



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 095/20/GR

Federführendes Amt	Hochbauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	25.06.2020	öffentlich

Vergabe der Generalunternehmerleistungen „Neubau Sportkita Plaisir und Mensa,, und der Projektsteuerungsleistung

Beim Baubeschluss 2018 wurde einschließlich des Risikozuschlags von Projektkosten in Höhe von bis zu 8,579 Mio. EUR ausgegangen. Abzüglich von Nebenkosten i.H. von bis zu 1,28 Mio. EUR war für die Generalunternehmerleistungen ein Amtspreis in Höhe von 7,6 bis 7,9 Mio. EUR anzusetzen. Aufgrund der aktuellen Preisentwicklung konnte im Verhandlungsverfahren letztlich ein zuschlagfähiger Angebotspreis in Höhe von rund 7,96 Mio. EUR erzielt werden. Damit entstehen gegenüber dem Baubeschluss mit Risikozuschlag Mehrkosten in Höhe von rund 0,776 Mio. EUR.

Beschlussvorschläge

1. Dem Generalunternehmerangebot der Firma Peter Gross Hoch- und Tiefbau GmbH & Co.KG, Stuttgart, wird der Zuschlag für die weitere Planung und schlüsselfertige Herstellung von Gebäude und Freianlagen über rund 7.963.000,--EUR einschl. MwSt. erteilt.
2. Dem Büro Sprojekt-Immobilienmanagement und Projektsteuerung, Ostfildern, wird der Auftrag für die Projektsteuerung des Vorhabens über 204.680,-- EUR einschl. MwSt. erteilt.
3. Die Gesamtprojektkosten belaufen sich mit vorstehenden Vergaben auf voraussichtlich rund 9,355 Mio. EUR. Die im Haushaltsplan nicht veranschlagten Mehrausgaben sollen mit überplanmäßigen Mehrausgaben in Höhe von 909.217,-- EUR auf PSK 21100103-78710010.010 und 907.825,-- EUR auf PSK 36500101-78710010.770 beim Neubau Sportkita Plaisir und Mensa gedeckt werden. Deckung erfolgt durch die Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.817.042,-- EUR bei PSK 42410105-78710010.011, „Karl-Euerle-Sporthalle, Abbruch und Neubau“.

Haushaltsrechtliche Deckung		PSK:		21100103-78710010.010		36500101-78710010.770	
Haushaltsansatz:				500.000,00 EUR		500.000,00 EUR	
Ermächtigungsübertrag Vorjahr:				926.042,65 EUR		908.396,05 EUR	
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:				2.130.000,00 EUR		2.141.000,00 EUR	
Für Vergaben zur Verfügung:				3.556.042,65 EUR		3.549.396,05 EUR	
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):				4.465.259,00 EUR		4.457.221,13 EUR	
Über bzw. außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung:				909.217,00 EUR		907.825,00 EUR	
Amtsleiter:		Sichtvermerke:					
15.06.2020		I	II	III	10	20	50
Datum/Unterschrift		Kurzzeichen en Datum					61

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 den Baubeschluss zum Neubau der Sportkita und Mensa gefasst (SV Nr. 221/18/GR). Auf dieser Grundlage hat die Bauverwaltung den Bauantrag für das Vorhaben am 05.03.2019 eingereicht. Die Baugenehmigung wurde am 17.10.2019 erteilt.

Parallel wurde das zweistufige Generalunternehmer (GU)-Vergabeverfahren für die Gesamtbauleistung europaweit ausgeschrieben. In der ersten Stufe des Teilnahmewettbewerbs haben sich 6 Firmen beworben. Die Auswertung der Teilnahmeanträge erfolgte anhand einer zuvor erstellten Bewertungsmatrix nach Kriterien zur Organisationsstruktur, Nichtvorliegen von Ausschlussgründen, Nachweise der Befähigung, Gesamtumsatz mit Planungs- und Bauleistungen und vergleichbaren Referenzobjekten.

Drei Firmen konnten dabei die erforderlichen Voraussetzungen nachweisen und wurden für die zweite Stufe zur Abgabe eines Angebots für das Bauvorhaben aufgefordert. Zum Abgabetermin am 28.02.2020 lag fristgerecht ein Angebot der Peter Gross Hoch- und Tiefbau GmbH & Co.KG, Stuttgart, vor.

Angebotsprüfung und Verhandlung:

In der am 10. März 2020 durchgeführten Bieterpräsentation hat das Unternehmen die Gelegenheit erhalten, sich und die am Projekt beteiligten Fachplaner vorzustellen, ihr Angebot zu erläutern und eventuell mögliche Einsparpotentiale zum Bauteilkatalog vorzuschlagen.

Von März bis Juni 2020 wurde mit der Fa. Peter Gross in zwei Verhandlungsrunden über mögliche Einsparpotentiale verhandelt.

