



Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 03.02.2016
Geschäftszeichen GM-mk-ha
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 01.03.2016 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 068/16

Betreff: Neubau Verwaltungszentrum Bürgerdienste
- Vergabe der
a) Bohrpfahl-, Erd- und Rohbauarbeiten
b) Metallbau-, Verglasung und Sonnenschutzarbeiten
c) Elektrotechnische und Fernmeldetechnische Anlagen
d) Sanitärtechnik
e) Heizung/Kälteverrohrung
f) Lüftung/Kältezentrale

Anlagen: Übersicht Submissionsergebnisse (vertraulich - werden in Sitzung verteilt)

Antrag:

1. Die ausgeschriebenen Leistungen für
 - a) die Bohrpfahl-, Erd- und Rohbauarbeiten werden an die Firma Ed Züblin AG, Neu-Ulm zum Angebotspreis von 4.078.675,20 € vergeben.
 - b) die Metallbau-, Verglasung- und Sonnenschutzarbeiten werden an die Firma Dodel GmbH, Ulm zum Angebotspreis von 954.659,17 € vergeben.
 - c) die Arbeiten elektrotechnische und fernmeldetechnische Anlagen werden an die Firma Dörner Elektrotechnik GmbH, Ulm zum Angebotspreis von 1.015.291,02 € vergeben.
 - d) die Sanitärtechnikarbeiten werden an die Firma Wolfmaier Haustechnik GmbH, Laupheim zum Angebotspreis von 326.833,50 € vergeben.
 - e) die Arbeiten für Heizung / Kälteverrohrung werden an die Firma Wolfmaier Haustechnik GmbH, Laupheim zum Angebotspreis von 431.549,70 € vergeben.
 - f) Die Arbeiten Lüftung / Kältezentrale werden an die Firma WSH Wurzinger Klimatechnik GmbH, Schnelldorf-Hilpertsweiler zum Angebotspreis von 647.652,86 € vergeben.

Zur Mitzeichnung an:

C 3. RPA

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

2. Kostendeckung:
Die Deckung der Auszahlungen in Höhe von insgesamt 7.454.661,45 € erfolgt im Finanzhaushalt Projekt-Nr. 7.12200001. Hier stehen insgesamt 15.767.000 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen von 629.000 €) zur Verfügung.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Anlass

Gemeinderat am 18.11.2015 - Baubeschluss, GD 442/15, (Niederschrift § 97)

Baubeginn:

April 2016

Fertigstellung:

Sommer 2018

2. Kostenprognose

KGR	Kostengruppe	Kostenberechnung gem. Baubeschluss	Kostenprognose
100	Grundstück	€	€
200	Herrichten und Erschließen	388.000 €	388.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	7.709.000 €	8.039.644 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.981.000 €	*2.994.150 €
500	Außenanlagen	191.000 €	191.000 €
600	Ausstattung	720.000 €	720.000 €
700	Baunebenkosten	3.276.000 €	3.276.000 €
	Baukosten	15.265.000 €	15.608.794 €
*	Aktivierete Eigenleistungen	502.000 €	629.000 €
*	Projektkosten (inkl. AEL)	15.767.000 €	16.237.794 €

Inklusive der nicht ausschusspflichtigen Vergaben (Wärmedämmung der Installationen und Aufzüge) mit Gesamtminderkosten von 52.179,17 €.

Auf Basis der Submissionsergebnisse hat die Projektgruppe für den Neubau der Bürgerdienste zusammen mit dem Nutzer die Gründe für die Mehrkosten untersucht und geprüft, ob in den einzelnen Gewerken Einsparungspotentiale vorhanden sind und kam zu folgendem Ergebnis:

Generell und für alle Gewerke lässt sich erkennen - und das bestätigen auch die Submissionsergebnisse bei anderen Baumaßnahmen -, dass die aktuelle Konjunktur bzw. die gute Auslastung der Firmen zu höheren Angebotspreisen führt. Dies bestätigen auch die Übersichten der Submissionsergebnisse.

Inwieweit die zeitgleichen Baumaßnahmen im Bereich des Neubaus der Bürgerdienste wie Sedelhöfe, Straßenbahn und Neubau der Tiefgarage am Bahnhof (auf die in den Vorbemerkungen der Ausschreibungsunterlagen explizit hingewiesen wurde) Einfluss auf die Angebotspreise hatten, ist zwar zu vermuten, aber nicht nachzuweisen. Auffallend ist hier beispielsweise im Gewerk Rohbauarbeiten die Position für die Baustelleneinrichtung, die ca. 150.000 € über den Kostenansatz liegt und die vermutlich mit der besonderen innerstädtischen Lage begründet werden kann.

