



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 152/16

**Federführung:**  
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

**Sachbearbeitung:**  
Markus Joas

**Datum:**  
04.05.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	09.06.2016	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	22.06.2016	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Grundschule Hoheneck, Ostertagstraße 5 - Neubau Schulturnhalle  
- Vergabe Generalübernehmerleistungen

**Bezug SEK:** Masterplan 9 - Bildung und Betreuung / Masterplan 10 - Vielfältiges Sportangebot

**Bezug:**

- Vorl.-Nr. 222/15 Raumprogramm, Standort und Art der Vergabe der Planungs- und Bauleistungen
- Vorl.-Nr. 139/15 Priorisierung von Investitionen in Hochbaumaßnahmen
- Vorl.-Nr. -Antrag 357/14
- Vorl.-Nr.-Antrag 419/14
- Vorl.-Nr.365/14 Turnhalle Hoheneck, Ostertagstraße 5
- Vergabe von Bauleistungen (1. Ausschreibungspaket)
- Vorl.-Nr. 382/14 Mitteilungsvorlage zu den Anträgen
- Vorl.- Nr. 289/14 Antrag Frau Kreiser (CDU) und Herrn Daferner (SPD) vom 31.07.2014
- Vorl.-Nr. 375/14 Antrag der Fraktion Freie Wähler vom 23.09.2014
- Vorl.-Nr. 118/14 Grundschule Hoheneck, Ostertagstraße 5, Sanierung Turnhalle - Entwurfs- und Baubeschluss
- Mündlicher Bericht nach Vorplanung vom 20.03.2014
- Vorl.-Nr. 419/13 Grundschule Hoheneck, Ostertagstraße 5, Sanierung Turnhalle - Grundsatzbeschluss und Vergabe der Planungsleistung

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Präsentation mit Darstellung Entwurf Generalübernehmer,
- Anlage 2 - Folgekostenblatt

### Beschlussvorschlag:

Der Vergabe der Generalübernehmerleistung für die schlüsselfertige Erstellung der neuen Turnhalle Hoheneck wird zugestimmt.

Gewerk	Firma	Verfügte Summe / pauschale Vorgabe Gemeinderat Inkl. 19 % MwSt.
Generalübernehmerleistung Neubau Turnhalle	Schatz Projectbau GmbH	2.300.000,- EUR

## **Sachverhalt/Begründung:**

Am 29.07.2015 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, auf Basis des vorliegenden und beschlossenen Raumprogramms eine Konzeptplanung mit Baubeschreibung sowie eine funktionale Leistungsbeschreibung für eine Generalübernehmer-Ausschreibung (Generalübernehmer = Planungs- und Bauleistung in einem Auftrag) mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 2.300.000 EUR (für den Neubau, Abbruch und Außenanlagen inkl. Zusätzlicher Ausstattung (Festeinbauten Sportgeräte) und aller erforderlichen Planungs- und Nebenleistungen) zu erarbeiten.

Die Verwaltung wurde zusätzlich damit beauftragt, den Neubau der Turnhalle auf dem jetzigen Kleinspielfeld (Bolzplatz) nach Vorschlag „Variante A“ vorzubereiten. Für die erforderliche Überschreitung des Baufensters sollte in einer förmlichen Bauvoranfrage unter Beteiligung der Nachbarn Planungssicherheit hergestellt werden.

Außerdem wurde beschlossen erneut einen Förderantrag auf Sportstättenförderung beim Land zu stellen und die damit einhergehende Bauzeitverzögerung in Kauf zu nehmen.

### **Bauvoranfrage**

Die Bauvoranfrage zum Neubau der Turnhalle Hoheneck wurde auf Grundlage eines Planungskonzepts der Verwaltung noch im Juli 2015 beim Bürgerbüro Bauen eingereicht.

Die amtliche Bekanntmachung der Stadt Ludwigsburg zur öffentlichen Auslegung der Planungen erfolgte am Samstag, den 08.08.2015 in der Ludwigsburger Kreiszeitung.

Allen Interessierten und insbesondere den von den Planungen Betroffenen wurde in der Zeit vom 17.08.2016 bis zum 18.09.2016 die Gelegenheit zur Information, Äußerung und Erörterung gegeben. Ergänzend wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich am Donnerstag, den 17.09.2016 (Zeitraum 15.00 – 17.00 Uhr) persönlich und im Beisein von Vertretern der Fachbereiche Sport und Gesundheit, Bürgerbüro Bauen, Hochbau und Gebäudewirtschaft sowie Stadtplanung und Vermessung über die Planung im Bürgerbüro Bauen zu informieren.

Es wurden keine Einwendungen zu den Planungen gemacht, sodass auf die Bauvoranfrage am 12.11.2015 der Bauvorbescheid erging und damit die baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens festgestellt wurde.

### **Ausschreibungsverfahren**

Im Verlaufe des August 2015 erfolgten die Festlegungen zum Ausschreibungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Menold & Bezler, Stuttgart.

Aufgrund der gesetzten Kostenobergrenze war das Ausschreibungsverfahren insbesondere unter rechtlichen Gesichtspunkten als Budgetausschreibung in Form einer „freihändigen Vergabe mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb“ nach § 3 Abs. 5 Nr. 3 VOB/A zu gestalten.

Der vorgeschaltete Teilnahmewettbewerb wurde bewusst mit relativ niedrigen Hürden ausgestaltet, um den potentiellen Bewerberkreis nicht einzuschränken. Dabei war von den Bewerbern lediglich ein Referenzgebäude mit ähnlichen Kosten sowie Erfahrung im Sportstättenbau nachzuweisen.

Für die Bewertung der Angebote wurde eine Bewertungsmatrix erstellt, die den Schwerpunkt auf die Funktionalität des Gebäudes sowie die Wirtschaftlichkeit des Entwurfs legt.

Parallel zur Ausgestaltung des formalen Ausschreibungsverfahrens erfolgte bis November 2015 die Vorplanung zum Bauvorhaben sowie die Erarbeitung und Finalisierung der Ausschreibungsunterlagen zur Generalübernehmerleistung unter Federführung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft. Am 02.12.2015 fand bei Baubürgermeister Hr. Ilk ein Termin mit Vertretern der Fraktionen und des Stadtteilausschusses Hoheneck statt, an dem alle Ausschreibungsunterlagen der

Generalübernehmerausschreibung präsentiert und erläutert wurden, sowie Gelegenheit zu Fragen gegeben wurde.

Die Veröffentlichung der Ausschreibung erfolgte am 07.11.2015 mit einer Bewerbungsfrist bis zum 30.11.2015. Die Eignungsprüfung der Bewerber wurde bis zum 04.12.2015 durchgeführt, der Versand der Ausschreibungsunterlagen erfolgte ab dem 07.12.2015 mit einer Abgabefrist zum 19.02.2015.

Die Bewerbungsunterlagen wurden nach der Veröffentlichung der Ausschreibung von 4 Bewerbern angefordert, von denen alle die Kriterien der Zulassungsprüfung erfüllten.

Zum Angebotsabgabetermin am 19.02.2016 wurden 3 Angebote eingereicht. Die Prüfung der Angebote ergab, dass lediglich ein Angebot im vorgegebenen Kostenrahmen von 2,3 Mio. EUR brutto liegt. Die restlichen beiden Angebote liegen oberhalb der vorgegebenen Budgetgrenze und erfüllten dadurch nicht die Mindestvoraussetzungen. Einer der Bieter hat nicht die geforderte Gesamtleistung angeboten. Beim Angebotspreis fehlen die Leistungen Wärmeerzeugung, Anschlusskosten, Außenanlagen und Beseitigung der Altlasten.

Aus diesem Grund sind beide Angebote formal nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 VOB/A von der weiteren Angebotsauswertung auszuschließen.

