

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2023/FVA/062) vom 13.03.2023

Tagesordnung

- 1) Bekanntgaben
Auftragsvergaben
Förderungen
- 2) Neubau Feuerwache 2
Beauftragung Planung HLS
- 3) Städtisches Mehrgenerationenwohnen Lerchenfeld
 - a) Projektbericht
 - b) Erhöhung der Gesamtbaukosten
Empfehlungsbeschluss
- 4) Berichte und Anfragen

TOP 1 Bekanntgaben

Auftragsvergaben

Anwesend: 13

33	22.02.2023	65	SPS-Steinparkschulen	Schreiner 1 - Sitzbänke	Schreinerei Michael Wallner, 83075 Bad Feilnbach	19.843,25
34	27.02.2023	65	SWL-Städtisches Mehrgenerationenwohnen Lerchenfeld	Trockenbauarbeiten.	Kaefer Construction GmbH, 85661 Forstinning	54.171,78
35	28.02.2023	65	SWL-Städtisches Mehrgenerationenwohnen Lerchenfeld	Elektroinstallation	Heinle Elektrotechnik GmbH, 84600 Kaufbeuren	213.868,40
36	02.03.2023	65	SPS-Neubau Steinparkschulen	Tiefbau Kanal	Wadle Bauunternehmung GmbH, 84051 Essenbach OT Altheim	63.209,13
37	02.03.2023	65	ESV - Erweiterung und Sanierung der Grundschule Vötting	Innenputzarbeiten	KS-Bau Sanierungsgesellschaft mbH, 93057 Regensburg	172.520,30

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2023/FVA/062) vom 13.03.2023

38	07.03. 2023	65	SWL-Städtisches Mehrgenerationen- wohnen Lerchenfeld	Leibungsbekleidun- gen aus GFK	Malermeisterbetrieb Gabriel GmbH, 86199 Augsburg	49.595,63
-----------	----------------	----	--	-----------------------------------	---	-----------

TOP 1 Bekanntgaben

Förderungen

Anwesend: 13

Die Vorsitzende gibt folgende Förderung bekannt:

Sanierung der Hauptstraße mit Moosachöffnung BA 2 mit 450.000 €

TOP 2 Neubau Feuerwache 2

Beauftragung Planung HLS

Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung:

Gemäß Beschluss vom 06.12.2022 wurde die Verwaltung durch den Finanz- und Verwaltungsausschuss beauftragt, ein VgV-Verfahren zur Auswahl eines geeigneten Planers für die Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung HLS ab Leistungsphase 3 HOAI durchzuführen und die weiteren erforderlichen Schritte einzuleiten.

Das Entscheidungsgremium zum VgV-Verfahren Objektplanung wurde wie folgt festgelegt:

Frau StRin Schwind

Herr Koch, Ref. 6

Frau Schelle, SBM

Herr Naujokat, Amt 65

Herr Striegl, Amt 65

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2023/FVA/062) vom 13.03.2023

Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung:

Empfehlungsbeschluss

1.) Bestehende Beschlusslage

In der Sitzung des Stadtrates, Beschluss-Nr. 041 vom 05.12.2018 erfolgte der Projektbeschluss mit Gesamtbaukosten in Höhe 25,65 Mio. € brutto.

Am 22.10.2020 wurden mit Beschluss-Nr. 46/5a des Stadtrats, aufgrund der weiter gestiegenen Baupreise, die Projektkosten auf insgesamt 30 Mio. € angepasst.

Der letzte Projektstand mit Kostenbericht wurde am 27.06.2022 im FVA (Beschluss Nr. 134/46a) vorgestellt. Die angekündigte notwendige Erhöhung der Gesamtbaukosten zum Projektende wurde zur Kenntnis genommen.

2.) Projektabschlussbericht

Das große Interesse der Öffentlichkeit am gelungenen Wohnbauprojekt der Stadt Freising spiegelte sich sowohl bei den Tagen der Offenen Tür als auch insbesondere bei dem darauffolgenden Bewerbungsverfahren für die Wohnungen wieder. Die positiven Resonanzen für den geschaffenen bezahlbaren Wohnraum, insbesondere auch seitens des Fördergebers sind hier besonders hervorzuheben.

