



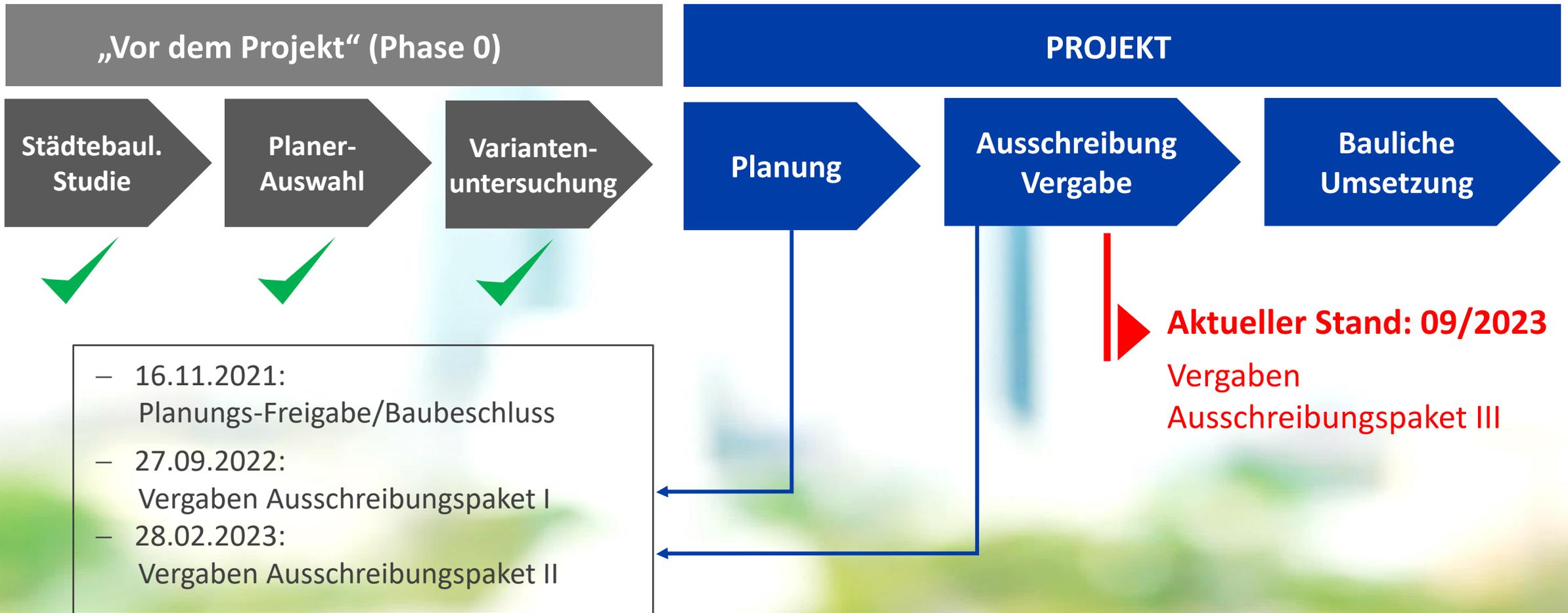
GEMEINDE REICHENBACH NEUBAU SPORTHALLE MIT MENSA

Vergabe Ausschreibungspaket III und
Kostenfortschreibung

Gemeinderat 26.09.2023



NEUBAU SPORTHALLE MIT MENSA REICHENBACH AUSGANGSSITUATION





NEUBAU SPORTHALLE MIT MENSA REICHENBACH

Übersicht Ausschreibungs- und Vergabepakete

Ausschreibungs- und Vergabepakete	Anteil	Status
Paket I Rohbau, Holzbau, Gerüstbau, Dachabdichtung, Technik	ca. 55 %	Vergaben erfolgt (09/2022)
Paket II Zutrittskontrolle, PV, Küche, Fassade, Estrich, Trockenbau, Sportboden, Sportgeräte	ca. 17 %	Vergaben erfolgt (02/2023)
Paket III Innenausbau	ca. 14 %	aktuelle Vergaben
Paket IV Restliche Maßnahmen, Außenanlagen und Ausstattung	ca. 14 %	offen



