



Beschlussvorlage 2016/327	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	20.10.2016	öffentlich

**Neubau des Baubetriebshofes am Standort ‚Lueg ins Land‘;
-Durchführung von VgV-Verfahren für die Vergabe von Planungsleistungen-**

Beschlussvorschlag:

1. Kostensituation

Der Stadtrat nimmt die zur Ermittlung der notwendigen VgV-Verfahren erforderliche Fortschreibung der Kostenermittlung zur Kenntnis. Sie wurde unter der Maßgabe der Umsetzung des anerkannten Raumprogramms, der Bewertung der statistischen Parameter (Regionalfaktor und Baupreisindex) und weiteren Anpassungen im Zuge der Bedarfsplanung erstellt. Die ermittelten Gesamtkosten belaufen sich bei einer BGF von 7.960 m² gemäß den beigefügten Unterlagen (Kostenermittlung -> Anlage 1.1 und Übersichtsplan -> Anlage 1.2) auf ca. 13 Mio. € brutto.

Außerdem wird die Notwendigkeit der Durchführung von VgV-Verfahren für die Vergabe der Architektenleistungen (Objektplanung) und Tragwerksplanung zur Kenntnis genommen.

**2. Vergabe von Planungsleistungen (VgV-Verfahren)
Rahmenbedingungen/Bewertungsmatrizen**

2.1. Dem Ablauf zur Durchführung des VgV-Verfahrens gemäß Terminplan wird zugestimmt (-> Anlage 2.1)

2.2. Die beigefügten Unterlagen zur Durchführung des VgV-Verfahrens für die „Objektplanung“ (Veröffentlichungstext ->Anlage 2.2.1. / Bewertungsmatrix Ausschlussverfahren -> Anlage 2.2.2 / Bewertungsmatrix Auswahlverfahren -> Anlage 2.2.3 / Bewertungsmatrix Vergabeverhandlung -> Anlage 2.2.4) werden inhaltlich anerkannt.

2.3. Die beigefügten Unterlagen zur Durchführung des VgV-Verfahrens für die „Tragwerksplanung“ (Veröffentlichungstext -> Anlage 2.3.1 / Bewertungsmatrix Ausschlussverfahren -> Anlage 2.3.2 / Bewertungsmatrix Auswahlverfahren -> Anlage 2.3.3 / Bewertungsverfahren Vergabeverhandlung -> Anlage 2.3.4) werden inhaltlich anerkannt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Kostensituation

Kostenentwicklung

Am 18.06.2015 stimmte der Stadtrat dem von der Baubetriebshofleitung vorgelegten Raumprogramm zu. Die Bruttogeschossfläche (BGF - beinhaltet alle Geschosse und alle Wände) von 8.395 m² gliedert sich wie folgt:

Gebäude	Geschoss	Länge	Breite	BGF	Nutzung
Gebäude I	UG	75 m	20 m	1.500 m ²	Tiefgarage und Blockheizkraftwerk
Gebäude I	EG	94 m	20 m	1.880 m ²	Werkstätten, Büros und Sozialräume
Gebäude I	OG	94 m	20 m	1.880 m ²	Lager, Büros und Umkleide
Gebäude II	EG	52 m	20 m	1.030 m ²	Werkstätten und Fahrzeughallen
Gebäude III	EG	60 m	20 m	1.190 m ²	Werkstätten und Fahrzeughallen
Gebäude IV				915 m ²	Salzhalle
Summe				8.395 m²	

Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Kostenermittlung vorzunehmen und ein Vergabeverfahren zu erarbeiten.

In einem Sachstandsbericht wurde dem Bauausschuss am 08.03.2016 Ergebnisse zu den Kosten vorgestellt. Diese basieren auf einer Baugrunduntersuchung vom 17.07.2015

- Die Kostenermittlung der m3 bauprojektmanagement gmbh, München für das vorgelegte Raumprogramm ergab Gesamtkosten in Höhe von 12.901.560 € brutto (BGF 8.395 m², Stand 02.12.2015)
- Parallel setzte die kplan AG, Abensberg das Raumprogramm in einer Konzeptplanung um und bezifferte die Gesamtkosten auf 11.349.341 € brutto (BGF 7.511 m², Stand 29.02.2016). Die Kosten wurden ohne Salzhalle kalkuliert (Ansatz M3: 330.000 €). Die Bruttogeschossfläche gliedert sich wie folgt:

Gebäude	Geschoss	Länge	Breite	BGF	Nutzung
Gebäude I	UG	28 m	20 m	550 m ²	Tiefgarage und Technik
Gebäude I	EG	50 m	20 m	1.000 m ²	Werkstätten und Büros
Gebäude I	OG	50 m	20 m	1.000 m ²	Büros und Sozialräume
Gebäude II	EG	124 m	20 m	2.480 m ²	Werkstätten und Fahrzeughallen
Gebäude II	OG	124 m	20 m	2.480 m ²	Werkstätten und Fahrzeughallen
Summe				7.510 m²	

Beide Kostenermittlungen reflektieren ungünstige Baugrundverhältnisse mit entsprechend aufwendiger Gründung.



