

STADT GÜGLINGEN
Tagesordnungspunkt Nr. 2
Tischvorlage zu Nr. 85 Ö / 2019
Sitzung des Gemeinderates
am 23. Juli 2019
-öffentlich-
AZ 022.31

Neubau Kindertagesstätte mit Familienzentrum
-Vergabe an Generalunternehmer

Die Verwaltung stellt den Beschlussantrag die Ausschreibung aufzuheben und mit dem günstigsten Bieter, Fa. Amos aus Brackenheim in eine freihändige Vergabeverhandlung einzusteigen und nach Einsparpotenzialen zu suchen und dem Gemeinderat in der Sitzung am 24.09. bzw. 15.10.2019 die Ergebnisse zur weiteren Vorgehensweise vorzulegen.

Gohm/17.07.2019

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Es wird verwiesen auf die Vorlage Nr. 166/2017 übergeben zur Gemeinderatssitzung vom 17.10.2017. In dieser Sitzung wurde dem Gemeinderat die Entwurfsplanung zur Erweiterung Kindertagesstätte mit Familienzentrum von den Architekten Kürschner und Esch vorgestellt. In dieser Sitzung wurde vom Gemeinderat der Beschluss gefasst das Bauvorhaben über einen Generalunternehmer zu realisieren.

Hierzu wurde dann die Entwurfsplanung erstellt. Durch die Überprüfung auf Machbarkeit die energetische Beheizung des Gebäudes mittels einer Grundwasserwärmepumpe auszustatten hat sich die GU-Ausschreibung im Jahr 2018 weiter verzögert. Das Ergebnis lag erst Ende 2018 vor. Somit konnte erst dann die Planung für das Heizungskonzept endgültig festgelegt und geplant werden.

Die Veröffentlichung zur Generalunternehmerausschreibung erfolgte dann schließlich am 22.05.2019. Der Submissionstermin war auf 01.07.2019 festgelegt. Im Verlaufe der Angebotsphase hatten die Bieter aus zeitlichen Gründen um Fristverlängerung gebeten. Diesem Antrag haben wir zugestimmt und es wurde als neuer Submissionstermin der 08.07.2019 festgelegt.

Zur Submission am 08.07.2019 wurde von zwei Bieterern ein Angebot vorgelegt. Drei Bieter hatten die Angebotsunterlagen angefordert.

Da die Prüfung der Angebotsunterlagen sehr umfangreich ist und mit den Bietern am 15.07.2019 zur Aufklärung ihrer Angebotsinhalte ein Vergabegespräch stattfindet können wir erst heute dem Gemeinderat die aktuellen Zahlen liefern.

Das günstigste Angebot wurde von der Fa. Amos aus Brackenheim zu einem Angebotspreis von 5.449.806,98 € Brutto abgegeben. Im Angebot der Fa. Amos sind auch bereits die Arbeiten für das Einkleben von Haltepunkte für eine Photovoltaikanlage enthalten. Kommt eine Photovoltaikanlage zur Ausführung ist mit Kosten in Höhe von ca. 160.000,00 € zu rechnen. Über die Ausführung einer Photovoltaikanlage muss vom Gemeinderat noch explizit ein Beschluss gefasst werden. Dieser Punkt wurde in der GR-Sitzung am 19.06.2018 Im Zuge der Festlegung Heizungskonzept Vorlage Nr. 76/2018 angesprochen.

In der Haushaltsplanung haben wir für das geplante Bauvorhaben auf Basis der Kostenschätzung vom 17.10.2017 Gesamtkosten in Höhe von 4,9 Mio € eingeplant.

Das günstigste Angebot liegt somit deutlich über unserem Kostenrahmen zumal zu dem Angebot der Fa. Amos noch weitere bauseitige Leistungen zur Ausführung kommen werden.

<u>Das sind:</u>	-Herrichten/Erschließen	ca. 47.600,00 €
	-Außenanlagen/Spielg.	ca. 450.000,00 €
	-Ausstattung/Mobiliar	ca. 620.000,00 €
	- <u>Nebenkosten</u>	<u>ca. 740.000,00 €</u>
	Summe bauseitige Kosten	1.857.600,00 € Brutto

Somit zu erwartenden Gesamtkosten:

-Angebot Fa. Amos	5.449.806,98 € Brutto
<u>-Summe bauseitige Kosten</u>	<u>1.857.600,00 € Brutto</u>
Zu erwartende Gesamtkosten	7.307.406,98 € brutto

Da wir im Haushalt für die Gesamtmaßnahme lediglich Kosten in Höhe von 4,9 Mio € eingeplant haben müssen wir die Ausschreibung aufheben.