NEUBAU SPORTHALLE MIT MENSA REICHENBACH

Allgemeine Erläuterungen zum Ausschreibung- und Vergabepaket III

Zusammenfassung

- ✓ Die Vorprüfung über jedes Gewerk ist abgeschlossen.
- ✓ Es wurden jeweils technische Aufklärungsgespräche geführt. Die Inhalte sind protokollarisch festgehalten und dokumentiert.
Aktuell noch offen: Technische Aufklärung Gewerk Fliesen.
- ✓ Kalkulationsirrtümer sind nach Aufklärung ausgeschlossen.
- ✓ Gewerk Trennvorhang: Erstplatzierter Bieter musste nach Prüfung ausgeschlossen werden.
(Gleichwertigkeit Angebot nicht gegeben/ Abweichungen von Ausschreibung)



NEUBAU SPORTHALLE MIT MENSA REICHENBACH

Ergebnis Ausschreibungs- und Vergabepaket III

Alle Werte in
€ brutto

VE	Gewerk	Verfahren	Firma (wirtschaftlichstes Angebot)	Gewerke- budget KoBe III/2021	Angebotssumme II/2023	Ergebnis
57	Küchentechnik	EU	HoGaKa Profi GmbH, 89077 Ulm	199.309,51 €	232.527,19 €	-33.217,68 €
1000	Prallwandaarbeiten	national	Ries GmbH, 86733 Alerheim	313.350,00 €	428.260,77 €	-114.910,77 € *
110	Schreinerarbeiten	national	Schäble TEAM GmbH & Co.KG, 73469 Goldburghausen	687.499,99 €	1.096.452,32 €	-408.952,33 € **
120	Mobile Trennwände	national	Nüsing GmbH & Co.KG , 48163 Münster	143.950,00 €	117.621,98 €	26.328,02 €
130	Schlosserarbeiten	national	Schmickler GmbH & Co.KG , 53424 Remagen	462.820,00 €	406.304,08 €	56.515,92 €
150	Fliesenarbeiten	national	ViRus Bau GmbH, 04158 Leipzig	102.682,00 €	149.496,02 €	-46.814,02 €
160	Parkettbodenarbeiten	national	Bembé GmbH & Co.KG, 97980 Bad Mergentheim	39.945,00 €	31.318,42 €	8.626,58 €
180	Trennvorhang	national	Politz GmbH, 06528 Edersleben	64.500,00 €	96.973,10 €	-32.473,10 € ***
Summe				2.014.056,50 €	(127%) 2.558.953,88 €	-544.897,38 €

* Das Ergebnis ist auf enorme Preissteigerungen sowie die Änderung der Holzart von sibirischer Lärche auf Weißtanne zurückzuführen.

** Das Ergebnis ist im Wesentlichen auf enorme Preissteigerungen seit Kostenberechnung zurückzuführen. Bepreistes LV lag bei 902.900 € brutto.

*** Günstigster Bieter musste ausgeschlossen werden (Gleichwertigkeit).



NEUBAU SPORTHALLE MIT MENSA REICHENBACH

Ergebnis Ausschreibungspaket III

Ergebnis

Die Vergabeverluste sind im Wesentlichen auf Baupreissteigerungen seit Kostenberechnung zurückzuführen. In Anbetracht der erheblichen Baupreissteigerungen seit III/2021 wurden im Vorfeld zu den Ausschreibungen bereits Maßnahmen zur Gegensteuerung vorgenommen, die jedoch in Summe nicht die Baupreissteigerung ausgleichen konnten:

- Optimierungsmaßnahmen (vgl. Präsentation Gemeinderat Vergabe Paket II vom 28.8.2023)
- Proaktive Kommunikation und Information der Firmen über die anstehenden Ausschreibungen
- Projektvolumen und Laufzeit (spricht mittelständische Unternehmen an)

Risiken

- Stoffpreisgleitklauseln bei bereits erfolgten Vergaben Paket I und Paket II
- Unvorhergesehenes (Nachträge) und künftige Vergaben
- Neue Ausschreibungen z.B. aufgrund Firmeninsolvenzen oder nicht erfolgten Vergaben



AKTUELLE BAUPREISSTEIGERUNG

Aufgrund der aktuellen Marktunsicherheiten infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs und den damit verbundenen erheblichen Baupreissteigerungen besteht aktuell eine entsprechende Kostenunsicherheit. Der Baupreisindex seit Kostenberechnung (III/2021) zeigt eine erhebliche Steigerung an.