Am 28.04.2016 wurde der Bauausschuss über die Entwicklung hinsichtlich der Bauwerksgründung unterrichtet. Durch eine geänderte Anordnung der Grundrisse auf dem Gelände kann die kostenintensive Bauweise mit Spundwandsicherung und Wasserhaltung vermieden werden.

Zwischenzeitlich wurde die m3 bauprojektmanagement gmbh damit beauftragt, die Kostenermittlung auf die Konzeptplanung der kplan AG anzupassen.

Die Baukosten wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 28.04.2016 auf 9.261.600 € brutto beziffert. (BGF 6.960 m², Stand 21.04.2016)

Anmerkungen:

Die zuvor genannte BGF von 6.960 m² muss um etwa 550 m² erhöht werden, damit das vom Stadtrat gebilligte Raumprogramm umgesetzt werden kann.

In den Baukosten ist die Beschaffung von drei Salzsilos (ca. 396.000 €) nicht enthalten. Die vorgenannten Kosten basieren außerdem jeweils auf statistischen Baupreisen aus dem Jahr 2015. Da jedoch erst 2019 gebaut wird, sollte die statische, jährliche Baupreissteigerung der letzten Jahre (bis zu 2,5% pro Jahr) mit in die Kostenplanung aufgenommen werden, und zwar in einer Höhe von 10%.

Bei der Berechnung der Baukosten ist generell der Regionalfaktor mit 1,1 zu berücksichtigen.

Zudem müssen Leistungen, welche der Baubetriebshof in Eigenleistung erbringt für die Schwellenwertberechnung berücksichtigt und zu den zuvor genannten Baukosten mit hinzu gerechnet werden.

Für die Durchführung des VgV-Verfahrens ist somit eine Fortschreibung der Kostenermittlung erforderlich.

Fortschreibung der Kostenermittlung

In Hinblick auf die Ermittlung der notwendigen VgV-Verfahren wurde die m3 bauprojektmanagement gmbh beauftragt, die Kostenermittlung in folgenden Punkten fortzuschreiben:

- Berücksichtigung des Baupreisindex bis 2019
- Erhöhung der BGF um 1.000 m² (inklusive der Erweiterung der Tiefgarage um 450 m² für die vollständige Unterkellerung aus technischen und wirtschaftlichen Aspekten)
- Hinzunahme der Salzsilos
- Bohrpfahlgründung für Salzsilos
- Fassadendämmung OG / Gebäude II
- Personenaufzug Gebäude I



- Zaunanlage mit zwei Toren
- Außenwaschplatz
- Zisterne
- Mastleuchten
- Hinzunahme der Kosten für die Eigenleistung des Baubetriebshofes

Im Rahmen der Fortschreibung der Kostenermittlung im Hinblick auf das durchzuführende VgV-Verfahren belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten somit auf 13.010.400 € brutto (BGF 7.960 m², Stand 17.08.2016). (-> Anlage 1.1)

Gegenüber der Kostenermittlung von m³ vom 21.04.2016 über 9.261.600 € ergibt dies eine Erhöhung der Kosten um 3.748.800 €. Auf die Baupreissteigerung entfallen 1.081.000 €. Auf die Erhöhung der BGF entfallen 1.152.400 € und die Salzsilos 396.000 €. Die zuvor genannten zusätzlichen baulichen Maßnahmen beziffern sich auf 409.400 €. Auf die Leistungen des Bauhofes entfallen 710.000 €.

Kostenstand 21.04.2016	9.261.600 €	BGF 6.960 m²
Erhöhung BGF 1.000 m ²	1.152.400 €	BGF 1.000 m ²
Beschaffung von drei Salzsilos	396.000 €	
Baupreissteigerung	1.081.000 €	
zusätzliche bauliche Maßnahmen	409.400 €	
Bauhofleistung	710.000 €	
Kostenstand 17.08.2016	13.010.400 €	BGF 7.960 m²

Das geplante Raumprogramm schließt mit einer BGF von 7.960 m² ab (siehe nachfolgende Tabelle). Diese beinhaltet eine Lagerfläche von 1.250 m², welche nicht spezifisch dem Baubetriebshof zuzuordnen ist, jedoch als flexible Lagerfläche für die Stadt insgesamt dient.

Gebäude	Geschoss	Länge	Breite	BGF	Nutzung
Gebäude I	UG	50 m	20 m	1.000 m ²	Tiefgarage und Hackschnitzelheizung
Gebäude I	EG	50 m	20 m	1.000 m ²	Werkstätten und Büros
Gebäude I	OG	50 m	20 m	1.000 m ²	Büros und Sozialräume
Gebäude II	EG	124 m	20 m	2.480 m ²	Werkstätten und Fahrzeughallen
Gebäude II	OG	124 m	20 m	2.480 m ²	Werkstätten und Fahrzeughallen
Summe				7.960 m²	

Gemäß der BKI Baukostentabelle liegt der Preis für Lagerhallen zwischen 500 und 1.000 € / m² (BGF). In einer Näherung wird der Mittelwert herangezogen. Die Kosten für 1.250 m² Lagerfläche mit 750 € / m² werden demnach auf rund 940.000 € geschätzt.



