



Vorlage VA_09/2015
zur öffentlichen Sitzung des
Verwaltungsausschusses
am 06.07.2015

mit 5 Anlagen

An die
Mitglieder
des Verwaltungsausschusses

**Erweiterung des Kreishauses - 2. Bauabschnitt
Baufreigabe und Vergabe der Bauleistungen
- Vorberatung -**

1. Ausgangslage

Der Kreistag hat am 25.07.2014 der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung des Architekturbüros Kubeneck, Berlin, mit veranschlagten Kosten für das Bauwerk des 2. Bauabschnitts der Erweiterung des Kreishauses in Höhe von 22,5 Mio. Euro und die Friedrichstraße 71 in Höhe von 2,2 Mio. Euro zugestimmt. Die weitere Planung auf der Grundlage der Entwurfsplanung bis zur Baureife (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung bis zum Vergabevorschlag der Bauausführung als Einzelgewerkvergabe) wurde freigegeben und das Architekturbüro Kubeneck, die Projektsteuerung Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und die bisher beauftragten Sonderfachleute entsprechend weiter beauftragt. Der Verwaltungsausschuss hat der Ausstattung des Gebäudes Friedrichstr. 71 mit Rollregalanlagen im Erdgeschoss und Festregalen im Obergeschoss für 425.000 Euro am 07.07.2014 zugestimmt.

2. Stand der Ausführungsplanung und der bauvorbereitenden Maßnahmen

Die Entwurfsplanung wurde überarbeitet und in die Werkplanung übernommen. Auf dieser Grundlage wurden die Leistungsbeschreibungen gefertigt. Das Klimakonzept des 2. Bauabschnitts wurde gegenüber dem 1. Bauabschnitt durch einen effizienteren Sonnenschutz, eine Bauteilaktivierung zur Kühlung und einen höheren Dämmstandard verbessert. Die aktuelle Planung unterschreitet die gültige Energieeinsparverordnung signifikant. Die WC-Spülungen sollen eine Regenwasserspülung erhalten. Die Unterbringung der Fachbereiche mit Sonderfunktionen (Ernährungszentrum und Fachbereich Vermessung) innerhalb des Bürorasters waren eine besondere Herausforderung. Hinzu kamen Auflagen aus der Baugenehmigung, die zu weiterem Planungsaufwand geführt haben, so dass der Planungsprozess aufwändiger war als zunächst angenommen. Die Baugenehmigung liegt seit dem 17.03.2015 vor.

Das Backsteingebäude Friedrichstraße soll im Erdgeschoss und im Obergeschoss die Registratur aufnehmen. Bei dieser Nutzung muss nur in geringem Umfang in die Gebäudestruktur eingegriffen werden und der Ausbau kann auf einem vergleichsweise niedrigen Standard erfolgen. Im Dachgeschoss gewinnt man weitere notwendige Lagerflächen. Das Gebäude wird im Untergeschoss mit einem Gang an den Neubau des 2. Bauabschnitts angebunden. Zur Beförderung der Akten und der Mitarbeiter wird es einen Aufzug erhalten. Das Gebäude dient zugleich als Lärmabschottung gegenüber der viel befahrenen Friedrichstraße. Die Schadstoffsanierung und die Abbruchmaßnahmen wurden bereits Ende 2014 durchgeführt. Der statische Zustand des Gebäudes erforderte einen hohen Planungsaufwand. In der intensiven Planungsphase konnten die Schwierigkeiten bei der Anbindung des unterirdischen Tunnelbauwerks und der Integration des Aufzugs mit den notwendigen Unterfangungen gelöst werden.

