

Finanzverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Marcus Eckert

Beschlussvorlage

Abt. 2/131/2018

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich

Top Nr. 14

Neubauprojekt "Heilmannstr. 53/55", Auswertung der Ausschreibungsergebnisse / Kostenfortschreibung

Anlagen:

2018-07-23 BML Hr Dieter - E-Mail Ausschreibungsergebnisse Kostenfortschreibung
2018-07-23 BML Hr Dieter - E-Mail Ausschreibungsergebnisse Kostenfortschreibung - Anlage
2018-07-23 BML Hr Dieter - E-Mail Einschätzung weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt einer Auftragsvergabe auf Grundlage der von der BML BauService GmbH mitgeteilten Auswertung der Ausschreibungsergebnisse und der Kostenfortschreibung vom 23.07.2018 zu.

Begründung:

Mit E-Mail vom 23.07.2018 teilte Herr Dieter, BML BauService GmbH, den aktuellen Stand der Ausschreibungsergebnisse und eine aktualisierte Kostenfortschreibung mit.

Demnach sind auf Ausschreibungen für ca. 60 % der Bausumme bislang Angebote in Höhe von ca. 47 % der Bausumme wertbar eingegangen. Für die Gewerke Elektroinstallation sowie Dachdecker und Spengler sind auf Grund der aktuellen Marktsituation keine wertbaren Angebote eingegangen.

Die eingegangenen Angebote führen aktuell zu einer Kostenüberschreitung von 8,58 %. Unter Berücksichtigung der Nachträge für das Entfernen der großen Bestandsbäume, die unvorhergesehene Asbestentsorgung und den GÜ-Zuschlag liegt die Kostenüberschreitung bei 11 %.

Berücksichtigt man allerdings die allg. Baupreissteigerung so relativiert sich diese Kostensteigerung:

„Wie das Bayerische Landesamt für Statistik mitteilt, erreichte der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern im Februar 2018 einen Stand von 121,3 (2010=100). Im

Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat bedeutet dies eine durchschnittliche Preissteigerung von 4,5 Prozent.

Im Bereich der Rohbauarbeiten stiegen die Preise im Vorjahresvergleich um 5,0 Prozent. Die höchsten Zuwachsraten waren binnen Jahresfrist bei Gerüstarbeiten (+9,1 Prozent) sowie bei Erdarbeiten (+6,6 Prozent) und Entwässerungskanalarbeiten (+6,6 Prozent) zu verzeichnen.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich die Preise gegenüber Februar 2017 um 4,1 Prozent. Dabei war die Preisentwicklung der einzelnen Bauarbeiten zum Teil unterschiedlich. Überdurchschnittlich erhöhten sich die Preise für Trockenbauarbeiten (+7,2 Prozent) sowie für Estricharbeiten (+6,6 Prozent), während die Preise für Bodenbelagarbeiten nur um 1,5 Prozent stiegen.“

(Quelle: https://www.statistik.bayern.de/presse/archiv/2018/71_2018.php)

Berücksichtigt man weiterhin, dass die Kostenberechnung nach DIN 276 eine nur eine „Genauigkeit“ von +/- 23 % liefert, so ist die um die allg. Baukostensteigerung reduzierte Abweichung von 4,08 % (ohne Nachträge) als durchaus erfreulich zu betrachten.

(Quelle: http://bauingenieurseite.de/bbtr/kosten.html#details_kostenberechnung)

Vertraglich besteht seitens der BML BauService keine Verpflichtung die Vergabe der Aufträge von einer 60%igen Kostensicherheit abhängig zu machen oder eine nochmalige Zustimmung der Gemeinde einzuholen. In Abstimmung mit der Abt. Bautechnik, Finanzen und der BML soll dem Gemeinderat die Gelegenheit zur Entscheidung hierüber geben.

Die Voraussetzungen der Einschätzung der BML BauService zum weiteren Vorgehen, namentlich die Sicherstellung der Finanzierung der Mehrkosten und die Möglichkeit, diese durch die Miete zu refinanzieren sind gegeben.

Zwar ist noch nicht absehbar, ob bei den restlichen Vergaben auch durch ggf. günstigere Angebote die Überschreitung wieder eingeholt werden kann oder diese weiter anwächst, insofern ist nach aktuellem Stand keine Kostensicherheit gegeben. Die Gemeinde ist durch ihre Finanzkraft aber in der Lage, auch weitere Kostensteigerungen im Sinne einer Vorfinanzierung zu stemmen. Ob eine erneute spätere Ausschreibung (bspw. im Herbst / Winter 2018) günstigere Preise erzielt, lässt sich ohnehin ebenfalls nicht absehen.

Die bisher von der Regierung von Oberbayern vorgeschlagene Miete (lt. Berechnung der ROB ergibt sich bei einer durchschnittlichen Miethöhe von 10,00 €/m² eine Eigenkapitalverzinsung von 1,97 % auf 30 Jahre) lässt bezogen auf die im KommWFP geforderte Orientierung der Miete an § 22 Abs. 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) noch Spielraum nach oben (bis zu 13,27 €/m²), um weitere evtl. Mehrkosten auszugleichen.

Auch die BML würde bei einem eigenen Projekt die geplante Miethöhe entsprechend der Baukostensteigerungen anpassen und die Mehrkosten nicht durch eine reduzierte Eigenkapitalverzinsung finanzieren.

S. T. M.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin