

Beschluss-Vorlage 2020/0132 zur Sitzung am 21.04.2020
des STADTRATES

TOP 17

öffentlich

Betreff: Ersatzbau am Abenteuerspielplatz
- zweiter Projektbericht
- Erhöhung des Projektkostenrahmens

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt
im Ergebnis-HH
2020

im Investitions-HH
2020

mit
Euro

Produktkonto
Haushaltsansatz
Bereits vergeben

36660-096100

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 13.11.2018 wurde der Projektbeschluss für den Ersatzbau des offenen Spielhauses am Abenteuerspielplatz (ASP) gefasst. Die Projektsumme beträgt insgesamt 2.475.000,00 €. Im 1. Projektbericht vom 02.05.2019 wurde die damalige Planungs- und Terminsituation dargestellt.

Termine

Nach dem Projektbeschluss am 13.11.2018 konnte der Bauantrag für die Gesamtmaßnahme durch das beauftragte Architekturbüro Fülleman, Gilching, im Dezember 2018 bei der Stadt Germering eingereicht werden. Die Baugenehmigung wurde am 15.04.2019 erteilt. Die Baugenehmigung für die Übergangslösung, einen Container am Parkplatz der JBS 2, Aubinger Weg 16, erstellt durch die Verwaltung, wurde am 20.02.2019 erteilt.

Die Containeranlage als Provisorium wurde wie geplant, ab Mai dem Team des ASP zur Nutzung übergeben und das alte Spielhaus planmäßig im Juni 2019 abgerissen.

Nach den ersten, planmäßig durchgeführten Ausschreibungen für den Neubau bis Ende Mai 2019 wurde nach einer Mängelrüge des Zweitbieters bei der VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern die Überprüfung des Vergabeverfahrens für das Gewerk „Holz- und Zimmerarbeiten“ eingefordert. Der zeit-

aufwändige und arbeitsintensive Prüfungsablauf führte zum Ausschluss sowohl des günstigsten Erst- als auch des Zweitbieters vom Verfahren, nachdem von der Vergabestelle geforderte weitere Unterlagen von beiden Bietern nicht fristgerecht abgegeben wurden.

Dem Ausschluss dieser Bieter folgte die sorgfältige Prüfung der weiteren vorliegenden Angebote. Letztlich wurde der Auftrag Ende August an den Drittbietter erteilt. Die Umsetzung des geplanten Zeitablaufs, das Aufstellen des Holzhauses September 2019 wurde dadurch hinfällig. Es bleibt festzuhalten, dass keine Form- oder Vergabefehler seitens der Verwaltung als Vergabestelle oder der Architekten vorlagen.

Die zum Aufstellen des Holzhauses notwendigen Vorarbeiten (Abbruch-, Erd-, Kanal-, Gründungs- und Betonarbeiten) wurden planmäßig fertiggestellt. Unter Berücksichtigung der Termsituation der Holzbaufirma, in Verbindung mit der zeitaufwändigen Vorplanung, konnte als neuer Aufstelltermin des Holzbaus Februar 2020 anvisiert werden.

Die Arbeiten an der Baustelle wurden am 3.2.2020 fortgesetzt, mit dem Aufstellen des Holzhauses wurde am 10.2.2020 begonnen. Derzeit ist das Gebäude im Rohbau fertiggestellt, die Ausbauarbeiten haben begonnen. Dank des milden Winters verlaufen die Arbeiten fristgemäß, die Übergabe des Gebäudes an den Nutzer ist für Mitte Oktober geplant, ca. 4 Monate später als ursprünglich geplant.

Kostensituation, Stand April 2020

Hinweis: für die Baumaßnahme gelten die Richtlinien der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO), alle Aufträge wurden nach sorgfältig durchgeführten Vergabeverfahren erteilt.