Zunächst hat das Unternehmen mit einem überarbeiteten Angebot vom 06.05.2020 einen Nachlass von ca. 5,2 % zur Angebotssumme vom 28.02.2020 gewährt. Dies entspricht rund 456.000,-- EUR einschl. MwSt..

Im Zuge der zweiten Verhandlungsrunde, hat das Unternehmen weitere Einsparoptionen in einem überarbeiteten Angebot vom 09.06.2020 angeboten. Über folgende Optionen konnte mit der Fa. Peter Gross dabei erfolgreich verhandelt werden:

Einsparoptionen GU Peter Gross vom 09.06.2020	Kosten
Alu statt Holz-Alu Fenster	- 20.000,-- EUR
Außenwände KS-Mauerwerk statt Holzständer	- 15.000,-- EUR
Einsparungen Treppe u. Stützmauer Außenanlagen	- 16.000,-- EUR
Einsparungen Beläge Außenanlagen	- 12.000,-- EUR
geänderte Konstruktion Dämmung Bodenplatte	- 20.000,-- EUR
Entfall Lamellendecke in Fluren, Ausführung Rasterdecke	- 20.000,-- EUR
Einsparung Lüftungsdecke Küche (Aufwärmküche)	- 55.000,-- EUR
Einsparung Küchengeräte Frisch-Aufwärmküche	- 37.000,-- EUR
Einsparoptionen gesamt, netto	- 195.000,-- EUR
zzgl. gesetzl. MwSt. 19%	- 37.050,-- EUR
Einsparoptionen gesamt, brutto	- 232.050,-- EUR

Mit diesen Einsparoptionen werden weiterhin alle wesentliche Qualitäten in Bezug auf Nutzung, wirtschaftlichen Unterhalt und Klimaschutz in vollem Umfang erhalten.

In der zweiten Verhandlungsrunde hat die Fa. Peter Gross zudem einen weiteren Nachlass in Höhe von ca. 1,5 %, entsprechend rund 126.390,-- EUR einschl. MwSt. angeboten.

Die finale Angebotssumme vom 09.06.2020 der Fa. Peter Gross Hoch- und Tiefbau GmbH & Co.KG ergibt sich damit wie folgt:

Datum	Angebot GU Peter Gross	Kosten, brutto
28.02.2020	Angebot zur Eröffnung	8.777.440,-- EUR
06.05.2020	Nachlass ca. 5,2 %	- 456.000,-- EUR
Verhandlung 1	Angebotssumme	8.321.440,-- EUR
09.06.2020	Summe Einsparoptionen gesamt	- 232.050,-- EUR
09.06.2020	weiterer Nachlass ca. 1,5 %	- 126.390,-- EUR
Verhandlung 2	Finale Angebotssumme	7.963.000,-- EUR

Übersicht und Einordnung Projektkosten:

Wie in der SV Nr.221/18/GR des Baubeschlusses aufgestellt, wurde für die gesamte Maßnahme, Stand Kostenberechnung 25.10.2018 von Investitionskosten in Höhe von rund 7,46 Mio. EUR, Preisstellung 1. Quartal 2019, ausgegangen.

Weiterhin wurde benannt, dass in den genannten Kosten keine Rückstellungen für darüberhinausgehende Risiken wie etwa ein vor Abschluss der Vergaben sich einstellender konjunkturbedingt überdurchschnittlich hoher Preisindex oder mit dem Bau einhergehende Risiken enthalten sind. Entsprechend der Erfahrungen bei aktuellen Hochbauprojekten waren bei den Baukosten Abweichungen von bis zu 15 % nicht auszuschließen. Die Verwaltung hat deshalb im Rahmen des Baubeschlusses vorgeschlagen, diese im Bedarfsfall mit den erforderlichen Beträgen im Rahmen folgender Haushalte nachzufinanzieren.

Die möglichen Investitionskosten für das Projekt „Neubau der Sportkita Plaisir und Mensa“ beliefen sich Stand 2018 unter Berücksichtigung des vorgenannten Risikozuschlags auf rund 8,579 Mio. EUR.

Mit dem finalen Angebot der Peter Gross Hoch- und Tiefbau GmbH & Co.KG, stellt sich der aktuelle Projektkostenüberblick Stand 2. Quartal 2020 im Vergleich mit dem Baubeschluss wie folgt dar:

Baubeschluss 2018 Gem. SV –Nr. 221/18/GR	7,5 Mio EUR
Baubeschluss mit Risikozuschlag 15% gem. SV vom 06.12.2018	8,579 Mio EUR
voraussichtliche Baukosten bei Vergabe an Fa. Peter Gross, 2 Quartal/2020 (Juni 2020)	7,963 Mio EUR
weitere Projektkosten:	
Option Frischküche	0,110 Mio EUR
Budget Ausstattung (Eigenvergabe BK)	0,452 Mio EUR
Baunebenkosten, bauherrenseitig	0,625 Mio EUR
Projektsteuerung / Beratung Vergabeverfahren	0,205 Mio EUR
Erwartete Gesamtprojektkosten Stand: 15.06.2020	9,355 Mio EUR

Mit den zu erwartenden Gesamtkosten für den Neubau der Sportkita Plaisir und Mensa in Höhe von rund 9,355 Mio. EUR liegt das Vorhaben rund 0,776 Mio. EUR über dem zum Zeitpunkt des Baubeschlusses dargestellten Risikorahmen von bis zu 8,579 Mio. EUR.

Für die Maßnahme wurde zum einen ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach dem Investitionsprogramm des Bundes über die „Kinderbetreuungsfinanzierung“ für die Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen beim Regierungspräsidium eingereicht. Für die Maßnahme wurde ein Bundeszuschuss in Höhe von bis zu 600.000,-- EUR bewilligt.

Zum anderen wurde für den Bau von Mensa und Küche sowie der geplanten künftigen Schulräume über die Schulbauförderung des Landes Baden-Württemberg ein weiterer Förderantrag beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht. Es wurde ein weiterer Bundeszuschuss in Höhe von 452.000,-- EUR bewilligt.

Abzüglich der bereits bewilligten Zuschüsse für Kita und Schulbau in Höhe von 1,052 Mio. EUR verbleiben bei der Stadt Backnang bei der Ausführung mit der Option Frischküche voraussichtlich Kosten in Höhe von rund 8,303 Mio. EUR.

Vertragsoption Ausgabeküche:

In den Gesamtprojektkosten in Höhe von 9,355 Mio. EUR ist die Frischküche für die Mensa enthalten. Die Verwaltung erstellt derzeit ein Mensakzept. Aktuell ist noch nicht endgültig entschieden, ob eine Frisch- oder Ausgabeküche notwendig ist. Sollte in der Mensa Plaisir keine Frischküche erforderlich werden, reduzieren sich die Gesamtprojektkosten um die Option Frischküche in Höhe von rund 110.000,-- EUR brutto.

Im Falle der Ausführung mit Ausgabeküche würden sich die Gesamtprojektkosten somit auf rund 9,245 Mio. EUR belaufen.

Abzüglich der Zuschüsse würden im Falle der Projektumsetzung mit Ausgabeküche Kosten in Höhe von rund 8,193 Mio. EUR bei der Stadt Backnang verbleiben.

Finanzierung:

Die Baukosten werden jeweils hälftig auf die Produktsachkonten (PSK) 21100103-78710010.010 „Grundschule Plaisir, Erweiterung Hort, Mensa“ sowie 36500101-78710010.770 „Tageseinrichtungen für Kinder, Neubau 6-gruppige Sport-Kita mit Mensa“ aufgeteilt und gebucht.

Bislang wurde im Haushalt auf den beiden PSK ein Gesamtbudget in Höhe von rund 7,535 Mio. EUR für das Projekt bereitgestellt. Aktuell sind im Projekt inklusive der Frischküche Mehraufwendungen in Höhe von insgesamt rund 1,82 Mio. EUR zusätzlich zu finanzieren.

Im Falle der Realisierung der Ausgabeküche würde sich dieser Betrag auf 1,71 Mio. EUR reduzieren.

Die Verwaltung schlägt vor, die zu finanzierenden Mehrausgaben bei PSK 21100103-78710010.010 über 909.217,-- EUR und PSK 36500101-78710010.770 über 907.825,--EUR in Höhe von insgesamt rund 1,82 Mio. EUR über eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung zu decken.

Die Deckung erfolgt über PSK: 42410105-78710010.011, „Karl-Euerle-Sporthalle, Abbruch und Neubau“. Die Verwaltung schlägt im Weiteren vor, zur Finanzierung der überplanmäßigen Mehrausgaben im nächsten Haushaltsplan die Auszahlungsansätze entsprechend anzupassen.

Die Verwaltung wird alle Möglichkeiten ausschöpfen, um im Rahmen der bis Ende 2020 befristeten Mehrwertsteuersenkung weitere Einsparungen zu realisieren.

Mit dem durch das komplexe Vergabeverfahren und krisenbedingt verschobenen, aktuellen Zeitplan muss die Interimskita weitere 7 Monate genutzt werden. Hierfür fallen an anderer Stelle im Ergebnishaushalt voraussichtlich Kosten in Höhe von rund 115.000,-- EUR an. Die Verwaltung schlägt vor, diese im nächsten Haushaltsplan zu finanzieren.

Zeitplan:

Nach der Auftragserteilung im Juli 2020 sollen die Planungen so vorangetrieben werden, dass der Baubeginn im Winter 2020 erfolgen kann und die Fertigstellung bis Juni 2022 erreicht wird.

Sitzungsvorlage Nr.:

095/20/GR

Seite:

6