

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	28.10.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Kreistag	11.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Kreistag	11.11.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Errichtung eines Erweiterungsbaus am Beruflichen Schulzentrum in Geislingen - Baubeschluss und Vergabe

I. Beschlussantrag

Vorberatung im Verwaltungsausschuss (nicht öffentlich) und im Kreistag (nicht öffentlich) zu folgenden Beschlussanträgen:

1. Kenntnisnahme des aktuellen Standes des Bauprojektes am Beruflichen Schulzentrum in Geislingen.
2. Der Kreistag fasst den Baubeschluss zum Erweiterungsbaus am Beruflichen Schulzentrum in Geislingen mit einem Gesamtprojektvolumen in Höhe von ca. 18,6 Mio. Euro brutto.
3. Der Kreistag beschließt die Beauftragung des Generalunternehmers Peter Gross Hochbau GmbH & Co. KG (Peter Gross) zum Pauschalpreis mit Preisgleitung Stahl in Höhe von ca. 17,9 Mio. Euro zur Errichtung eines Erweiterungsbaus am Beruflichen Schulzentrum in Geislingen.
Die Verwaltung wird ermächtigt, eine entsprechende Beauftragung im Vorgriff auf die veranschlagten Haushaltsmittel 2023 in Höhe von 9,1 Mio. Euro und die Verpflichtungsermächtigungen 2024 mit 9,0 Mio. Euro, bzw. 2025 mit 0,5 Mio. Euro vorzunehmen.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Ausgangssituation

Am Beruflichen Schulzentrum in Geislingen herrscht seit einigen Jahren akute Raumnot. Vor diesem Hintergrund wurde 2019 ein Schulentwicklungsprozess gestartet, der im November 2020 mit einer Machbarkeitsstudie abgeschlossen wurde. Das Ergebnis der Studie besagt, dass in den Schulen erhebliche Fehlbedarfe in Höhe von ca. 2.700 m² Programmfläche existieren.

Am 04.12.2020 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Erweiterung am

Beruflichen Schulzentrum in Geislingen in einem kombinierten Vergabeverfahren nach VOB/A durchzuführen (vgl. BU 2020/247).

Verfahrensablauf

Das kombinierte Vergabeverfahren wurde am 10.08.2021 mit einem Teilnahmewettbewerb gestartet. Da die Kriterien des Teilnahmewettbewerbes angepasst werden mussten, wurde das Verfahren durch den Beschluss des Verwaltungsausschusses am 01.10.2021 neu gestartet. Im Rahmen des erneuten Teilnahmewettbewerbs wurden fünf Teilnahmeanträge eingereicht. Alle fünf Bieter wurden aufgefordert, ein erstes indikatives Angebot abzugeben.

Vier der fünf Bieter haben ein erstes Angebot und in der weiteren Folge ein zweites optimiertes Angebot eingereicht. Nach jeder Angebotsabgabe wurde mit den Bietern jeweils ein Bietergespräch zur Erläuterung der Angebote und zur Klärung von Fragen geführt. In das Verfahren wurden die Schulleitungen eng einbezogen und die Möglichkeit gegeben, Optimierungsvorschläge einzubringen. Diese wurden soweit umsetzbar berücksichtigt.

Nach der zweiten Angebotsrunde hat die Schulbaukommission (bestehend aus Vertretern der Verwaltung, der Fraktionen, der Stadt Geislingen und den Schulleitungen) beschlossen, einen Bieter aus dem weiteren Verfahren auszuschließen. Grund hierfür war, dass der Bieter in preislicher und qualitativer Hinsicht weit hinter den anderen Bietern zurücklag. Der Bieter konnte außerdem die geforderte Nachhaltigkeits-Klasse für die BEG Förderung nicht nachweisen.