KG 200 Erschließung/Provisorium

Containeranlage	
Kostenberechnung (KoBe) Verwaltung	90.000,00 €
Auftragssumme Fa. Fagsi	117.211,43 €
Auszahlungsstand	109.192,02 €
Gesch. Abrechnungsbetrag	129.184,02 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>40.000,00 €</u>

Gründe: Marktsituation, längere Mietdauer (ca. 12.000 €)

Nebenarbeiten für Containeranlage

(z.B. Baustromversorgung, Wasseranschluss, Sanitärcontainer, Blitzschutz, Rückbaukosten)

Kostenberechnung (KoBe) Verwaltung	35.000,00 €
Auszahlungsstand	37.314,17 €
Gesch. Abrechnungsbetrag	47.000,00 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>12.000,00 €</u>

Gründe: Marktsituation, längere Mietdauer

KG 300 Baukonstruktion

Abbruch-, Erd- und Kanalarbeiten sowie Tiefergründung:

Kostenberechnung Büro Füllemann	279.089,25 €
Auftragssumme Fa. Gebr. Huber, Dietramszell	318.536,75 €
Auszahlungsstand	293.089,86 €
Gesch. Abrechnungsbetrag	306.000,00 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>27.000,00 €</u>

Gründe: zusätzliche Abbruchkosten durch zweite Bodenplatte im Bestand, nicht vorhersehbare Notwendigkeit tieferer Bohrpfähle. Diese Mehrung war trotz der vorherigen Bodenuntersuchungen nicht absehbar, da die Untersuchungen grundsätzlich nur punktuell Proben nehmen und daraus Rückschlüsse und Vermutungen über die anzutreffenden Bodenverhältnisse gezogen werden. Im vorliegenden Fall stellte sich die Tiefe der an der Stelle vorhandenen alten Klärgrube als deutlich größer heraus.

Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Kostenberechnung Büro Füllemann	145.695,00 €
Auftragssumme Fa. Mariner GmbH, Bidingen	106.233,54 €
Auszahlungsstand	82.111,93 €
Gesch. Abrechnungsbetrag	90.000,00 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>55.000,00 €</u>

Holz- und Zimmerarbeiten:

Kostenberechnung Büro Füllemann	591.610,00 €
Auftragssumme Fa. Bammersperger, Arnstorf	631.511,26 €
Nachtrag 1	11.960,44 €
Auszahlungsstand	144.150,48 €
Gesch. Abrechnungsbetrag	645.000,00 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>54.000,00 €</u>

Gründe: Marktsituation, nicht vorhersehbare Vergabe an den Drittbietler (siehe Erläuterungen unter Termine, Seite 2)

Abdichtungs- und Spenglerarbeiten:

Kostenberechnung Büro Füllemann	26.915,00 €
Auftragssumme Fa. Söldner, Fürstenfeldbruck	26.350,86 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>565,00 €</u>

Gerüstarbeiten:

Kostenberechnung Büro Füllemann	12.350,00 €
Auftragssumme Fa. Sax GmbH, Eching	17.224,30 €
Auszahlungsstand	5.263,77 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>4.900,00 €</u>

Grund: Marktsituation

Schreinerarbeiten Fenster/Pfosten-Riegelkonstruktion:	
Kostenberechnung Büro Füllemann	113.390,00 €
Auftragssumme Fa. Umgeher, Babensham	111.428,03 €
Auszahlungsstand	37.240,00 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>1.900,00 €</u>

Estricharbeiten:	
Kostenberechnung Büro Füllemann	16.200,00 €
Schätz-LV Büro Füllemann	25.136,00 €
Auftragssumme Fa. Singhammer GmbH, Rimsting	25.979,01 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>10.800,00 €</u>

Gründe: Marktlage, Anpassungen in den Planungen, Mehrungen wegen konstruktiver Änderungen

Elektroarbeiten:	
Kostenberechnung Büro IBM	108.435,00 €
Auftragssumme Fa. NAT AG, Dachau	109.645,49 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>1.000,00 €</u>

Gründe: Marktlage

Blitzschutzarbeiten:	
Kostenberechnung Büro IBM	10.600,00 €
Auftragssumme Fa. Würzinger GmbH, Eggenfelden	10.322,18 €
Auszahlungsstand	2.818,99 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>280,00 €</u>

Trockenbau:	
Kostenberechnung Büro Füllemann	29.810,00 €
Auftragssumme Fa. KG Innenausbau GmbH, München	21.835,18 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>7.310,00 €</u>

