

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	06.11.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Landratsamt 2015+, Sanierung Hochhaus - Vergabe des zweiten Ausschreibungspaketes

I. Beschlussantrag

Die im Zuge der Bestandssanierung (Bauteil A) des Landratsamts erforderlichen Gewerke werden jeweils an den Bieter vergeben, welcher unter allen Gesichtspunkten das wirtschaftlichste zugelassene Angebot abgegeben hat.

Europaweite Ausschreibungen:

1. Wandverkleidungen:	Fa. Binsch GmbH, Ostfildern zum Preis von 243.372,71 € inkl. MwSt.
2. Türen Alu/ Glas:	Glas Seele GmbH, Neusäß zum Preis von 233.337,58 € inkl. MwSt.
3. Bodenbelagsarbeiten:	Raumstudio Falter GmbH & Co. KG, Fellbach zum Preis von 243.780,32 € inkl. MwSt.

Nationale Ausschreibungen:

1. Betonwerkstein- und Fliesenarbeiten:	Bergemann Jörg, Bad Überkingen zum Preis von 82.058,24 € inkl. MwSt.
2. Vollspantüren:	Single Innenausbau GmbH, Frickenhausen zum Preis von 122.492,65 € inkl. MwSt.
3. Einbaumöbel:	Schreinerei Zennegg, Wiesensteig zum Preis von 142.664,34 € inkl. MwSt.
4. Teeküchen:	Schreinerei Zennegg, Wiesensteig zum Preis von 64.741,95 € inkl. MwSt.
5. Baureinigung:	K. Raptis, Stuttgart zum Preis von 24.829,35 € inkl. MwSt.
6. Maler- und Lackierarbeiten:	Heinrich Schmid GmbH & Co. KG, Göppingen zum Preis von 174.899,54 € inkl. MwSt.

7. Estricharbeiten:	Estrich Benirschke e.K., Göppingen zum Preis von 56.409,43 € inkl. MwSt.
8. Oberlichter Teil 2:	SEKRA GmbH, Gundelfingen zum Preis von 123.901,61 € inkl. MwSt.
9. Baustellen WC:	Gewerk befindet sich noch in der Ausschreibung

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Der Kreistag hat am 24.05.2019 (BU 2019/097) die Sanierung des Bestandsgebäudes Landratsamt (Bauteil A) beschlossen. Danach wurde die Genehmigungsplanung gefertigt und mit der Ausführungsplanung sowie der Ausschreibung der Baugewerke begonnen. Die Baugenehmigung ging am 01.04.2020 ein. Die Bauarbeiten sind am 01. September 2020 planmäßig gestartet.

Im zweiten Ausschreibungspaket wurden insgesamt 12 Gewerke öffentlich ausgeschrieben. Hiervon wurden drei Gewerke europaweit und acht Gewerke deutschlandweit veröffentlicht. Zusammen mit dem 1. Ausschreibungspaket entspricht dies einem Volumen von ca. 96% der Herstellungskosten des Gebäudes. Die Baukommission wurde am 20.10.2020 über den Sachstand informiert.

Die Angebote für alle Gewerke des zweiten Ausschreibungspakets wurden von den Planern und Fachplanern geprüft. Außerdem wurden mit den wirtschaftlichsten Bietern Gespräche zur Beseitigung eventuell bestehender Unklarheiten geführt. Die Addition der zur Vergabe anstehenden Summen liegt unter den berechneten Kosten, sodass von einer relativ hohen Kostensicherheit für das Projekt ausgegangen werden kann (siehe Anlage).

Im Verwaltungsausschuss am 05.08.2020 hat die Verwaltung die Freigabe erhalten, zusätzlich zu dem Austausch der technisch unabdingbaren Oberlichter, alle weiteren Oberlichtfenster in den Obergeschossen auszutauschen. Die Oberlichter befinden sich in einem schlechten Zustand und sind mit schadstoffhaltigem Material verfügt. Zudem weisen diese sehr schlechte Schalldämmeigenschaften auf. Für den Komplettaustausch wurden 200.000 € inkl. MwSt. vorgesehen. Die Oberlichter sollen an die Firma SEKRA GmbH, Gundelfingen für 123.901,61 € inkl. MwSt. vergeben werden. Weitere Mehrkosten für die Demontage der Bestandsoberlichter werden im Gewerk Abbrucharbeiten in Höhe von ca. 15.000,- € dazukommen.

Die Baustellentoiletten sollen nachgelagert separat innerhalb einer beschränkten nationalen Ausschreibung vergeben werden.