Eine Aufhebung der Ausschreibungen ohne substantielle Veränderungen bei den Leistungsverzeichnissen würde mit ziemlicher Sicherheit nicht zu günstigeren Angeboten führen, hätte aber, da eine erneute EU-weite Ausschreibung notwendig wäre, erheblichen Einfluss auf den Ausführungszeitraum. Ein Teil dieser substantiellen Änderungen wurde bereits bei der GD 357/14 für den Projektbeschluss am 21.10.2014

untersucht, wie der Entfall des zweiten Personenaufzugs (geschätzte Einsparung nach Submission ca. 40.000 €) sowie des PKW-Aufzuges (geschätzte Einsparung nach Submission ca. 75.000 €) und damit verbunden der gesamten Tiefgarage. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurden diese Änderungen im Einvernehmen mit dem Nutzer verworfen.

In Abstimmung mit den Planern und den Nutzern schlägt die Verwaltung vor, bei den Betonarbeiten auf das Reinigen der gestockten Betonfläche und den Graffitischutz (oberhalb des Erdgeschosses) zu verzichten. Beide Positionen sind nach Rücksprache mit der ausführenden Firma nicht unbedingt erforderlich (der Graffitischutz sollte auch eine mögliche Veralgung verhindern). Beide Positionen beinhalten Kosten von ca. 70.000 € und könnten damit die gesamten Mehrkosten um diesen Betrag reduzieren.

Im Vorgriff auf die nächsten Ausschreibungen und zur generellen Kostenreduzierung empfiehlt die Verwaltung bereits jetzt schon auf die Ausführung des Bodenbelags im 1. OG in Terrazzo zu verzichten: Minderkosten ca. 75.000 €. Ausgeführt soll stattdessen eine mineralische Bodenbeschichtung werden.

Im Gewerk Lüftung/Kältezentrale wurde ein mögliches Einsparpotential mit dem Entfall der adiabaten Kühlung bei den beiden RLT-Anlagen mit den Nutzern besprochen. Durch diesen Entfall könnten Minderkosten von ca. 70.000 € erzielt werden. Durch den Entfall dieser adiabaten Kühlung ist aber eine Kühlung der Zuluft von ca. 24 Grad Celsius bei einer Außentemperatur von 34 Grad Celsius nicht mehr möglich und hat damit Auswirkung auf die Behaglichkeit im Gebäude.

Der in der Kostenprognose aufgrund der Submissionsergebnisse ermittelte Mehrbedarf von 343.794 € kann aus dem genehmigten Budget heraus nicht gedeckt werden. Zurzeit sind bereits ca. 72 % aller Leistungen ausgeschrieben.

Die Verwaltung wird deshalb noch vor der Sommerpause einen Antrag zur Kostenfortschreibung stellen. Zu diesem Zeitpunkt liegen weitere Submissionsergebnisse vor, ebenso die Mehrkosten, die sich aufgrund der Ergebnisse der Archäologie, im Besonderen durch den Mehraufwand bei den Aushub- und Verbaumaßnahmen, Bergung von Teilen der archäologischen Funde in Absprache mit dem LAD sowie Wiedereinbau dieser Teile in den Neubau, Entsorgung von sog. Z1.1-Material, Änderungen bei der Außenanlagenplanung usw. ergeben.

Die oben genannten und vorgeschlagenen Einsparungen sind bei der Kostenprognose noch nicht berücksichtigt, da sie zum Einen noch abschließend verhandelt bzw. in die entsprechende Ausschreibung aufgenommen werden müssen.

Für die Auszahlungen stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.12200001 zurzeit noch ausreichende Finanzmittel zur Verfügung.

3. a) Bohrpfahl-, Erd- und Rohbauarbeiten

Ausschreibung

Die Leistungen wurden gemäß der VOB/A, in einem offenen Verfahren EU-weit ausgeschrieben. Die ausgeschrieben Leistungen umfassen die Bohrpfahl-, Erd- und Rohbauarbeiten.

