

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	13.11.2024	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	19.11.2024	Ö

## Beauftragung der Jahresarbeiten für die Gewerke Heizung, Sanitär und Elektro für die Jahre 2025/2026

### Beschlussvorschlag

- Die losweise Vergabe der Jahresarbeiten an den städtischen Gebäuden für das Gewerk **Elektro** bis zum 31.12.2026 an die folgenden Firmen wird auf Grundlage deren Angebote je Los genehmigt:  
  
Los 1: Fa. Ziegler Systemhaus GmbH, Stuttgarter Straße 56, 71701 Schwieberdingen  
Angebot i. H. v. 24.103,45 €  
Los 2: Fa. Brenner GmbH, Liebigstraße 4, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 34.688,50 €  
Los 3: Fa. Brenner GmbH, Liebigstraße 4, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 34.688,50 €  
Los 4: Fa. Bibrlík & Stefani GbR, Schlosshof 14, 71686 Remseck;  
Angebot i. H. v. 104.743,80 €  
Los 5: Fa. Bibrlík & Stefani GbR, Schlosshof 14, 71686 Remseck;  
Angebot i. H. v. 81.158,00 €  
Los 6: Fa. Ziegler Systemhaus GmbH, Stuttgarter Straße 56, 71701 Schwieberdingen  
Angebot i. H. v. 24.373,58 €.
- Die losweise Vergabe der Jahresarbeiten an den städtischen Gebäuden für das Gewerk **Heizung** bis zum 31.12.2026 an die folgenden Firmen wird auf Grundlage deren Angebote je Los genehmigt:  
  
Los 1: Fa. Brenner GmbH, Liebigstraße 4, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 11.424,00 €  
Los 2: Fa. Brenner GmbH, Liebigstraße 4, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 22.967,00 €  
Los 3: Fa. Brenner GmbH, Liebigstraße 4, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 11.424,00 €  
Los 4: Fa. Detlef Bich GmbH & Co.KG, Gleiwitzer Straße 47, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 71.745,10 €  
Los 5: Fa. Detlef Bich GmbH & Co.KG, Gleiwitzer Straße 47, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 51.205,70 €  
Los 6: Fa. Brenner GmbH, Liebigstraße 4, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 22.967,00 €.
- Die losweise Vergabe der Jahresarbeiten an den städtischen Gebäuden für das

Gewerk **Sanitär** bis zum 31.12.2026 an die folgenden Firmen wird auf Grundlage deren Angebote je Los genehmigt:

- Los 1: Fa. Käfer GmbH, Ditzinger Straße 24, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 10.829,00 €
- Los 2: Fa. Käfer GmbH, Ditzinger Straße 24, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 21.177,00 €
- Los 3: Fa. Käfer GmbH, Ditzinger Straße 24, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 21.177,00 €,
- Los 4: Fa. Detlef Bich GmbH & Co.KG, Gleiwitzer Straße 47, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 51.170,00 €
- Los 5: Fa. Detlef Bich GmbH & Co.KG, Gleiwitzer Straße 47, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 51.170,00 €
- Los 6: Fa. Käfer GmbH, Ditzinger Straße 24, 71229 Leonberg;  
Angebot i. H. v. 21.479,50 €

### Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
<b>Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen aller Gebäudekostenstellen inkl. Wartung</b>	2025	5.689.484	5.689.484	Der Finanzbedarf für die Jahresarbeiten der Gewerke Heizung, Sanitär und Elektro ist im Haushaltsplanentwurf 2025 veranschlagt. Aus den Ausschreibungen ergibt sich ein jährlicher Finanzbedarf in Höhe von 672.491,13 EUR brutto. Der angegebene Finanzbedarf berücksichtigt darüber hinaus auch zusätzliche Bedarfe, welche entsprechend den Vorgaben beschafft werden.
<b>Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen aller Gebäudekostenstellen inkl. Wartung</b>	2026	4.872.471	4.872.471	Der Finanzbedarf für die Jahresarbeiten der Gewerke Heizung, Sanitär und Elektro wird im Haushaltsplanentwurf 2026 berücksichtigt.

### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung schließt für regelmäßig wiederkehrende Bauunterhaltungsmaßnahmen (Kleinreparaturen, Instandsetzungs-, Reparatur-, Wartungs-, Notdienst- und Havariearbeiten pro Einzelfall unter 20.000 EUR) an den Gebäuden der Stadt Leonberg für die Gewerke Sanitär, Heizung und Elektro Rahmenverträge (Jahresvertragsarbeiten) ab.