Der Bezug der Wohnungen hat mit dem 01. Februar 2023 begonnen und wird schrittweise bis voraussichtlich Anfang Mai abgeschlossen sein.

Die baulichen Maßnahmen konnten noch bis Ende 2022 bis auf letzte Nacharbeiten abgeschlossen werden. Zur Fertigstellung des Projekts steht aktuell insbesondere noch das Schlussrechnen sämtlicher Gewerke und Planungsleistungen, die Erstellung der Dokumentationsunterlagen und die Kostenfeststellung aus. Mit diesen Grundlagen wird anschließend auch die Förderung der Maßnahme abgeschlossen.

3.) Erhöhung der Gesamtbaukosten

Die allgemeine Situation im Bausektor hat sich im Laufe des Projekts zeitweise drastisch verändert. Mehrfach musste hierauf in der Bauausführung reagiert werden. In der FVA Sitzung am 27.06.2022 wurde zuletzt über das Thema der Kosten im Projekt berichtet, da sich bereits hier ein voraussichtliches Defizit in der Kostenfortschreibung abgebildet hat.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2023/FVA/062) vom 13.03.2023

Letztlich konnte unter den gegebenen Umständen erst zum jetzigen Zeitpunkt eine fundierte Prognose erstellt werden. Der Abrechnungsstand im Projekt beläuft sich aktuell auf ca. 90%. Hauptursache für die notwendige Erhöhung der Gesamtbaukosten sind insbesondere die Auswirkungen der Corona Pandemie und des Ukrainekrieges auf die Baubranche und damit insbesondere auf Baupreise und Liefer- bzw. Bauzeiten.

Laut Statistischem Bundesamt müssen wir seit Beginn der Bauausführung 2019 mit einer durchschnittlichen Baupreissteigerung von bis zu 40% im Bereich Wohnungsneubau kalkulieren.

Dies war so weder in der Kostenberechnung, noch in den zwischenzeitlichen Kostenfortschreibungen absehbar bzw. zu erfassen. Bei der letzten Anpassung der Gesamtbaukosten Ende 2020 auf 30 Mio. € wurde bei den bis dahin noch nicht ausgeschriebenen Gewerken eine Indizierung von 9,4 Prozent eingerechnet. Letztlich kam es im Baugewerbe in diesem Zeitraum zu einer Kostensteigerung von bis zu 20 Prozent, welche durch die berücksichtigte Indizierung demnach nur teilweise ausgeglichen werden konnte.

Die Bauzeit des Projekts hat sich aufgrund der durchlebten Pandemie, als auch durch den noch anhaltenden Ukrainekrieg nachhaltig verschoben. Teilweise konnten Liefertermine weder gehalten, noch überhaupt genannt werden, was zu großen Problemen im Bauablauf geführt hat. In diesem Zusammenhang ist zudem die Insolvenz der beauftragten Estrichfirma während der Bauphase zu nennen. Durch das erneut notwendige Ausschreiben dieser Leistungen kam es sowohl zu Verzögerungen im Bauablauf, als auch zu entsprechend gestiegenen Angebotspreisen.

Die 2020 zuletzt beschlossenen Gesamtbaukosten enthielten keine Risikorückstellungen für Planungs- und Ausführungsrisiken wie z.B. Marktsituation, Zeitpunkt der Ausschreibung (Bieterbeteiligung, Höhe der Angebote, Auslastung der Unternehmen) oder Preissteigerungsrisiken während der Bauphase (Lohn und Materialkosten, Energiekosten etc.).

Das Projekt wurde über die gesamte Planungs- als auch Ausführungsphase auf die Wirtschaftlichkeit hin geprüft, sämtliche vertretbaren Einsparungsmöglichkeiten wurden unter Sorgfalt des Projektziels diskutiert und soweit möglich entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der genannten Punkte müssen die Gesamtbaukosten zusammenfassend um 750.000 € brutto, auf 30,75 Mio. € brutto angepasst werden. Die erforderliche Budgeterhö-

