

2023/202

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; 2023/110;
2023/120: 2023/177

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Höfingen (Entscheidung)	13.09.2023	Ö

Erweiterung Feuerwache Höfingen - Vergabe Gewerke Sanitärarbeiten und Lüftungsarbeiten

Beschlussvorschlag

1. Die Vergabe des Gewerks **Sanitärarbeiten** an die **Firma mhm Gebäudetechnik GmbH, Hertichstraße 52, 71229 Leonberg**, auf der Grundlage ihres Angebotes in Höhe von 61.567,70 € (inkl. 19% MwSt.) wird genehmigt.
2. Die Vergabe des Gewerks **Lüftungsarbeiten** an die **Firma mhm Gebäudetechnik GmbH, Hertichstraße 52, 71229 Leonberg**, auf der Grundlage ihres Angebotes in Höhe von 69.633,56 € (inkl. 19% MwSt.) 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 gehört Erstellung der nördlichen Zufahrt zum Feuerwehrgebäude aus Richtung Lachentorstraße.

1.) Vergabevorschlag Sanitärarbeiten

Im Rahmen der durchgeführten Beschränkten Ausschreibung wurden 7 Fachfirmen die Ausschreibungsunterlagen zugesandt.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 04.07.2023, 12:00 Uhr waren **keine** Angebote eingegangen.

Als weiteres Vorgehen wurde ein neues Vergabeverfahren im Rahmen einer nunmehr möglichen Freihändigen Vergabe gem. § 3a Abs. 3 Nr. 2 VOB/A (Dringlichkeit, da die Gewerke Rohbau- und Holzbauarbeiten mittlerweile vergeben und die Baustelle terminiert ist) durchgeführt.

Im Rahmen der Freihändigen Vergabe wurden 11 Firmen die Ausschreibungsunterlagen zugesandt.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 19.07.2023, 12:00 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 3 Angebote nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung ausgeschlossen werden.

- Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):

Es wurden 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 Bierrangfolge) dargestellte Bierrangfolge. 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 **mhm Gebäudetechnik GmbH, Hertichstraße 52, 71229 Leonberg**, 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 **mhm Gebäudetechnik GmbH, Hertichstraße 52, 71229 Leonberg**, mit einer Angebotssumme i. H. v. **61.567,70 € (inkl. 19% MwSt.)** zu vergeben.

2.) Vergabevorschlag Lüftungsarbeiten

Im Rahmen der durchgeführten Beschränkten Ausschreibung wurden 4 Fachfirmen die Ausschreibungsunterlagen zugesandt.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 04.07.2023, 11:00 Uhr waren **keine** Angebote eingegangen.

Als weiteres Vorgehen wurde ein neues Vergabeverfahren im Rahmen einer nunmehr möglichen Freihändigen Vergabe gem. § 3a Abs. 3 Nr. 2 VOB/A (Dringlichkeit, da die Gewerke Rohbau- und Holzbauarbeiten mittlerweile vergeben und die Baustelle terminiert ist) durchgeführt.

Im Rahmen der Freihändigen Vergabe wurden 8 Firmen die Ausschreibungsunterlagen zugesandt.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 20.07.2023, 12:00 Uhr, lag 1 Angebot (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 kein Angebot nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung ausgeschlossen werden.

- Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):

Es musste kein Angebot nach § 16b Abs. 3 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen werden.

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

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

- Wertungsstufe IV (Auswahl des annehmbarsten Angebots):

In der engeren Wahl verbleibt somit 1 Hauptangebot.

Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich die im Anhang 02 (Vertrauliche Bierrangfolge) dargestellte Bierrangfolge. 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 **mhm Gebäudetechnik GmbH, Hertichstraße 52, 71229 Leonberg**, 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 **mhm Gebäudetechnik GmbH, Hertichstraße 52, 71229 Leonberg**, mit einer Angebotssumme i. H. v. **69.633,56 € (inkl. 19% MwSt.)** zu vergeben.

Aktuell zur Vergabe anstehende Gewerke:

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 €
SUMME	76.457,50 €	131.201,26 €	-54.743,76 €

Gewerk Sanitärarbeiten:

Das Budget aus der Kostenberechnung wird um brutto 28.081,10 € überschritten.

Gewerk Lüftungsarbeiten:

Das Budget aus der Kostenberechnung wird um brutto 26.662,66 € überschritten.

Zur weiteren Information:

Ebenfalls zur Vergabe anstehende Gewerke – Elektrotechnische Anlagen – siehe Vorlage 2023/177 sowie das im Rahmen der Zuständigkeit der Verwaltung zu vergebende Gewerk Wärmeversorgungsanlagen.

Gewerk	Kostenberechnung	Vergabesummen	“-“ Mehr- “+” Minderkosten
Elektrotechnik	181.427,40 €	242.132,64 €	-60.705,24 €
Wärmeversorgungsanlagen	12.304,60 €	29.751,14 €	-17.446,54 €
SUMME	193.732,00 €	271.883,78 €	-78.151,78 €

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 Sanitärarbeiten (2,13%) und der Lüftungsarbeiten (2,74%) werden hiermit ca. 4,87 % der Gewerke zur Vergabe beschlossen.

Die aktuellen Kosten der beiden Gewerke liegen 54.743,76 € über den berechneten Kosten.

Unter Berücksichtigung bereits vergebener und aktuell zur Vergabe anstehender Gewerke werden insgesamt ca. 47,63 % der Gewerke beauftragt sein. Die aktuellen Kosten liegen in Summe ca. 135.796,33 € über den berechneten Kosten.

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 Sanitär sowie den Lüftungsarbeiten bestätigen die Ausführungen, Preissteigerungen zeigen sich insbesondere auch in den ausgeschriebenen Dienstleistungspositionen durch entsprechend hohe Teuerungsraten.

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.

Notwendige Budgeterhöhung – Beschlusspunkt siehe Vorlage 2023/177 zum Beschluss für den Gemeinderat

Das mit Genehmigung der Gesamtmaßnahme genehmigte Budget für Risiko 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). 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.

Werden noch mögliche Preissteigerungen bei noch auszuschreibenden Gewerken sowie ggf. anfallende Kosten für Unvorhergesehenes im Projekt mit ca. 7% berücksichtigt, ergibt sich in Summe ein zusätzlicher Mittelbedarf von rund 103.000,00€ brutto (siehe Vorlage 2023/177).

Anlage/n

- 1 2023_202_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 €