3. Verifizierung der Baukosten und Ausschreibungsverfahren

Das EU-Ausschreibungsverfahren konnte termingerecht abgeschlossen werden. Es wurden inzwischen die Gewerke Erweiterter Rohbau, Elementierte Trennwände, Fassade, Dachabdichtung, Dachbegrünung, Stahlbau, Fördertechnik, Elektrotechnik und Heizung, Lüftung, Sanitär, Gerüstbau ausgeschrieben und submittiert. Die Resonanz auf die Ausschreibung dieser 12 Gewerke war unterschiedlich hoch und reichte von 33 abgeholten Leistungsverzeichnissen bei der Fassade bis zu vier beim Gewerk Sanitär. Bei den Gewerken Erweiterter Rohbau, Raumlufttechnik, Heizungstechnik und Sanitär haben jeweils nur eine Firma ein Angebot abgegeben. Unsere Rückfrage bei den verschiedenen Bietern hat ergeben, dass die Firmen durchweg sehr hoch ausgelastet sind. Die Angebotspreise der erstplatzierten Bieter sind jedoch günstig. Insgesamt sind die Vergabesummen um 941.178,33 Euro (8,30 %) niedriger als die von den Planern bepreisten Leistungsverzeichnisse erwarten ließen. Das erste Ausschreibungspaket umfasste rund 72 % der berechneten Baukosten, so dass diese submittierten Angebotspreise bis zum Ende der Bauzeit abgesichert sind. Für die noch nicht ausgeschrieben Gewerke des Innenausbau und der Außenanlagen wurden die Kosten anhand sorgfältiger Massenermittlungen errechnet. Die Nebenkosten der Bauplanung und Baudurchführung wurden mit den honorarfähigen Kosten des vorläufigen Kostenanschlags ermittelt. Nach diesem Kostenanschlag des Architekten, der von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH geprüft wurde, belaufen sich die Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt der Kreishausenerweiterung nun auf 22,3 Mio. und für das Backsteingebäude auf 2,4 Mio. Euro. Die leichte Erhöhung beim Backsteingebäude kann durch das Budget beim Neubau ausgeglichen werden. Die Kosten liegen also im Rahmen der Gesamtbudgets. Der Kostenanschlag ist in der Anlage 1 dargestellt. An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Kosten nach DIN 276 (Kostengruppen 200-500) entsprechend der bisherigen Kostenberechnung ohne Mobiliar und bewegliche Einrichtung ermittelt sind. Die Kosten für die notwendige Ausstattung des Neubaus belaufen sich auf der Basis des derzeitigen Ausstattungsprogramms des Kreishauses auf rund 900.000 Euro und für die Regalanlagen des Backsteingebäudes auf rund 425.000 Euro.

4. Termine

Nach der Vergabe der Bauleistungen soll unverzüglich mit der Baustelleneinrichtung und den Erdarbeiten begonnen werden. Der Spatenstich ist schon nach der Sitzung des Kreistags am 17.07.2015 vorgesehen. Die Fertigstellung wird derzeit auf Mitte 2017 terminiert.

5. Finanzierung

Die Finanzierung für die Bauvorhaben ist im Haushaltsplan bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung wie folgt enthalten:

2. BA Erweiterung des Kreishauses:

2014	1.200.000 €
2015	5.000.000 €
2016	11.500.000 €
2017	4.800.000 €
Gesamtsumme:	22.500.000 €

Friedrichstraße 71 :

2014	150.000 €
2015	750.000 €
2016	1.100.000 €
2017	200.000 €
Gesamtsumme:	2.200.000 €

