

Hochbauamt

65 Ko/Sc

Biberach, 28.01.2020

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2020/030**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	09.03.2020	Beschlussfassung			

Innovations- und Technologietransferzentrum PLUS

- Vergaben 1

- Gestaltung der Außenfassade

I. Beschlussantrag

Das ITZ+ erhält eine Außenhülle aus Tonziegeln.

II. Begründung

1) **Kurzfassung**

Die Arbeiten des 1. Ausschreibungspaketes wurden wie folgt vergeben:

Rohbau zum Angebotspreis von 2.118.403,64 € an die Fa. F.K Systembau GmbH, Dottinger Str. 87, 72525 Münsingen

Erdarbeiten zum Angebotspreis von 162.886,53 € an die Fa. Grüner und Mühlshlegel GmbH & Co. KG, Leipzigstraße 33, 88400 Biberach an der Riß

Gerüstarbeiten zum Angebotspreis von 192.007,13 € an die Fa. Helmut Baum GmbH, Am Taubenried 8, 88273 Blitzenreute

Aufzug zum Angebotspreis von 96.173,42 € an die Firma Brobeil Aufzüge GmbH & Co. KG, Busenstraße 35, 88525 Dürmentingen

Blitzschutz zum Angebotspreis von 15.204,81 € an die Firma Läsko Lämmle Elektro GmbH & Co. KG, Falkenstraße 26, 89269 Vöhringen

Baustrom zum Angebotspreis von 44.447,69 € an die Firma Maucher Elektro GmbH, Hauptstraße 27/2, 88436 Eberhardzell

Die erste Rohbauausschreibung musste aufgehoben und wiederholt werden, weil bei der ersten Ausschreibung kein wirtschaftliches Angebot eingegangen war. Im Zuge einer Planungsänderung, um die Ausführung möglichst einfacher zu gestalten, wurde auch die Außenfassade geändert, die nun als Tonziegelfassade ausgeführt werden soll. Ein entsprechendes Muster kann im Spitalhof angeschaut werden.

2) Submissionsergebnis im Einzelnen

Rohbauarbeiten

Die erste Ausschreibung der Rohbauarbeiten samt Beton-Vorhangfassade mit Submission am 26.06.2019 musste wegen der unangemessen hohen Angebotspreise zweier eingegangener Angebote aufgehoben werden. Beide Angebote lagen weit über der Kostenberechnung (mehr als 50 %), eine Vergabe war damit rechtlich und wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die Höhe der Angebotssummen und die niedrige Zahl von nur zwei Bietern ist auf das baukonjunkturelle Umfeld zurückzuführen. Unserer Beobachtung nach bieten Firmen einerseits zu sehr hohen Preisen an und andererseits nur dort, wo Bauvorhaben wenig besondere Anforderungen beinhalten. Beim Rohbau des ITZ+ war die Konstruktion in Ortbeton im Interesse sparsamen Materialeinsatzes und damit Ressourcenschonung konstruktiv durchaus anspruchsvoll.

Neben einer erneuten Ausschreibung mit neun Monaten Pufferzeit von der Submission bis zum vertraglich geforderten Baubeginn wurden nach Analyse möglicher Gründe für das Ausschreibungsergebnis die Ausschreibung und die zugrundeliegende Planung auf alle möglichen Einsparpotentiale durchleuchtet und gemeinsam mit Planern und dem Projektsteuerer verschiedene Anpassungen der Planung im Sinne einer Vereinfachung der Ausführung vorgenommen. Als größtes Einsparpotenzial erwies sich die zweischalige materialoptimierte Betonfassade. In einem konstruktiven Prozess unter Beteiligung aller Projektpartner wurde nach Lösungen gesucht, die Außenhaut bautechnisch-konstruktiv einfacher zu gestalten. Die zweite Rohbauausschreibung enthält daher nicht mehr die Gebäudehülle. Die auf diese Weise konstruktiv vereinfachte Rohbauleistung wurde, darüber hinaus zurückgeführt auf eine minimierte, aber der Bauaufgabe angemessene Oberflächenqualität, erneut ausgeschrieben. Diese zweite Rohbauausschreibung erbrachte nach öffentlicher EU-weiter Ausschreibung gemäß VOB/A bei der Submission am 18.12.2019 mit insgesamt sechs Bietern ein sehr erfreuliches Ergebnis.