2. Vergabe von Planungsleistungen (VgV-Verfahren)

Nachweise VgV-Schwellenwert

Für die Vorbereitung und Durchführung des VgV-Verfahrens zur der Vergabe der Planungsleistungen, wurde das Büro Meixner und Partner in Augsburg beauftragt. Das Honorar für das Büro Meixner und Partner orientiert sich dabei an den Preisen, welche für das Projekt des städtischen Wohnungsbaus in der Afrastraße im Rahmen eines Preisvergleichs unter vier Bietern ermittelt wurden.

Die Klärung, ob die Planungsleistung über ein VgV-Verfahren vergeben werden muss, ergibt sich anhand einer Schwellenwertberechnung. Dabei werden die Planungshonorare auf Basis der (fortgeschriebenen) Kostenermittlung berechnet und dem Schwellenwert von 209.000 € netto gegenüber gestellt. Bei der „Objektplanung“ war die Notwendigkeit eines VgV-Verfahrens ohne Berechnung absehbar. Betrachtet wurden folgende Planungsleistungen:

Planung	Leistungsphasen	Honorar (netto)	Schwellenwert	VgV-Verfahren
Tragwerk	1-6	211.722 €	> 209.000 €	ja
Techn. Ausr. / HLS	1-9	191.255 €	> 209.000 €	nein
Techn. Ausr. / Elektro	1-9	138.899 €	> 209.000 €	nein
Freianlage	1-9	206.802,24 €	> 209.000 €	nein

Die VgV-Verfahren bleiben im Falle von niedrigeren Projektkosten unberührt.

Ablauf der VgV-Verfahren und Vergabeterminplan (-> Anlage 2.1):

Die Vergaben „Objektplanung“ und „Tragwerksplanung“ werden parallel durchgeführt.

Die VgV-Verfahren beginnen mit der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung (-> Anlagen 2.2.1 + 2.3.1). Innerhalb einer Phase von 30 Kalendertagen können die Bewerber ihre Unterlagen mit Projektpreferenzen einreichen. Anhand der Bewertungsmatrizen ‚Auswahlverfahren‘ und ‚Ausschlussverfahren‘ (-> Anlagen 2.2.2/2.3.2 + 2.2.3/2.3.3) werden jeweils drei bis fünf Teilnehmer durch das Büro Meixner und Partner vorgeschlagen. Diese erhalten detaillierte Projektinformationen (Bedarfsplanung und Konzeptplanung) als Grundlage für die Ausarbeitung einer Präsentation zur Vergabeverhandlung. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 17.09.2015 wurde für das Verhandlungsverfahren ein Auswahlgremium aus der Mitte des Stadtrates vorgeschlagen:

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| - CSU: | Leonard Büchler |
| - SPD: | Peter Feile |
| - Parteilose Bürger: | Wolfgang Rockelmann |
| - Bündnis 90 / Die Grünen: | Claudia Eser-Schuberth |
| - Freie Wähler: | Jakob Eichele |



Neben den Mitgliedern des Stadtrates werden Bürgermeister Roland Eichmann und Baureferent Carlo Haupt das Gremium komplettieren. Anhand der Bewertungsmatrix ‚Vergabeverhandlung‘ (-> Anlage 2.2.4 + 2.3.4) wird jeweils der am besten geeignete Bewerber ermittelt und dem Stadtrat am 23.2.2017 zur Auftragsvergabe vorgeschlagen. Nach dem Beschluss zu den Vergaben werden die Teilnehmer am Verhandlungsverfahren über das Ergebnis informiert. Nach Ablauf einer zehntägigen Wartefrist für Einsprüche kann der Auftrag erteilt werden.

Folgende Termine sind vorgesehen:

Sitzung Stadtrat / Freigabe der Verfahrensunterlagen	20.10.2016
Veröffentlichung	24.10.2016
Auswahlverfahren	24.11.2016
Vergabeverhandlungen (Auswahlgremium)	12.01.2017
Sitzung Stadtrat	23.02.2017
Auftragsvergabe	28.02.2017

Die Mitglieder des Auswahlgremiums werden gebeten sich den Termin der Vergabeverhandlung am Donnerstag, den 12.01.2017 vorzumerken.

Anlagen:

- 1.1 Kostenermittlung
- 1.2 Übersichtsplan

- 2.1 Terminplan

- 2.2 Objektplanung
 - 2.2.1 Veröffentlichungstext
 - 2.2.2 Bewertungsmatrix Ausschlussverfahren
 - 2.2.3 Bewertungsmatrix Auswahlverfahren
 - 2.2.4 Bewertungsmatrix Vergabeverhandlung

- 2.3 Tragwerksplanung
 - 2.3.1 Veröffentlichungstext
 - 2.3.2 Bewertungsmatrix Ausschlussverfahren
 - 2.3.3 Bewertungsmatrix Auswahlverfahren
 - 2.3.4 Bewertungsverfahren Vergabeverhandlung