BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.:	2-BT/0013/2024
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bautechnik
Datum:	18.11.2024

Neubau Feuerwache Garching - Aktuelle Kostensituation und Fortschreibung des Budgets

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.12.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
12.12.2024	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung Stand 09.06.2020 in der Sitzung am 25.06.2020 freigegeben. Für die Maßnahme wurde hier eine Kostenobergrenze von 23.000.000 € brutto festgelegt.
Aufgrund der volatilen Markt- und Preisentwicklung wurde die Kostenobergrenze im Stadratsbeschluss vom 29.09.2022 auf 28.000.000 € angehoben. Dies berücksichtigte die Entwicklungen bis zur Mitte des Jahres 2022.

Stand heute sind ca. 65% der Gesamtbauleistung submittiert und vergeben. Die aktuelle Kostenverfolgung der verschiedenen Fachdisziplinen inklusive der einzelnen Prognosen befindet sich in Anlage 1.
Die Hochbaugewerke prognostizieren eine Unterschreitung des Budgets um 79.240,86 €.
Die Prognose der HLS-Gewerke unterschreitet das Budget um 145.341,80 €.
Dem entgegenstehend überschreiten die ELT-Gewerke das Budget um 691.466,11 €.
Für die Außenanlagen liegt ein bepreistes LV vor, welches das Budget um 27.164,79 € übersteigt.
Insgesamt lässt sich festellen, dass die aktuellen Beauftragungen inklusive der Prognosen das freigegeben Budget der Baukosten um **494.048,24 €** überschreiten. Die Prognose beinhaltet die bereits beauftragten Gewerke mit zusätzlichen Nachträgen. Weitere Nachtragspotentiale sind aktuell nicht berücksichtigt, da das volatile Marktumfeld eine belastbare Aussage nicht tätigen lässt.

Ebenfalls muss auch eine Kostenfortschreibung im Bezug auf die Baunebenkosten vollzogen werden. Das Budget für diese Kosten stammt ebenfalls aus der Kostenberechnung 06/2020 und sah eine Annahme von 18% der damaligen Baukosten vor. Diese betrug zum damaligen Zeitpunkt insgesamt 2,89 Mio. € und wurde seitdem nicht mehr angepasst. Die aktuell beauftragten Verträge und Nachträge inklusive Prognose schließt bei 4,00 Mio. €. Hierbei bestätigt sich jedoch die Annahme der 18%. Berechnet man diese auf das aktuelle Baukostenbudget von 24,9 Mio. € würden die Baunebenkosten bei 4,5 Mio. € liegen.

Daraus folgt, dass das Gesamtbudget von 28 Mio. € unter Einbeziehung der angepassten Baunebenkosten um 2 Mio. € auf insgesamt 30 Mio. € angehoben werden muss, um die Qualitäten aufrecht zu erhalten.

Im Planerteam und in Abstimmung mit dem Nutzer wurden deshalb mögliche Einsparpotentiale ermittelt die die Überschreitung des Budgets minimieren würde:
Einsparungen Architekt:

- Gitterrostdecken des Umkleide- und Werkstattbereichs EG (reine Optik) 40.787,00 €
- Sonnenschutz Wohnungen Ostseite bei Erhalt der Nachrüstbarkeit
  32.000,00 €
- Reduzierung der Bodenbeläge Parkett, Ersatz durch Nutzestrich 10.600,00 €
- Ersatz der tischlermäßig gefertigten Sideboards in den Büros
  10.000,00 €
- Zurückstellung der Sportgeräte, Alternative: Kauf von gebrauchten Geräten
  40.300,00 €
- Zurückstellung der Atemschutzübungsstrecke, Vorrüstung vorhanden
  322.420,00 €

Einsparungen HLS Planung:

- Entfall der Sauna 25.000,00 €

Einsparungen ELT Planung:

- Entfall Videotechnik Fahrzeughalle 10.287,55 €
- Entfall Audioanlage Fitnessraum 4.331,60 €

Aufsummiert ergibt die Auflistung eine mögliche Einsparung von rund 495.000 €. Die Einsparungen wurden so gewählt, dass eine Nachrüstung jederzeit erfolgen kann.

Die Stellungnahme der Feuerwehr ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Betrachtet man die generellen Preisentwicklungen der Baupreisindizes gemäß dem statistischen Bundesamt im Zeitraum der letzten Erhöhung im 2. Quartal 2022 bis zum 3. Quartal 2024 wurde eine Baupreissteigerung von 15,3 % ermittelt. Bei 28 Mio. € entspricht dies einer Erhöhung von insgesamt ca. 4,2 Mio €. Das bedeutet, dass das Projekt des Neubaus der Feuerwache Garching mit einer Erhöhung um rund 2. Mio € im unteren Bereich des aktuellen Marktumfeldes liegt.
Aus Sicht der Verwaltung steht das mögliche Einsparen der aufgezeigten Potenziale nicht im Verhältnis zum Qualitäts- und Funktionsverlust, deshalb empfiehlt die Verwaltung das Budget von 28 Mio. € um 2 Mio. € auf insgesamt 30 Mio. € bei gleichbleibender Qualität zu erhöhen.
Haushaltsmittel sind unter den entsprechenden Haushaltsstellen in ausreichender Höhe beantragt.

Die Auswirkungen auf die restlichen Vergaben werden Anfang nächsten Jahres in einem aktualisierten Vergabeterminplan dem Stadtrat vorgestellt.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und der Kostenverfolgung sowie der notwendigen Budgetanpassung zugestimmt.

Anlage/n:

1 - 241126_GAR_Kostenverfolgung Baukosten gesamt 200-600

2 - FFG_Stellungnahme_Kosteneinsparung_vom_13.11.24