

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2022/053

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	28.03.2022	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	11.04.2022	Beschlussfassung			

Innovations- und Technologietransferzentrum PLUS Kostenstand, Mehrkosten und Vergaben 7

I. Beschlussantrag

Die VE auf Invest.-Nr. 251000-H01 (ITZ+) wird wie folgt erhöht:

- um 550.000,-- € für die in dieser Vorlage dargestellten Baupreiserhöhungen (unter Berücksichtigung des neu berechneten Vorsteuerabzugs mit 59 %)
- - um 850.000,-- € für die in 2021 nicht benötigten Baumittel.

Damit erhöht sich die VE 2022 von 1.300.000,-- € um insgesamt 1.400.000,-- € auf 2.700.000,-- €. Die Deckung ist gewährleistet durch entsprechende Reduzierung der VE auf Invest.-Nr. 211042-H01 (Sanierung Pestalozzi-Gymnasium).

II. Begründung

1) Kurzfassung

Beim ITZ+ wurde das komplette Projektmanagement, das üblicherweise bei Hochbau & Gebäudemanagement geleistet wird, extern an Drees und Sommer vergeben. Daher ist in der Folge die Darstellung und Begründung der Kostenentwicklung durch den Projektleiter in der Systematik von Drees und Sommer dargestellt, die an dieser Stelle ggf. von der gewohnten Darstellung abweicht.

2) Kostenentwicklung – Darstellung und Begründung durch den Projektmanager Drees und Sommer

03/2019:

Zum Zeitpunkt der Freigabe der Kostenberechnung in 03/2019 befand sich die Bauindustrie in einer Hochkonjunktur. Ein „Anziehen“ der Marktpreise war bereits zu verspüren und aufgrund der weiterhin zu erwartenden hohen Bautätigkeit wurde seitens des Projektsteuerers Drees & Sommer im Bauausschuss 03/2019 neben dem verabschiedeten Projektbudget über 14.500.000 € brutto eine zu erwartende Baupreisentwicklung über 1.390.000 € (entspricht 9,58%), die bei weiter anhaltender Marktentwicklung bis zur Fertigstellung des ITZ+ benötigt werden, prognostiziert.

Die Rücklage für die „Baupreisentwicklung“ war in 03/2019 nicht Bestandteil des freigegebenen Projektbudgets.

Als Gesamtprognose wurden daher seitens Drees & Sommer in Summe 15.890.000 € brutto genannt.

10/2020:

In konstruktiven Gesprächsrunden mit dem Teil-Mieter, die Hochschule Biberach (HBC), wurden die Planungsanforderungen der HBC im Zuge der Ausführungsplanung fortgeschrieben, um die Leistungen in den anstehenden Ausschreibungen (insb. TGA-Vergaben) vollumfänglich zu berücksichtigen. Der Mehrbedarf der HBC, welcher hauptsächlich die technische Gebäudeinfrastruktur betraf, wurde seitens der Planung mit +369.800 € gegenüber der Kostenberechnung geschätzt und mittels Planänderungstestaten beauftragt.

Das Projektbudget bezifferte sich nun auf 14.869.800 € brutto. Unter Berücksichtigung der Baupreisentwicklung lag die Gesamtprognose bei 16.260.000 € brutto.

03/2021:

Anfang 2021 waren die ersten Auswirkungen des COVID-Pandemiebeginns (bspw. höhere interne Unternehmenskosten) von 2020, gefolgt von Engpässen in Materiallieferketten und der dadurch einsetzenden Marktpreisexplosionen in Metallen, Kunststoffen, Holz und weiteren Rohstoffen bereits deutlich erkennbar. Im Ergebnis schlugen bei der Vergabe der Heizungs- und Sanitärinstallation erste deutliche Budgetüberschreitungen über insgesamt 390.000 € brutto zu buche, die auf die angespannten Marktpreise zurückzuführen waren.

Unter Berücksichtigung der Vergabeergebnisse erfolgte eine Kostenfortschreibung des Projektbudget um + 390.000 € auf insgesamt 15.265.800 € brutto. Die 03/2019 kommunizierte Baupreisentwicklung über 1.390.000 € reduzierte sich kaufmännisch erstmalig um 390.000 € auf 1.000.000 €.

Unmittelbar nach Redaktionsschluss 03/2021 wurden bereits Planänderungstestate in der Kostengruppe 300 – Bau aufgrund von Richtlinien (bspw. „porenfreie“ Wände und Decken in Laborräumen) oder der geplanten Nutzung (bspw. Umsetzung Küchentheken) erforderlich, die mit ca. 170.000 € mittels Planänderungstestaten beauftragt wurden.