Folgende Angebote sind eingegangen:

Fa. F.K. Systembau GmbH, 72525 Münsingen	2.118.403,64 €	100 %
Fa. Grüner u. Mühschlegel GmbH & Co. KG, 88400 Biberach	2.241.005,06 €	106 %
Fa. Kurt Motz GmbH & Co. KG, 89257 Illertissen	2.293.444,47 €	108 %
Fa. Matthäus Schmid GmbH & Co. KG, 88487 Baltringen	2.682.145,81 €	126 %
Fa. Projektbau GmbH Matthias Reger, 93437 Fürth im Wald	3.353.464,58 €	158 %
Fa. Dechant Hoch- u. Ing.-Bau GmbH, 96260 Weismain	3.676.119,89 €	173 %

Der günstigste Bieter, die Fa. F.K. Systembau GmbH ist dem Objektplaner und dem Bauleiter als zuverlässige und leistungsfähige Firma bekannt.

Bei der Submission der ersten Ausschreibung am 26.06.2019 wurden nach öffentlicher EU-weiter Ausschreibung gemäß VOB/A für weitere Gewerke die Angebote mit folgendem Ergebnis eröffnet. Die Zuschlagsfrist war wegen der Aufhebung der ersten Rohbauausschreibung verlängert worden, die Vergabe erfolgte nach der Submission der zweiten Rohbauausschreibung:

Erdarbeiten

Folgende Angebote sind eingegangen:

Fa. Grüner u. Mühlshlegel GmbH & Co. KG, 88400 Biberach	162.886,53 €	100 %
Fa. Fritz Schwall Bauunternehmen GmbH, 88471 Laupheim	169.335,57 €	104 %
Fa. Max Wild GmbH, 88450 Berkheim	205.988,10 €	126 %

Der günstigste Bieter, die Fa. Grüner u. Mühlshlegel GmbH & Co. KG ist als zuverlässige und leistungsfähige Firma bekannt.

Gerüstarbeiten

Folgende Angebote sind eingegangen:

Fa. Helmut Baum GmbH, 88273 Blitzenreute	192.007,13 €	100 %
Fa. Ingenieur Gerüstbau Bender GmbH, 68623 Lampertheim	271.241,82 €	141 %

Der günstigste Bieter, die Fa. Baum GmbH ist als zuverlässige und leistungsfähige Firma bekannt.

Personenaufzug

Folgende Angebote sind eingegangen:

Fa. Brobeil Aufzüge GmbH, 88525 Dürmentingen	96.173,42 €	100 %
Fa. Kone GmbH, 71636 Ludwigsburg	109.402,65 €	114 %
Fa. Schmitt + Sohn Aufzüge GmbH, 72070 Tübingen	112.038,50 €	116 %

Der günstigste Bieter, die Fa. Brobeil Aufzüge GmbH ist als zuverlässige und leistungsfähige Firma bekannt.

Blitzschutz und Fundamentanker

Folgendes Angebot ist eingegangen:

Fa. Läsko Lämmle Elektro GmbH, 89269 Vöhringen	15.204,81 €	100 %
--	-------------	-------

Der einzige Bieter, die Fa. Läsko Lämmle Elektro GmbH ist als zuverlässige und leistungsfähige Firma bekannt.

Baustrom

Folgende Angebote sind eingegangen:

Fa. Maucher elektro GmbH, 88436 Eberhardzell	44.447,69 €	100 %
Fa. Elektro Rehm GmbH, 88422 Oggelshausen	50.887,97 €	114 %

Über den günstigsten Bieter, die Fa. Maucher Elektro GmbH wurden vom Fachplaner entsprechende positive Referenzen eingeholt.

3) Kostenkontrolle – Zusammengefasste Ergebnisse des Vergabepakets 1

Der Vergleich der Angebote für die zu vergebenden Gewerke mit der Summe der Kostenberechnung Stand 03/2019 ist in folgender Tabelle dargestellt:

DS	Gewerk	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Differenz
aktuell	Rohbauarbeiten	2.774.379,09 €	2.118.403,64 €	655.975,45 €
aktuell	Erdarbeiten	85.864,45 €	162.886,53 €	-77.022,08 €

aktuell	Gerüstarbeiten	195.005,30 €	195.925,65 €	-920,35 €
aktuell	Aufzug	86.205,98 €	96.173,42 €	-9.967,44 €
aktuell	Blitzschutz	21.904,12 €	15.204,81 €	6.699,31 €
aktuell	Baustrom	44.787,49 €	44.447,69 €	339,80 €
aktuell	gesamt	3.208.146,43 €	2.633.041,74 €	575.104,69 €

Die Ausschreibungen, die in dieser Vorlage dargestellt sind, brachten eine Kostenunterschreitung der Vergabesummen gegenüber der Kostenberechnung um 575.104,69 €.

4) **Entscheidung über Fassadenbekleidung**

Wie oben dargestellt, erbrachte der Planungs- und Entscheidungsprozess die Notwendigkeit der Neuorientierung bei der Detaillierung der Außenhülle des Gebäudes.