Heizung:	
Kostenberechnung Büro Wimmer	73.850,00 €
Auftragssumme Fa. Dandl ÖGFA, Dachau	69.791,73 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>4.060,00 €</u>

Brunnenbau:

Kostenberechnung Büro Wimmer (aus 2018)	15.000,00 €
Auftragssumme Fa. Baugrund Süd, Bad Wurzach	30.896,56 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>16.000,00 €</u>

Gründe: Das vorliegende Angebot ist das Ergebnis eines wiederholten Vergabeverfahrens aus dem Sommer 2019 nach dem Aufheben der ursprünglichen Ausschreibung aus wirtschaftlichen Gründen. Es lag in diesem Verfahren lediglich ein Angebot in Höhe von ca. 51.000 € vor. Im Dezember 2019 wurde das Vergabeverfahren wiederholt. Zum Eröffnungstermin lagen 2 Angebote vor. Eine erneute Ausschreibung wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage keine günstigeren Ergebnisse herbeiführen, der Auftrag wurde daher an Fa. Baugrund Süd vergeben.

Sanitärarbeiten:

Kostenberechnung Büro Wimmer	34.000,00 €
Auftragssumme 2019 Fa. Pongratz GmbH, Hohenwarth	59.289,18 €
Nachtrag*	4.398,93 €
Auszahlungsstand	4.100,61 €
Gesch. Abrechnungsbetrag	64.000,00 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>30.000,00 €</u>

Gründe: Marktsituation, *= Preiserhöhungen durch Verschiebung der Arbeiten (gem. VOB/B berechtigt, da vorangekündigt)

Aufzug:

Kostenberechnung Büro Füllemann	55.000,00 €
Auftragssumme Fa. Orba Lift GmbH, Reichenbach	40.452,11 €
Auszahlungsstand	1.955,47 €
Gesch. Abrechnungsbetrag	40.452,11 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>14.500,00 €</u>

Metallbauarbeiten:

Kostenberechnung Büro Füllemann	25.000,00 €
Auftragssumme Fa. Groß Stahlbau, Theres	42.241,43 €
<u>Mehrung ca.</u>	<u>17.300,00 €</u>

Gründe: Marktsituation

Bodenbelagsarbeiten:

Kostenberechnung Büro Füllemann	12.474,00 €
Auftragssumme Fa. Willy Weigl, Türkenfeld	11.050,70 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>1.400,00 €</u>

Fliesenarbeiten:	
Kostenberechnung Büro Füllemann	37.000,00 €
Auftragssumme Fa. Keramik & Stein, Schongau	31.443,18 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>5.500,00 €</u>

Schreinerarbeiten/Innentüren/Küche:	
Kostenberechnung Büro Füllemann	64.600,00 €
Auftragssumme Fa. Grasser, Mittergars	60.514,95 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>4.000,00 €</u>

Lose Möblierung: (Vergabe noch nicht abgeschlossen)	
Kostenberechnung Büro Füllemann	50.000,00 €
Vorauss. Auftragssumme (Katalogpreise 2020)	41.000,00 €
<u>Minderung ca.</u>	<u>9.000,00 €</u>

Malerarbeiten:	
Kostenberechnung Büro Füllemann (2018)	12.300,00 €
(Ausschreibung in Vorbereitung)	

Außenanlagen:	
Kostenberechnung Büro Meyer-Fey, Wimmer und IBM (2018)	165.000,00 €
Fortschreibung über Werkplanung	169.000,00 €
<u>Mehrung geschätzt:</u>	<u>4.000,00 €</u>

Hinweis:

Die vorliegende Übersicht beinhaltet vor allem die Ergebnisse der bisher bereits durchgeführten Vergabeverfahren sowie Schätzungen der größeren Gewerke. Kleinere Beträge verschiedener Kostengruppen sowie alle Kosten der KG 700 (u.a. Honorare der Planer) sind in den Übersichten unten enthalten.