Das Projektbudget lag somit streng genommen bereits bei 15.435.800 € brutto. Unter Berücksichtigung der Mittel aus der prognostizierten Baupreisentwicklung, lag die Gesamtprognose bei 16.435.800 € brutto.

05/2021

In der Kostenfortschreibung 03/2021 wurde das Budget Labormöbel und das Budget Stahlbauarbeiten auf Basis der ausgepreisten LV's um 180.000 € reduziert. Die seinerzeitige Einschätzung der Auskömmlichkeit hat sich im Zuge der Submissionen beider Gewerke nicht bestätigt. Vielmehr lagen beide Ergebnisse wieder im ursprünglichen Budget. Im Ergebnis wurden die Mittel für die Labormöbel und den Stahlbauer auf Höhe Ursprungsbudget rückgebucht.

Erweitert wurden weitere Gewerke vergeben, die jeweils leichte Budgetüberschreitungen mit sich brachten. Als Ursache wurde die deutlich spürbare Marktpreisexplosion auf den Rohstoffmärkten ausgemacht. Betroffene Gewerke waren u.a. Spenglerarbeiten, Brandmeldeanlage sowie die Lüftungsanlagen. Diese Überschreitungen erforderten kaufmännisch eine Umbuchung aus den prognostizierten Baupreisentwicklung um 180.000 €.

Bedeutet: unter Berücksichtigung der Rückbuchungen sowie der Umbuchungen lag das Projektbudget bei 15.615.800€ brutto. Unter Berücksichtigung der Mittel aus der prognostizierten Baupreisentwicklung, lag die Gesamtprognose bei 16.435.800 € brutto.

06/2021 – 12/2021

Mit Beginn der Fassaden-/Fenster-/ und Dacharbeiten sowie der Rohmontage der TGA-Gewerke im Sommer 2021 folgte nun auch sichtlicher Fortschritt am Gebäudeäußeren und – inneren.

Letztendlich schlugen in Q3 und Q4/2021 erste Schlussrechnungen zu Buche, die im Besonderen bei den Rohbauarbeiten geprüfte Ansprüche auf Stahlmehrmengen, Bauzeitverlängerungen und Marktpreisaneignungen mit sich gebracht haben. Im Ergebnis ist der Rohbauer innerhalb des Budgets von 03.2019 Schlussgerechnet, jedoch konnte dadurch der seinerzeitige Vergabegewinn aus 2020 nicht in voller Höhe über die Laufzeit gehalten werden.

Hinzu kamen auch im Jahr 2021 in nahezu allen Gewerken deutliche Marktentwicklungen mit Auswirkungen auf das Projektbudget.

So mussten die Vergaben Tischler (+90.000 €, Grund: hohe Holzpreise), die Heizungsinstallation in den Forschungslaboren EG (+35.000 €, Grund: hohe Metallpreise), die Gasleitungen der technischen Gase von den Laboren zum Nebengebäude (+70.000 €, Grund: u.a. hohe Metallpreise) mit insg. rund + 200.000 € Vergabeverlust vergeben werden. Die Prüfung einer erneuten Ausschreibung kam zügig zum Ergebnis, dass die aktuellen Rohstoffpreise täglich Höchststände verzeichnen und mit besseren Angeboten nicht zu rechnen gewesen wäre.

Die Veränderungen aus dem Marktumfeld in Höhe von 514.763 € wurden kaufmännisch korrekt in der Baupreisentwicklung verbucht.

Das Projektbudget bezifferte sich nun auf 16.130.563 € brutto. Unter Berücksichtigung der Baupreisentwicklung liegt die Gesamtprognose unverändert bei 16.435.800 € brutto

Fazit:

Unter Berücksichtigung und Hinzurechnung der zusätzlichen Planänderungen (sog. PÄT's) über rund 540.000 € (=3% Anteil) liegt das Projektbudget bereinigt bei 14.500.000 € + 550.000 € = rund 15.040.000 € brutto.

Aus den in 2019 prognostizierten Mitteln für Baupreisentwicklung sind kaufmännisch rund 1.080.000 € verwendet worden.

In Summe sind Stand heute vertraglich budgetiert rund 16.130.000 €.

Positiv hervorzuheben ist, dass trotz der Hochkonjunktur, der anhaltenden Erschwernisse zur COVID-Pandemie und der Marktpreisentwicklungen in 2020, 2021 sowie 2022 die bisherige Baupreisentwicklung sich über eine Laufzeit von vier Jahren bei „nur“ ca. 7% bewegt. Die noch freien Mittel der Baupreisentwicklung bis zum Projektabschluss in Q3/2022, belaufen sich somit kaufmännisch auf 310.000 €.

