hallenanteil) BKI 2022, S. 790, index. auf Q4/22 mittelerer Standard		
KGR 100	Grundstück	- €				Kaufpreis nicht bekannt
KGR 200	Herrichten und Erschließen	- €				Grundstück gem. B-Plan erschlossen
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktionen	5.640.000 €	1.045 €/m²	5.250.000 €	972 €/m²	einfacher bis mittlerer Standard
	Baugrube und Verbau	190.000 €				Von BGF ca. 760 m² Lagerfläche als Außenlager,
	Rohbau	2.290.000 €	423 €/m²			überdacht, witterungsgeschützt, kein HKLS
	Dach	730.000 €				
	Fassade	270.000 €				
	Ausbau	2.170.000 €	402 €/m²			
KGR 400	Bauwerk-Technische Anlagen	1.710.000 €	317 €/m²	2.010.000 €	372 €/m²	inkl. PV-Anlage
KGR 300+400 netto		7.350.000 €	1.362 €/m²	7.260.000 €	1.344 €/m²	
KGR 500	Außenanlagen	380.000 €		380.000 €		Außenflächen anteilig
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	- €		- €		kein Ansatz berücksichtigt
KGR 700	Baunebenkosten (22,4%, inkl. TU Zuschlag)	1.730.000 €		1.710.000 €		anteilig auf Bauwerkskosten
KGR 700	TU Verfahrenskosten	450.000 €		450.000 €		vgl. Präsentation Nutzwertanalyse
Zwischensumme 100-700 netto		9.920.000 €		9.800.000 €		
Zwischensumme 100-700 brutto		11.800.000 €		11.660.000 €		
	Preissteigerung + Unvorhergesehenes	980.000 €		980.000 €		anteilig auf Projektkosten (ca. 10%)
KGR 100-800 + UVG netto		10.900.000 €	2.019 €/m²	10.780.000 €	1.996 €/m²	
KGR 100-800 + UVG brutto		12.970.000 €	2.402 €/m²	12.820.000 €	2.374 €/m²	

In der Untersuchung der Firma Achtgrad wurden die sogenannten Nutzflächen bei der Analyse zugrunde gelegt. In der Definition von Nutzflächen sind die Konstruktionsflächen im Gegensatz zu der Definition BGF nicht enthalten.

Der Firma Drees&Sommer hat deshalb nochmals geprüft und die BGF passt nun auch mit der ursprünglichen Nutzflächenaufstellung unter Berücksichtigung eines entsprechenden Konstruktionsflächenanteils zusammen.

In dem Gutachten von Achtgrad wurden 500 qm für die Büro- und Sozialgebäude angenommen. Dieser Wert wurde aufgrund der Vorgaben aus der Arbeitsstättenrichtlinien und der Anforderungen an Büroarbeitsplätze entsprechend auf die benötigten 950 qm angepasst.

Aufgrund dieser Änderungen ergaben sich zusätzlich ca. 800 qm und damit der anzusetzende Wert von ca. 5.400 qm.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass nach Empfehlung der Firma Drees&Sommer folgende Positionen mit in die Betrachtung aufzunehmen wären. Dies sind

Preissteigerung und Unvorhergesehenes 980.000 Euro

GÜ (TU-) Verfahrenskosten und Gewinnzuschlag 800.000 Euro.

Diese sind in der Kostenschätzung Industriestraße nicht enthalten.