6. Projektgruppe Kreishauserweiterung

Die Projektgruppe Kreishauserweiterung wurde am 19.06.2015 über den Projektstand informiert. Die Vergabevorschläge wurden ausführlich vorgestellt und besprochen. Dabei wurde auch der Einsatz von Recyclingbeton (RC-Beton) diskutiert. Bei Recyclingbeton werden die mineralischen Zuschlagstoffe aus betonhaltigem Abbruchmaterial gewonnen. Das Ziel ist, Deponiekapazitäten zu schonen und Rohstoffe einzusparen. Bisher wird der größte Teil des aufbereiteten Materials im Unterbau von Straßen eingesetzt, jedoch nicht im höherwertigen konstruktiven Betonbau. Dazu fehlen derzeit in Baden-Württemberg immer noch modellhafte Bauvorhaben, um die Verwendung von Recyclingbeton weiter voranzubringen. Auf Anregung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg und der Abfallverwertungsgesellschaft des Landkreises Ludwigsburg wurden die Betonmengen des Untergeschosses (2360 m³) alternativ ausgeschrieben mit dem Ergebnis, dass die Ausführung mit Recyclingbeton um 37.802,24 Euro teurer ist als der herkömmliche Ort beton. Die Projektgruppe hat sich jedoch dafür ausgesprochen, im Untergeschoss den Recyclingbeton einzusetzen, um bei positiven Erfahrungen auch das Obergeschoss mit RC-Beton auszuführen. Durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit wird ein erfolgreiches Modellprojekt eine Signalwirkung für die Bauwirtschaft und für die Marktakzeptanz von RC-Beton haben. Beispielsweise könnte die AVL in ihrem Wertstoffmagazin und bei Veranstaltungen auf das Vorzeigeprojekt hinweisen. Die Projektgruppe hat entschieden, dem Verwaltungsausschuss und dem Kreistag zu empfehlen, auf der Grundlage der vorliegenden Ausschreibungsergebnisse die weiterführenden Beschlüsse für die Baufreigabe zu fassen, die Alternativpositionen für den Recyclingbeton zu beauftragen und bei positiver Erfahrung auch die weiteren Geschosse in dieser Weise auszuführen.

7. Auftragsvergaben

Da in einem Vergabeverfahren spätere rechtliche Auseinandersetzungen nicht auszuschließen sind, kommt etwaigen Mitwirkungsverboten im Vergabeverfahren eine besondere Bedeutung zu. Daher sind persönliche Verbindungen zwischen der Vergabestelle und einem Bieter oder Bewerber von vornherein auszuschließen. In § 16 VgV ist der Kreis der von Entscheidungen im Vergabeverfahren ausgeschlossen Personen benannt (s. Anlage 5). Das Mitwirkungsverbot bezieht sich auf alle Bieter oder Bewerber die am Verfahren teilgenommen haben.

Die geprüften Angebotssummen sämtlicher Gewerke sind aus Anlage 2 ersichtlich. Nachstehend sind die erstplatzierten Bieter für die einzelnen Gewerke aufgeführt:

1. Elementierte Trennwände , Fa. Feederle, Karlsruhe	915.947,76 €
2. Erweiterter Rohbau , Fa. Grötz GmbH, Nürtingen	5.176.556,66 €
3. Fassade , Fa. INOCLADE Engineering GmbH, Ilshofen	3.293.278,45 €
4. Dachabdichtung , Fa. H. Fritz GmbH, Murr	245.563,46 €
5. Dachbegrünung , Fa. ProNatur GmbH, Metzingen	39.301,30 €
6. Stahlbau , Fa. Stahlbau Güstrow GmbH, Lüssow	64.009,51 €
7. Aufzüge , Jörg Becker Aufzugbau GmbH, Rheinstetten	263.572,86 €
8. Elektrotechnik , Fa. Elektro Schlagenhaut, Ellwangen	1.821.637,46 €
9. Raumlufttechnik , Fa. LKK GmbH, Rudersberg	546.266,64 €
10. Heizungstechnik , Fa. Maier Heiztechnik GmbH, Köngen	769.745,54 €
11. Sanitär , Fa. Scholz GmbH, Freiberg	409.681,29 €
12. Gerüst , Fa. Wolfgang Fuchs GmbH, Bühlertann	134.385,31 €

Der Verwaltungsausschuss schlägt dem Kreistag vor, folgenden Beschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag,

- die Baufreigabe nach den Ausführungsplänen des Architekturbüros Kubeneck, Berlin, nebst Kostenanschlag mit veranschlagten Gesamtkosten für die Erweiterung des Kreishauses in Höhe von 22,3 Mio. Euro und für das Backsteingebäude Friedrichstraße 71 in Höhe von 2,4 Mio. Euro zu erteilen,
- das Architekturbüro Kubeneck, den Projektsteuerer Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und die bisher beauftragten Sonderfachleute entsprechend weiter zu beauftragen,
- die Gewerke entsprechend der Auflistung unter Ziff. 7 zu vergeben,
- die Ausführung des Untergeschosses mit Recyclingbeton zu beauftragen und bei positiver Erfahrung auch die weiteren Geschosse in dieser Weise auszuführen.