Die drei verbliebenen Bieter wurden aufgefordert ein weiteres Folgeangebot einzureichen. Aufgrund der unsicheren Marktsituation und da bisher im Verfahren von keinem Bieter ein Pauschalpreis eingereicht wurde, wurde in der Schulbaukommission beschlossen, dass die Bieter in der dritten Runde zwei Angebote einreichen: Einen Pauschalpreis und ein Angebot mit Preisgleitung.

Anfang September 2022 wurde ein Workshop zur qualitativen Bewertung der Angebote mit der Schulbaukommission durchgeführt. Die Verwaltung hatte hierfür im Vorfeld aus fachlicher Sicht Bewertungsvorschläge erarbeitet, die im Rahmen des Workshops vorgestellt, diskutiert und abschließend festgelegt wurden.

Nach den folgenden Kriterien wurden die Angebote bewertet:

1. Städtebau und Architektur (20%)
 - 1.1 Baukörper und Raumbildung
 - 1.2 Fassadengestaltung
 - 1.3 Gliederung, Gestaltung und Erschließung des Außenraums
2. Organisation und Funktionalität (50%)
 - 2.1 Erschließung/ Orientierung in den Gebäuden einschließlich Barrierefreiheit
 - 2.2 Umsetzung Raumprogramm und Funktionsflächen
 - 2.3 Schule Funktionalität
3. Bauliche Qualität, Nachhaltigkeit (30%)
 - 3.1 Konstruktion und Material

- 3.2 Energetische Konzepte
- 3.3 Nachhaltigkeit und Betrachtung des Lebenszyklusansatzes
- 3.4 Digitalisierung

Für die Gesamtbewertung fließen die oben genannten Kriterien sowie die Kosten der Angebote jeweils zu 50% ein.

Im Rahmen des Workshops wurde zudem beschlossen, dass die Schlussangebote als Pauschal festpreis mit einer Gleitung für den Stahlpreis aufzufordern sind und die Verwaltung nochmals alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung ergreift.

Durch die Anwendung einer Preisgleitregelung für Stahl kann es zu einer Veränderung des Pauschal festpreises kommen. Nach einer Prognose anhand der Stahlmenge und der Stahlpreisentwicklung in der Vergangenheit ist das Risiko mit einem Betrag in Höhe von ca. 180.000 Euro zu bewerten.

Grundlage für die Preisgleitung des Betonstahls ist der monatlich veröffentlichte Index des Statistischen Bundesamtes. Für den Preis des Betonstahls im Angebot ist der Index für den Monat September 2022 maßgebend. Während der Baudurchführung wird der Index der eingebauten Menge an Betonstahl für den jeweiligen Monat in Bezug zum Index der Kalkulation gesetzt. Steigerungen oder Verringerungen durch den geänderten Preisindex werden dann entsprechend beim Preis des verbauten Betonstahls berücksichtigt.

Nach erneuten erfolgreichen Gesprächen der Verwaltung mit den Bietern haben diese am 06.10.2022 ihre Schlussangebote eingereicht.

In der Gesamtbilanz hat der Bieter Peter Gross bei der Wertung einen deutlichen Vorsprung von fast 14% erzielt (siehe nicht öffentliche Anlage 1).

Der Bieter Peter Gross bietet mit seinem Angebot eine gute Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Qualität. Das Angebot punktete insbesondere mit dem kompakten, 3-geschossigen Baukörper und gleichzeitig hohen Aufenthaltsqualitäten im Innenraum durch eine offene Treppenhausverbindung mit natürlicher Belichtung. Die Erschließungswege und der zentrale Innenhof überzeugten durch eine klare Linie und eine gute Umsetzung der schulischen Belange, wie z.B. die Lernterrasse.