Baupreisindizes¹

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer

Originalwert 2015 = 100

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
2023	II	160,2	162,6	162,5
	I	158,9	161,3	161,6
	IV	154,7	157,2	157,7
2022	III	151,0	153,4	154,2
	II	147,2	149,2	150,4
	I	138,1	139,7	140,0
	IV	132,3	133,4	134,1
2021	III	129,6	130,0	131,0
	II	125,2	125,4	126,0

24%

Berechnung aktuelle Preissteigerung

Nachgewiesene Preissteigerung von III/2021 (Stand freigegebene Kostenberechnung) auf II/2023 (aktueller Stand): 24%

Prognose

Künftige Preissteigerungen sind nicht berücksichtigt. Eine Prognose über die weitere Baupreissteigerung ist aufgrund der aktuellen Marktlage nicht seriös einschätzbar.

24% von 17.490.000 € brutto (Stand freigegebene Kostenberechnung) entspricht **4.197.600 € brutto**. (Projekt aktueller Stand: 9%)

Für Baupreissteigerungen sind keine Rückstellungen in den Kostenprognosen berücksichtigt.

Quelle: [Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/DE/Presseportal/Neuerscheinungen/Bauwirtschaft/Preisindizes/Baupreisindizes.html)



KOSTENENTWICKLUNG

Aktuelle Kostenprognose, Stand September 2023

Zuletzt kommunizierter Stand nach Vergabe Ausschreibungspaket II (Februar 2023)

Gesamtkosten KG 200 bis 700, gerundet

17.590.000 € brutto

Kostenfortschreibung, Stand September 2023

Mehrmasse Pfähle (Baugrundrisiko)

187.500 € brutto

Änderungen infolge Planungsfortschreibungen:

- Rohbau: Geän. FT-Tribünen, Kabelzugschächte, Perimeterdämmung, Halfenschienen, FA Kl. D400

53.000 € brutto

- Rohbau Änderungen nach Umplanungen/Optimierung: Mehraufwand Schalung und Fugenbild

31.900 € brutto

- Dachabdichtung: Erhöhung Dachausstieg, geänderte Ausführung und Menge Notüberläufe

7.200 € brutto

Änderung Notabdichtung (techn. erforderlich nach Schlechtwetter)

7.400 € brutto

Treppenpodeste als Fertigteile nach Beauftragung (Gestalt. Optimierungen und Funktionalität)

5.500 € brutto

Änderung Dachoberlichter nach Beauftragung (Gestalterische Optimierungen und Funktionalität)

2.500 € brutto

Summe

295.000 € brutto

Vergabeverluste Ausschreibungspaket III

545.000 € brutto

Fortgeschriebene Gesamtkosten KG 200 bis 700, gerundet

18.430.000 € brutto

+4,8%



KOSTENFORTSCHREIBUNG

Stand 26.09.2023 | € brutto, nach Rundung

	Juni 2021 vorgezog. KoBe	Okt 2021 Kostenberechnung	Feb 2023 Vergabe Paket II	Sep 2023 Vergabe Paket III
+ KG 200 – Herrichten und Erschließen	390.000 €	230.000 €	230.000 €	230.000 €
+ KG 300 – Bauwerk, Baukonstruktion	8.960.000 €	8.960.000 €	9.490.000 €	10.290.000 €
+ KG 400 – Bauwerk, Technische Anlagen	2.760.000 €	2.620.000 €	2.720.000 €	2.750.000 €
Σ KG 300 bis 400 – Bauwerk	12.110.000 €	11.580.000 €	12.210.000 €	13.040.000 €
+ KG 500 – Außenanlagen	1.290.000 €	1.060.000 €	1.060.000 €	1.060.000 €
+ KG 600 – Lose Möblierung/Ausstattung	310.000 €	330.000 €	290.000 €	290.000 €
Σ KG 200 bis 600	13.710.000 €	13.200.000 €	13.790.000 €	14.620.000 €
+ KG 700 – Baunebenkosten	4.110.000 €	3.690.000 €	3.800.000 €	3.800.000 €
= Σ Gesamtkosten KG 200-700, gerundet	17.800.000 €	16.890.000 €	17.590.000 €	18.430.000 €

+4,8 %

+ zzgl. Baupreissteigerung (BPS)	Empfehlung: Ansatz von 5 %
+ zzgl. Unvorhergesehenes + Stoff-Preisgleitklausel (UV)	Empfehlung : Ansatz von 10 - 15 %

