

28.08.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/159

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Störung der Geschäftsgrundlage gemäß §313 BGB - Erhöhung der Auftragssumme des Generalübernehmers für den Rathausneubau Neustadt a. Rbge.**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Verwaltungsausschuss	04.09.2023 -							
Rat	07.09.2023 -							

### Beschlussvorschlag

Der Erhöhung der Auftragssumme für den Neubau des Rathauses Neustadt a. Rbge. der Firma Goldbeck Public Partner GmbH, Ummelner Straße 4 - 6 in 33649 Bielefeld von 43.250.877,- EUR um 3.495.000,- EUR auf 46.745.877,- EUR (insgesamt brutto) wird zugestimmt.

### Anlass und Ziele

Die Beteiligung des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus der Dienstanweisung zu Entscheidungsbefugnissen nach Wertgrenzen (Stand 01.03.2022). Demnach ist bei Erweiterung des ursprünglichen Auftrags um mehr als 200.000 EUR bzw. 30 % - auch bei Aufsummierung von Nachträgen - der Verwaltungsausschuss zu beteiligen. Die Höhe der ursprünglichen Auftragssumme beträgt 43.250.877,- EUR (brutto).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr: 2024		
Produkt/Investitionsnummer: 1110650 - 0960100		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	3.495.000 EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>3.495.000 EUR</b>	<b>EUR</b>

### Begründung

Im Februar 2021 erhielt die Fa. Goldbeck Public Partner GmbH den Generalübernehmer-Auftrag für den Neubau des Rathauses Neustadt a. Rbge. in Höhe von 43.250.877,- EUR (brutto). Die zugehörige Kalkulation dieser Baumaßnahme stammt dementsprechend aus dem Zeitraum November 2020.

Zu dieser Zeit waren zwar bereits erste Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Bauindustrie zu spüren, allerdings ist festzuhalten, dass zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe am 16.11.2020 ebenso wie zum Zeitpunkt der Auftragserteilung am 03.02.2021 das Ausmaß der Covid-19-Pandemie auf die Baupreise nicht vorhersehbar war.

Der tatsächliche Baubeginn war dann am 01.11.2021. Zu dieser Zeit waren die wirtschaftlichen Auswirkungen schon deutlicher abzusehen. Mit dem Beginn des Ukraine-Krieges am 24.02.2022 verschlechterten sich diese dann noch einmal drastisch. Die Preise stiegen rasant und die Lieferengpässe wurden noch wesentlich größer. Hinzu kam aufgrund gedrosselter russischer Gaslieferungen die beginnende Energiekrise.

Als maßgebliche Ursachen der enormen Preissteigerungen im Bausektor werden zum einen die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Rohstoffmärkte genannt, da weltweite Produktionskapazitäten heruntergefahren wurden. Zum anderen führte die mittlerweile anziehende Konjunktur in China und den USA zu einer erhöhten Nachfrage nach Rohstoffen. Hinzu kamen die hohen Preissteigerungen bei Treibstoffen sowie gestiegene Frachtkosten. Insbesondere wurde und wird diese Situation durch den Ukraine-Krieg verstärkt.

In diesem Zusammenhang hat die Firma Goldbeck mit Schreiben vom 28.06.2022 für das Bauvorhaben „Neubau Rathaus“ ein Preisanpassungsbegehren aufgrund gestiegener Baupreise gegenüber dem letzten verbindlichen Angebot aus November 2020 in Höhe von rund 9,75 Millionen EUR brutto übersandt. Von Seiten der Stadt wurde diese Berechnung zurückgewiesen und unter Bezugnahme auf den Erlass des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 25.02.2022 zu Lieferengpässen und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge des Ukraine-Krieges hohe Anforderungen an die prüfbare Darstellung tatsächlicher Mehrkosten gestellt.

Zur baubetrieblichen und rechtlichen Prüfung des Anspruchs wurden die Kanzlei „bbt Rechtsanwälte“ (Frau Dr. Bergmann-Dress, rechtliche Fragestellungen) und das Büro „Partnerschaftsgesellschaft Iwan & Achilles“ (Herr Dr. Achilles, baubetriebliche Fragestellungen) hinzugezogen. In mehreren Arbeits- und Verhandlungsterminen ist die Firma Goldbeck den Anforderungen an eine prüfbare Darstellung der Mehrkosten nachgekommen und hat mit Schreiben vom 13.03.2023 eine von der Stadt Neustadt zu tragende Preissteigerung in Höhe von 3,495 Millionen EUR brutto dargelegt. Goldbeck seinerseits trägt mit einem Betrag von 3,647 Millionen EUR den etwas grö-

ßeren Teil der nachgewiesenen Preissteigerungen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anteil normaler, statistisch erwartbarer Preissteigerungen vorher herausgerechnet wurde. Dieser Teil der Steigerungen ist ausschließlich von Goldbeck zu tragen.

In einem weiteren Verhandlungstermin mit Goldbeck am 22.06.2023 wurde als weiteres Verhandlungsergebnis erzielt, dass Goldbeck auf den Nachtrag in Höhe von rund 360.000,- infolge erhöhten Grundwasserandrangs und damit erhöhter Anforderungen an die Ausführung der Tiefgarage verzichtet. Zudem verzichtet Goldbeck auf sämtliche Bauzeitverzögerungsansprüche, soweit etwaige Nachträge diesbezüglich nicht schon beauftragt sind.

In der Gesamtschau aller vorliegenden Unterlagen und Rechtsgrundlagen wird das erzielte Verhandlungsergebnis als positiv für die Stadt Neustadt erachtet, so dass zur Vermeidung eines langwierigen und kostenintensiven Rechtsstreits mit dem Risiko einer höheren oder sogar vollständigen Übernahme der nachgewiesenen Mehrkosten von der Verwaltung wie auch von der Kanzlei bbt und dem Büro Iwan&Achilles empfohlen wird, das Verhandlungsergebnis anzunehmen.

In den nichtöffentlichen Anlagen 1 und 2 finden sich ausführliche rechtliche und baubetriebliche Stellungnahmen zum dargelegten Sachverhalt.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Neustadt ist lebenswert für alle.

Wir sorgen für ein lebendiges Neustadt für Familien.

Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Wir fördern Bildung und Kultur für alle.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Haushaltsmittel für die **anfallenden Mehrkosten** stehen in diesem Jahr in ausreichender Höhe dem Konto 1110650.0960100-Hochbaumaßnahmen zur Verfügung.

### **So geht es weiter**

Nach der Zustimmung durch den Verwaltungsausschuss und den Rat wird die Summe vertragswirksam. Entsprechend dem vereinbarten Zahlungsplan (prozentuale Abrechnung nach Baufortschritt) wird sie dann entsprechend anteilig vergütet.

Die Auftragserhöhung wird im Haushalt 2024 kassenwirksam.

Fachbereich 3 - Infrastruktur

### **Anlage/n**

nöff Anlage 1 - Rechtliche Stellungnahme bbt Rechtsanwälte

nöff Anlage 2 - Baubetriebsgutachterliche Stellungnahme Iwan & Achilles