

2023/177

öffentlich



Dezernat III
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:

DS 2015 V 28ö, DS 2015 G 5ö,
DS 2017/080, SV 2021/315, SV
2021/315-01, SV 2022/047, SV
2022/070; 2022/120; 2023/120;
2023/110; 2023/202

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	13.09.2023	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.09.2023	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	26.09.2023	Ö

Erweiterung Feuerwache Höfingen - Vergabe Gewerk Elektrotechnik & notwendige Budgeterhöhung

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

- Die Vergabe des Gewerks **Elektrotechnische Anlagen** an die **Firma Elektro Breitling GmbH, Böblinger Straße 88, 71088 Holzgerlingen** auf der Grundlage ihres Angebotes in Höhe von 242.132,64 € (inkl. 19% MwSt.) wird genehmigt.
- Die Erhöhung der Baukosten in Höhe von 103.000 € brutto wird genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
712600017201 Feuerwache Höfingen Hochbaumaßnahmen	2019	10.000 €	11.795,28 €	Der Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen.
	2020	-	-	
	2021	50.000 €	2.323,48 €	Der Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen.
	2022	500.000 €	65.414,52 €	Der Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen.
	2023	1.300.000 €	189.274,72 €	Der geringere Finanzbedarf ergibt sich aus der Anpassung des Projektablaufs.
	2024	1.300.000 €	1.300.000 €	Der Finanzbedarf ergibt sich aus der Anpassung

				des Projektablaufs und ist im Haushaltsplanentwurf 2024 veranschlagt.
--	--	--	--	---

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

2017 wurde ein Feuerwehrbedarfsplan erstellt in welchem festgestellt wurde, dass der bauliche Zustand der Feuerwachen bzgl. Funktionalität nicht dem aktuellen Standard entspricht (siehe Vorlage 2017/080). Mit Vorlage 2021/315-01 wurden die notwendigen Planungsleistungen für die Objektplanung (Gebäude, Freianlagen) sowie die Fachplanung (Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung) zur Vergabe beschlossen. Die Genehmigung der Gesamtmaßnahme erfolgte anschließend mit Vorlage 2022/070.

Teil der umzusetzenden Maßnahmen ist die Schaffung geschlechtergetrennter Umkleide- und Duschbereiche, einer Bürofläche sowie die nötige Gewährleistung einer Schwarz-Weiß-Trennung zur Vermeidung von Kontamination privater Kleidung. Auch eine Notstromanlage zur Versorgung bei Stromausfall, ein Lagerraum sowie eine Werkstattfläche werden geschaffen. Darüber hinaus gehört zu den umzusetzenden Maßnahmen die Erstellung der nördlichen Zufahrt zum Feuerwehrgebäude aus Richtung Lachentorstraße.

1.) Vergabevorschlag Elektrotechnische Anlagen

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichen Ausschreibung haben 3 Fachfirmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 26.05.2023, 10:00 Uhr, lagen 2 Angebote (Bieter) vor.

Durch das Büro Planung Engineering Nick GmbH, das Gebäudemanagement, sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt wurde daraufhin die Prüfung und Wertung (§§16 ff. VOB/A) vorgenommen.

Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar:

- Wertungsstufe I (Formale Prüfung - Ausschlüsse von der Wertung):

Es mussten 2 Angebote nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung ausgeschlossen werden.

Die Angebote waren nicht vollständig eingereicht; auch nach Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist wurden fehlende Erklärungen oder Nachweise nicht vorgelegt (§ 16 Abs. 1 Nr. 4 VOB/A).

Im Ergebnis musste die Öffentliche Ausschreibung nach § 17 Abs.1 Nr. 1 VOB/A aufgehoben werden, da kein Angebot eingegangen war, das den Ausschreibungsbedingungen entsprach.

Als weiteres Vorgehen wurde ein neues Vergabeverfahren im Rahmen einer nunmehr möglichen Beschränkten Ausschreibung gem. § 3a Abs. 2 Nr. 2 VOB/A durchgeführt.

2.) Vergabevorschlag Elektrotechnische Anlagen

Im Rahmen der durchgeführten Beschränkten Ausschreibung wurden 9 Fachfirmen die Ausschreibungsunterlagen zugesandt.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 01.08.2023, 11:00 Uhr, lagen 3 Angebote (Bieter) vor.

Durch das Büro Planung Engineering Nick GmbH, das Gebäudemanagement, sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt wurde daraufhin die Prüfung und Wertung (§§16 ff. VOB/A) vorgenommen.

Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar:

- Wertungsstufe I (Formale Prüfung - Ausschlüsse von der Wertung):

Es musste keines der abgegebenen Angebote nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung ausgeschlossen werden.

- Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):

Es wurde keines der 3 Angebote nach § 16b Abs. 3 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen.

- Wertungsstufe III (Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung):

Nach § 16c Abs. 1 VOB/A musste keines der Angebote aufgrund rechnerischer, technischer bzw. wirtschaftlicher Prüfung von der weiteren Wertung ausgeschlossen werden.

- Wertungsstufe IV (Auswahl des annehmbarsten Angebots):

In der engeren Wahl verbleiben somit 3 Hauptangebote.

Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich die im Anhang 02 (Vertrauliche Biiterrangfolge) dargestellte Biiterrangfolge. Eventuelle Rechenfehler, Abgebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei bereits in den jeweiligen Angebotsendpreisen berücksichtigt.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A stellt das Angebot der **Firma Elektro Breitling GmbH, Böblinger Straße 88, 71088 Holzgerlingen** unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen und funktionsbedingten Gesichtspunkte das wirtschaftlichste und annehmbarste dar.

Es wird daher als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl vorgeschlagen, den Auftrag an die **Firma Elektro Breitling GmbH, Böblinger Straße 88, 71088 Holzgerlingen**, mit einer Angebotssumme i. H. v. 242.132,64 € (inkl. 19% MwSt.) zu vergeben.

Aktuell zur Vergabe anstehende Gewerke:

Gewerk	Kostenberechnung	Vergabesummen	“-“ Mehr- “+” Minderkosten
Elektrotechnische Anlagen	181.427,40 €	242.132,64 €	-60.705,24 €
SUMME	181.427,40 €	242.132,64 €	-60.705,24 €

Gewerk Elektrotechnische Anlagen:

Das Budget aus der Kostenberechnung wird um brutto 60.705,24 € überschritten.

Zur weiteren Information:

Ebenfalls zur Vergabe anstehende Gewerke – Sanitärarbeiten und Lüftungsarbeiten – siehe Vorlage 2023/202 sowie das im Rahmen Zuständigkeit der Verwaltung zu vergebende Gewerk Wärmeversorgungsanlagen.

Gewerk	Kostenberechnung	Vergabesummen	“-“ Mehr- “+” Minderkosten
Sanitärarbeiten	33.486,60 €	61.567,70 €	-28.081,10 €
Lüftungsarbeiten	42.970,90 €	69.633,56 €	-26.662,66 €
Wärmeversorgungsanlagen	12.304,60 €	29.751,14 €	-17.446,54 €

SUMME	88.762,10 €	160.952,40 €	-72.190,30 €
--------------	--------------------	---------------------	---------------------

Bisher vergebene Gewerke:

Gewerk	Kostenberechnung	Vergabesummen	“-“ Mehr- “+” Minderkosten
Rohbauarbeiten	329.000,00 €	315.310,34 €	+13.689,66 €
Zimmer- u. Holzbauarbeiten	148.000,00 €	164.590,45 €	-16.590,45 €
SUMME	477.000,00 €	479.900,79 €	-2.900,79 €

Aktueller Kostenstand

Mit der Vergabe der Elektroarbeiten werden ca. 11,56 % der Gewerke zur Vergabe beschlossen.

Die aktuellen Kosten des Gewerks Elektrotechnik liegen 60.705,24 € über den berechneten Kosten.

Unter Berücksichtigung der Rohbauarbeiten und den benannten Gewerken sind insgesamt ca. 47,63 % der Gewerke beauftragt. Die aktuellen Kosten liegen in Summe ca. 135.796,33 € über den berechneten Kosten.

Die Deckung der Vergabeverluste kann aktuell noch über das genehmigte Budget für „Preissteigerungen und Unvorhergesehenes“ abgedeckt werden, welches mit Blick auf Preisschwankungen gebildet wurde. Gleichwohl ist dies fast aufgebraucht. Eine Budgeterhöhung zum weiteren Projektablauf ist daher notwendig.

Laut Planungsbüro Nick begründen sich die Preissteigerungen der aktuell zur Vergabe stehenden Gewerke der technischen Gebäudeausrüstung zum einen noch in dem Umstand, dass die Stabilisierung der Lieferketten nach Beendigung der Corona-Krise und der Einstellung der wirtschaftlichen Abläufe auf den Ukrainekrieg noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Ferner sind die Firmen der technischen Gebäudeausrüstung aktuell in der Regel bis weit in 2024 ausgelastet, ein relevanter Rückgang der Auftragslage zeichnet sich nicht ab. In der Kalkulation der Firmen, berichtet Planungsbüro Nick, finden außerdem aufgrund von erwarteten Tarifverhandlungen und aktuellem Fachkräftemangel deutliche Kostensteigerungen im Lohnsektor Berücksichtigung. Überdies werden seitens der Bieter Risikoaufschläge angesetzt, die sich mit den im öffentlichen Bereich üblichen längeren Bindefristen begründen lassen, welche den am Markt üblichen kürzeren Angebotsbindefristen entgegenstehen.