= Σ Gesamtkosten KG 200-700 inklusive BPS und UV

- abzüglich Förderung Ziel: maximal mögliche Förderung

NICHT ENTHALTEN:
Rückstellungen für

1. Baupreissteigerung
2. Unvorhergesehenes
3. Stoff-Preisgleitklausel

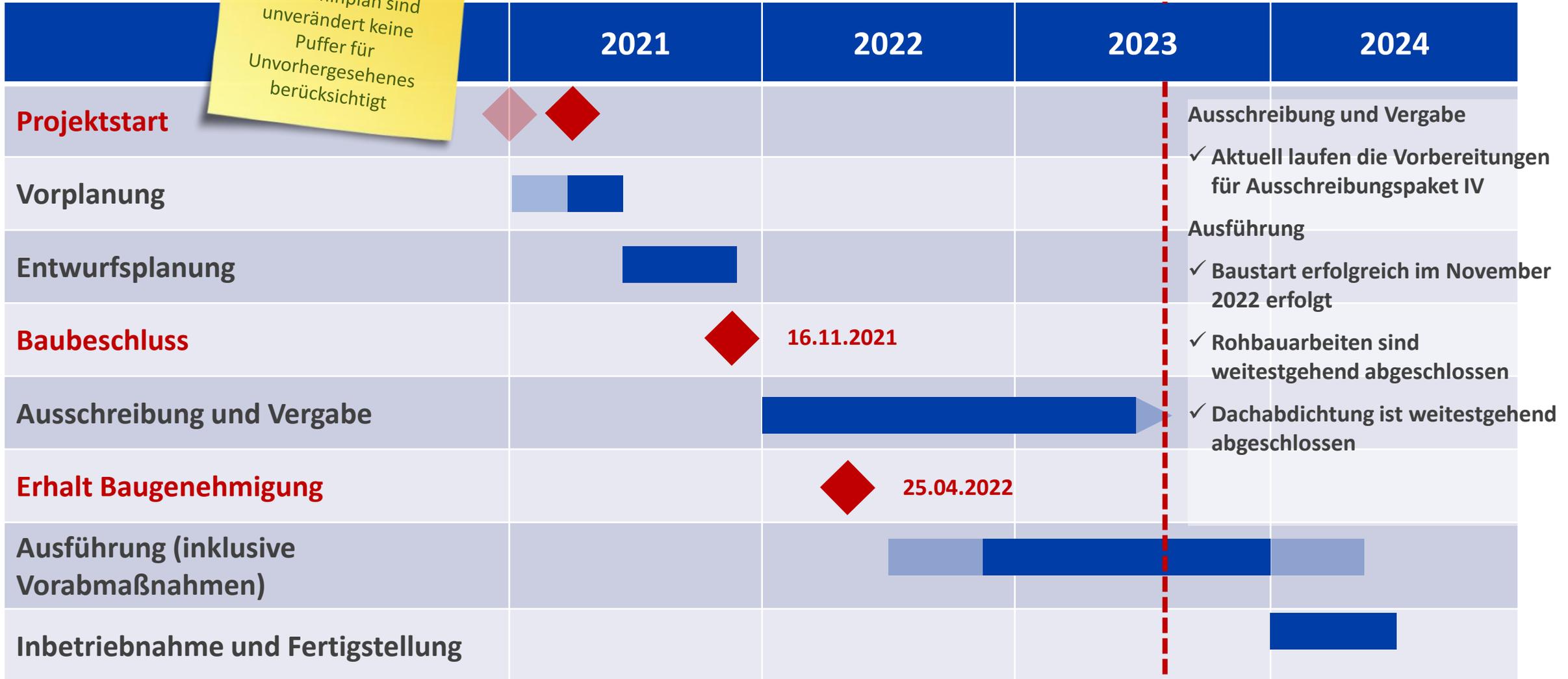


NEUBAU SPORTHALLE MIT MENSA REICHENBACH

RAHMENTERMINPLAN

 **Aktueller Projektstand**
- Vergabe Paket Teil III

Im Terminplan sind unverändert keine Puffer für Unvorhergesehenes berücksichtigt



- Ausschreibung und Vergabe
- ✓ Aktuell laufen die Vorbereitungen für Ausschreibungspaket IV
- Ausführung
- ✓ Baustart erfolgreich im November 2022 erfolgt
- ✓ Rohbauarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen
- ✓ Dachabdichtung ist weitestgehend abgeschlossen



NÄCHSTE SCHRITTE

- **Gemeinderat am 26.09.2023:**
Vergaben Ausschreibungs- und Vergabepaket III im GR
- **Dez. 2023:** Veröffentlichung Ausschreibungspaket IV
- **Feb. 2024:** Vergaben Ausschreibungs- und Vergabepaket IV im Gemeinderat

