



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 118/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Jugendparlament	ja	10.06.2015			
Bauausschuss	ja	15.06.2015			

Neubau Jugendhaus Ausschreibung der schlüsselfertigen Erstellung

I. Beschlussantrag

Die Ausschreibung für die schlüsselfertige Erstellung des Jugendhauses erfolgt gemäß den in der Vorlage dargestellten Rahmenbedingungen.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Das Hochbauamt hat die schlüsselfertige Ausschreibung des Jugendhauses vorbereitet. Die Eckpunkte der Ausschreibung werden mit dieser Vorlage dargestellt. Schlüsselfertige Anbieter sollen im Rahmen dieser Vorgaben Spielräume im Sinne eines möglichst wirtschaftlichen Angebotes nutzen.

2) Ausgangssituation

Nach der vorangegangenen Diskussion über die massive Kostenüberschreitung der ausgewählten Planung gegenüber den Vorgaben hat der Gemeinderat am 8. Dezember 2014 mehrheitlich beschlossen, die gemäß DS 207/2014 und 207/2014-1 ausgewählte Entwurfslösung schlüsselfertig auszuschreiben.

Das Hochbauamt hat zwischenzeitlich die Ausschreibung vorbereitet und einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Acht Teilnehmer werden für die Abgabe eines schlüsselfertigen Angebots ausgewählt. Die VOB sieht dieses Verfahren vor, wenn für die Kalkulation erhebliche Aufwendungen notwendig sind. Das ist bei der vorliegenden Ausschreibung aufgrund der Notwendigkeit der konstruktiven, statischen und haustechnischen Planung vor der Angebotsabgabe der Fall.

3) Entwurf

Das Hochbauamt hat für die beschlossene Planung ("Entwurf 2" gemäß DS 207/2014) einen Bauantrag eingereicht. Die Baugesuchsplanung ist in der Anlage beigelegt. Die in der Vorlage dargestellten Einsparungen wurden in dem beschriebenen Umfang realisiert. Nach wie vor in der Planung enthalten ist als zentrales Element das begehbare Dach. Mit einer Außenhülle aus Beton wird das Jugendhaus ausreichend robust. Für den Ausbau ist ein einfacher, robuster Standard vorgesehen. Die Haustechnik soll möglichst unkompliziert handhabbar sein.
EnEV-Standard 2016

4) Kosten

Grundlage der Angebotskalkulation sind die Baugesuchspläne, die auch die vorgegebenen Raumgrößen enthalten. Ferner ist der oben geschilderte Mindeststandard vorgegeben.

Bei der weiteren Ausgestaltung der Detailplanung, der Konstruktion und der Haustechnik erhält der Bieter Spielräume, um seine Stärken in der Ausführung wirtschaftlich einbringen zu können. Die Verwaltung erwartet dadurch möglichst kostengünstige Angebote.

So ist z.B. eine Außenhaut aus Beton aus Gründen der Robustheit vorgegeben. Andere Materialien sind den Anforderungen an ein Jugendhaus entweder weniger gewachsen oder teurer als eine einfache Betonoberfläche ohne erhöhte Sichtqualität (das Gebäude wird mit Graffiti behandelt). Dem Unternehmer ist jedoch freigestellt, ob er mit Ortbeton oder Fertigteilen, mit einer Sandwichkonstruktion oder mit Innendämmung anbietet.

Ähnlich verhält es sich mit anderen Bauteilen und Anlagen.

Hochbauamt und Baudezernat haben diesbezüglich den Markt erkundet, um ein angemessenes Verhältnis zwischen notwendigen Vorgaben und dem Einräumen unternehmerischer Spielräume zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass ausreichend Interesse an der Teilnahme an der schlüsselfertigen Ausschreibung besteht.

Die Verwaltung geht davon aus, dass mit dem in der Ausschreibung beschriebenen Standard das Kostenlimit der DS 207/2014 mit insgesamt 3.850.000,-- € wie beschlossen einzuhalten ist und ein günstigeres Angebot als formuliertes Ziel in Richtung 3,5 Mio. € Gesamtkosten möglich ist. Die Kostenberechnung und die Standardvorgaben wurden vom Hochbauamt daraufhin überprüft.

Um Gesamtkosten zwischen 3,5 und max. 3,85 Mio. einzuhalten, muss das schlüsselfertige Angebot bei ca. 3,0 Mio. € liegen, da die bereits angefallenen sowie zukünftige Baunebenkosten und Erschließungs- und Ausstattungskosten in den Gesamtkosten ebenfalls enthalten sein müssen.

Sollte das Kostenlimit überschritten werden, ist nach eingeholter Rechtsberatung ein Grund für eine Aufhebung der Ausschreibung gegeben. Dies wird den Bietern bereits in den Bewerbungsunterlagen so mitgeteilt:

*"Dem Auftraggeber stehen für die ausgeschriebene Leistung **max. 3,0 Mio. Euro brutto** zur Verfügung. Eine Unterschreitung ist möglichst anzustreben. Bei Überschreitung der Kosten behält sich der Auftraggeber vor, eine Aufhebung der Ausschreibung vorzunehmen. Einsparpotentiale durch Alternativen sind aufzuzeigen, bzw. sind „Sollbruchstellen“ darzustellen. Diese Einsparpotentiale werden nur als solche anerkannt, wenn Sie keine*

wesentliche Einschränkung der Nutzung darstellen. In den Kosten ist die Lieferung der Einrichtung nicht enthalten."

5) **Finanzierung**

Planungsrate 2012	50.000,-- €
Planungsrate 2013	150.000,-- €
Planungs- und Baurate 2014	1.000.000,-- €
Baurate 2015	1.200.000,-- €
VE	1.450.000,-- €
insgesamt	3.850.000,-- €

6) **Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung geht davon aus, dass mit der vorgesehenen Ausschreibung das Kostenlimit eingehalten bzw. unterschritten werden kann. Die Kostenberechnung wurde entsprechend überprüft. Geht kein Angebot im Kostenrahmen ein, kann nach der eingeholten Rechtsberatung die Ausschreibung aufgehoben werden. Entsprechende Hinweise enthalten bereits die Bewerbungsbedingungen. Nach Auffassung der Verwaltung kann mit diesem Hintergrund die Ausschreibung durchgeführt werden, ohne nochmals unliebsame Kostenüberraschungen zu erleiden.

Mit der Lenkungsgruppe wurden die in dieser Vorlage dargestellten Inhalte ausführlich erörtert. Insbesondere wurde die Schnittstelle bei Beschallungsanlage definiert zwischen Installationen des Generalunternehmers und additiver Ausstattung, die von Jugendaktiv mitgebracht wird. Insofern besteht Einvernehmen bezüglich der Ausschreibungsinhalte.

7) **Weiteres Vorgehen**

Bei Zustimmung zum Beschlussantrag erfolgt die beschränkte schlüsselfertige Ausschreibung unter den ausgewählten Teilnehmern des öffentlichen Teilnahmewettbewerbs. Die Vergabe ist im Herbst 2015, ein Baubeginn nach erfolgter planerischer Vorbereitung durch den GU Ende 2015, die Fertigstellung Anfang 2017 vorgesehen.