Geprüfte Angebotssummen inkl. 19 % MwSt. :

1. Fa. Schatz Projectbau GmbH, Schorndorf	2.276.470,- €
---	---------------

Im Anschluss an die Angebotsabgabe wurden mit der Fa. Schatz Projectbau GmbH zwei Bietergespräche am 10.03.2016 sowie am 20.04.2016 zur formalen und technischen Klärung der angebotenen Qualitäten des Angebots durchgeführt. Der dem Angebot zugrunde liegende Vorentwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff, Tübingen, erfüllt das vorgegebene Raumprogramm.

Fa. Schatz Projectbau GmbH, Schorndorf, mit dem Architekturbüro Ackermann + Raff, Tübingen, wird zur Beauftragung vorgeschlagen. Das Ausschreibungsergebnis liegt im Rahmen des vorgegebenen maximalen Budgets von 2,3 Mio. EUR brutto.

Das Risiko für Altlasten im Untergrund kann nicht auf den Generalübernehmer übertragen werden. Die Kosten für im Baugrund vom genauen Umfang her noch festzustellenden Altlasten werden daher entsprechend des tatsächlichen Aufwands zusätzlich zum Angebotspreis vergütet.

Im Rahmen der Erstellung Bauvoranfrage und Leistungsverzeichnis wurden die Brandschutzmaßnahmen für die Baumaßnahme mit dem Vorbeugenden Brandschutz abgestimmt. Jedoch wird erst zum Zeitpunkt der Baugenehmigung endgültig feststehen, ob die berücksichtigten Maßnahmen ausreichend sind oder hier noch weitere Kosten entstehen.

In der vom Gemeinderat festgelegten Kostenobergrenze von 2,3 Mio. EUR sind keine Reserven für Unvorhergesehenes enthalten.

### Termine

Von der Fa. Schatz Projectbau GmbH ist ein frühester Baubeginn im Herbst 2016 vorgesehen. Es ist von einer Bauzeit von ca. 13-14 Monaten auszugehen, sodass eine Fertigstellung Ende 2017 / Anfang 2018 möglich ist.

## Zuschüsse

Am 17.11.2015 wurde von der Verwaltung für den Neubau der Turnhalle Hoheneck ein „Antrag auf Sportstättenförderung“ beim Land Baden-Württemberg über das Regierungspräsidium Stuttgart gestellt. Laut einer Pressemitteilung des Ministeriums für Kultur, Jugend und Sport vom 26.04.2016 wurde das Bauvorhaben Neubau Turnhalle Hoheneck in das Landesförderprogramm kommunaler Sportstättenbau 2016 mit einer Fördersumme von 306.000,- EUR aufgenommen.

Da in den Förderrichtlinien u. a. festgelegt ist, dass jegliche Vergabe von Bauaufträgen im Zusammenhang mit dem beantragten Förderprojekt förderschädlich wirkt, ist rein formal vor Auftragsvergabe an den Generalübernehmer der förmliche Bewilligungsbescheid abzuwarten. Er wird bis Ende Mai bzw. Anfang Juni 2016 erwartet.

## Finanzierung

Im Teilhaushalt DEZ II, Fachbereich Sport und Gesundheit sind in der Produktgruppe 4241 „Sportstätten“ unter der Investitionsmaßnahme A424100080 „Turnhalle Ostertagstraße“ Finanzmittel eingestellt. Die in 2015 nicht benötigten Geldmittel der veranschlagten 1,25 Mio. EUR werden im Rahmen der Ermächtigungsüberträge nach 2016 übertragen. Für das Jahr 2017 sind weitere 800.000,- EUR, im Jahr 2018 weitere 250.000,- EUR eingestellt. (HH-Plan 2016, Seite 279).

Die Kosten für ein eventuell zu bauendes Kleinspielfeld sind nicht finanziert.

Das lose Mobiliar wird aus der Bestandshalle übernommen.

## Unterschriften:

## Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		2.300.000,- €
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 55		Produktgruppe 4241 „Sportstätten“		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000		
Investitionsmaßnahmen		A 424100080		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja bis zu einer Höhe von 2.300.000 € <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	742410008017

**Verteiler:** DI, DII, DIII; DIII/BIC-VS,FB 14, FB 20, FB 48, FB55, FB 60, FB 61, FB 65,FB 67





LUDWIGSBURG

# NOTIZEN