STADT WETZLAR

MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher	**Datum**	**Drucksachen-Nr.: - AZ:**
Amt für Gebäudemanagement	03.01.2022	0306/22 - I/104 -

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungsdatum**	**Top**	**Abst. Ergebnis**
Magistrat	10.01.2022		
Bauausschuss	07.02.2022		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	08.02.2022		
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2022		

Betreff:

Kostensteigerung im Baubereich

Anlage/n:

ohne Anlagen

Inhalt der Mitteilung:

Kostensteigerung im Baubereich – Kostenentwicklung von städtischen Bauprojekten

Wetzlar, den 03.01.2022 gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

1. Einleitung, Allgemeines

Seit einigen Monaten kommt zu extremen Preissteigerungen im Baugewerbe.
Aufgrund von Lieferengpässen werden Bauzeiten überschritten, die Fertigstellung von Gebäuden verzögert sich oder Baumaßnahmen werden erst später begonnen.
In der Frankfurter Allgemeine ist am 08.10.2021zu lesen:
„Die Kosten rund ums Bauen in Deutschland sind so stark gestiegen wie seit 51 Jahren nicht mehr. Um 12,6 Prozent legten die Preise für alle Vorleistungen und Materialien rund um den Neubau im August im Vergleich zum Vorjahresmonat zu, wie das Statistische Bundesamt am Donnerstag mitteilte. Das war der stärkste Preisanstieg seit November 1970. Besonders stark erhöhten sich zuletzt wegen des Holzmangels die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten, die um 46,5 Prozent zulegten. Aber auch Betonarbeiten wurden 14,8 Prozent teurer, Ausbauarbeiten 11 Prozent.“

2. Gründe, Ursachen

Es gibt eine Reihe von Gründen für diese Entwicklung:

- Angebot und Nachfrage bei Baumaterialien
  Die weltweit große Nachfrage nach Baumaterialien wie Holz, Stahl, Dämmstoffe auf den Weltmärkten treibe die Preise berichtete die Tagesschau am 09.07.2021.
  In der Folge seien Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 8,3 %, Klempnerarbeiten um 8,1% und Entwässerungskanalarbeiten um 7,8 % im Vergleich zum Vorjahresmonat gestiegen. Beton- und Mauerarbeiten seien um 6,6 bzw. 4,8 % gestiegen. Preistreibend wirkten sich die auch die gestiegenen Ölpreise aus. So hat sich lt. ZDF online der Preis für Bitumen (zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden, Fundamenten) im Mai 2021 um 63,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat verteuert, Kupfer und Kupferlegierungen verteuerten sich um 37,7 %
  Auch das pandemiebedingtes Herunterfahren der Produktionskapazitäten, einer später wieder stark angezogenen Nachfrage und der Wintereinbruch in den USA wurden als Gründe genannt.

- Gestiegene Lohnkosten durch begrenzte Verfügbarkeit von Handwerkern
  Corona soll die Knappheit nochmals verstärkt haben, sei es durch Hygienevorschriften auf dem Bau oder durch Schwierigkeiten beim Einsatz von Arbeitskräften z. B. aus Osteuropa. Oder dem allgemeinen Fachkräftemangel, aufgrund des Baubooms (dieser wiederum ausgelöst u. a. durch Niedrigzinsen und Wohnungsnot) werden überall Fachkräfte gesucht, in der Folge werden höhere Löhne gezahlt.

  Weitere Gründe
  Steigende Rohölpreise verteuern den Transport, aber auch Engpässe in den Lieferketten sind durch fehlende Produktions- und Transportkapazitäten entstanden, Container sind knapp.
  Hinweis: Durch die Mehrwertsteuersenkung in 2020 ergibt sich ein leicht verzerrtes Bild bei der Betrachtung der Kostensteigerungen und dem Vergleich mit den Kosten des Vorjahresmonats.

