

Beschluss-Vorlage 2019/0197 zur Sitzung am 18.07.2019
des STADTRATES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Erweiterung Kerschensteiner Schule, 4. Bauabschnitt
Sachstand Ausschreibungsergebnisse

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> Euro Kosten lt. Kostenschätzung Euro	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> (nur bei Teilvergaben) Euro	<u>Folgekosten</u> Euro	einmalig lfd. jährl.
--	--	--------------------------------	-------------------------

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2019	im Investitions-HH <input checked="" type="checkbox"/> 2019	mit 3 Mio. Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben	2.1.3.1-096100 9,44 Mio. Euro
--	--	--------------------	---	----------------------------------

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin wurde gehört
Fr. Hagmann hat zugestimmt
hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Am 13.11.2018 wurde vom Stadtrat der Projektbeschluss zur Erweiterung der Kerschensteiner Schule im 4. Bauabschnitt gefasst. Die genehmigten Projektkosten betragen insgesamt 9,44 Mio. €. In der Stadtratssitzung vom 02.04.2019 wurde der Projektrahmen für die Umsetzung von Photovoltaikanlagen um ca. 356.500 € auf insgesamt rund 9,80 Mio. € erhöht.

Stand aktuelle / anstehende Vergaben:

Baumeisterarbeiten: (Offenes Verfahren EU)
Eingang von 3 Angeboten (26 Firmen abgerufen)
Angebotsspanne ca. 3,61 Mio. bis ca. 4,76 Mio. €

Die Angebote wurden von dem Architekturbüro Köhler gemäß §16 VOB/A rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft und der Verwaltung wurde ein Vergabevorschlag vorgelegt.

Die Preissteigerungen schlugen sich zum überwiegenden Teil in den Erdbauarbeiten, Beton- und Stahlbetonarbeiten sowie bei den Arbeiten in und an Bestandsgebäuden nieder.

Der Hauptteil der Steigerung bei den Erdbauarbeiten ist bei der Einordnung in höhere Entsorgungsklassen zu verzeichnen. Hier sind die Entsorgungskosten der Deponiebetreiber erheblich erhöht worden. Die anderen Einheitspreise bei den Erdbauarbeiten liegen ebenfalls deutlich höher als die Verpreisung und vergleichbare Vergaben.

Bei den Beton- und Stahlbetonarbeiten sind die Preise für Schalungen, die teilweise doppelt bis dreifach so teuer wie in Vergleichsausschreibungen 2018 sind, auffällig. Möglicherweise sind hier die Kapazitäten an Leih Schalungen am Markt bereits größtenteils vergeben.

Weiter sind wegen der Hochkonjunktur inzwischen deutlich höhere Stahlpreise zu verzeichnen.

Die Steigerung der Angebotspreise im Bereich Arbeiten am Bestand ist auf Sicherheitszuschläge der Kalkulation für Unwägbarkeiten beim Bau in und an Bestandsgebäuden zurückzuführen.

KoBe Köhler Architekten ca. 2,31 Mio. €

Kostenmehrung ca. 1,3 Mio. €

Fensterarbeiten: (Offenes Verfahren EU)

Submission 09.07.2019

Eingang von 8 Angeboten (40 Firmen abgerufen)

Angebotsspanne ca. 624.000,- bis ca. 796.000,- € (ungeprüfte Submissionsergebnisse)

Angebote derzeit in Prüfung.

Die Mehrkosten resultieren zum Teil aus der Erweiterung der Fenster zur Sporthalle zur besseren Belichtung und Belüftung als Pfosten-Riegel-Fassade mit Sonnenschutz. Die Kosten für Pfosten-Riegel-Fassade sind in der KoBe im unteren Preissegment angesetzt worden.

Durch Mehrstärken an Dämmung nach detaillierter Betrachtung durch die Bauphysik resultieren Mehrstärken bei den Fensterkonstruktionen.

Die Sonnenschutzarbeiten sind nach erster Betrachtung der Angebote sehr hoch angesetzt.

KoBe Köhler Architekten ca. 351.000,- €

Kostenmehrung ca. 273.000,- €

Flachdacharbeiten: (Offenes Verfahren EU)

Submission 09.07.2019

Eingang von 2 Angeboten (8 Firmen abgerufen)

Angebotsspanne ca. 412.000,- bis ca. 493.000,- € (ungeprüfte Submissionsergebnisse)

Angebote derzeit in Prüfung.

Die Mehrkosten resultieren aus Zusatzstärken der Dämmung durch die Bauphysik. Hierdurch sind aufwändigere Detailausbildungen notwendig.

Im Haupttitel Dachabdichtung sind durchgängig hohe Einheitspreise auffällig.

KoBe Köhler Architekten ca. 249.000,- €

Kostenmehrung ca. 163.000,- €

Estricharbeiten: (Offenes Verfahren EU)

Submission 09.07.2019

Eingang von 6 Angeboten (8 Firmen abgerufen)

Angebotsspanne ca. 172.000,- bis ca. 207.000,- € (ungeprüfte Submissionsergebnisse)

Angebote derzeit in Prüfung.

KoBe Köhler Architekten ca. 169.000,- €

Kostenmehrung ca. 3.000,- €

Elektroarbeiten: (Offenes Verfahren EU)

Submission 09.07.2019

Eingang von 1 Angebot (6 Firmen abgerufen)

Angebotsspanne ca. 720.000,- € (ungeprüftes Submissionsergebnis)

Angebot derzeit in Prüfung.

