

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	02.05.2022
Erweiterung Verwaltungsgebäude BA03, Hauptstraße 10-12 - Mehrkosten			

I. Beschlussvorschlag:

1. Den Mehrkosten von ca. 290.000 Euro beim Bauvorhaben Erweiterung Verwaltung, Hauptstraße 10-12, BA 03 wie dargestellt wird zugestimmt.
2. Der vorgeschlagenen Finanzierung der überplanmäßigen Ausgabe wird zugestimmt.

II. zu beraten ist

über die Mehrkosten des Bauvorhabens Erweiterung Verwaltung, Hauptstraße 10-12, Bauabschnitt 03.

III. zum Sachverhalt:

1. Allgemeine Ausgangslage

Die angespannte Lage auf dem Markt für Bauleistungen ist unter anderem eine Folge der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Diese und eine Vielzahl von staatlichen Fördermaßnahmen haben insgesamt die vorhandene Geldmenge vergrößert. Das löste national wie international einen Anlagedruck aus, der sich in der Zunahme von Investitionen im Immobilienbereich bemerkbar macht.

Zwischen August 2020 und August 2021 hat das statistische Bundesamt eine durchschnittliche Kostensteigerung im Hochbau von 12,6% ermittelt. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit November 1970 (+13,1 % gegenüber November 1969), also vor gut 51 Jahren.

Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Bauleistungen erzeugt seit Jahren eine Preisspirale. Im Unterschied zu anderen Wirtschaftszweigen war die Baubranche in den letzten zwei Jahren der Corona-Pandemie vollständig ausgelastet. Ebenso kamen während der Corona-Pandemie auf Grund von grenzüberschreitenden Handelsbeschränkungen in bestimmten Bereichen enorme Lieferengpässe als weiteres Problem hinzu, welches sich preissteigernd auswirkte und auswirkt. Hohe Auslastungen der Bauunternehmen und Handwerksbetriebe sowie

regionale Mitarbeiter-Abwanderungen in andere Branchen (Personalknappheit) sorgen ebenfalls für preiserhöhende Faktoren.

Mit Bereitstellung der Impfstoffe entstand in der ersten Jahreshälfte 2021 ein zusätzlicher Investitionsschub. Während der Pandemie zurückgestellte oder verzögerte Baumaßnahmen wurden weitergeführt. Im Allgemeinen ist der Baustoffmarkt in der Lage, eine erhöhte Nachfrage in einzelnen Regionen durch Verschiebungen von Lager- und Produktionskapazitäten auszugleichen. Derzeit gelingt das nicht. Eine in vielen Ländern wahrnehmbare Aufbruchsstimmung verstärkt den bestehenden Nachfrageüberhang noch zusätzlich. Die Kapazitäten der Baustoffindustrie reichen zurzeit bei weitem nicht aus. So sind zurzeit viele Materialien und Produkte nicht verfügbar. Die unerwartet gestiegene Nachfrage seitens China und den Vereinigten Staaten von Amerika wurde unter anderem durch notwendige Wiederaufbauten nach verschiedenen Naturkatastrophen ausgelöst. Baustoffe wie zum Beispiel Holz, sind auf einmal knapp und werden global nachgefragt.

Die Preise steigen weltweit bei begrenzten Ressourcen und Abbaurechten.

Zuletzt wirkt sich auch der Ukraine Krieg vor allem mit extrem steigenden Preisen bei Kraftstoffen, Bitumen und Metallen weitreichend spürbar auch bei uns aus.

2. besonders betroffene Bereiche

Zusammenfassend wird deutlich, dass im Zeitraum allein von Februar 2021 bis September 2021 eine durchschnittliche Preissteigerung von ca. 20% (laut Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) stattgefunden hat. Besonders folgende Gewerke im Hochbau haben explodierende Preiskostensteigerungen zu verzeichnen:

Die Preise für Rohbauarbeiten (z.B. an Wohngebäuden) stiegen im August 2021 zu August 2020 um 14,5 %. Den stärksten Anstieg gab es jedoch bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten. Diese sind aufgrund der erhöhten Nachfrage im In- und Ausland um ca. 46,5% teurer geworden. Die Preise für Entwässerungskanalarbeiten stiegen um knapp 15,1 %, für Betonarbeiten erhöhten sich die Preise um 14,8 %. Die Preise für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten stiegen um 14,5% und für Klempnerarbeiten um 13,8 %.

Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen bis August 2021 gegenüber dem Vorjahr um 11,0 % zu. Für Estricharbeiten erhöhten sie sich um 14,0%, für Metallbauarbeiten um 13,7 %. Tischlerarbeiten kosteten ca. 12,0 % mehr als im August 2020, bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 10,9 %.

(Quelle: www.destatis.de, statistisches Bundesamt 07.10.2021, Pressemitteilung Nr. 471)

3. Mehrkosten Erweiterung Verwaltung, Hauptstraße 10- 12, BA 03

Die entstandenen Mehrkosten für das Projekt Erweiterung Verwaltung BA 03 belaufen sich auf gesamt 290.000 Euro. Auf das Gesamtprojekt haben sich ca. 12% Mehrkosten gegenüber der 2019/

2020 angestellten Kostenschätzung ergeben. Jedoch kann ein großer Teil der Mehrkosten durch die 2020 erzielten guten Ausschreibungsergebnisse kompensiert werden.

So verbleiben insgesamt beim Projekt Mehrkosten von ungefähr 8,6 % zur vom Gemeinderat am 16.12.2019 beschlossenen Kostenobergrenze von 3,60 Mio. Euro für dieses Projekt.

Begründet werden die Mehrkosten von ungefähr ca. 12% durch

- a. die Terminverschiebung aufgrund der umfangreichen Archäologischen Grabungen.
- b. Ebenso haben sich durch die 8- wöchigen Grabungsarbeiten im Bereich der Stadtmauern des 13. und 15 Jhd. inkl. der notwendigen und vom Landesamt für Denkmalpflege geforderten Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentation insgesamt Mehrkosten von ungefähr 246.000 Euro (6%) allein für die Archäologischen Grabungen, Nebenarbeiten im Zuge der Grabungen und die erforderliche Kostenübernahme für das Land Baden- Württemberg ergeben.
- c. angepasste Anforderungen im Bauentwurf und der Ausführung mit ca. 2 %, wie beispielsweise Anpassung an Vorgaben der Prüfstatik und Änderungen in der Ausführung aufgrund von technischen Gegebenheiten.
- d. Kostensteigerungen von Material, Baustoffen und Arbeitslöhnen begründet, wie vorstehend beschrieben mit ca. 4 %.

Somit belaufen sich die Gesamtkosten neu auf ca. 3.890.000 Euro.

Während der laufenden Durchführung der Baumaßnahme wurden mögliche Einsparpotentiale stetig analysiert, berechnet und wo technisch und gestalterisch möglich umgesetzt, ohne hierbei die Qualität des Gebäudes zu schmälern oder die bautechnische Umsetzung zu schwächen.

4. Finanzierung der Mehrkosten

Die neuen Gesamtkosten nach Kostenverfolgung belaufen sich auf 3,89 Mio. Euro, somit belaufen sich die Mehrkosten auf ungefähr gesamt 290.000 Euro.

Bisher waren im Haushalt 2019- 2022 3,8 Mio. Euro für das Projekt bereitgestellt, somit verbleibt eine überplanmäßige Ausgabe von 90.000 Euro, die durch nicht ausgeschöpfte Haushaltsmittel bei der Investition Bleiche BA I Fischteiche, I5110-1807, finanziert werden kann.

IV. weitere Überlegungen:

Bei allen zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich Hochbau und Tiefbau der Stadt Bad Waldsee muss in den zu erarbeitenden Kostenschätzungen die aktuelle Lage in der Baubranche, wie auch die geopolitischen Verhältnisse und damit verbunden die Auswirkungen auf den Bausektor und die Baukosten weiter hin genau beobachtet und einkalkuliert werden.

Information zum BA 04: Sanierung der Verwaltung, Hauptstraße 10-12:

Die vom Gemeinderat am 26.07.2021 beschlossene Gesamtsumme für das Bauvorhaben von

6,55 Mio. Euro wird soweit bisher absehbar eingehalten. Bisher sind 16 Gewerke ausgeschrieben und bereits vergeben. Die EU-weit digital ausgeschriebenen und bereits vergebenen Gewerke liegen alle unter der Kostenschätzung. 6 Gewerke sind noch nicht vergeben und müssen nochmals ausgeschrieben werden, da kein oder kein geeignetes Angebot abgegeben worden ist. Die Kosten liegen nach heutigem Stand innerhalb der Summe der Kostenschätzung vom 26.07.2021, da bereits zu diesem Zeitpunkt eine anteilige Kostensteigerung mit eingerechnet wurde.

Bad Waldsee, 20.04.2022

gez. Heine