3. Wie geht der Magistrat mit diesen Kostensteigerungen durch Lieferengpässe und Stoffpreisänderungen von Baustoffen um?

Die Regelungen finden sich in einem Rundschreiben des Hessischen Städtetages vom 27.05.2021, dem Erlass des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom 21.05.2021 sowie die Regelung des § 313 BGB. Zu § 313 BGB wird dabei ausgeführt, dass eine Störung der Geschäftsgrundlage, die den Vertragspartner der Stadt dazu berechtigen würde, von der Stadt eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Preise zu verlangen, nur dann angenommen werden kann, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Diese Voraussetzung ist nicht einfach zu erfüllen – nach dem die Rechtsprechung wiedergebenden o.g. Erlass ist das nur dann der Fall, wenn das Festhalten am ursprünglichen Vertrag „für den Auftragnehmer zu untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden und damit nach Treu und Glauben nicht zuzumutenden Ergebnissen führen würde".

Somit wurde für das Baudezernat Folgendes festgehalten:

1. Bei laufenden Verträgen folgt die Stadt Wetzlar den Empfehlungen des o.g. Erlasses unter Ziffer III. Unterziffern 1 und 2.

2. Bei künftigen Vergabeverfahren wird dann eine Stoffpreisgleitklausel (Formularblatt 225 VHB) verwendet, wenn es sich um Materialien handelt, die im Zeitpunkt des Vergabeverfahrens äußerst knapp sind <u>und</u> wenn es sich um ein städtisches Projekt von gewisser Größe bzw. Bedeutung handelt, bei dem die Einhaltung der seitens der Stadt für die einzelnen Gewerke aufgestellten Zeitschiene zwingend eingehalten werden muss. Auf diese Weise wird so lange verfahren, bis sich die gegenwärtige Situation entspannt.

4. Kostenentwicklung von Städtischen Bauprojekten

a) Kinder- und Familienzentrum

Mit der Baumaßnahme wurde bereits im Oktober 2020 begonnen, die Rohbauarbeiten sind bereits abgeschlossen und der Innenausbau läuft, die Rohinstallation ist fast abgeschlossen.

<u>Kosten:</u>
Ein Großteil der Gewerke wurde bereits vergeben. Bei den baulichen Gewerken stimmen die Angebotssummen im Durchschnitt mit den Werten der Kostenberechnung überein. Hier und da gab es Ausreißer nach oben und unten, die sich aber gegenseitig ausgeglichen haben. Bei den technischen Gewerken Lüftung, Heizung, Sanitär, Elektro und Aufzug lagen alle Angebotssummen über denen der Kostenberechnung. Das Angebot für die Freianlagen lag ebenfalls über der Kostenberechnung, was aber zum Teil durch hinzugekommene Leistungen begründbar ist.
Bei der Budgetplanung wurde ein Zuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von 10 % berücksichtigt. Durch die Mehrkosten in den technischen Gewerken wird dieser Sicherheitszuschlag etwa zur Hälfte aufgebraucht. D.h. aktuell reicht der Gesamtbudgetrahmen aus und es sind noch ca. 5% des Budgets für Unvorhergesehenes verfügbar.
Aufgrund der Preissteigerungen bei den Baumaterialien haben einige Firmen Nachträge eingereicht, die wie in Punkt 3. beschrieben bearbeitet wurden.

<u>Lieferengpässe/Bauzeit:</u>

Die Lieferengpässe zeigen sich durchgehend bei fast allen Gewerken. Materialien und technische Anlagen müssen deutlich früher bestellt werden, was bei der Bauablaufplanung bereits bei der Terminierung der Ausschreibung und Vergabe berücksichtigt werden muss(te). Trotzdem konnte nicht vermieden werden, dass einzelne Bauteile nicht oder verspätet lieferbar waren. Dies wurde zum Teil durch eine Umorganisation in den Bauabläufen oder Änderungen in der Ausführung aufgefangen. Die größten Auswirkungen hatten die Lieferprobleme bei den Dachabdichtungsbahnen und der Flachdachdämmung. Dadurch verzögerten sich auch die Folgegewerke, was zur Folge hat, dass die Fassade aufgrund der winterlichen Witterung wahrscheinlich erst im Frühjahr fertiggestellt werden wird. Hier wird jetzt versucht, diesen Verzug zu kompensieren um den Fertigstellungstermin einhalten zu können.

