



Gemeinderatsdrucksache Nr. 22 / 2014

vom 06.03.2014

Az.: 232.21

Vorlage für die Sitzung des : GR am 26.03.2014

- öffentlich -

Vorberatung: TA am 19.03.2014 –nicht öffentlich-

Zuständigkeit nach: §2 Abs. 1 der Hauptsatzung

**Generalsanierung Michelberg-Gymnasium
hier:**

- **Aufhebung der Ausschreibungen der Gewerke Dachabdichtungsarbeiten, Trockenbauarbeiten Los 1 und 2 sowie Fassadenarbeiten I**
- **Zurückziehung der Ausschreibungen der Gewerke Stahlbau II, Heizungstechnik I, Elektrotechnik I, Lüftungstechnik I, Sanitärtechnik I, Fassadenarbeiten II**
- **Verschiebung des Baubeginns**
- **Verlängerung der Zuschlagsfristen**

Antrag zur Beschlussfassung:

1. **Die Submissionen/Ausschreibungen der Dachabdichtungsarbeiten, Fassadenarbeiten I, der Lose 1 und 2 der Trockenbauarbeiten sowie das Los 3 Abbrucharbeiten aus den Rohbauarbeiten des ersten Ausschreibungsblocks werden aufgehoben. Die Gewerke werden erneut und EU-weit ausgeschrieben.**
2. **Der Gemeinderat stimmt dem Zurückziehen der Ausschreibungen der Gewerke Stahlbau II, Heizungstechnik I, Elektrotechnik I, Lüftungstechnik I, Sanitärtechnik I und Fassadenarbeiten II gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.02.2014 zu. Die Gewerke werden erneut und EU-weit ausgeschrieben.**
3. **Der Gemeinderat nimmt von der daraus resultierenden Verschiebung des Baubeginns und von der Verlängerung der Zuschlagsfristen von bereits erfolgten Vergabeentscheidungen Kenntnis.**

I Ausgangslage – Rückblick – Problemstellung

Mit der GRD Nr. 13a / 2014 sind am 26.02.2014 die Vergaben der Rohbau- und Stahlbauarbeiten, die Betonschneidearbeiten (in eigener Zuständigkeit der Verwaltung), die Abbrucharbeiten, die AKD-Stahlbauarbeiten und die Dämm- und Abdichtungsarbeiten des AKDs (Absorber-Kollektoren-Doppeldach) beschlossen worden. Allerdings wurde der Stadtverwaltung auferlegt, die Submission der Fassadenarbeiten I abzuwarten, um eine Kostensicherheit für den Baubeginn zu haben. Zu dieser Entscheidung kam es, da die Lose 3 – 5 beim AKD (Los 3 – Prozesslufttechnische Anlagen, Los 4 – Solarabsorber Anlagen, Los 5 Fassaden- und Verglasungsarbeiten) erhebliche Kostenüberschreitungen gegenüber der Kostenberechnung aufwiesen, was letztendlich zur Aufhebung führte.

Die Verwaltung wurde ermächtigt, sofern die Ausschreibung der Fassadenarbeiten I max. 10 % die Kostenberechnung nicht übersteigt, die Aufträge an die o.g. Firmen zu erteilen.

Submissionsergebnis Fassadenarbeiten I

Die Kostenberechnung von den Architekten Prof. Höfler und Herrn Krebs für die Erstellung der „zweiten Haut“ – thermoaktivierten Fassade lag bei 2.770.000,-- €. Die geprüfte Angebotssumme nach der Submission vom 04.03.2014 liegt bei 3.723.000,-- €. Dies bedeutet eine Kostenüberschreitung von 34,5 %, also circa einer Million Euro.

Mit der Gemeinderatsdrucksache 13a / 2014 wurde bereits die Aufhebung der Submissionen der Lose 3 – 5 des AKD-Gewerks beschlossen, da hier die Submissionsergebnisse in der Summe 506.596,19 € für den überarbeiteten Kostenansatz vom 19.02.2014 lagen. (Gegenüber dem Kostenansatz vom 29.01.2014 lag das Submissionsergebnis sogar um 954.330,21 € höher, wobei in dieser Kostenberechnung das Gewerk Solarabsorber noch nicht auftauchte, da dies in anderen Gewerkengruppen verteilt gewesen war, so die Architekten.) In der GR-Sitzung am 26.02.2014 gab Herr Krebs anhand von Vergleichszahlen aus Attendorn die Begründung zur Aufhebung der Ausschreibungen.

