

Eitorf, den 24.10.2017

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hoch- und Tiefbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Christina Quadt

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

MITTEILUNGSVORLAGE
- öffentlich -

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen und Verkehr

07.11.2017

Tagesordnungspunkt:

Sachstandsbericht zum Bauvorhaben Neubau Zentrales Feuerwehr-Gerätehaus und Baubetriebshof
(inkl. Versorgungsbetrieb)

Mitteilung:

Aktueller Projektstand

Allgemein

Die funktionale Leistungsbeschreibung liegt vor und wird derzeit seitens der Verwaltung geprüft. Es ist vorgesehen die funktionale Leistungsbeschreibung bis Ende dieses Jahres im europäischen Amtsblatt zu veröffentlichen. Eine Auftragsvergabe an einen Generalunternehmer ist für Anfang 2018 vorgesehen, sodass nach der Baugenehmigungsphase mit einem Baubeginn im Sommer 2018 zu rechnen ist. Die Bauzeit wird aller Voraussicht nach 16 Monate dauern, sodass mit der Fertigstellung des Bauvorhabens Ende 2019 zu rechnen ist.

Im Sommer 2017 wurde seitens der Verwaltung eine Bauvoranfrage hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten beim Rhein-Sieg-Kreis eingereicht. Nach telefonischer Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 21.09.2017 liegen positive Stellungnahmen vom Landesbetrieb Straßenbau NRW und Westnetz vor, die uns seitens des Rhein-Sieg-Kreises auch bereits zur Verfügung gestellt worden sind. Derzeit wird noch auf den abschließenden Bauvorbescheid des Rhein-Sieg-Kreises gewartet. Zum aktuellen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass ein positiver Bauvorbescheid erteilt wird.

Kosten

Die kplan AG hat zum Abschluss der Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung mit Stand von Juli 2017 eine abschließende Kostenberechnung vorgelegt.

Die vorgelegte Kostenberechnung liegt ca. 78.000,00 € unter den im Nachtragshaushalt 2017 veranschlagten Kosten von 9.473.903,00 € (Investitionsprogramm, Produkt 01.07.01 Gebäudemanagement, Invest.-Nr. I13-63-001 und I16-63-001).

Aktuelle Kostenberechnung kplan - Stand final 06.07.2017

Kostengruppe	FWH	VB	BBH	Gesamt FWH+BBH
Summe 100 - Grundstück				
Summe 200 - Herrichten und Erschließen	€ 22.400,00	€ 11.200,00	€ 11.200,00	€ 33.600,00
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktion	€ 1.942.682,74	€ 745.039,93	€ 1.789.565,03	€ 3.732.247,77
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen	€ 734.642,00	€ 178.703,52	€ 582.622,48	€ 1.317.264,48
Summe 500 - Außenanlagen	€ 740.153,20	€ 208.953,30	€ 970.513,50	€ 1.710.666,70
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	€ 2.907,00	€ 2.371,50	€ 2.371,50	€ 5.278,50
Zwischensumme Baukosten Netto 100-600	€ 3.442.784,94	€ 1.146.268,25	€ 3.356.272,51	€ 6.799.057,45

Summe 700 - Baunebenkosten Netto	558.800,00 €	€ 183.200,00	€ 537.200,00	1.096.000,00 €
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Gesamtbaukosten Netto	€ 4.001.584,94	€ 1.329.468,25	€ 3.893.472,51	€ 7.895.057,45
Mwst	€ 760.301,14	€ 252.598,97	€ 739.759,78	€ 1.500.060,92
Summe Kostenberechnung Brutto	€ 4.761.886,08	€ 1.582.067,22	€ 4.633.232,29	€ 9.395.118,37
Haushaltsansatz 1. Nachtragshaushalt 2017	4.846.237,00 €	1.582.990,00 €	4.627.666,00 €	9.473.903,00 €

Differenz zw. NHH 2017 und aktueller KoBe	84.350,92 €	922,78 €	-5.566,29 €	78.784,63 €
--	--------------------	-----------------	--------------------	--------------------

Abb. 1: Gegenüberstellung Kostenberechnung Stand Juli 2017 mit Nachtragshaushalt 2017

Folgende Kosten müssen für das Neubauvorhaben in den Haushaltsanmeldungen 2018/2019 noch berücksichtigt werden:

	Anteil FWH + BBH
Stromanschluss Trafostation+Netzanschluss	60.200,00 €
Gasanschluss	2.580,00 €
Verlegung Wasserltg./Hausanschluss Wasser (Verlegung erfolgt durch Gemeindewerke)	25.800,00 €
Funkmast (falls Übungsturm nicht gebaut wird)	30.333,34 €
Richtfunkanlage	6.666,66 €
Schließenanlage	12.900,00 €
Spatenstich/Richtfest/Eröffnung	2.580,00 €
Planung Übungsturm, LPH 1-3,5-7 tlw.	13.503,14 €
Zwischensumme	154.563,14 €
Abzgl. Differenz NHH und aktueller KoBe	-78.784,63 €
Haushaltsanmeldung 2018/2019	75.778,51 €

Abb. 2: Zusatzkosten Erschließung-Planung

Die oben aufgeführten Kosten für die öffentliche Erschließung konnten erst im Frühjahr dieses Jahres nach Abschluss der Entwurfsplanung bei den Versorgern angefragt werden. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass der Energiebedarf für die Neubauten durch das vorhandene Niederspannungsnetz nicht abgedeckt werden kann. Um den berechneten Bedarf abzudecken muss vor Ort z.B. eine Transformatorstation gebaut werden.

Des Weiteren hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 12.05.2014 beschlossen, dass mit dem Bau des Projektes ein Generalunternehmer beauftragt wird und eine fachkundige Bauoberleitung

bei der Ausführung der Maßnahme zu gewährleisten ist (XIII/1227/V).

Um eine fachkundige Bauoberleitung bei der Ausführung der Maßnahme zu gewährleisten, spricht während der Bauausführung (LPH 8), wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen Leistungsphase 8 nach HOAI für die Objektplanung Gebäude und die Fachplanung Technische Ausrüstung und die Objektplanung Außenanlagen **in Teilen** zu beauftragen.

Dies bedeutet für die **Objektplanung Gebäude** nach HOAI 2013 folgendes:

- Teilleistungstabelle nach Simmendinger –

Leistungsphase 8	32 %	Zuständig
Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik	18 %	Externer Fachingenieur
Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten	2 %	Externer Fachingenieur
Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramms)	1,5 %	Generalunternehmer
Dokumentation des Bauablaufs (z.B. Bautagebuch)	0,5 %	Generalunternehmer
Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen	1,5 %	Generalunternehmer
Rechnungsprüfung einschl. Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen	1,5 %	Entfällt, Zahlungsplan mit GU
Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen	0,5 %	Entfällt, Zahlungsplan mit GU
Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen	1 %	Verwaltung
Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276	1 %	Verwaltung
Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlungen für den Auftraggeber	2%	Externer Fachingenieur
Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran	0,25 %	Externer Fachingenieur
Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objektes	0,5 %	Generalunternehmer
Übergabe des Objekts	0,25%	Generalunternehmer
Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche	0,5 %	Generalunternehmer
Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	1 %	Externer Fachingenieur
Summe zu beauftragender Leistung	23,25 %	

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen 23,25 % von 32 % der Leistungsphase 8 – Objektplanung Gebäude an einen externen Fachingenieur zu vergeben. Das Honorar setzt sich für dieses 23,25% wie folgt zusammen:

Gebäude	Anrechenbare Kosten	Honorarzone/ Nebenkosten	Honorarsumme
Feuerwehrgerätehaus	2.577.839,08 €	Honorarzone III Mindestsatz 5% Nebenkosten	77.653,10 €
Baubetriebshof	2.304.571,90 €	Honorarzone III Mindestsatz 5% Nebenkosten	70.345,27 €
Zwischensumme FWH+BBH			147.998,37 €
Versorgungsbetrieb	923.743,45 €	Honorarzone III Mindestsatz 5% Nebenkosten	31.323,00 €

Gesamtsumme	179.321,37 €
--------------------	---------------------

Dies bedeutet für die **Objektplanung Freianlagen** nach HOAI 2013 folgendes:
- Teilleistungstabelle nach Frey –