Aus energetischer Sicht überzeugt der Entwurf ebenfalls:

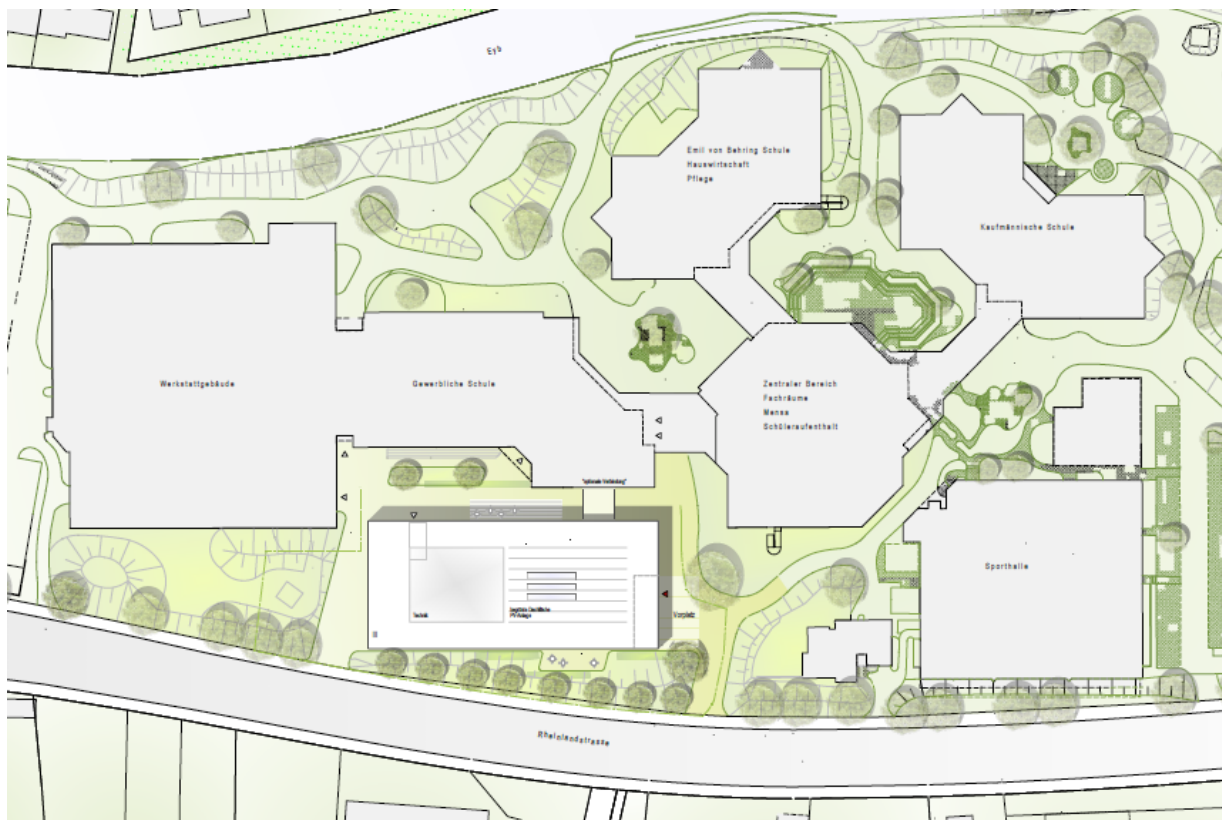
Der Erweiterungsbau erzeugt seine Wärme über eine eigene reversible Luft-Wasser-Wärmepumpe und besitzt zusätzlich die Möglichkeit, das Gebäude im Sommer zu temperieren. Die DGNB Zertifizierung weist für das Gebäude den Silber-Standard auf. Somit kann auch der BEG 40 Standard erreicht werden.

Die installierte PV-Leistung auf dem begrünten Dach beträgt ca. 100kWp womit sich das Gebäude selbst versorgt.

Einen Eindruck des geplanten Erweiterungsbaus vermitteln die folgenden Entwurfsskizzen:



Perspektive Blick von Rheinlandstraße



Lageplan (ohne Maßstab)

Die Entwürfe des Bieters Peter Gross werden in den Sitzungen des Verwaltungsausschusses und des Kreistages durch die externe Projektbegleitung präsentiert.