Übersicht nach Kostengruppen

Tabelle 1 – Projektrahmen gem. Kostenberechnung 2018

Kostengruppe 1(Grundstück)	keine Kosten angesetzt
Kostengruppe 2 (Erschließung)	235.000,00 €
Kostengruppe 3 (Bauwerk und Konstruktion)	1.300.000,00 €
Kostengruppe 4 (technische Anlagen)	270.000,00 €
Kostengruppe 5 (Außenanlagen)	165.000,00 €
Kostengruppe 6 (Ausstattung, Kunstwerke)	70.000,00 €
Kostengruppe 7 (Baunebenkosten)	435.000,00 €
Geschätzte Gesamtsumme ca.	2.475.000,00 € (incl. MWST)

Tabelle 2 – Kostenberechnung – Fortschreibung Stand April 2020

Kostengruppe 1(Grundstück)	keine Kosten angesetzt
Kostengruppe 2 (Erschließung)	239.557,98 €
Kostengruppe 3 (Bauwerk und Konstruktion)	1.435.796,16 €
Kostengruppe 4 (technische Anlagen)	326.000,00 €
Kostengruppe 5 (Außenanlagen)	169.000,00 €
Kostengruppe 6 (Ausstattung, Kunstwerke)	70.000,00 €
Kostengruppe 7 (Baunebenkosten)	471.626,81 €

Die geschätzte Gesamtsumme beläuft sich auf damit auf ca. 2.711.980,95 € (incl. MWST)

Damit wird der Projektrahmen um 236.980,90 € überschritten. Die Gründe resultieren neben der derzeitigen Marktsituation vor allem aus der Vergabesituation der Holzbauarbeiten. Hier konnte nicht der günstigste Bieter den Zuschlag erhalten, der Auftrag wurde an den Drittbietter vergeben. Weitere Kostensteigerungen ergaben sich aus der nicht geplanten Bauzeitverzögerung, ebenfalls bedingt durch Überprüfung der Holzbauausschreibung durch die VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern. Allein die hier zu erwartenden Mehrkosten werden sich auf rund 100.000,00 € belaufen (siehe auch Erläuterungen im Text Seite 2).

Die nun vorliegende Kostenberechnung geht von einer Fertigstellung des Bauvorhabens bis Ende Oktober aus. Wesentliche Voraussetzung ist ein durchgängiger Bauablauf gem. dem vorliegenden Zeitplan. Nicht berücksichtigt sind etwaige Verzögerungen in der Folge der aktuellen Situation, aus welchen weitere Kostensteigerungen resultieren können (Verlängerung der Standzeit der provisorischen Containeranlage). Eine bisher entstandene Verzögerung bei einem unter Quarantäne gestellten Unternehmen hat nur geringe Auswirkungen auf den Zeitplan. Alle anderen bisher beteiligten Firmen arbeiten planmäßig weiter. Dennoch wurde seitens der Planer und in Absprache mit dem SiGeKo aktuell der Bauablaufsplan insoweit entzerrt, dass Firmen entweder allein auf der Baustelle sind, bzw. soweit voneinander entfernt tätig sind, dass Kontakte vermieden werden können.

Aufbauend darauf bittet die Verwaltung darum, den Projektrahmen von bisher 2,475 Mio Euro um 237.000 € auf nunmehr 2,712 Mio Euro zu erhöhen. Ausreichende Mittel zur Deckung des erhöhten Projektrahmens sind im Haushalt 2020 bereits eingestellt.

Förderung

Für die Gesamtmaßnahme „Sanierung des Abenteuerspielplatzes“, welche primär den Neubau des Spiel- und Treffhauses beinhaltet, wurde im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2018“ ein Zuschussantrag gestellt. Für die erste Planungsphase ist ein Zuschuss in Höhe von 728.000,- € für das Jahr 2018 bewilligt worden, ein weiterer Zuschuss für die Außenanlagen in Höhe von 270.000,00 € ist in Aussicht gestellt. Beide Summen sind im Haushalt 2020 veranschlagt bzw. berücksichtigt worden.

Um diese Fördermittel ausgezahlt zu bekommen, sollten die Arbeiten bis 30.06.2020 abgeschlossen sein, eine Verlängerung bis 31.12.2020 ist beantragt und genehmigt worden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den zweiten Projektbericht zur Kenntnis und beschließt eine Erhöhung des Projektrahmens um 237.000 € von bisher 2.475 Mio Euro auf nunmehr 2.712 Mio Euro.

Wilfriede Schamoni

genehmigt OB