Kurzum, die Überschreitung aus den vier Gewerken liegt bereits über 1,5 Mio. Euro, wobei bisher noch kein Betrag in der Kostenberechnung für die Außenanlagen ausgewiesen ist. Durch die massiven Bauarbeiten am Gebäude und im Bereich des Erdspeichers geht das Stadtbauamt von ungefähr 200.000,-- € für die anschließenden Hof- und Wege-Reparaturkosten aus.

Ebenfalls sind in der Kostenberechnung die Testfassade und der überdachte Zugang von der Schubart-Realschule zur Mensa, die Mietkosten für die Containeranmietung und die Anmietung der Räume im ehemaligen Kindergarten Sonnenschein noch nicht aufgeführt. Hierfür werden insgesamt weitere ca. 400.000,-- € bis 450.000,-- € in Ansatz zu bringen sein.

Eine Kostensteigerung bei den Kostengruppen 300 – 600 führt automatisch zu einer Steigerung bei der Kostengruppe 700 - Honorare. Diese Kosten müssen ebenfalls angepasst werden.

Positiv steht dem gegenüber, dass die unter Vorbehalt geschlossenen Vergaben des ersten Ausschreibungsblocks (GRD 13a / 2014) die Kostenberechnung vom 19.02.2014 um 466.660,05 € unterschreiten.

Die heute dem Gemeinderat vorgelegten Gewerke des zweiten Ausschreibungsblocks werden, wie die Aufträge für den ersten Ausschreibungsblock, gleich zu behandeln sein. Ausschreibungen, die sich im Rahmen der Kostenberechnung bewegen, könnten eigentlich unter Vorbehalt beauftragt werden. Da aber noch unklar ist, wie sich die Baukosten entwickeln, schlägt die Verwaltung vor, lediglich die Zuschlagsfristen zu verlängern. Die weitere Beauftragung soll erst unter der Bedingung der Einhaltung des Kostenrahmens, in Verbindung mit der EU-weiten Ausschreibung, erfolgen.

Die Gewerke des zweiten Ausschreibungsblocks waren:

- Dachabdichtung
- Trockenbauarbeiten (mit den Losen Trockenestrich, Trockenbauwände, Metallwände mit Glasausschnitt, abgehängte Decken)
- Bodenbelagsarbeiten und
- Aufzugsanlagen
- Fassade I

Das Ausschreibungsverfahren zum dritten Ausschreibungsblock wurde gestoppt. Über den Staatsanzeiger wurden die Firmen informiert. Die Submissionen waren für den 25.03.2014 vorgesehen.

Die Gründe für das Zurückziehen der Ausschreibung:

1. Die Finanzierung muss anhand einer transparenten und überarbeiteten Kostenberechnung gesichert sein.
2. Der Ausführungsbeginn steht noch nicht fest, somit sind die verlängerten Zuschlagsfristen nicht definierbar.
3. Es empfiehlt sich diese öffentliche Ausschreibung EU-weit vorzunehmen, damit nicht am Ende die Gefahr besteht den EU-Anteil nicht zu erreichen, was eine Förderschädlichkeit beim Zuschuss bedeuten könnte.

Die Gewerke des dritten Ausschreibungsblocks sind:

- Elektro Laborbereich
- Heizung Laborbereich
- Lüftung Laborbereich
- Sanitär Laborbereich
- Fassade II
- Stahlbau II

II Zielvorgabe

Um die Finanzierbarkeit der Maßnahme zu sichern, sollen die im Finanzplan vorgesehenen Mittel für die Generalsanierung des Michelberg-Gymnasiums von 13,1 Mio. € nicht überschritten werden. Um hier eine exaktere Aussage machen zu können, müssen sofort die restlichen Ausschreibungen durchgeführt werden.

Somit könnten die Gesamtkosten bis ca. 85-90 % durch Ausschreibungen belegt werden, was zu einer hohen Kostensicherheit führt.