Beschlussantrag:

Daraus ergeben sich nun die Berechnungen für die Budgeterhöhung um insgesamt 855.000 € brutto. Bei Betrachtung des Vorsteuerabzugs ergibt sich für den Beschlussantrag eine niedrigere zu finanzierende Summe, sh. untenstehende Berechnung.

Im Anschluss sind weitere Gewerkevergaben im Detail dargestellt:

3) Kurzfassung Vergaben 7 und 8

Die Arbeiten des 7. und 8. Ausschreibungspaketes wurden wie folgt vergeben:

Bodenbelagsarbeiten zum Angebotspreis von 83.698,06 € an die Firma P.F.P Parkett und Fußbodenprofis GmbH, Moosweg 11n, 90768 Fürth

Glasbausteinwand zum Angebotspreis von 40.768,27 € an die Firma Tritschler Glas und Form, Kandelstraße 7, 79199 Kirchzarten

Malerarbeiten zum Angebotspreis von 53.957,86 € an die Firma Hirsch GmbH, Euckenstraße 17, 81369 München

Parkettarbeiten zum Angebotspreis von 142.996,95 € an die Firma Bodentechnik Kretzschmar GmbH & Co. KG, Sachsenwerkstr. 30, 01257 Dresden

Tischlerarbeiten zum Angebotspreis von 334.415,59 € an die Firma Härle Innenausbau GmbH, Wittenaustr. 18, 88444 Ummendorf

Labortechnische Anlagen zum Angebotspreis von 448.731,59 € an die Firma Wesemann GmbH, Max-Planck-Str. 15-25, 28857 Syke

4) Submissionsergebnis im Einzelnen – Vergabepaket 7

Bei der Submission der Ausschreibung am 23.06.2021 wurden nach öffentlicher Ausschreibung gemäß VOB/A für die Gewerke: Bodenbelagsarbeiten, Glasbausteinwand, Malerarbeiten, Parkettarbeiten, Tischlerarbeiten die Angebote mit folgendem Ergebnis eröffnet.

Bodenbelagsarbeiten

Folgende Angebote sind eingegangen:

P.F.P Parkett und Fußbodenprofis GmbH, Moosweg 11n, 90768 Fürth	83.698,06 €	100 %
Die Wohnidee Stolz GmbH, Neuffenstr. 3, 73240 Wendlingen	89.146,21 €	107 %
Schuster GmbH, Hermann-Volz-Str. 48, 88400 Biberach	98.324,94 €	117 %

2 weitere Bieter mussten aufgrund fehlerhafter Angebotsunterlagen von der Wertung ausgeschlossen werden.

Über den günstigsten Bieter, die Fa. P.F.P Parkett und Fußbodenprofis GmbH wurden positive Referenzen eingeholt.

Glasbausteinwand

Folgende Angebote sind eingegangen:

Tritschler Glas und Form, Kandelstraße 7, 79199 Kirchzarten	40.767,27 €	100 %
Fuchs Design GmbH, Kempener Landstr. 1, 47647 Kerken	71.636,45 €	176 %

Über den günstigsten Bieter, die Firma Tritschler Glas und Form, Kirchzarten wurden positive Referenzen eingeholt.

Malerarbeiten

Folgende Angebote sind eingegangen:

Hirsch GmbH, Euckenstr. 17, 81369 München	53.957,86 €	100 %
Heinrich Schmid GmbH & Co. KG, Im Lehrer Feld 8/1, 89081 Ulm	57.000,41 €	106 %
Christ + Wagenseil GmbH, Beim Hammerschmied 6, 88299 Leutkirch	72.660,45 €	135 %
Schuster GmbH, Hermann-Volz-Str. 48, 88400 Biberach	101.402,38 €	188 %

Über den günstigsten Bieter, die Firma Hirsch, GmbH, München wurden positive Referenzen eingeholt.

Parkettarbeiten

Folgende Angebote sind eingegangen:

Bodentechnik Kretzschmar GmbH & Co. KG, Sachsenwerkstraße 30, 01257 Dresden	142.996,95 €	100 %
---	--------------	-------

Gavrilov, Dieselstraße 14, 49767 Twist	157.142,35 €	110 %
Bembe Parkett GmbH & Co. KG, Wolfgangstr. 15, 97980 Bad Mergentheim	157.652,03 €	110 %
KUBO GmbH, Humboldtstraße 18, 99867 Gotha	162.556,93 €	114 %
Parkett Studio Ladbergen, Industriestr. 17, 49549 Ladbergen	193.040,61 €	135 %

Über den günstigsten Bieter, die Firma Kretzschmar, GmbH & Co. KG, Dresden wurden positive Referenzen eingeholt.