Die letzte Ausschreibung der o. g. Gewerke der Jahresarbeiten erfolgte Ende 2022, siehe Vorlage 2022/398, Beschlussfassung des Gemeinderates vom 20.12.2022. Die Rahmenverträge der Jahresarbeiten wurden im Dezember mit Vertragslaufzeiten bis zum 31.12.2024 abgeschlossen.

### **Erarbeitung der Ausschreibungsgrundlagen**

#### Ermittlung der Auftragshöhen

Für die einzelnen Gewerke wurden aus den Gebäudeunterhalts-Gesamtkosten der vergangenen Jahre folgende jährlichen Durchschnittsauftragsvolumen ermittelt:

- Sanitär	170.000 €
- Heizung	180.000 €
- Elektro	260.000 €

Aufgrund dieser jährlichen Auftragsvolumen war je Gewerk eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen.

Letztlich entscheidet über das Auftragsvolumen die Häufigkeit und Notwendigkeit der Reparaturmaßnahmen sowie Havarien in den einzelnen Gebäuden, daher handelt es sich bei den o. g. Zahlen um Schätzzahlen.

Über das Sachkonto 42110000 Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Ergebnishaushalt) werden auch weitere Gewerke, wie zum Beispiel Schlosser-, Schreiner-, Fensterarbeiten etc. abgerechnet, für die aufgrund des Auftragsvolumens keine Jahresausschreibung erfolgt. Ebenso werden außerhalb der Jahresvertragsarbeiten über Direktauftrag, freihändige Vergabe oder beschränkte Ausschreibung weitere notwendige Instandhaltungsmaßnahmen abgerechnet. Die Vergabe dieser Leistungen erfolgt entsprechend den Vorgaben. Die Jahresarbeiten der Gewerke Heizung, Sanitär und Elektro stellen nur einen Teil aus dem Finanzbedarf von 5.689.484 EUR für das Jahr 2025 und 4.872.471 EUR für das Jahr 2026 dar.

#### Losbildung

Das Gebäudemanagement betreut derzeit 280 Gebäude/ Kostenstellen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 172.000 m<sup>2</sup>. Dieser Gebäudebestand wurde entsprechend den Standorten der Gebäude in 6 Lose aufgeteilt:

- Los 1: Ortsteil Gebersheim
- Los 2: Ortsteil Höfingen
- Los 3: Ortsteil Warmbronn
- Los 4: Stadtteil Leonberg
- Los 5: Stadtteil Eltingen
- Los 6: Stadtteil Ramtel

Jedem Los liegt folglich ein Gebäudekatalog zugrunde, der den Ausschreibungen als Anlage beigelegt war. Der Bieter, der den Zuschlag für ein Los erhält, wird somit beauftragt, die Jahresarbeiten in sämtlichen Gebäuden dieses Loses durchzuführen.

Es wurde festgelegt und in den Ausschreibungsunterlagen bekanntgemacht, dass höchstens 2 Lose an einen Auftragnehmer vergeben werden. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Betreuung des Gebäudebestandes von mehr als 2 Losen für eine einzelne Firma aus Kapazitätsgründen nicht zu leisten ist.

Die Bieter konnten für alle Lose ein Angebot abgeben oder auch nur für einzelne Lose.

#### Wertungsmatrix

Um die Wertung der Angebote anhand der Eignung der Bieter für die Ausführung von Jahresarbeiten durchführen zu können, wurde eine Wertungsmatrix erstellt. Es wurden dabei folgende Kriterien für die Wertung herangezogen und entsprechend gewichtet:

Referenzen/ Eignungsnachweise; Mitarbeiteranzahl; Reaktionszeit– bei Notfällen; Reaktionszeit – außerhalb von Notfällen; Preis laut Angebot.  
Zur Eignungsabfrage der Bieter wurde basierend auf dieser Wertungsmatrix ein Fragenkatalog erstellt, der von den Bietern je Los auszufüllen war.

