



Stadt T E T T N A N G

**Planungsausschuss Neubau Kindergarten Schäferhof**

- nicht öffentlich am 11.03.2019

**Gemeinderat**

- öffentlich am 13.03.2019

Sitzungsvorlage 029/2019

Planen und Bauen  
Straub, Achim

**Neubau Kindergarten Schäferhof - Vergabe und Baubeschluss**

Beschlussvorschlag

1. Die Kostenobergrenze in Höhe von 5.885.000 € inkl. 19% MwSt. wird aufgehoben. Entsprechend der Wertungsmatrix erhält der Bestbieter 1003, die Firma Weizenegger Objektbau GmbH Bad Wurzach, den Auftrag, den Neubau Kindergarten Schäferhof zu Gesamtkosten von 6.104.953,78 € zu erstellen (Baubeschluss).
2. Zusätzlich zu den Leistungen der ursprünglich abgestimmten funktionalen Leistungsbeschreibung werden folgende Leistungen beim Bestbieter beauftragt:
  - Technisches Gebäudemanagement über die Dauer von 5 Jahren zum Preis von 96.737,00 €
  - Erweiterung des Außenbereichs um den südlichen Grundstücksteil mit altem Baumbestand zum Preis von 9.854,05 €
  - Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr zum Preis von 18.976,60 €
3. Der bisherige Planungsausschuss wird beschließender Bauausschuss im Rahmen der genehmigten finanziellen Mittel.

Anlagen

- 01 Kostenprognose
- 02 Wertungsmatrix Angebotsphase
- 03 Wertungsmatrix Auswertung Zuschlagskriterien
- 04 Plan 01 Bieter 1002
- 05 Plan 02 Bieter 1002
- 06 Plan 01 Bieter 1003
- 07 Plan 02 Bieter 1003

## Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
---------------------------	--	-------------------------------

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	5.900.000 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	36.50.01.01..012, 7871000
Benötigte Mittel insgesamt:	6.104.953,78 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	EUR
Folgekosten:	EUR
- laufende Sachkosten	EUR
- Personalkosten	EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	558.000 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	EUR
Tatsächliche Einnahmen:	EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Diese können abgedeckt werden durch: Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 50.000 EUR)	
Ergänzende Erläuterungen:	
In der mittelfristigen Finanzplanung (Haushaltsjahr 2020) werden entsprechend der Beschlussfassung im Gremium Mittel vorgesehen.	

## 1. Sachverhalt

Beim Neubau Kindergarten Schäferhof werden die Planungs- und Bauleistungen gesamthaft vergeben. Dafür wird in einem Vergabeverfahren der wirtschaftlichste Generalübernehmer (Totalunternehmer) ermittelt.

In der heutigen Sitzung soll der Baubeschluss gefasst werden. Die Zuschlagerteilung muss am 15.03.2019 erfolgen, da andernfalls der Termin für die Inbetriebnahme am 13.01.2020 laut Beschlusslage und laut Abstimmung mit der katholischen Kirche (Ausweichkindergarten für Loreto-Kindergarten) nicht zu halten ist. Die Leistungen müssen spätestens bis zum 31.03.2019 (Ende der Bindefrist) beauftragt werden.

Aufgrund des bei Redaktionsschluss noch laufenden Vergabeverfahrens und der anspruchsvollen Terminplanung des Gesamtprojekts werden die entsprechenden Unterlagen (Kosten, Finanzierung, Bestbieter) kurzfristig zur Verfügung gestellt.

In diesem Zusammenhang erinnern wir auch noch einmal an das folgende Schreiben an die Gemeinderäte:

*„... nach Beschlussfassung des Gemeinderats haben wir am 27. September 2018 das Vergabeverfahren für Planungs- und Bauleistungen für den Neubau des Kindergartens „Schäferhof“ eingeleitet. In die Abwicklung dieses Vergabeverfahrens wird der Gemeinderat weiter eingebunden werden. Hierzu werden Sie Informationen über die eingehenden Angebote erhalten und auch an Bieterverhandlungen teilnehmen dürfen.*

