

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Bodo Alexander Bresser 563 6302 Bodo.Bresser@gmw.wuppertal.de
	Datum:	17.01.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0062/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.01.2022	BV Barmen	Entgegennahme o. B.
26.01.2022	Ausschuss für Schule und Bildung	Entgegennahme o. B.
27.01.2022	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entgegennahme o. B.
09.02.2022	Hauptausschuss	Entgegennahme o. B.
10.02.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Bericht zur Gesamtanierung RS Leimbach		

1. Grund der Vorlage

Gegenstand für diesen Bericht des GMW ist die vorläufige Kostenberechnung nach DIN 276 vom 22.12.2021 der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) für die Sanierung der RS Leimbach mit Ausweichquartier auf dem Carnaper Platz. Die Kostenberechnung steht dabei noch unter dem Vorbehalt von weiteren Voruntersuchungen zur Statik und Gründung. Neben Baukostensteigerungen waren bei der Kostenberechnung insbesondere auch die im Laufe des Jahres 2021 hinzugekommenen maßgeblichen Änderungen in den Anforderungen und Planungsgrundlagen zu berücksichtigen.

Das Ergebnis der vorläufigen Kostenberechnung vom 22.12.2021 macht nach Abstimmung mit der Kämmerei diese Berichterstattung an die mit der weiteren Entscheidung zur Gesamtanierung RS Leimbach befassten Gremien notwendig.

2. Entwicklung der Kosten des Projektes und aktuelle Kostenberechnung

Die Kosten für das Projekt belaufen sich nach derzeitigem Kenntnisstand (vorl. Kostenberechnung n. DIN 276 mit Stand: 22.12.2021) auf ca. 33,45 Mio. €. Darüber hinaus wurden bekannte mögliche Kostenrisiken (KG 200-700) von ca. 5,7 Mio. € sowie bekannte wahrscheinliche Kostenrisiken (KG 300-500) von ca. 10,1 Mio. € als Risikopositionen veranschlagt.

Die Kostensteigerungen gegenüber der Kostenschätzung aus dem Beginn des Jahres 2021 ergeben sich dabei insbesondere aus der Fortsetzung der Planung von der Grundlagenermittlung (Vorplanung) zum jetzigen Status der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3). Hinzu kommen die Auswirkungen durch die dargestellte geänderte Planung ab Sommer 2021 nach Vorgaben des Bauordnungsamtes sowie des Gestaltungsbeirates im Hinblick auf die Umsetzung einer geschlossenen Bebauung und

damit dem Bauvolumen hin zur Leimbacherstr./ Steinweg. Daraus resultierten umfangreiche Planungsanpassungen u.a. in den Bereichen Hochbau, Tragwerksplanung, Haustechnik sowie Außenanlagen, die zurzeit auch noch nicht endgültig abgeschlossen werden konnten. Die finale Rückmeldung auf die Bauvoranfrage wurde im Januar 2022 nun für Februar 2022 angekündigt.

Die derzeitige Marktsituation in der Bauwirtschaft, resultierend in den genannten massiven Kostensteigerungen, wurde des Weiteren nach heutigem Kenntnisstand in die Berechnung mit einbezogen. Hieraus ergibt sich auch die Aktualisierung der Baukostensteigerung über den Projektzeitraum (Bauabschnitte in der Zeit von 2023 bis Ende 2029) von prognostizierten 6% p. Jahr.

Die bekannten möglichen Risiken resultieren z.B. aus derzeit noch zu untersuchenden Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Gründung sowie der Statik des Bauvorhabens, zu klärenden Thematiken mit angrenzenden Nachbarn sowie in möglichen Verzögerungen im Rahmen des Genehmigungs- oder Vergabeverfahren.

Die bekannten wahrscheinlichen Kostenrisiken in Höhe von ca. 10,1 Mio. € resultieren aus der Fortschreibung des Projektes auf Basis einer angenommenen jährlichen Baukostensteigerung von 6%. Den Kostennoten in Bezug auf die Risiken, die durch Verzögerungen sowie die Fortschreibung des Projektes hervorgerufen werden, wurde jeweils als Basis eine Baukostensteigerung von prognostizierten 6 % p. Jahr zugrunde gelegt.

3. Auswirkung der Baukostensteigerungen insgesamt

Die Baukosten waren und sind aktuell in Deutschland seit Beginn des Jahres 2021 und dabei insbesondere in der zweiten Jahreshälfte massiven Steigerungen unterworfen. Die Steigerungen im Bereich der Wohngebäude liegen lt. Stat. Bundesamt (Stand 13.01.2022) bei 14,4 % gegenüber dem Vorjahr. Im Bereich der öffentlichen Bauten sowie Spezialbauten, wie Schulgebäuden, aufgrund Ausschreibungs- sowie weiteren Administrationsaufwänden liegen diese noch darüber. Der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft verschärft die Situation im Hinblick auf die Kosten in einem weiteren erheblichen Maße

https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

<https://bki.de/baupreisindex.html>

https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.833273.de/22-1-1.pdf

Die Auswirkungen der Baukostensteigerungen wurden in die Planungen mit einbezogen und schlagen sich in der vorl. Kostenberechnung vom 22.12.2021 entsprechend nieder.

4. Entscheidung der Kämmerei aufgrund der Kostensituation

Aufgrund der Ergebnisse der dargestellten vorl. Kostenberechnung v. 22.12.2021 wurde das Vorhaben von Seiten des Kämmers Herrn Dr. Slawig nicht für die Beschlussfassung im Jan./Feb. 2022 freigegeben. Die Finanzierung des Vorhabens ist unter den derzeitigen Planungen des Haushaltes nicht gesichert.

Das GMW ist damit beauftragt das Vorhaben RS Leimbach, dessen Umsetzung sowie das gesamte Vorhabenprogramm des GWM insgesamt im Hinblick auf die Kostensteigerungen zu prüfen.

Das weitere Vorgehen mit der Gesamtsanierung der RS Leimbach ist nun parallel zur Haushaltsplanung zu klären und kann erst mit der abschließenden Finanzierungsklärung berichtet werden.

Das GMW wird mögliche Sofortmaßnahmen am Standort in Abstimmung mit der Schule prüfen und nach Möglichkeit umsetzen.

Unterschrift

Herr Dr. Kühn

Herr Dr. Slawig

Frau Montag