In der Schulbaukommission am 10.10.2022 wurde entschieden, dass Bieter 1 zur Beauftragung für den Verwaltungsausschuss am 28.10.2022 und für den Kreistag am 11.11.2022 vorgeschlagen wird.

Eine Entscheidung über die Beauftragung des Bieters Peter Gross ist wegen der Zuschlags- und Bindefrist bis 30.11.2022 und die bisherige Zeitverzögerung im Projekt dringend geboten. Nur so kann ein Baubeginn im Jahr 2023 und eine Fertigstellung im Jahr 2024 erreicht werden. Nach dem Baubeschluss im Kreistag am 11.11.2022 kann verfahrensgerecht eine Beauftragung des Bieters und Absagen an die unterlegenen Bieter erfolgen. Somit kann zur Verabschiedung des Landkreishaushaltes 2023 am 13.12.2022 bereits der Bauvertrag rechtsgültig geschlossen werden. Deshalb sind ein Haushaltsvorgriff für investive Mittel im Jahr 2023 und Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2024 und 2025 erforderlich.

III. Handlungsalternative

Die Umsetzung der Schulerweiterung ist zur Sicherstellung und Weiterentwicklung der Bildung am Beruflichen Schulzentrum in Geislingen zwingend und dringend notwendig. Keine Auftragsvergabe hätte sowohl negative finanzielle als auch juristische Konsequenzen für den Landkreis, weil es sich um eine öffentliche Ausschreibung handelt und keine schwerwiegenden Gründe zur Aufhebung der Ausschreibung ersichtlich sind. Der Angebotspreis ist aufgrund der derzeitigen Lage angemessen.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Im Finanzkonzept 2030 wurden für den Erweiterungsbau am Beruflichen Schulzentrum in Geislingen 8,05 Mio. Euro im Jahr 2019 als Eigenmittel vorgesehen. Die erste Kostenschätzung auf Basis des erforderlichen umfangreichen Raumprogrammes lag bei 16,5 Mio. Euro brutto. Aufgrund der aktuellen Marktsituation und den deutlichen Preisanstiegen sind die eingegangenen Angebotspreise angemessen.

Bei Beauftragung von Peter Gross liegen die Planungs- und Baukosten bei ca. 17,9 Mio. Euro brutto. Abzüglich der Fördermittel des Regierungspräsidiums in Höhe von 6,5 Mio. Euro und der voraussichtlichen BEG-Fördermittel in Höhe von 1 Mio. Euro, ergeben sich Eigenmittel für den Landkreis in Höhe von ca. 10,4 Mio. Euro für den Erweiterungsbau. Das Regierungspräsidium hat dem Landkreis mitgeteilt, dass die Flächen des Erweiterungsbaus voll förderfähig sind (siehe nicht öffentliche Anlage 2). Der Förderantrag wurde bereits gestellt. Die finale Bewilligung wird im Frühjahr 2023 erwartet.

Da es sich bei dem Angebot um einen Pauschalpreis mit Stahlpreisgleitung handelt, muss hierfür ein Puffer in Höhe von 180.000 Euro eingeplant werden (siehe Ziffer II). Die Verwaltung empfiehlt weiterhin Mittel für Unvorhergesehenes (z.B. Risiken im Baugrund) in Höhe von 400.000 Euro vorzusehen. Für die Projektnebenkosten (externe Projektbegleitung) fallen geschätzt 100.000 Euro an. Das **Gesamtprojektbudget beläuft sich daher auf ca. 18,6 Mio. Euro Brutto** und 11,1 Mio. Euro netto (siehe Haushaltsvorbericht 2023, Seite 67,69,70).

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

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Zukunft von Schule und Beruf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Themen des Verwaltungsleitbildes nicht berührt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.
Edgar Wolff
Landrat