### **Vergabevorschlag**

Es wurden drei öffentliche Ausschreibungen durchgeführt:

- LV „Bauunterhaltung Jahresarbeiten 2025-2026; Elektroarbeiten“
- LV „Bauunterhaltung Jahresarbeiten 2025-2026; Heizungsarbeiten“
- LV „Bauunterhaltung Jahresarbeiten 2025-2026; Sanitärarbeiten“

### **LV Elektroarbeiten**

Im Rahmen der Öffentlichen Ausschreibung LV „Elektroarbeiten“ haben 8 Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Bis zum Angebotseröffnungstermin am 15.10.2024 um 12:00 Uhr lagen 7 Angebote vor.

Durch das Gebäudemanagement sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt wurde daraufhin die Prüfung und Wertung nach §§ 16 ff. VOB / A vorgenommen.

Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar:

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

Es musste 1 Angebot (Angebotsblatt KEV 115.1 nicht unterschrieben) ausgeschlossen werden.

#### **- Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):**

Es wurde kein Angebot nach § 16b Abs. 1 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen.

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

Nach § 16c 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 verbleiben somit 6 Hauptangebote.

Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich nachfolgende Biiterrangfolge. Eventuelle Rechenfehler, Abgebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei im jeweiligen Angebotsendpreis berücksichtigt.

### **Ermittlung der wirtschaftlichsten Loskombination**

Durch Ermittlung der Gesamtpunktzahlen aus der Wertungsmatrix kommt es zu folgendem Ergebnis:

Die Firma Ziegler Systemhaus GmbH erreicht in allen 6 Losen die höchste Punktzahl. Da die Höchstzahl der Lose in der Ausschreibung auf 2 Lose je Auftragnehmer beschränkt wurde, ist festzulegen, welche 2 Lose aus den insgesamt 6 Losen die Firma Ziegler GmbH erhält und welche Lose die nächstplatzierten Bieter bekommen.

Das Gebäudemanagement hat hierzu mit dem Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt und dem Rechnungsprüfungsamt das anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der Losverteilung abgestimmt. Gemäß dem Vergabe- und Vertragshandbuch für die Baumaßnahmen des Bundes (VHB) ist durch Gegenüberstellung aller möglichen Vergabevarianten die wirtschaftlichste Loskombination zu ermitteln.

Dabei gilt folgende Regel: Hat das Angebot eines Bieters in mehr als der angegebenen Höchstzahl der Lose die höchste Punktzahl, wird die unter Berücksichtigung der Rangfolge wirtschaftlichste Kombination aller Lose ermittelt. In jedem Fall erhält dieser Bieter solche Lose, in denen sein Angebot die höchste Punktzahl hat. Der Zuschlag wird auf die insgesamt wirtschaftlichste Kombination aller Lose erteilt.

Als Ergebnis bekommt die Firma Ziegler Systemhaus GmbH den Zuschlag für die Lose 1 und 6. Das sind 2 Lose aus den insgesamt 6 Losen, in denen sie die höchste Punktzahl erreicht hat.

Die Firma Bibrik & Stefani GbR bekommt – nach Variantenuntersuchung - die Lose 4 und 5. Das sind 2 der 2 Lose, in denen sie die zweithöchste Punktzahl erreicht hat.

Die Fa. Brenner GmbH bekommt – nach Variantenuntersuchung - die Lose 2 und 3. Das sind 2 der 6 Lose, in denen sie die zweit- / gleichhöchste Punktzahl erreicht hat.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A stellen die Angebote der Firmen **Ziegler Systemhaus, Firma Bibrik & Stefani GbR und Fa. Brenner GmbH** unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen und funktionsbedingten Gesichtspunkten die wirtschaftlichsten und annehmbarsten dar.

Es wird daher als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl vorgeschlagen, die Aufträge für die **Lose 1 und 6** an die Firma Ziegler Systemhaus, die Aufträge für die **Lose 4 und 5** an die Firma Bibrik & Stefani GbR und die Aufträge für die **Lose 2 und 3** an die Firma Fa. Brenner GmbH zu vergeben.

#### LV Heizungsarbeiten

Im Rahmen der Öffentlichen Ausschreibung LV „Heizungsarbeiten“ haben 4 Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Bis zum Angebotseröffnungstermin am 15.10.2024 um 11:00 Uhr lagen 3 Angebote vor.

Durch das Gebäudemanagement sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt wurde daraufhin die Prüfung und Wertung nach §§ 16 ff. VOB / A vorgenommen.

Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar:

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

Es musste 1 Angebot (Änderung der Ausschreibungsunterlagen ( Massen und Materialansätze)) ausgeschlossen werden.

**- Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):**

Es wurde kein Angebot nach § 16b Abs. 1 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen.

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

Nach § 16c 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 verbleiben somit 2 Hauptangebote.

Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich nachfolgende Bierrangfolge. Eventuelle Rechenfehler, Abgebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei im jeweiligen Angebotsendpreis berücksichtigt.

**Ermittlung der wirtschaftlichsten Loskombination**

Durch Ermittlung der Gesamtpunktzahlen aus der Wertungsmatrix kommt es zu folgendem Ergebnis:

Die Firma Brenner erreicht in allen 6 Losen die höchste Punktzahl.

Da es nur 2 Bieter gibt, kann die Vorgabe aus der Ausschreibung, dass max. 2 Lose an einen Bieter vergeben werden, nicht eingehalten werden.

Die Firma Bich bekommt die Lose 4 und 5, da sie nur an diesen 2 Losen teilgenommen hat.

Die Firma Brenner bekommt die Lose 1, 2, 3 und 6.

Es ist folglich keine Variantenbetrachtung erforderlich.

Die Gesamtvergabesumme der Fa. Brenner zugeteilten 4 Lose beträgt 68.782,00 €. Die Gesamtvergabesumme der Fa. Bich zugeteilten 2 Lose beträgt 122.950,80 €.

Es ist somit vertretbar, der Fa. Brenner 4 Lose zuzuteilen.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A stellen die Angebote der Firmen **Bich und Brenner** unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen und funktionsbedingten Gesichtspunkten die wirtschaftlichsten und annehmbarsten dar.

Es wird daher als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl vorgeschlagen, die Aufträge für die **Lose 4 und 5** an die Firma Bich, die Aufträge für die **Lose 1, 2, 3 und 6** an die Firma Brenner zu vergeben.

LV Sanitärarbeiten

Im Rahmen der Öffentlichen Ausschreibung LV „Sanitärarbeiten“ haben 4 Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Bis zum Angebotseröffnungstermin am 15.10.2024 um 10:00 Uhr lagen 3 Angebote vor.

Durch das Gebäudemanagement sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt wurde daraufhin die Prüfung und Wertung nach §§ 16 ff. VOB / A vorgenommen.

Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar:

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

Es musste 1 Angebot (Änderung der Ausschreibungsunterlagen (Massen und Materialansätze)) ausgeschlossen werden.

**- Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):**

Es wurde kein Angebot nach § 16b Abs. 1 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen.

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

Nach § 16c 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 verbleiben somit 2 Hauptangebote.

Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich nachfolgende Bierrangfolge. Eventuelle

Rechenfehler, Abgebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei im jeweiligen Angebotsendpreis berücksichtigt.

### **Ermittlung der wirtschaftlichsten Loskombination**

Durch Ermittlung der Gesamtpunktzahlen aus der Wertungsmatrix kommt es zu folgendem Ergebnis:

Die Firma Käfer erreicht in allen 6 Losen die höchste Punktzahl.

Da es nur 2 Bieter gibt, kann die Vorgabe aus der Ausschreibung, dass max. 2 Lose an einen Bieter vergeben werden, nicht eingehalten werden.

Die Firma Bich bekommt die Lose 4 und 5, da sie nur an diesen 2 Losen teilgenommen hat.

Die Firma Käfer bekommt die Lose 1, 2, 3 und 6.

Es ist folglich keine Variantenbetrachtung erforderlich.

Die Gesamtvergabesumme der Fa. Käfer zugeteilten 4 Lose beträgt 75.862,50 €. Die

Gesamtvergabesumme der Fa. Bich zugeteilten 2 Lose beträgt 102.340,00 €.

Es ist somit vertretbar, der Fa. Käfer 4 Lose zuzuteilen.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A stellen die Angebote der Firmen Bich und Käfer unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen und funktionsbedingten Gesichtspunkten die wirtschaftlichsten und annehmbarsten dar.

Es wird daher als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl vorgeschlagen, die Aufträge für die **Lose 4 und 5** an die **Firma Bich**, die Aufträge für die **Lose 1, 2, 3 und 6** an die **Firma Käfer** zu vergeben.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach der Genehmigung der Vergabe an die vorgeschlagenen Fachfirmen für die Gewerke Heizung, Sanitär und Elektro kann die formelle Beauftragung der Jahresarbeiten getätigt werden.

### **Anlage/n**

Keine