Die Auswertung beim Gewerk Elektrotechnische Anlagen bestätigen sowohl Preissteigerungen im Materialpreis, als auch in den ausgeschriebenen Dienstleistungspositionen durch entsprechend hohe Teuerungsraten.

Notwendige Budgeterhöhung

Das mit Genehmigung der Gesamtmaßnahme genehmigte Budget für Preissteigerungen und Unvorhergesehenes ist aktuell durch die Vergabeverluste nahezu aufgebraucht.

Die angebotenen hohen Preise begründen sich neben üblichen Marktschwankungen allerdings zum größten Teil gem. Planungsbüro Nick aus Baupreissteigerungen und der enormen aktuellen Auslastung der Unternehmen, gerade in den Gewerken der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrotechnik). Das Planungsbüro Nick berichtete von Vergleichsprojekten bei denen aktuell ebenfalls, und teilweise sogar wiederholt, Ausschreibungsverfahren ohne jegliche Angebote enden.

Auch das Gebäudemanagement teilt diese Erfahrungen keiner Angebotseingänge bzw. bei Angebotseingängen von sehr hohen Preisen aus aktuellen Projekten.

Zur weiteren Projektabwicklung ist eine Erhöhung des Budgets aufgrund möglichen

Preissteigerungen und Unvorhergesehenem unumgänglich und notwendig. Zum einen sind noch ausstehende Hochbaugewerke nicht ausgeschrieben. Hier sind potentielle Preissteigerungen zu berücksichtigen. Zum anderen sind Kosten für Unvorhergesehenes zu berücksichtigen, mit welchen beim Bauen im Bestand zu rechnen ist. An der Stelle wird auf die in Vorlage 2022/120 benannten Baupreissteigerungen zwischen Kostenberechnung und Kostenschätzung hingewiesen sowie auf aktuelle Werte vom Statistischen Bundesamt bzgl. Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Demnach sind im ersten Quartal 2023 zu 2022 die Preise zwischen 8 und 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Unter Berücksichtigung noch möglicher Preissteigerungen im Rahmen der noch auszuschreibenden Gewerke sowie ggf. anfallender Kosten für Unvorhergesehenes im Projekt von 7% ergibt sich in Summe ein zusätzlicher Mittelbedarf von rund 103.000,00€ brutto (vgl. Anhang 03).

Anlage/n

- 1 2023_177_Anlage_01_Kostenfortschreibung (öffentlich)

Projekt: Erweiterung Feuerwache Höfingen				
KG	Gewerk	Kostenberechnung (Stand: Juli 2022)	Vergabepaket (August 2023)	Differenz Vergabe - Kostenberechnung "- " Mehr- "+ " Minderkosten
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen			
210	Herrichten		enthalten in Rohbauarbeiten 58.000€	
212	Abbruchmaßnahme			
220	Öffentliche Erschließung			
230	Nichtöffentliche Erschließung			
300	Bauwerk- Baukonstruktion	647.000,00 €		-2.900,79 €
	Erdarbeiten		enthalten in Rohbauarbeiten 30.000€	
	Dränarbeiten		enthalten in Rohbauarbeiten 8.000€	
	<u>Rohbauarbeiten:</u> inkl. Erdarbeiten 30.000€ inkl. Dränarbeiten 8.000€ inkl. Teil Gerüstarbeiten 5.500€ inkl. Herrichten und Erschließen 58.000€	329.000,00 €	315.310,34 €	13.689,66 €
	Gerüst enthalten in Rohbau 5.500 enthalten in Holzbau 10.500€		Teil enthalten in Rohbau 5.500€ Teil enthalten in Holzbau 10.500€	
	<u>Zimmer- u. Holzbauarbeiten:</u> inkl. Teil Gerüstarbeiten 10.500€ inkl. Teil Dachabdichtung 17.500€	148.000,00 €	164.590,45 €	-16.590,45 €
400	Technische Anlagen	270.189,50 €		-132.895,54 €
410	Abwasser, Wasser, Gasanlagen	33.486,60 €	61.567,70 €	-28.081,10 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	12.304,60 €	29.751,14 €	-17.446,54 €
430	Lufttechnische Anlagen	42.970,90 €	69.633,56 €	-26.662,66 €
440	Starkstromanlagen	181.427,40 €	242.132,64 €	-60.705,24 €
500	Außenanlagen	179.000,00 €		
600	Ausstattung	25.000,00 €		
700	Baunebenkosten	305.000,00 €		
SUMME		1.426.189,50 €		-135.796,33 €