Das mit der Entwurfsplanung beauftragte Büro Deubzer König Rimmel Architekten hat verschiedene Varianten für die Außenhülle untersucht und mit den Projektpartnern im Planungs-Jour fixe, unter Beteiligung von Fachplanern, Hochschule, IHK und Baudezernat erörtert.

Das Budget für die Fassade, basierend auf der aktuell gültigen Kostenberechnung, beträgt 302.000 €. Im Wettbewerbsentwurf war ursprünglich eine Klinkerfassade vorgesehen. Diese wurde aus Kostengründen seinerzeit ersetzt durch die Beton-Sandwichkonstruktion. Nach dem geschilderten weiteren Planungs- und Entscheidungsprozess zur Vereinfachung und Einsparung wurden jetzt folgende Fassadenlösungen untersucht und jeweils mit einer Kostenberechnung hinterlegt:

Aluminium Sidingfassade	365.000 €
Tonziegelfassade	543.000 €

Die beiden Fassaden sind als 1:1-Modell im Spitalhof in Augenschein zu nehmen.

Aluminium gilt als Baumaterial mit dem höchsten Ressourcen- und Energieeinsatz überhaupt. Der Tonziegel ist ein regionales Produkt aus heimischem Rohstoff, mit langer Lebensdauer, wartungsfrei, verbunden mit kurzen Transportwegen zur Baustelle. Aus Gründen der Nachhaltigkeit soll die Tonziegelfassade zur Ausführung kommen.

In die untenstehende Kostenkontrolle ist der Preis der Tonziegelfassade mit 543 000 € eingegangen. Damit wird das Budget zunächst um 241 000 € überschritten.

Der Kostenrahmen ist nach derzeitigen Stand dennoch eingehalten, weil die oben dargestellten Vergaben dem Budget zunächst 575 000 € Luft verschaffen. Da die Tonziegelfassade 241 000 € über dem Budgetäquivalent liegt, reduziert sich der gewonnene Sicherheitsansatz bei Betrachtung der Tonziegelfassade wieder von 575 000 € auf 334 000 €, unter Berücksichtigung weiterer kleiner Verschiebungen in den verschiedenen Kostengruppen bleibt derzeit ein Puffer in Höhe von ca. 330 000 €.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass mit dem derzeitigen Puffer noch nicht garantiert werden kann, das Projekt im Kostenrahmen abzurechnen. Die genannten Vergaben bedeuten noch keine Abrechnungssummen, auch bei sorgfältiger Aufstellung der Leistungsverzeichnisse können sich Aspekte für Nachtragsforderungen ergeben. Ferner ist noch eine Vielzahl von Gewerken auszuschreiben, was natürlich Unsicherheit für das Budget bedeutet.

Der Projektsteuerer Drees und Sommer hat ferner, wie in DS 2019/077 dargestellt, ein Risiko an Baukostensteigerung über die Bauzeit in Höhe von 1,39 Mio. € beziffert.

5) Kostenkontrolle

Der Gesamtkostenstand stellt sich unter Berücksichtigung der oben dargestellten Vergaben und der Berücksichtigung der Kostenberechnung für die Tonziegelfassade insgesamt wie folgt dar:

		Stand 03/2019 DS 2019/077	12.02.2020
KGR	Hochbau/Außenanlage	KoBe mit Einsparungen	aktuelle Kosten- prognose
100	Grundstück	0	0
200	Herrichten und Erschließen	130.000,00	10.000,00
300	Bauwerk - Baukonstruktion	4.880.000,00	4.683.702,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	3.304.000,00	3.327.000,00
500	Außenanlagen	356.000,00	305.000,00
600	Ausstattung	570.000,00	570.000,00
700	Nebenkosten	2.950.000,00	3.017.000,00
	Summe netto	12.190.000,00	11.912.702,00
	Summe brutto	14.506.100,00	14.176.115,00
	Sicherheitspuffer zum Budget	0,00	329.985,00

Damit liegt das Projekt nach den dargestellten Vergaben derzeit im Kostenrahmen, die Risikorückstellung liegt bei 329.985,-- €.

Dies ist insgesamt eine positive Entwicklung, da die weiteren Gewerke baukonjunkturbedingt ebenfalls noch erhebliche Kostenrisiken bergen.

6) Finanzierung

Die Maßnahme ist im HH-Plan 2020 mit einem entsprechenden Ansatz finanziert und dargestellt.

7) Weiteres Vorgehen

Der Beginn der nächsten Ausschreibungsrunde mit drei Gewerken ist für den 14. März 2020 vorgesehen.

Der Baubeginn der Rohbauarbeiten ist mit der Firma FK-Systembau für Mitte September 2020 abgesprochen.

Kopf-Jasinski