Tischlerarbeiten

Folgende Angebote sind eingegangen:

Härle Innenausbau GmbH, Wittenastr. 18, 88444 Ummendorf	334.415,59 €	100 %
Schreinerei Erwin und Markus Hecht, Riedstr. 6, 88521 Binzwangen	368.981,34 €	110 %
Karl Westermann GmbH & Co. KG, Albstr. 1, 73770 Denkendorf	412.818,14 €	123 %

Die Firma Härle Innenausbau GmbH, Ummendorf ist als zuverlässiges und leistungsfähiges Unternehmen bekannt.

5) Kostenkontrolle – Zusammengefasste Ergebnisse des Vergabepakets 7

Der Vergleich der Angebote für die zu vergebenden Gewerke mit der Summe der Kostenberechnung Stand 03.2021 ist in folgender Tabelle dargestellt:

DS	Gewerk	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Differenz
aktuell	Bodenbelagsarbeiten	98.770,00 €	83.698,06 €	15.071,94 €
aktuell	Glasbausteinwand	23.264,50 €	40.767,27 €	-17.502,77 €
aktuell	Malerarbeiten	46.756,29 €	53.957,86 €	-7.201,57 €
aktuell	Parkettarbeiten	139.729,80 €	142.996,95 €	-3.267,15 €
aktuell	Tischlerarbeiten	281.886,01 €	334.415,59 €	-52.529,58 €
aktuell	gesamt	590.406,60 €	655.835,73 €	-65.429,13 €

Die Ausschreibungen und Vergaben, die im Vergabepaket 8 dieser Vorlage dargestellt sind, brachten eine Überschreitung gegenüber der Kostenberechnung um 65.429,13 €.

6) Submissionsergebnis im Einzelnen – Vergabepaket 8

Bei der Submission der Ausschreibung am 19.11.2021 wurden nach öffentlicher EU-weiter Ausschreibung gemäß VOL für das Gewerk: Labortechnische Anlagen mit folgendem Ergebnis eröffnet:

Labortechnische Anlagen

Es sind aufgrund des nur sehr geringen Bieterkreises die Laborausstattungen anbieten nur zwei Angebote eingegangen:

Wesemann GmbH, Max-Planck-Str. 15-25, 28857 Syke	448.731,59 €	100 %
Waldner Laboreinrichtung GmbH & Co. KG, Haidösch 1, 88239 Wangen	510.392,19 €	114 %

Die Fa. Wesemann GmbH, Syke ist dem Laborplaner als zuverlässige und leistungsfähige Firma bekannt. Die Preise sind angemessen.

7) Kostenkontrolle – Zusammengefasste Ergebnisse des Vergabepakets 8

Der Vergleich der Angebote für die zu vergebenden Gewerke mit der Summe der Kostenberechnung Stand 03.2021 ist in folgender Tabelle dargestellt:

DS	Gewerk	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Differenz
aktuell	Labortechnische Anlage	567.630,00 €	448.731,59 €	118.898,41 €
aktuell	gesamt	567.630,00 €	448.731,59 €	118.898,41 €

Die Ausschreibungen und Vergaben, die im Vergabepaket 8 dieser Vorlage dargestellt sind, brachten eine Unterschreitung gegenüber der Kostenberechnung um 118.898,41 €.

8) Gesamtkostenkontrolle

Die Gesamtkostenkontrolle stellt sich derzeit wie folgt dar:

		Stand 03/2019 DS 2019/077	01.02.2022
KGR	Hochbau/Außenanlage	KoBe plus Baupreisindexsteigerung	Kostenprognose
100	Grundstück	- €	- €
200	Herrichten und Erschließen	130.000,00 €	17.500,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	4.880.000,00 €	6.460.783,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	3.304.000,00 €	5.011.915,00 €
500	Außenanlagen	356.000,00 €	363.177,00 €
600	Ausstattung	570.000,00 €	299.158,00 €
700	Nebenkosten	2.950.000,00 €	3.978.030,00 €
	Summe netto	12.190.000,00 €	13.555.094,96 €
	Summe brutto	14.506.100,00 €	16.130.563,00 €
	Rückstellung Baupreissteigerung gemäß Ausführungen DreSo		310.000,00 €
			16.440.563,00 €
	finanzierte Gesamtsumme HH 2021 mit Baupreisindexsteigerung 5%	15.225.000,00 €	
	finanzierte Gesamtsumme HH 2022 mit Baupreisindexsteigerung 2,5%	15.585.000,00 €	
	Differenz zum bewilligten Kostenrahmen brutto		855.563,00 €
	Betrachtung unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs	bisher	neu
	Gesamtkosten brutto	15.585.000,00 €	16.440.563,00 €
	darin enthaltene Vorsteuer	2.488.361,34 €	2.624.963,84 €
	Vorsteuer-Abzug in %	0,50 €	0,59 €
	Vorsteuer-Abzug in €	1.244.180,67 €	1.548.728,67 €
	Gesamt zu finanzieren	14.340.819,33 €	14.891.834,33 €
	Mehrbedarf unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs		551.015,01 €
	Gesamtbedarf neu unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs		14.891.834,33 €
	abzüglich bis 2021 bereitgestellte Mittel		7.266.423,74 €
	abzüglich Baurate 2022		4.913.323,00 €
	Restbetrag - VE 2023		2.712.087,59 €
	VE bisher im HH-Plan 2022		1.300.000,00 €
	Erhöhung der VE um 2021 aufgrund des Baufortschritts nicht abgerufene Baumittel gerundet		850.000,00 €
	Erhöhung um die in dieser Vorlage dargestellte Kostenerhöhung gerundet		550.000,00 €
	VE neu gerundet		2.700.000,00 €

9) Vorsteuerabzugsmöglichkeit

Inwieweit aufgrund der angespannten Situation im Bausektor der ursprünglich geplante Fertigstellungszeitpunkt im Oktober 2022 noch haltbar ist, bleibt abzuwarten.

Die Kämmerei hat die Möglichkeiten eines Vorsteuerabzugs beim ITZ Plus abschließend geprüft. Bei der angedachten Nutzung aufgrund des vorliegenden Raumprogramms ergibt sich nun eine Vorsteuer-Quote von 59,00 %. Dabei wurde bereits eine endgültige Inbetriebnahme ab 01.01.2023 unterstellt.

Dies gilt unter der Voraussetzung einer vollständig unternehmerischen Nutzung der nicht der Hochschule zugeordneten Räume sowie einer kostendeckenden Miete für die Stadt. Außerdem darf der Verlustausgleich für die Betreibergesellschaft die Höhe der Miete an die Stadt nicht übersteigen.

Wegen der voraussichtlichen Verbesserung der Vorsteuer-Quote reduziert sich die Mehrkostenbelastung entsprechend und sieht nun wie folgt aus

	bisher	neu
Gesamtkosten brutto	15.585.000 €	16.440.563 €
darin enthaltene Vorsteuer	2.488.361 €	2.624.964 €
Vorsteuer-Abzug in %	50,00 %	59,00%
Vorsteuer-Abzug in €	1.244.000 €	1.548.729 €
Baukosten Stadt	14.341.000 €	14.891.814 €

Unter Berücksichtigung des höheren Vorsteuerabzugs erhöht sich das Baukostenbudget von bisher 14,31 Mio. € auf nunmehr 14,89Mio. € und somit um 0,55 Mio. €.

10) Finanzierung

Gemäß obenstehender Darstellung Kostenprognose nach heutigem Stand sind 550.000,-- € zusätzlich zu finanzieren.

Die Finanzierung der dargestellten Mehrkosten unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs mit 59 % erfolgt durch Erhöhung der VE 2022 auf Invest.-Nr. 251000-H01. Die Deckung ist gewährleistet durch Reduzierung der VE auf Invest.-Nr. 211042-H01 (Sanierung Pestalozzi-Gymnasium). Neben der baupreisbedingten Kostenerhöhung sind auch die 2021 nicht abgerufenen Baumittel in Höhe von 850.000,-- € als VE 2022 wieder bereitzustellen. Insofern ergibt sich insgesamt eine Erhöhung der VE von 1,3 Mio. € auf 2,7 Mio. €.

Das Projekt erhält einen Investitionskostenzuschuss aus EFRE- und Landesmitteln in Höhe von insgesamt 6.881.333,-- € und vom Landkreis in Höhe von 750.000,-- €.

Die Zuschüsse sind bis spätestens Ende 2023 abzurechnen.

11) Beschlussempfehlung

Die dargestellten Mittel werden zusätzlich benötigt. Einsparmöglichkeiten wurden in verschiedenen Stadien geprüft und umgesetzt. Beim Stand des Projektes sind keine weiteren Einsparungen mehr möglich.

Kopf-Jasiński