



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 011/13

**Sachbearbeitung:**

Schuhmacher, Timo

**Datum:**

16.04.2013

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt

**Sitzungsdatum**

02.05.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Gemeinschaftsschule Innenstadt  
Generalsanierung der Gebäude Alleenstraße 17-21 (bisher Pestalozzischule) und  
Umbau zur Gemeinschaftsschule Innenstadt  
- Beauftragung der Gewerke des 1. und 2. Ausschreibungspakets

**Bezug SEK:**

Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

**Bezug:**

Vorlage Nr. 009/13 Bau- und Vergabebeschluss 1. Ausschreibungspaket

Vorlage Nr. 311/12 und 319/12

GR-Beschluss zur Schulentwicklungsplanung, hier zur Gemeinschaftsschule

Vorlage Nr. 296/12

Entwurfsbeschluss – Einsparoptionen

Vorlage Nr. 159/12

Entwurfsbeschluss / Vergabe Planungsleistungen

Vorlage Nr. 249/10

Raumprogramm / Grundsatzbeschluss / Vergabe Planungsleistungen

**Anlage:**

Kostenübersicht, Stand 15.04.2013

**Beschlussvorschlag:**

1.) Von den Ausschreibungsergebnissen und der Kostenentwicklung wird Kenntnis genommen.

2.) Die Verwaltung wird ermächtigt, die bereits vom Gemeinderat am 27.02.2013 beschlossenen und bisher noch zurückgestellten Vergaben der Gewerke des **1. Ausschreibungspakets** vorzunehmen und die Bauverträge abzuschließen.

3.) Folgenden Vergaben der Gewerke des **2. Ausschreibungspakets** wird zugestimmt:

	Gewerk	Firma	Vergabesumme inkl. 19 % MwSt.
1.	Dachabdichtungs-/Klempner- und Dachbegrünungsarbeiten	Fa. Scholl, Backnang	225.000 €
2.	Schlosserarbeiten / Stahltüren	Fa. Geisselmann, Freiberg a. N.	118.500 €

4.) Das vorgeschlagene Einsparpotential (Reduzierung des Umfangs der Fassadenarbeiten beim Baukörper von 1935) wird realisiert, sofern sich dieses nicht förderschädlich auswirkt.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **Baukonjunktur**

Die Baukonjunktur zeigt sich nach wie vor im höchsten Maße angespannt. Die hohe Auslastung, steigende Löhne und Materialkosten sowie Facharbeitermangel sorgen für äußerst schwer kalkulierbare Angebote.

Besonders auffällig sind die Kostensteigerungen im Bereich der Sanierung. Durch das Überangebot an Aufträgen werden insbesondere bei kleinteiliger Sanierungsarbeit Risiken mit hohen Zuschlägen bepreist. Gepaart mit einer in der Bestandssanierung üblichen Erschwernis der Mengenermittlung, werden Unsicherheiten aufaddiert die sich in den Angeboten widerspiegeln.

#### **Stand Ausschreiben und Kostenprognose**

Mit der Vorlage Nr. 009/13 erfolgten der Baubeschluss und die Vergabe des **1. Ausschreibungspakets**, am 21.02.2013 im Ausschuss für Bauen, Technik, Umwelt und am 27.02.2013 im Gemeinderat. Die daraus resultierenden Bauverträge wurden bisher noch nicht erteilt.

Das **1. Ausschreibungspaket** umfasste 17 Gewerke die zunächst etwa 70% des Investitions-volumens abdeckten. Wie bereits im INKAS Stand 09/2012 gemäß Vorlage Nr. 467/12 berichtet, lagen bei den Submissionen des 1. Pakets die Angebote der Baugewerke (KG 300) über der Kostenberechnung.

Nach Prüfung und Überarbeitung des 1. Ausschreibungspakets wurden 5 Ausschreibungen aufgehoben. Die verbliebenen 12 Gewerke wurden nach Optimierung zur Vergabe vorgeschlagen, sie umfassen etwa 63% des Investitionsvolumens.

Das Gesamtbudget für das auf 12 Gewerke reduzierte **1. Ausschreibungspaket konnte in der Summe eingehalten werden.**

Aktuell liegt das Submissionsergebnis des **2. Ausschreibungspakets** vor. Es enthält 7 Gewerke, 4 davon sind Überarbeitungen, die nach der 1. Ausschreibung aufgehoben wurden. Das 2. Ausschreibungspaket umfasst etwa 12% des Investitionsvolumens.

Die ungeprüften Ergebnisse der 7 submittierten Gewerke liegen zusammen mit **Mehrkosten von rund 285.000 €** über dem Ansatz der in der Kostenberechnung veranschlagten Gewerkesumme.

Mit den Erfahrungen aus den Ausschreibungspaketen 1 und 2 wurde die Kostenprognose neu bewertet.

Die Leistungsverzeichnisse der Gewerke, die noch nicht ausgeschrieben sind (**Ausschreibungspaket 3 und 4**) wurden detailliert bepreist. Demnach ist für diese Gewerke mit **Mehrkosten zwischen 305.000 € und 660.000 €** zu rechnen. Die Schwierigkeit in der Preisfindung findet sich in Form einer Preisspanne wieder (siehe Prognose).

### Zusammenfassung Kostenentwicklung

<u>1. Ausschreibungspaket</u> (siehe Beschluss v. 27.02.2013)	- 17 Gewerke submittiert - 12 Gewerke vergeben, - 5 Gewerke aufgehoben		
	- Ergebnis Vergabe:		- 2.000 €
 <b><u>2. Ausschreibungspaket</u></b>	 <b>- 7 Gewerke submittiert</b> <b>- 4 davon Überarbeitung aus 1.Paket ,</b>		
	<b>- Ergebnis Vergabe</b>		<b>+ 285.000 €</b>
 <u>3 - 4. Ausschreibungspakete</u> (Prognose)	- 13 Gewerke bepreist - 1 davon Überarbeitung aus 1. Paket,		
	- Prognose	von + 305.000 €	bis + 660.000 €
<u>Kleinaufträge</u>	- Prognose	+ 75.000 €	+ 75.000 €
<u>Nebenkosten</u>	- Prognose	+ 37.000€	+ 37.000€
 <u>Summe prognostizierter Mehrkosten derzeit</u>		<b>von + 700.000 €</b>	<b>bis 1.055.000 €</b>

Die Kostenprognose führt zu einem **Budgetbedarf** von **8,3 bis 8,655 Mio. €**. Gegenüber dem beschlossenen Budget von 7,6 Mio. € stellt dies eine **Erhöhung von 9,2 % bis 13,8 %** dar.

Bei der Hochrechnung des Budgets laut Kostenberechnung von Mai 2012 mit 7,6 Mio. € bis Mitte 2015 (Mitte Bauzeit) würde sich laut statistischem Landesamt ein Vergleichswert von **8,3 Mio. €** ergeben (Baupreientwicklung 3%/a, Bundeskorrekturfaktor für Ludwigsburg = 1,026).

Die Ausschreibung des **3. Pakets** erfolgt im Sommer 2013. Auf Grundlage der geprüften Angebote ist nach der Sommerpause eine konkrete Gesamtkostenprognose möglich.

**In der Kostenprognose sind in den Summen der einzelnen Gewerke keine Aufschläge für Unvorhergesehenes enthalten. Weitere Risiken sind nicht auszuschließen, ein zusätzlicher „Kostenpuffer“ ist im Budget nicht einkalkuliert.**

In Anlehnung an den PROJEKTFAHR-PLAN Vorlage Nr. 631/13 hat die Verwaltung einen externen Controller beauftragt.

## **Optimierungspotential**

Zur Optimierung prüft die Verwaltung derzeit, ob eine Reduzierung des Umfangs der Fassadenarbeiten beim Baukörper von 1935 (Altbau) sinnvoll ist.

Aufgrund des Planungsfortschritts liegt ein entsprechend höherer Detaillierungsgrad vor. Unter Abwägung der Investitions- und Folgekosten, der Behaglichkeit und des energetischen sowie gestalterischen Anspruchs, kann auf eine Außendämmung verzichtet werden. Stattdessen ist eine Innendämmung in den Fensternischen geplant, was den Wärmeverlust an den Stellen mit reduzierter Wandstärke begrenzt.

Auch die Fenster des Altbaus, deren Restlaufzeit bei guter Pflege mit ca. 20 Jahren taxiert wird, können belassen werden. Die Erneuerung des Sonnenschutzes ist zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung in jedem Fall geboten.

Aus technischer Sicht ist eine Entscheidung zur Reduzierung des Umfangs der Fassadenarbeiten wie beschrieben vertretbar.

Bei Entfall des Wärmedämmverbundsystems und Beibehaltung der Fensterelemente könnten Kosten von **ca. 240.000 € eingespart** werden.

Durch die Einsparung von **240.000 €** würde sich die prognostizierte Kostensteigerung von 7,6 Mio. € auf **8,06 Mio. € bis 8,42 Mio. € (6 % bis 10,7%)** reduzieren.

Aus Sicht der Finanzierung ist die **Reduzierung nur sinnvoll, wenn der Tatbestand der Generalisierung als maßgebliches Förderkriterium nicht erlischt**. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart wird derzeit geklärt, ob die Reduzierung des Sanierungsumfanges am Altbau förderschädlich ist.

Mittlerweile wurde die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme durch das Regierungspräsidium Stuttgart schriftlich bestätigt.

Mit dem Schreiben vom 05.02.2013 wurde die Stadt Ludwigsburg durch das Regierungspräsidium darüber informiert, dass für den Ganztagesbereich im Rahmen des Programms „Chancen durch Bildung“ ein Landeszuschuss in Höhe von 121.000 € gewährt wird.

Die fachliche Beurteilung des Amtes für Vermögen und Bau stellt in ihrer Stellungnahme an das Regierungspräsidium vom 30.01.2013 fest, dass die Voraussetzungen für eine Generalsanierung vorliegen. Damit ist die Förderfähigkeit der Maßnahme gegeben.

Über den Zeitpunkt und in welcher Höhe ein Landeszuschuss für die anstehende Generalsanierung gewährt wird, kann das Regierungspräsidium derzeit noch keine Aussage treffen. Entsprechend den zugrunde liegenden Richtwerten wird die Höhe des Zuschusses auf etwa 1.Mio € geschätzt.

## **Vergaben**

Bei der Auftragsvergabe werden die Spielräume der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) im Rahmen der Möglichkeiten voll ausgeschöpft. Mehrere Ausschreibungen des 1.Pakets wurden aufgehoben und nach Überarbeitung erneut ausgeschrieben. Es wurden Gespräche zur technischen Klärung geführt und mögliches Optimierungspotential wurde gehoben.

**Die Zuschlagsfristen aller bisher ausgeschriebenen Gewerke des 1. und 2. Ausschreibungspakets wurden bis zum 24.05.2013 verlängert.**

**Für einen Projektstart im August 2013 (Schulentwicklungsplan) ist die Vergabe der Gewerke des 1. und 2. Ausschreibungspakets bis zu diesem Termin erforderlich. Die Unternehmen sind danach nicht mehr an ihr Angebot gebunden.**

Im **2. Ausschreibungspaket** fallen 4 Vergaben in die Zuständigkeit des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt. Davon sind Gewerk 1 und 2 abschließend geprüft und stehen zum Beschluss. Die Angebotsprüfung der Gewerke 3 und 4 ist noch nicht abgeschlossen. Die Wertbarkeit der Angebote der erstplatzierten Bieter ist noch zu klären. In der Kostenübersicht werden momentan die Angebote der zweitplatzierten Bieter geführt.

	Gewerk	Firma	Vergabesumme inkl. 19 % MwSt.
<b>1.</b>	<b>Dachabdichtungs-/Klempner- und Dachbegrünungsarbeiten</b>	<b>Fa. Scholl, Backnang</b>	<b>225.000 €</b>
<b>2.</b>	<b>Schlosserarbeiten / Stahltüren</b>	<b>Fa. Geisselmann, Freiberg a. N.</b>	<b>118.500 €</b>
<b>3.</b>	Wärmedämmverbundsystem/ Außenputz	Angebotsprüfung noch nicht abgeschlossen	
<b>4.</b>	Mess-, Steuer-, Regelungstechnik / Gebäudeautomation	Angebotsprüfung noch nicht abgeschlossen	

Die Gewerke Dachdeckung / Zimmerarbeiten, Fliesenarbeiten und Bodenbelag Betonwerkstein werden in der Zuständigkeit der Verwaltung vergeben.

Abgesehen von der öffentlichen Ausschreibung der Schlosserarbeiten und den beschränkten Ausschreibungen für die Gewerke Fliesenarbeiten und Bodenbeläge Betonwerkstein wurden sämtliche Gewerke im offenen Verfahren ausgeschrieben (EU-weit).

Die Veröffentlichung erfolgte am 16.02.2013 in der Stuttgarter Zeitung, der Ludwigsburger Kreiszeitung und im Internetportal Subreport-Elvis. Die Submissionen fanden am 19.03.2013 statt.

#### Zu Gewerk 1. Dachabdichtungs-, Klempner-, Dachbegrünungsarbeiten:

Die Ausschreibungsunterlagen wurden von 7 Firmen angefordert. Zur Submission am 19.03.2013 lagen 3 Angebote vor. Alle 3 Angebote sind gültig.

Geprüfte Angebotssumme, inkl. 19 % MwSt.:

1. Fa. Scholl Bedachungen GmbH, Kornwestheim	214.074,88 € = 100,0 %
2. Fa. Fritz Technologie GmbH, Murr	225.687,24 € = 105,4 %
2. Fa. Lange Dachtechnik GmbH, Balingen-Frommern	232.334,05 € = 108,5 %

Die Angebotssumme liegt über dem Ansatz der Kostenberechnung. Einsparoptionen sind ausgeschöpft.

Die Firma Scholl hat das annehmbarste Angebot eingereicht und wird zur Beauftragung vorgeschlagen. In der Vergabesumme sind ca. 5 % für Unvorhergesehenes enthalten.

Die Ausschreibung des Gewerks Dachabdichtungs- / Dachbegrünungsarbeiten wurde im 1.Paket aufgehoben. Bei der Überarbeitung konnten rund 60.000 € eingespart werden, die Kostenberechnung wird aber weiterhin überschritten (+ 105.000 €). Weiteres Einsparpotential ist nicht vorhanden.

## Zu Gewerk 2. Schlosserarbeiten / Schlosser Stahltüren:

Die Ausschreibungsunterlagen wurden von 6 Firmen angefordert. Zur Submission am 19.03.2013 lag 1 Angebot vor. Das Angebot ist gültig.

Geprüfte Angebotssumme, inkl. 19 % MwSt.:

1. Fa. Geisselmann GmbH, Kornwestheim 152.901,91 € = 100,0 %

Die Angebotssumme liegt über dem Ansatz der Kostenberechnung. Der Leistungsumfang wurde deshalb konkretisiert und optimiert.

Neue Angebotssumme der Fa. Geisselmann GmbH 112.700,14 € = 100,0 %

Die Firma Geisselmann hat das annehmbarste Angebot eingereicht und wird zur Beauftragung vorgeschlagen. In der Vergabesumme sind ca. 5 % für Unvorhergesehenes enthalten.

Das Gewerk Schlosserarbeiten beinhaltet das aufgehobene Los Stahltüren. Durch Konkretisierung und Optimierung des Leistungsumfangs konnte die Angebotssumme reduziert werden. Diese liegt aber dennoch über dem Ansatz der Kostenberechnung (+ 7.500 €).

## Finanzierung

Für die Sanierung der Gebäude Alleenstraße 17-21 und Umbau zur Gemeinschaftsschule Innenstadt sind im Haushaltsplan 2013 - 2017 ff. Baukosten von 7,6 Mio. € unter Finanzposition 2.2130.9410.000-0101 „Gemeinschaftsschule Innenstadt Generalsanierung“ vorgesehen.

Die Mittel in 2013 sind auskömmlich. Die zusätzlich benötigten Mittel werden **im Haushalt 2014 für das Jahr 2015 und 2016 angemeldet.**

## **Unterschriften:**

**Mathias Weißer**