



Vorbericht

Vorlage Nr. 24-020-2023

Ziffer 3 der Tagesordnung
UT-05-2023

Dezernat 2
Amt für Liegenschaften und Gebäude
Holger Thiessen

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 29.11.2023

Neubau Schülerwohnheim; Vergaben
- Pfosten-Riegel-Fassade
- Innentüren
- Außentüren und Fenster
- Anpassung Architektenhonorar

Beschlussvorschlag:

1. Der Auftrag für die Pfosten-Riegel-Fassade wird an die Firma Bacher GmbH zum Angebotspreis von 332.147,33 Euro vergeben.
2. Der Auftrag für die Innentüren wird an die Schreinerei Hecht zum Angebotspreis von 441.400,90 Euro (inkl. Wartung) vergeben.
3. Der Auftrag für die Außentüren und Fenster wird an das wirtschaftlichste Angebot vergeben.
4. Das Honorar der Architekten wird wie vorgeschlagen angepasst.

Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Am 15. Mai 2023 erfolgte der Spatenstich für den Neubau des Schülerwohnheims beim Kreis-Berufsschulzentrum in Biberach. Inzwischen hat die Firma Grüner und Mühlshlegel (GM) das Erdgeschoss aus Stahlbeton errichtet. Derzeit werden die Treppenhäuser aus Stahlbeton, ebenfalls durch die Fa. GM, erstellt.

Die Aufträge für den Holzmodulbau und die Sichtbetonfassade wurden vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 20. Juni 2023 vergeben. Zusammen mit dem 1. Vergabepaket, welches im März 2023 beauftragt wurde, sind bereits rund 82 Prozent der Leistungen beauftragt.

2. Ausschreibungen

2.1. Pfosten-Riegel-Fassade

Nachdem bei der ersten europaweiten Ausschreibung für das Gewerk Pfosten-Riegel-Fassade kein annehmbares Ergebnis erzielt wurde, hat die Verwaltung die Ausschreibung aufgehoben. Die Ausschreibung wurde mit einem optimierten Leistungsverzeichnis erneut in einem europaweiten Verfahren veröffentlicht. Die Auftragsbekanntmachung wurde am 29. August 2023 an das EU-Amtsblatt versendet. Am 1. September 2023 erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Landkreises und anschließend in der Schwäbischen Zeitung. Die Angebotsfrist endete am 4. Oktober 2023.

Die Firma Bacher GmbH aus Mengen hat mit 332.147,33 Euro das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die Firma ist bekannt und in der Lage, die Arbeiten fach- und termingerecht durchzuführen. Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an die Firma Bacher zu vergeben.

2.2. Innentüren

Die europaweite Ausschreibung für die Innentüren wurde zeitgleich mit der Ausschreibung der Pfosten-Riegel-Fassade veröffentlicht. Die Submission fand ebenfalls am 4. Oktober 2023 statt.

Die Schreinerei Erwin und Markus Hecht aus Binzwangen hat mit 441.400,90 Euro das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die Firma ist bekannt und in der Lage, die Arbeiten fach- und termingerecht durchzuführen. Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an die Schreinerei Hecht zu vergeben.

2.3. Außentüren und Fenster

Das Gewerk Außentüren und Fenster wurde ebenfalls europaweit ausgeschrieben. Die Auftragsbekanntmachung wurde am 12. September 2023 an das EU-Amtsblatt versendet. Die Bekanntmachung auf der Homepage des Landkreises und in der Schwäbischen Zeitung erfolgte am 15. bzw. 16. September 2023. Die Submission am 17. Oktober 2023 brachte nur ein Angebot, welches deutlich über der Kostenberechnung lag. Die Ausschreibung wurde daher von der Verwaltung aufgehoben.

Das optimierte Leistungsverzeichnis wurde anschließend erneut veröffentlicht. Die Auftragsbekanntmachung wurde am 26. Oktober 2023 an das EU-Amtsblatt versendet. Am 29. Oktober 2023 erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Landkreises.