Die Planungssicherheit setzt eine transparente Kostenberechnung mit Massen und Einheitspreisen voraus, damit auch die stattgefundenen Verschiebungen unter den Gewerken nachverfolgt werden können.

Zu ergänzen sind die Außenanlagen, die Sanitärtechnik, der überdachte Zugangsbereich von der Schubart-Realschule zur gemeinsamen Mensa im Michelberg-Gymnasium, die Anmietung vom ehemaligen Kindergarten Sonnenschein zu Unterrichtszwecken, die Anmietung der Schulcontainer, die Testfassade und das Angleichen des Honorars.

III Programme – Produkte

Wenn die überarbeitete Kostenberechnung steht, muss - bevor das erneute Ausschreibungsverfahren gestartet wird - die Finanzierbarkeit unter Hinzuziehung der Erfahrung aus den bisherigen Submissionen einzelner Bauwerkskomponenten nochmals im Hinblick auf die Amortisation überprüft werden und ggf. nach wirtschaftlicheren Alternativen gesucht werden.

Einige Submissionen haben gezeigt, dass die Zusammenfassung von Gewerken in einem Ausschreibungsblock (z.B. Fassade I, Trockenbauarbeiten, Bodenbelagsarbeiten) für die Gewährleistung vorteilhaft ist. Die auf den Handwerker übertragenen Koordinationsaufgaben haben jedoch erhöhte Preise zur Folge.

Die überarbeiteten Leistungsverzeichnisse müssen in der Gewerke-Zuordnung klar getrennt sein. Somit befindet sich auch die beim Architekten vertraglich vereinbarte Bauleitung wieder vollständig in dessen Hand.

Die erneute Ausschreibung und die Überarbeitung des LV-Aufbaus bei verschiedenen Gewerken sollen zu wirtschaftlichen Ergebnissen führen. Die erneute Ausschreibung wird EU-weit stattfinden. Nachdem die Maßnahme über 5.186.000,-- € liegt, sind 80 % der Maßnahme EU-weit und 20 % national auszuschreiben. Irrtümlich ging man zunächst davon aus, dass nur 20 % EU-weit auszuschreiben sind, dies lässt sich jetzt zu Beginn der Maßnahme noch leicht korrigieren.

Ein positiver Nebeneffekt ist, dass die Änderung den möglichen Bieterkreis erweitert. Bisher war die Beteiligung in vielen Bereichen sehr gering.

Der bisherige Bauzeitenplan muss komplett überarbeitet werden. Der Baubeginn kann durch die wiederholte Ausschreibung frühestens zu Beginn der Sommerferien stattfinden. Demzufolge werden die Mensa und die Fachklassenräume nicht zum neuen Schuljahresbeginn an die Schule übergeben werden können. Die Fassade und das AKD können im Jahr 2014 nicht fertig gestellt werden. Der Erdspeicher kann

erst im kommenden Jahr mit Wärmeeintrag beginnen. Die Folge ist, dass die Wärmerversorgung der Schule mit regenerativer Energie ebenfalls erst 2015 möglich ist.

Die betroffenen Firmen wurden aufgrund der neuen Situation über die Verlängerung der Zuschlagsfristen informiert.

Dies betrifft die Gewerke:

- Rohbau/Stahlbau	I. Ausschreibungsblock
- Beton-/Scheidearbeiten	I. Ausschreibungsblock
- Stahlbau AKD	I. Ausschreibungsblock
- Dämmarbeiten	I. Ausschreibungsblock
- Trockenbau – abgehängte Decken	II. Ausschreibungsblock
- Bodenbelagsarbeiten	II. Ausschreibungsblock
- Aufzugsanlage	II. Ausschreibungsblock