Leistungsphase 8	30 %	Zuständig
Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik	16 %	Externer Fachingenieur
Überprüfen von Pflanzen- und Materiallieferungen	1 %	Externer Fachingenieur
Abstimmen mit den oder Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten	1 %	Externer Fachingenieur
Fortschreiben und Überwachen des Terminplans unter Berücksichtigung jahreszeitlicher, bauablaufbedingter und witterungsbedingter Erfordernisse	1 %	Generalunternehmer
Dokumentation des Bauablaufes (z.B. Bautagebuch) Feststellen des Anwuchsergebnisses	1 %	Generalunternehmer
Mitwirken beim Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen	1 %	Entfällt, Zahlungsplan mit GU
Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen	2 %	Entfällt, Zahlungsplan mit GU
Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen	0,5 %	Verwaltung
Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber	1,5 %	Externer Fachingenieur
Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran	0,25 %	Externer Fachingenieur
Übergabe des Objekts	0,25 %	Generalunternehmer
Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	1 %	Externer Fachingenieur
Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche	0,25 %	Generalunternehmer
Überwachen der Fertigstellungspflege bei vegetationstechnischen Maßnahmen	1 %	Externer Fachingenieur
Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen	1 %	Verwaltung
Kostenfeststellung nach DIN 276	1%	Verwaltung
Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts	0,25 %	Generalunternehmer
Summe zu beauftragender Leistung	21,75 %	

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen 21,75 % von 30 % der Leistungsphase 8 – Objektplanung Freianlagen an einen externen Fachingenieur zu vergeben. Das Honorar setzt sich für dieses 21,75 % wie folgt zusammen:

Gebäude	Anrechenbare Kosten	Honorarzone/ Nebenkosten	Honorarsumme
Feuerwehrgerätehaus	740.153,20 €	Honorarzone III Mindestsatz 5% Nebenkosten	30.430,30 €
Baubetriebshof	970.513,50 €	Honorarzone III Mindestsatz 5% Nebenkosten	38.295,70 €
Zwischensumme FWH+BBH			68.726,00 €

Versorgungsbetrieb	208.953,30 €	Honorarzone III Mindestsatz 5% Nebenkosten	10.534,37 €
Gesamtsumme			79.260,37 €

Dies bedeutet für die **Fachplanung Technische Ausrüstung** nach HOAI 2013 folgendes:
- Teilleistungstabelle nach Simmendinger –

Leistungsphase 8	35 %	Zuständig
Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den Montage- und Werkstattplänen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik	15 %	Externer Fachingenieur
Mitwirken bei der Koordination der am Projekt Beteiligten	0,25 %	Externer Fachingenieur
Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramms)	1 %	Generalunternehmer
Dokumentation des Bauablaufs (z.B. Bautagebuch)	1,25 %	Generalunternehmer
Prüfen und Bewerten der Notwendigkeit geänderter oder zusätzlicher Leistungen der Unternehmer und der Angemessenheit der Preise	1,5 %	Externer Fachingenieur
Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen	1,5 %	Generalunternehmer
Rechnungsprüfung in rechnerischer und fachlicher Hinsicht mit Prüfen und Bescheinigen des Leistungsstandes anhand nachvollziehbarer Leistungsnachweise	5 %	Entfällt, Zahlungsplan mit GU
Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnungen der ausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag	1,5 %	Verwaltung
Kostenfeststellung	1 %	Verwaltung
Mitwirken bei Leistungs- und Funktionsprüfungen	1 %	Externer Fachingenieur
Fachtechnische Abnahme der Leistungen auf Grundlage der vorgelegten Dokumentation, Erstellung eines Abnahmeprotokolls, Feststellen von Mängeln und Erteilen einer Abnahmeempfehlung	1,5 %	Externer Fachingenieur
Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran	0,5 %	Externer Fachingenieur
Prüfung der übergebenen Revisionsunterlagen auf Vollständigkeit, Vollständigkeit und stichprobenartige Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Stand der Ausführung	1,5 %	Externer Fachingenieur
Auflisten der Verjährungsfristen der Ansprüche auf Mängelbeseitigung	0,5 %	Generalunternehmer
Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	1 %	Externer Fachingenieur
Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts GU	1 %	Generalunternehmer
Summe zu beauftragender Leistung	20,75 %	

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen 20,75% von 35% der Leistungsphase 8 – Fachplanung Technische Ausrüstung an einen externen Fachingenieur zu vergeben. Das Honorar setzt sich für dieses 20,75% wie folgt zusammen:

Gebäude	Anrechenbare Kosten	Honorarzone/ Nebenkosten	Honorarsumme
Feuerwehrgerätehaus	784.642,00 €	Honorarzone II Mindestsatz 5% Nebenkosten	35.630,30 €
Baubetriebshof	582.622,48 €	Honorarzone II Mindestsatz 5% Nebenkosten	28.108,72 €

Zwischensumme FWH+BBH			63.739,02 €
Versorgungsbetrieb	178.703,52 €	Honorarzone II Mindestsatz 5% Nebenkosten	11.044,12 €
Gesamtsumme			74.783,14 €

Zusammengefasst ergeben sich somit folgende Honorarsummen für die Leistungsphase 8, die im kommenden Haushalt 2018/2019 angemeldet werden:

	Honorar LPH 8 für FWH+BBH
Objektplanung Gebäude	147.998,37 €
Objektplanung Freianlagen	68.726,00 €
Fachplanung Technische Ausrüstung	63.739,02 €
Summe der Honorare insgesamt für LPH 8	280.463,39 €

Optional besteht die Möglichkeit den Ratsbeschluss vom 12.05.2014 aufzuheben und die geschätzten Kosten in Höhe von ca. 280.500,00 € einzusparen. Folglich gibt es dann keine Überwachung des Generalunternehmers und auch keine Qualitätskontrolle (Erfüllung des geschuldeten Bau-Solls entsprechend des GU-Auftrags/-Vertrags) während der Bauzeit.

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung mit Blick auf die anstehende EU-Ausschreibung und der aktuellen Baupreisentwicklung einen Sicherheitszuschlag auf die bisherige Kostenberechnung in Höhe von 15% zu machen und diese im kommenden Haushalt 2018/2019 anzumelden.

Für die anstehende EU-Ausschreibung bedeutet das folgendes:

Sollte die Notwendigkeit bestehen die Ausschreibung aufzuheben, kann diese seitens der Vergabestelle stets vorgenommen werden. (Jedoch nur wenn sie es rechtmäßig gemäß VOB/A machen, sind sie vor Schadenersatzansprüchen der Bieter sicher)

Als rechtmäßiger Aufhebungsgrund kann ein die Mittelbereitstellung des Bauherrn überschreitendes Vergabergebnis sein. Wesentliche Voraussetzungen hierfür sind jedoch:

Die Vergabestelle hat eine sorgfältige Kostenschätzung gemacht und es wurde für den Haushaltsansatz ein angemessener Unwägbarkeitszuschlag darauf gemacht. Dessen Angemessenheit hängt im Wesentlichen von der erkennbaren Marktlage und dem Sorgfaltsgrad bzw. der Herangehensweise bei der Kostenprognose ab.

Das niedrigste wertbare/vergabefähige Angebot überschreitet den so gebildeten Finanzierungsansatz erheblich. Die Rechtsprechung liegt da bei etwa 10% (einige) bis hin zu 50% (Einzelfälle), manche bei 20-30% als „Auslöseschwelle“.

Im Falle eines Streitfalles muss die Vergabestelle vorgenanntes darlegen.

Da in der vorliegenden Kostenberechnung keine Reserven enthalten sind, beläuft sich der im kommenden Haushalt anzumelden Sicherheitszuschlag auf insgesamt 1,4 Mio. €.

Zusammengefasst belaufen sich somit die tatsächlich anzumelden zusätzlichen Kosten für den Haushalt 2018/2019 für das Neubauvorhaben des Feuerwehrgerätehaus und des Baubetriebshofes (ohne Versorgungsbetrieb) auf:

Zusatzkosten Erschließung-Planung HH 2018/2019	75.778,51 €
---	--------------------

Die weiteren hier aufgeführten Kosten beruhen auf dem vor genannten Ratsbeschluss vom 12.05.2014, sowie einem Sicherheitszuschlag gemäß oben geschildertem Sachverhalt:

Objektplanung Gebäude, LPH 8	147.998,37 €
Objektplanung Freianlagen, LPH 8	68.726,00 €
Fachplanung Technische Ausrüstung, LPH 8	63.739,02 €
Zwischensumme Objektüberwachung LPH 8	280.463,39 €
Sicherheitszuschlag 15%	1.400.000,00 €
Summe	1.680.463,40 €

Finanzierung

Die Finanzierung der Baukosten wird im Haushalt 2018/2019 veranschlagt.