Aufgrund der immer noch dynamischen Lage kann noch keine finale Aussage über die Einhaltung des Budgets und der Bauzeit getroffen werden.

b) **Haus der Jugend**

Für die Baumaßnahme „Sanierung und Erweiterung Haus der Jugend“ kann aktuell noch keine konkrete Aussage zu den zu erwartenden Mehrkosten durch Baupreissteigerungen getroffen werden.

Ein kritisches Gewerk (Dachdeckerarbeiten) wurde bereits vergeben. Die Kosten lagen hier im Rahmen der Kostenberechnung des Planungsbüros, jedoch haben hier Dämmstoffe keinen und Bauholz sowie Holzwerkstoffe nur einen geringen Anteil am Auftragsvolumen.

Auf Grund der derzeitigen Auftragslage im Bereich der Baugewerke ist bei allen bisher versendeten Ausschreibungen ein sehr geringes Interesse und wenig Rücklauf seitens der angeschriebenen Firmen zu verzeichnen.

Die Vergabe der Zimmerarbeiten ist für Januar 2022 geplant. Dieses Gewerk wird vermutlich dasjenige sein, wo die Baupreissteigerungen am deutlichsten sichtbar werden (fast ausschließlich Holz und Dämmstoffe) und sicherlich die geschätzten Kosten überstiegen werden. Durch die Anwendung von Preisgleitklauseln soll hier für eine gewisse Absicherung von Bieter und der Stadt Wetzlar gleichermaßen gesorgt werden, in der Hoffnung, annehmbare Angebote zu erhalten. Über den Stand nach der Ausschreibung wird von Seiten -65- gern informiert.

c) Feuerwehrhauptstützpunkt

Für das Projekt Feuerwehrhauptstützpunkt ist seit der Beratung in der Stadtverordnetenversammlung im September 2019 der Planungsprozess zunächst mit der Prüfung der Implementierung einer von der Enwag auf Mietbasis angebotenen Heizungslösung und einer PV-Anlage weiter gegangen.

Parallel wurde der Entwurf der Planung abgeschlossen und der Bauantrag eingereicht. Neben umfangreichen Prüfnotwendigkeiten wie Niederschlagswasser, Hochwasser, Archäologie und Altlasten ist der Bauantrag inzwischen genehmigungsreif und soll bis Ende dieses Jahres erteilt werden. Die Abrissarbeiten sind ausgeschrieben und die Vergabe soll im Januar 2022 erfolgen.

Bevor die nächste Planungsstufe freigegeben wurde, ist das Generalplanerbüro beauftragt worden, die aus dem Beschlussjahr 2019 stammende Kostenberechnung zu überarbeiten.

Die neue Kostenberechnung auf dem Stand des Baukostenindex 1.Quartal 2021 liegt inzwischen vor. Unter den gleichen Rahmenbedingungen wie die erste Kostenberechnung mit 10% Sicherheit für Unvorhergesehenes steigt die Bausumme von 25.529.000,-€ auf ca. 27.333.300,-€. Inklusiv der Abrisskosten und den Anmietungskosten für die vorrübergehenden Unterbringungen beläuft sich die Gesamtsumme auf ca. 30.850.800,-€.

Die im Jahr 2020 und 2021 andauernde Pandemiesituation hat insbesondere bei der geplanten Interimslösung an der Ludwig-Erk-Straße zu einer erheblichen Bauverzögerung geführt. Stand Ende November 2021 ist, dass ein Wetzlarer Bauunternehmer nun mit den ersten Arbeiten beginnen soll.