In der GR-Sitzung am 26.02.2014 wurde die Vergabe der Abbrucharbeiten aus dem 1. Ausschreibungsblock an die Firma Bajramaj aus Lahntal beschlossen. Die Beauftragung fand bisher nicht statt, da sich herausstellte, dass die Klassifizierung von Entsorgungsmaterialien in Kategorien/Belastungsstufen fehlt, was zu Nachträgen führen wird. Von Stadtbauamt wurde daher das Institut Dr. Schellenberg in Ulm zur Schadstofferkundung beauftragt. Nachdem das bisher noch nicht nachverhandelte Angebot mit 112.034,48 € am Ende mindestens 100% über der damaligen Kostenberechnung liegen wird (telefonisch wurden die Nachträge bereits angekündigt), damit gleichzeitig die Vergleichbarkeit zu den anderen Anbietern nicht mehr vollständig gegeben ist, empfiehlt das Stadtbauamt den Vergabebeschluss für dieses Los unter Anwendung der VOB/A § 17, Abs1, Ziff. 3 aufzuheben und auch hier der EU-weiten Neuausschreibung zuzustimmen.

Bewertung des Schwellenwerts – Anlage 1
Rechnungsprüfungsamt vom 05.03.2014

IV Prozesse und Strukturen

Bezugnehmend auf die vom Gemeinderat am 26.02.2014 beschlossene Bedingung hinsichtlich der Beauftragungsvoraussetzungen, können heute von Seiten der Verwaltung nur die Vergabeempfehlungen in Verbindung mit einer Verlängerung der Zuschlagsfrist ausgesprochen werden. Vier Ausschreibungen müssen aufgrund von größeren Abweichungen zur Kostenberechnung durch einen Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden. Es wird empfohlen nach VOB/A § 17, Abs1, Ziff. 3 die Aufhebung des Ausschreibungsverfahrens vorzunehmen.

Auf ein Los ging kein Angebot ein. Dies lag vermutlich daran, dass dieses Los bei den Trockenbauarbeiten angesiedelt war, eigentlich aber eine klassische Metallbauarbeit ist.

Sofern das Gremium diesem Vorgehen zustimmt, werden vom Bauverwaltungsamt die drei betroffenen Bieter gemäß VOB/A § 17, Abs. 2 informiert.
Die Stadt möchte durch die neue EU-weite Ausschreibung annehmbare Preise erzielen.

Dachabdichtungsarbeiten (s. Anlage 2)

Anzahl der abgeholten Leistungsverzeichnisse:	11
Anzahl an der Submission teilnehmenden Bieter:	10
Aufhebung gemäß VOB/A § 17, Abs1, Ziff. 3	

Trockenbauarbeiten (s. Anlage 3)

Los 1 – Trockenbau - Estrich

Anzahl der abgeholten Leistungsverzeichnisse:	11
Anzahl an der Submission teilnehmenden Bieter:	1
Aufhebung gemäß VOB/A § 17, Abs1, Ziff. 3	

Los 2 – Trockenbau - Wände

Anzahl der abgeholten Leistungsverzeichnisse:	11
Anzahl an der Submission teilnehmenden Bieter:	1
Aufhebung gemäß VOB/A § 17, Abs1, Ziff. 3	

Los 3 – Innere Metall-Glas-Wände

Anzahl der abgeholten Leistungsverzeichnisse:	11
Anzahl an der Submission teilnehmenden Bieter:	0
Kein Bieter, erneute Ausschreibung – EU-weit.	

Los 4 – Abgehängte Decken

Anzahl der abgeholten Leistungsverzeichnisse:	11
Anzahl an der Submission teilnehmenden Bieter:	2

Annehmbarster Bieter, einschl. geprüfte
Leistungsfähigkeit des Unternehmens:

**Fa. Schäfer GmbH,
78476 Allensbach**

Ungeprüfte Brutto-Angebotssumme:	365.041,54 €
Geprüfte Brutto-Angebotssumme:	365.041,54 €
Abgebot	5 %

Brutto-Auftragssumme: 346.789,46 €
(Kostenberechnung 380.000,- €)

Bodenbelagsarbeiten (s. Anlage 4)

Anzahl der abgeholten Leistungsverzeichnisse: 14
 Anzahl an der Submission teilnehmenden Bieter: 13

Annehmbarster Bieter, einschl. geprüfte
 Leistungsfähigkeit des Unternehmens: **Fa. C. Fenchel GmbH,
 74653 Künzelsau**

Ungeprüfte Brutto-Angebotssumme: 468.865,62 €
 Geprüfte Brutto-Angebotssumme: 468.865,62 €