Die Angebotseröffnung findet am 27. November 2023 statt. Das Ausschreibungsergebnis wird als Tischvorlage nachgereicht.

3. Architektenhonorar

Das Architekturbüro F64 aus Kempten wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 2. März 2021 beauftragt. Der abgeschlossene Honorarvertrag sieht gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vor, dass die erstmals festgelegte Kostenberechnung die Grundlage für das Architektenhonorar ist. Eine Anpassung des Architektenhonorars entsprechend der Kostenentwicklung des Projekts ist in der aktuellen HOAI im Gegensatz zu den früheren Honorarordnungen nicht mehr vorgesehen.

Die erste Kostenberechnung vom Juni 2022 betrug 26,3 Mio. Euro. In der Zwischenzeit wurden die Kosten vom Kreistag infolge der starken Preissteigerungen auf 30 Mio. Euro fortgeschrieben. Die Preissteigerungen sind durch die Inflation aufgrund der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs begründet.

Die Preissteigerungen betreffen nicht nur die Materialpreise, sondern auch die Arbeitspreise allgemein. Laut Index des Statistischen Bundesamts stiegen die Arbeitskosten vom ersten Quartal 2021 zum ersten Quartal 2022 um 4,34 Prozent und vom ersten Quartal 2022 auf das erste Quartal 2023 nochmals um 5,71 Prozent.

Dementsprechend erfolgten auch beim Architekturbüro F64 Anpassungen der Personallöhne. Das Architekturbüro ist bis zur Fertigstellung des Schülerwohnheims im Jahr 2025 für den Landkreis tätig. Aufgrund der noch andauernden Projektzeit lassen sich die Kostensteigerungen beim Büro F64 nicht ausgleichen und das Projekt kann von den Architekten nicht auskömmlich bearbeitet werden. Das Büro F64 hat deshalb beim Landkreis eine Anpassung des Architektenhonorars beantragt.

Da das Architektenhonorar nicht mehr gemäß der Kostenentwicklung angepasst wird, eine auskömmliche Bearbeitung aber dennoch möglich sein sollte, wird eine Vereinbarung zur Honoraranpassung empfohlen. Es wird vorgeschlagen, das Honorar der Architekten entsprechend der Steigerung des Arbeitskostenindex für die Leistungen ab 2023 sowie die Stundensätze anzupassen. Eine solche Anpassung entspräche bei der Steigerung von 5,71 Prozent der ab 2023 erbrachten Leistungsphasen einer Erhöhung des Honorars von rund 65.000 Euro brutto. Eine Erhöhung des Honorars könnte über die bislang genehmigten Kosten abgedeckt werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) abgestimmt.

4. Kosten

Der Kreistag hat am 5. Juli 2023 die Fortschreibung der Kosten auf 30 Mio. Euro genehmigt.

5. Zuschuss

Der Landkreis hat für den Neubau des Schülerwohnheims einen Zuschuss nach dem BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) Effizienzhaus 40+ beantragt und in Höhe von 2.345.000 Euro bewilligt bekommen.

6. Zeitplan

Derzeit werden die Erd- und Stahlbetonarbeiten ausgeführt. Seit Sommer 2023 werden parallel dazu die technischen Gewerke ausgeführt. Die Montage des Holzmodulbaus ist für Frühjahr 2024 vorgesehen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Im Haushaltsplan ist für den Neubau des Schülerwohnheims ein Ansatz für 2023 von 2.750.000 Euro und eine Verpflichtungsermächtigung von 22,4 Millionen Euro enthalten. Zudem steht ein Haushaltsrest aus 2022 mit rd. 226.000 Euro zur Verfügung. Die weitere Finanzierung erfolgt über die künftigen Haushaltsjahre.

Anlagen:

Kostenfortschreibung (Anlage 1, öffentlich)

Ausschreibungsergebnisse (Anlage 2, nicht öffentlich)