Im Folgenden wird über den aktuellen Stand der weiteren Teilprojekte berichtet.

Das **Teilprojekt Landratsamtserweiterung** wurde fertiggestellt, der Bezug des Gebäudes durch die Ämter begann am 04. Mai 2020 und wurde komplett abgeschlossen. Die hochgerechneten Herstellungskosten befinden sich voraussichtlich im vorgegebenen Kostenrahmen von 22,7 Mio. €.

Im Verwaltungsausschuss am 04.12.2020 soll eine Abschlusspräsentation und die Kostenfeststellung vorgestellt werden.

Die DGNB Zertifizierung des Neubaus ist abgeschlossen. Das Gebäude hat die angestrebte Auszeichnung „**Gold**“ erhalten.

Für das **Teilprojekt Parkhaus** wurden von Januar bis Ende April 2020 die Erdarbeiten sowie die Vorbereitung der Foundation und der unterirdische Verbindungsgang zum Erweiterungsbau mit angegliedertem Raum für eine neue Trafostation ausgeführt, sodass die Firma Goldbeck vertragsgemäß ab Mai mit dem Bau des Parkhauses beginnen konnte. Die Arbeiten liegen im Terminplan. Die Fertigstellung des Parkhauses soll bis Ende des Jahres erfolgen. Derzeit befinden sich die Außenanlagen des Parkhauses in der öffentlichen Ausschreibung. Diese sollen im Verwaltungsausschuss am 04.12.2020 vergeben werden und bis zur geplanten Inbetriebnahme Anfang Februar 2021 fertiggestellt werden.

Leider liegt das Teilprojekt Parkhaus nicht mehr im freigegebenen Kostenrahmen. Ursprünglich wurden 5 Mio. € im Kreistag am 24.05.2019 für den Bau des Parkhauses freigegeben. Aufgrund der im Folgenden erläuterten Gründe wird dieser Kostenrahmen um ca. 500.000 € überschritten.

Der Baugrund stellte sich anders als in den Voruntersuchungen beprobt dar. Da dieser nicht die notwendige Tragfähigkeit aufwies, musste das Parkhaus mit Brunnenfundamenten bis auf den Felsen gegründet werden. Außerdem wurden weitere Altlasten im Erdreich festgestellt, welche separat entsorgt werden mussten. Die Planungen der Außenanlagen stellten sich aufgrund der komplexen Topografie und der belasteten Erde als aufwendiger heraus als ursprünglich angenommen. Die Nebenkosten wurden bei der damaligen Kostenberechnung zu knapp bemessen. Weitere Risiken und Unvorhergesehene Maßnahmen sind im Projekt nicht zu erwarten.

III. Handlungsalternative

Es ist keine Handlungsalternative vorhanden. Vergaben an andere Firmen oder keine Auftragsvergaben hätten sowohl negative finanzielle als auch juristische Konsequenzen für den Landkreis, weil es sich um europaweite und nationale öffentliche Ausschreibungen handelt und keine Gründe zur Aufhebung der Ausschreibung ersichtlich sind. Bei einer späteren Auftragsvergabe würde die Zuschlagsfrist deutlich überschritten, sodass die Firmen nicht mehr an ihr Angebot gebunden wären.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Die berechneten Kosten für die Bestandssanierung betragen 12,52 Mio. €. Es besteht das klare Ziel, die Sanierung mit 12,0 Mio. € Gesamtkosten umzusetzen und die enthaltenen Kosten für Baupreissteigerungen, Unvorhergesehenes und Risiken in Höhe von 1,9 Mio. Euro nicht in voller Höhe auszuschöpfen.

Die dem Baubeschluss vom 24.05.2019 zugrundeliegenden Herstellungskosten aus der Kostenberechnung werden in der Gesamtsumme des 2. Vergabepakets **unterschritten**, sodass von einer großen Kostensicherheit ausgegangen werden kann. Entsprechende Aussagen zum Baucontrolling sowie den Risiken sind in der Präsentation zu diesem Tagesordnungspunkt eingepflegt.

Im Entwurf des Haushaltplanes 2021 sind weitere 6,3 Mio. € für die Gesamtfinanzierung der Hochhaussanierung eingestellt (vgl. HH-Plan Seite 55).

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Themen des Zukunftsleitbildes nicht berührt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Themen des Verwaltungsleitbildes sind berührt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kundenorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>				
Mitarbeiterorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>				
Identifikation	<input checked="" type="checkbox"/>				
Außenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>				

gez.
Edgar Wolff
Landrat