*Wie Sie wissen, unterfällt die Vergabe öffentlicher Aufträge rechtlichen Restriktionen. Dies gilt auch für das vorliegend gewählte freihändige Verfahren. Zwar eröffnet dieses die Möglichkeit, mit den Bietern über die Angebotsinhalte zu verhandeln und ist insoweit weniger formstrenge als das Regelverfahren der öffentlichen Ausschreibung. Hiermit korrespondieren jedoch strenge Anforderungen an die Verfahrensdurchführung, so z. B. an den Geheimwettbewerb, der für einen längeren Zeitraum, als dies bei der öffentlichen Ausschreibung der Fall ist, gewährleistet werden muss. Wir weisen Sie in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch die Gemeinderäte verpflichtet sind, über alle Inhalte des Verfahrens, so insbesondere die Inhalte der eingehenden Angebote sowie deren Bewertung, Stillschweigen zu wahren und die im Zusammenhang mit der Durchführung des Vergabeverfahrens erworbenen Kenntnisse keinem Dritten und insbesondere nicht den am Verfahren beteiligten Unternehmen zur Kenntnis zu geben.*

*Der öffentliche Auftraggeber, und somit auch Sie als Vertreter des Gemeinderates im Rahmen der Verfahrensdurchführung, ist somit zur Gewährleistung des Geheimwettbewerbs verpflichtet. Eine Verletzung dieses Grundsatzes kann weitreichende Folgen bis hin zur Pflicht zur Verfahrensaufhebung haben. Förderrechtlich kann ein Verstoß gegen den Geheimwettbewerb durch den öffentlichen Auftraggeber die Rückförderung von Fördermitteln nach sich ziehen.*

*Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, die Pflicht zur Beachtung des vergaberechtlichen Geheimwettbewerbs während des gesamten Vergabeverfahrens zu beachten und keinerlei Informationen über die im Rahmen des im Vergabeverfahrens erlangten Erkenntnisse an Dritte weiterzureichen.*

*Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung...“*

## 2. Was ist bisher passiert?

Am 27.04.2018 regte der Gemeinderat in einer Sondersitzung an, den kostenintensiven Bau bzw. die Herstellung eines Provisoriums für den Neubau des Loreto-Kindergartens zu umgehen.

Am 09.05.2018 wurde die Verwaltung in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats beauftragt, ein entsprechendes Vergabeverfahren (Generalübernehmer – Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) vorzubereiten und einzuleiten.

Am 09.07.2018 legte der Planungsausschuss den Fertigstellungstermin auf Jahresende 2019 fest. Der Termin für die Inbetriebnahme wurde im Vergabeverfahren auf den 13.01.2020 terminiert.

Hinsichtlich der Ausstattung und der Qualität des Gebäudes wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- Das Mobiliar wird mit ausgeschrieben
- KfW 40 Plus-Standard

Am 26.09.2018 fasste der Gemeinderat u.a. folgende Beschlüsse:

1. Der Neubau Kindergarten Schäferhof soll mit einer Kostenobergrenze von 5.885.000 € inkl. 19 % MwSt. errichtet werden. Dementsprechend werden im Haushalt 2019 Finanzmittel in Höhe von 5.885.000,00 € inkl. 19 % MwSt. bereit gestellt.
2. Das Vergabeverfahren wird ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Wertungsmatrix zur Angebotsphase wird angewendet.

Am 27.09. startete das Vergabeverfahren. Am 06.12. gingen die indikativen Angebote der Bieter ein. Am 15.01.2019 fanden die ersten Bietergespräche unter Beteiligung des Planungsausschusses statt.

## 3. Strategie und nächste Schritte

Am 26.02. fanden die finalen Bietergespräche unter Beteiligung des Planungsausschusses statt. Nach diesen Bietergesprächen werden die Bieter bis zum 04.03.2019 ihre finalen Angebote einreichen, welche bis zum 08.03.2019 entsprechend der beschlossenen Wertungsmatrix (siehe Anlage 02) bewertet werden. Darauf basierend wird eine Vergabeempfehlung erstellt und im Planungsausschuss am 11.03.2019 vorgestellt.

In der Gemeinderatssitzung am 13.03.2019 soll der Baubeschluss gefasst werden. Die Zuschlagserteilung muss am 15.03.2019 erfolgen, da andernfalls der Termin für die Inbetriebnahme am 13.01.2020 laut Beschlusslage und laut Abstimmung mit der katholischen Kirche (Ausweichkindergarten für Loreto-Kindergarten) nicht zu halten ist.

#### 4. Beschlussvorschläge und Begründungen

Aufgrund des bei Redaktionsschluss noch laufenden Vergabeverfahrens und der anspruchsvollen Terminplanung des Gesamtprojekts werden die entsprechenden Unterlagen (Kosten, Finanzierung, Bestbieter) kurzfristig zur Verfügung gestellt.