Als Ausführungsbeginn war der 07.10.2019 vorgegeben und die Fertigstellung 15.09.2020. Vorausgesetzt die Bindefrist 09.08.2019 wird eingehalten und wir erteilen einen Auftrag.

Die Kostenschätzung basiert noch aus dem Jahr 2017. In der Baubranche sind die Preise in den letzten zwei Jahren um bis zu 15% gestiegen. Diese Preissteigerungen zeigen sich nun auch in den beiden Angebote der Generalunternehmer.

Vom Regierungspräsidium Stuttgart erhalten wir im Zuge des Städtebauförderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ noch einen Zuschuss in Höhe von 1,2 Mio €. Dieser Zuschuss basiert allerdings auf den ursprünglich genannten Gesamtkosten in Höhe von 4,9 Mio €. Auf aktueller Nachfrage an das Regierungspräsidium konnte uns bis heute keine verlässliche Aussage geben ob der Zuschuss sich anhand der höheren Gesamtkosten ebenfalls erhöhen wird. Hierzu müssten wir bis zum 30.10.2019 einen neuen Förderantrag stellen.

Die derzeitige Kostensituation lässt es zu, dass wir die Ausschreibung berechtigterweise aufheben. Die Kostenüberschreitung liegt deutlich über 20% der geschätzten Kosten und die vom Architekten erstellte Kostenschätzung basiert auf belastbare Kostenkennwerte. Dies wurde vom Architekten anhand des BKI Baukosteninformationsdienst der Architektenkammer Ausgabe 2017 nachgewiesen.

Unter diesen Voraussetzungen besteht nun die Möglichkeit die Arbeiten erneut als Generalunternehmerausschreibung öffentlich oder beschränkt auszuschreiben, die Arbeiten in Einzelgewerke öffentlich auszuschreiben oder aber in eine freihändige Vergabe mit dem günstigsten Bieter einzusteigen.

Eine nochmalige Ausschreibung, ob öffentlich oder beschränkt, wird bei der derzeit herrschenden Marktsituation – bei der auch keine Entspannung zu sehen ist – keine bessere Kostensituation bringen, bzw. wird es fraglich sein, ob wir überhaupt Angebote erhalten.

Eine Ausschreibung in Einzelgewerke würde bedeuten, dass wir frühestens im Sommer 2020 mit dem Bauvorhaben beginnen können. Ebenso wird es bei einer erneuten GU-Ausschreibung wohl zu einem wesentlich späteren Baubeginn im Frühjahr 2020 kommen.

Am 15.07.2019 haben wir beide Bieter zu einem Aufklärungsgespräch ihrer Angebote eingeladen. Beide Bieter haben die Leistungen wie in der Ausschreibung aufgeführt angeboten. Es gab keine Abweichungen, keiner der Bieter hat Einwände oder Bedenken gegen die Ausschreibung geäußert. Zur Thematik der Angebotspreise und unserem Hinweis gegenüber den Bietern, dass die Kosten deutlich über 20% unserer Kalkulation liegen erhielten wir von beiden Anbietern die Aussagen, dass die Marktpreise derzeit nach wie vor innerhalb weniger Monate um 4% – 5% steigen können.

In Anbetracht der Gesamtsituation und der zu erwartenden weiteren Kostensteigerungen im Baugewerbe müssen wir dem Gemeinderat vorschlagen die Ausschreibung aufzuheben und in die freihändige Vergabe mit dem günstigsten Bieter einzusteigen und im gemeinsamen Gespräch mit dem Bieter Einsparpotenziale auszuarbeiten. Eine freihändige Vergabe mit dem zweitplatzierten Bieter macht keinen Sinn, da der Abstand zwischen ersten und zweiten Bieter zu groß ist.

Mit der Gemeindeprüfungsanstalt ist die Vorgehensweise abgestimmt und lt. VOB/A treffen die Aufhebungsgründe nach § 17 Abs. 1 VOB/A zu.

In gewisse Bereiche sehen wir in der Baukonstruktion Ansätze mit denen man die Kosten sicherlich reduzieren könnte wie z. B. halbrunde Form Treppenhaus in Glasbausteine durch eine Rechteckform und mit Holzalufensterelemente zu gestalten. Dies würde aber ein deutlicher Eingriff in die gestalterische Architektur des Gebäudes bedeuten und dem beschlossenen Entwurf widersprechen.

Die Gespräche und Überprüfung auf mögliche Einsparpotenziale wird ebenfalls Zeit in Anspruch nehmen. Bei einer erneuten Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat am 24.09. bzw. 15.10.2019 wird ein Baubeginn der Betonarbeiten frühestens Ende November / Anfang Dezember möglich sein. Die Holzbauarbeiten würden dann im Februar/März 2020 beginnen können.