Brutto-Auftragssumme: 468.865,62 €
 (Kostenberechnung 434.000,- €)

Aufzugsanlage (s. Anlage 5)
in Zuständigkeit der Verwaltung

Anzahl der abgeholten Leistungsverzeichnisse: 4
 Anzahl an der Submission teilnehmenden Bieter: 3

Annehmbarster Bieter, einschl. geprüfte
 Leistungsfähigkeit des Unternehmens: **Fa. Kone GmbH,
 71636 Ludwigsburg**

Ungeprüfte Brutto-Angebotssumme: 44.601,20 €
 Geprüfte Brutto-Angebotssumme: 44.601,20 €

Brutto-Auftragssumme: 44.601,20 €
 (Kostenberechnung 96.000,- €)

Fassade I (siehe Anlage 6)

Anzahl der abgeholten Leistungsverzeichnisse: 11
 Anzahl an der Submission teilnehmenden Bieter: 1
 Aufhebung gemäß VOB/A § 17, Abs1, Ziff. 3

Die Submissionsergebnisse der Dachabdichtungsarbeiten, der Lose 1 u. 2 bei den Trockenbauarbeiten sowie das der Fassade I liegen zwischen 34,5 und 71,3 % über den Kostenberechnungsansätzen.

Die Wirtschaftlichkeit ist somit nicht mehr gegeben und berechtigt die Stadtverwaltung gemäß VOB/A § 17, Abs1, Ziff. 3 – Aufhebung des Ausschreibungsverfahrens aus einem wichtigen Grund – zu verfahren.

V Ressourcen

1. Einmalige Kosten

Generalsanierung Michelberg-Gymnasium
Aufstellung des zweiten Vergabeblocks

Die Vergabebeschlüsse werden gefasst, wenn die Ergebnisse der EU-Ausschreibung den Beginn einer für die Stadt wirtschaftlichen und finanzierbaren Sanierung gewährleisten.

Trockenbauarbeiten	Brutto-Vergabesummen	Kostenberechnung
Los 4 – Abgehängte Decken Brutto-Auftragssumme:	346.789,46 €	380.000,00 €
Bodenbelagsarbeiten		
Brutto-Auftragssumme:	468.865,62 €	434.000,00 €
Aufzugsanlage		
Brutto-Auftragssumme: <i>Vergabe in Zuständigkeit der Verwaltung</i>	44.601,20 €	96.000,00 €
<hr/> Summen	860.256,28 €	910.000,00 €

Für die HH-Stelle 2302-9400.009 – „Generalsanierung Michelberg-Gymnasium“ – war im HH-Jahr 2013 bereits 1.000.000,-- € eingestellt. Für das HH-Jahr 2014 sind weitere 4.000.000,-- € zur Verfügung gestellt worden. Der Finanzplan für 2015 und 2016 sieht insgesamt weitere 8.100.000,-- € vor.

Anlage 7

Kostenberechnung wird nachgereicht.

2. Folgekosten

a) Sachkosten


Entfällt!

b) Personalkosten / Auswirkungen auf den Stellenplan


Die personellen Veränderungen wurden in der GRD 87/2013 vom Fachbereich 5 ausführlich erläutert – hiermit wird darauf Bezug genommen.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen – Haushaltsrechtliche Beurteilung

Die Generalsanierung bedeutet gleichzeitig einen kompletten Umbau der Gebäudetechnik. Das Gebäude ist als Energie-Plus-Haus konzipiert und wird daher mehr Energie produzieren, als es selber verbrauchen kann. Der Strom- und Wärmebedarf wird über den Ertrag aus solaren Gewinnen erwirtschaftet. Der Energieüberschuss soll zur Finanzierung weiterer Nebenkosten, wie Wasser, beitragen. Nachdem sich die Investitionskosten in verschiedenen Bereichen erhöhen, muss das Konzept auf ihre Wirtschaftlichkeit nochmals untersucht und bestätigt werden.



Joachim Burkert



Karl Vogelmann

Anlagen 1 bis 7 – VERTRAULICH

Eine überarbeitete und aktualisierte Kostenberechnung wird von der Architektengemeinschaft Herr Prof. Höfler und Herr Krebs nachgereicht.