KoBe IB Schneider ca. 778.000,- €

Kostenminderung ca. -58.000,- €

Sanitärtechnik: (Offenes Verfahren EU)

Submission 11.07.2019

Eingang von 5 Angeboten (9 Firmen abgerufen)

Angebotsspanne ca. 249.000,- bis ca. 417.000,- € (ungeprüfte Submissionsergebnisse)

Angebote derzeit in Prüfung.

KoBe IB Lohlein ca. 240.000,- €

Kostenmehrung ca. 9.000 €

Heizungstechnik: (Offenes Verfahren EU)

Submission 11.07.2019

Eingang von 5 Angeboten (8 Firmen abgerufen)

Angebotsspanne ca. 245.000,- bis ca. 376.000,- € (ungeprüfte Submissionsergebnisse)

Angebote derzeit in Prüfung.

KoBe IB Lohlein ca. 295.000,- €

Kostenminderung ca. -50.000,- €

Lüftungstechnik: (Offenes Verfahren EU)

Submission 11.07.2019

Eingang von 8 Angeboten (13 Firmen abgerufen)

Angebotsspanne ca. 191.000,- bis ca. 305.000,- € (ungeprüfte Submissionsergebnisse)

Angebote derzeit in Prüfung.

KoBe IB Lohlein ca. 210.000,- €

Kostenminderung ca. -19.000,- €

Zusammenfassung / Alternativen:

Mit den zuvor genannten Vergaben sind derzeit knapp **60%** der notwendigen Bauleistungen ausgeschrieben.

Aus den Ergebnissen der aktuellen Vergaben und ungeprüften Submissionsergebnissen (Mindestbieter) vom 09./11.07.2019 ergibt sich derzeit eine Kostenüberschreitung von ca. **1,63 Mio. €**

Dies bedeutet eine prozentuale Steigerung von ca. **35%** zur Kostenberechnung von ca. **4,68 Mio. €** für die bisher ausgeschrieben Gewerke.

Alternativen:

Nachdem im Gewerk Baumeisterarbeiten mit ca. 1,3 Mio. € die höchste Kostenmehrung zu verzeichnen ist, ist gemäß aktuellem Vergaberecht eine Aufhebung des Verfahrens möglich.

Nach Rücksprachen mit Fachleuten für Vergaberecht ist eine Verfahrensaufhebung jedoch aktuell kritisch zu hinterfragen und zu prüfen.

Gemäß der aktuellen Konjunkturlage ist es nicht selten, dass Aufhebungsverfahren vor der Vergabekammer landen. Die hohen und stark schwankenden Preise aktuell erschweren die Einschätzung der tatsächlichen Wirtschaftlichkeit von Angeboten.

In solch einem Fall ist derzeit mit einer Prüfung durch die Vergabekammer von bis zu 3 Monaten zu rechnen.

In den Baumeisterarbeiten wurden auch die Erd- und Verbauarbeiten mit ausgeschrieben. Nach einer möglichen, erfolgreichen Aufhebung des Verfahrens bestünde die Möglichkeit, neu auszuschreiben und die Leistungen für die Erdbauarbeiten separat zu vergeben.

Für die Anpassung der Vergabeunterlagen und Durchführung der offenen Verfahren EU-weit, einschließlich Prüfzeit und Firmenvorlauf werden ca. 3 Monate angesetzt, sodass eine Ausführung ab Ende Oktober / Anfang November 2019 realistisch ist und die Ausführung somit in die Wintermonate fällt. Weiter sind die Kapazitäten vieler Firmen für 2019 bereits erschöpft, eine Beteiligung an einem erneuten Vergabeverfahren fällt möglicherweise geringer aus.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass die erneuten Ausschreibungen in der aktuellen Lage der Baukonjunktur deutlich bessere Ergebnisse bringen, zumal am Leistungsumfang nichts eingespart werden kann.

Nach einer möglichen, erfolgreichen Aufhebung des Verfahrens bestünde alternativ die Möglichkeit, gemäß VOB in ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb einzusteigen. Hierbei müsste mit allen geeigneten Bietern, die ein wertbares Angebot abgegeben haben, verhandelt werden.

Nachdem der Leistungsumfang nicht geändert werden kann und kein Einsparpotenzial vorhanden ist, versprechen Verhandlungen keinen großen Erfolg.

Die Stadt Germering als Sachaufwandsträger ist verpflichtet, der Schule notwendige Klassenräume zur Verfügung zu stellen. Derzeit werden aus Platzmangel bereits Fachräume als Klassenzimmer genutzt und stehen als tatsächliche Fachräume nur noch sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Sollte eine Aufhebung des Vergabeverfahrens Baumeisterarbeiten erfolgreich sein und die Baumaßnahme nicht weiter geführt werden, würde die Stadt Germering in Ihrer Funktion als Sachaufwandsträger der Verpflichtung geeignete Schulräume zeitnah zur Verfügung zu stellen nur bedingt nachkommen können.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten nicht aufzuheben.

Der aktuelle Bauablauf wird durch die Einleitung einer Aufhebung erheblich gestört. Mehraufwendungen durch die bereits ausgeschrieben und auf den Rohbau abgestimmten Gewerke und die Durchführung der Rohbauarbeiten in den Wintermonaten sind aktuell nicht kalkulierbar.

Die Verwaltung empfiehlt nach zuvor genannten Gesichtspunkten, den Projektrahmen von bisher 9,80 Mio. € um die Summe der aktuell genannten und zu erwarteten Mehrkosten in Höhe von (gerundet) 1,65 auf 11,45 Mio. €, zu erhöhen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt nach Beratung, den Projektrahmen von bisher 9,80 Mio. € auf 11,45 Mio. € zu erhöhen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Mittel im Haushalt 2020 ff zu veranschlagen.

Reichpietsch Sebastian

genehmigt OB