Die Pläne der Bieter 1002 und 1003 sind in den Anlagen 04 bis 07 beigefügt.

##### 1. Beschlussvorschlag

Die Kostenobergrenze in Höhe von 5.885.000 € inkl. 19% MwSt. wird aufgehoben. Entsprechend der Wertungsmatrix erhält der Bestbieter 1003, die Firma Weizenegger Objektbau GmbH Bad Wurzach, den Auftrag, den Neubau Kindergarten Schäferhof zu Gesamtkosten von 6.104.953,78 € zu erstellen (Baubeschluss).

##### Begründung:

Entsprechend der Wertungsmatrix Auswertung Zuschlagskriterien (siehe Anlage 03) ist der Generalübernehmer, die Firma Weizenegger Objektbau GmbH Bad Wurzach, Bestbieter des Vergabeverfahrens und wird mit damit beauftragt, den Neubau Kindergarten Schäferhof zu erstellen.

Die Planung stammt von mlw architekten morent | lutz | winterkorn GbR aus Ravensburg.

In der mittelfristigen Finanzplanung (Haushaltsjahr 2020) werden entsprechend der Beschlussfassung im Gremium Mittel vorgesehen.

##### 2. Beschlussvorschlag

Zusätzlich zu den Leistungen der ursprünglich abgestimmten funktionalen Leistungsbeschreibung werden folgende Leistungen beim Bestbieter beauftragt:

- Technisches Gebäudemanagement über die Dauer von 5 Jahren zum Preis von 96.737,00 €
- Erweiterung des Außenbereichs um den südlichen Grundstücksteil mit altem Baumbestand zum Preis von 9.854,05 €
- Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr zum Preis von 18.976,60 €

##### Begründung:

Im Rahmen des Vergabeverfahrens hat die Verwaltung auch das Technische Gebäudemanagement für eine Dauer von 5 Jahren mit ausgeschrieben. Diese Leistungen können zusätzlich zu den Investitionskosten für den Neubau beauftragt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Instandhaltung der Gebäude wird die Beauftragung seitens der Verwaltung als sinnvoll erachtet.

#### Begründung:

Die Erweiterung des Außenbereichs um den südlichen Grundstücksteil mit altem Baumbestand ist seitens der Kindergartenfachberatung nach Begutachtung der indikativen Angebot angeregt worden. Die Verwaltung steht dieser Anregung positiv gegenüber. Der damit verbundene Wegfall einer Fußwegeverbindung von der Hofkammerstraße in Richtung Gründenbühlstraße kann aus Sicht der Verwaltung in Kauf genommen werden.

#### Begründung:

Aus Sicherheitsaspekten macht der Einbau einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr Sinn und sollte Standard bei allen zukünftigen Kindergartenneubauten sein. Im Planungsausschuss hat man seinerzeit die Folgekosten im Zusammenhang mit einer derartigen Anlage vermeiden wollen. Die Kosten pro Wartung betragen pro Jahr ca. 1.500 €. Die Kosten für die Aufschaltung ca. 500 € pro Jahr.

Darüber hinaus sind folgende projektspezifische Minder- oder Mehrentgelte beim Bestbieter möglich:

#### Option 1: Außenanlagen Fassadenrinne: -5.184,83 €

Es wird empfohlen, diese Option beim Bestbieter zu ziehen und die Fassadenrinnen nicht in Edelstahl, sondern verzinkt auszuführen.

#### Option 2: Außenanlagen Hartplatz: -3.999,59 €

Es wird empfohlen, diese Option beim Bestbieter nicht zu ziehen und den Hartplatz weiterhin aus polyurethanegebundenem Gummigranulat auszuführen (Fallschutz).

#### Option 3: Verlegung des Abwasserkanal: +77.219,10 €

Die Überbauung eines Abwasserkanals durch ein neues Gebäude ist technisch möglich. Der betreffende Kanal hat die Dimension DN 500 und liegt ca. 5,00 m unter der Erde. Die Verlegung des Abwasserkanals wäre auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

#### 4. Beschlussvorschlag

Der bisherige Planungsausschuss Neubau Kindergarten Schäferhof wird beschließender Bauausschuss im Rahmen der genehmigten finanziellen Mittel.

#### Begründung:

Um den anspruchsvollen Terminplan umsetzen zu können, bedarf es kurzfristiger Entscheidungen z.B. bei Bemusterungen außerhalb des Sitzungskalenders.