Bei der am 13.01.2016 durchgeführten Submission gingen 7 gültige Angebote ein. Das Ergebnis der Submission ist in Anlage 1 zu GD dargestellt, die vertraulich in der Sitzung als Tischvorlage verteilt wird.

Die Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement schlägt vor, den Auftrag an die Bieterin mit dem annehmbarsten Angebot, die Firma Ed Züblin AG, Neu-Ulm zum Angebotspreis von 4.078.675,20 € zu vergeben.

Kostenberechnung: 3.568.964,70 €

b) Metallbau-, Verglasung und Sonnenschutzarbeiten

Ausschreibung

Die Leistungen wurden gemäß der VOB/A, in einem offenen Verfahren EU-weit ausgeschrieben. Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen die Metallbau-, Verglasung und Sonnenschutzarbeiten.

Bei der am 13.01.2016 durchgeführten Submission gingen 11 gültige Angebote ein. Das Ergebnis der Submission ist in Anlage 1 zu GD dargestellt, die vertraulich in der Sitzung als Tischvorlage verteilt wird.

Die Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement schlägt vor, den Auftrag an die Bieterin mit dem annehmbarsten Angebot, die Firma Dodel GmbH, Ulm zum Angebotspreis von 954.659,17 € zu vergeben.

Kostenberechnung: 1.133.724,90 €

c) Elektrotechnische und Fernmeldetechnische Anlagen

Ausschreibung

Die Leistungen wurden gemäß der VOB/A, in einem offenen Verfahren EU-weit ausgeschrieben. Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen die elektrotechnischen und fernmeldetechnischen Anlagen.

Bei der am 13.01.2016 durchgeführten Submission gingen 7 gültige Angebote ein. Das Ergebnis der Submission ist in Anlage 1 zu GD dargestellt, die vertraulich in der Sitzung als Tischvorlage verteilt wird.

Die Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement schlägt vor, den Auftrag an die Bieterin mit dem annehmbarsten Angebot, die Firma Dörner Elektrotechnik GmbH, Ulm zum Angebotspreis von 1.015.291,02 € zu vergeben.

Kostenberechnung: 1.182.402,09 €

d) Sanitärtechnik

Ausschreibung

Die Leistungen wurden gemäß der VOB/A, in einem offenen Verfahren EU-weit ausgeschrieben. Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen die Sanitärtechnik.

Bei der am 14.01.2016 durchgeführten Submission gingen 4 gültige Angebote ein. Das Ergebnis der Submission ist in Anlage 1 zu GD dargestellt, die vertraulich in der Sitzung als Tischvorlage verteilt wird.

Die Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement schlägt vor, den Auftrag an die Bieterin mit dem annehmbarsten Angebot, die Firma Wolfmaier Haustechnik GmbH, Laupheim zum Angebotspreis von 326.833,50 € zu vergeben.

Kostenberechnung: 272.106,13 €

e) Heizung/Kälteverrohrung

Ausschreibung

Die Leistungen wurden gemäß der VOB/A, in einem offenen Verfahren EU-weit ausgeschrieben. Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen die Arbeiten Heizung / Kälteverrohrung.

Bei der am 14.01.2016 durchgeführten Submission gingen 3 gültige Angebote ein. Das Ergebnis der Submission ist in Anlage 1 zu GD dargestellt, die vertraulich in der Sitzung als Tischvorlage verteilt wird.

Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement schlägt vor, den Auftrag an die Bieterin mit dem annehmbarsten Angebot, die Firma Wolfmaier Haustechnik GmbH, Laupheim zum Angebotspreis von 431.549,70 € zu vergeben.

Kostenberechnung: 409.584,67 €

f) Lüftung/Kältezentrale

Ausschreibung

Die Leistungen wurden gemäß der VOB/A, in einem offenen Verfahren ausgeschrieben. Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen die Arbeiten für Lüftung/Kältezentrale.

Bei der am 14.01.2016 durchgeführten Submission gingen 5 gültige Angebote ein. Das Ergebnis der Submission ist in Anlage 1 zu GD dargestellt, die vertraulich in der Sitzung als Tischvorlage verteilt wird.

Die Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement schlägt vor, den Auftrag an die Bieterin mit dem annehmbarsten Angebot, die Firma WSH Wurzinger Klimatechnik GmbH, Schnelldorf-Hilpertsweiler zum Angebotspreis von 647.652,86 € zu vergeben.

Kostenberechnung: 491.904,43 €