



Beschlussvorlage 2017/366	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	16.11.2017	öffentlich

**Neubau von städtischen Wohnungen im Baugebiet Nr. 92 westlich der Afrastraße
- Beauftragung der Leistungsphasen 5, 6 und 7 HOAI sowie Festlegung der
Ausschreibungspakete -**

Beschlussvorschlag:

1. Zur zügigen Umsetzung des Bauvorhabens, wird das Planungsteam mit den fortführenden Leistungsphasen der HOAI beauftragt:
 - LPH 5- Ausführungsplanung
 - LPH 6- Vergabevorbereitung sowie
 - LPH 7- Mitwirkung bei der Vergabe
2. Für die Vorbereitung und Durchführung der EU-weiten Ausschreibung wird folgendes Vergabepaket festgelegt:
 - **Variante 1** - 60%-Paket
Geplante Ausschreibung eines 60% Paketes mit folgenden Gewerken:
Verbau, Wasserhaltung, Spezialtiefbau, Rohbau, Gerüst, Fenster, Dach
Baubeginn: Oktober 2018
Baufertigstellung: Frühjahr 2021
 - **Variante 2** - Gesplittete Vergabe
14% Ausschreibung vorab für den Verbau, Wasserhaltung und Spezialtiefbau
50%-Paket: Rohbau, Gerüst, Fenster, Dach
Baubeginn: Mitte Mai 2018
Baufertigstellung: November 2020

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



Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates vom 19.10.2017 wurde der Vorentwurf mit Kostenberechnung vorgestellt und anerkannt. Das Planungsteam wurde mit der Erstellung des Förderantrages und der Ausarbeitung der Genehmigungsplanung (LPH 4 nach HOAI) beauftragt.

Der Förderantrag wird bis Mitte November bei der Regierung von Schwaben eingereicht werden. Parallel läuft derzeit die Ausarbeitung der Baugenehmigungsplanung. Im Vorgriff auf die Ausführungsplanung wurde ein vorläufiger Bauzeitenplan der beiden Bauabschnitte erstellt.

Da dieser Bauzeitenplan sehr eng terminiert ist, greifen die Abläufe ineinander und dadurch bedingt sich die Notwendigkeit der Freigabe der folgenden Leistungsphasen nach HOAI gemäß stufenweiser Beauftragung

:

- LPH 5- Ausführungsplanung
- LPH 6- Vergabevorbereitung sowie
- LPH 7- Mitwirkung bei der Vergabe

Grundsätzlich wurde von Seiten der Verwaltung angedacht analog wie bei der Baumaßnahme Schloss ein 60%-Vergabepaket zu schnüren, um eine gewisse Kostensicherheit im Vergleich zur Kostenberechnung zu erhalten. Auch wurde dieser Vorschlag von Seiten der Förderstelle an der Regierung von Schwaben positiv gesehen und angeboten gewisse ausschreibungsbedingte Mehrkosten vor Baubeginn noch in den Förderbescheid einfließen lassen zu können.

Die vorgefundene Baugrundsituation, die nach ersten Angaben des Spezialtiefbaus umlaufend mit einer ca. 8 Meter tiefen Spundwand, rückverankert, auszuführen muss, die Gründung mit Bohrpfählen sowohl unter dem Gebäude als auch unter der Tiefgarage, löst einen zeitlichen Vorlauf von ca. 4 Monaten aus bevor mit der „eigentlichen“ Baumaßnahme begonnen werden kann. Dieser Vorlauf war bisher im ursprünglichen Meilensteinplan (Rahmenterminplan) nicht beinhaltet.

Wenn aus Gründen der Kostensicherheit bzw. der Möglichkeit evtl. noch ausschreibungsbedingte Mehrkosten aus dem 60%-Paket im Förderbescheid berücksichtigen zu lassen an der Vorgabe des 60%-Vergabepakets festgehalten werden soll, kann ein Baubeginn erst im September 2018 erfolgen, was in der Konsequenz eine Fertigstellung des Gesamtprojektes erst im Frühjahr 2021 bedingt (siehe Anlage 1: Meilensteinplan Variante 1).

Das vorgeschlagene 60%-Vergabepaket beinhaltet folgende Gewerke:

- Verbau, Wasserhaltung und Spezialtiefbau
- Rohbau, Gerüst, Fenster, Dach



Um den zeitlich Vorlauf aufzufangen, wäre es sinnvoll das bisher vorgesehene 60%-Vergabepaket gewerkemäßig wie folgt aufzusplitten:

- 14% entfallen dann auf Verbau, Wasserhaltung und Spezialtiefbau
- 50% entfallen auf Rohbau, Gerüst, Fenster, Dach

Dabei wäre von einem Baubeginn für die Vorabmaßnahmen Mitte Mai 2018 auszugehen und eine Fertigstellung könnte bis November 2020 erfolgen (siehe Anlage 2: Meilensteinplan **Variante 2**).

Da davon auszugehen ist, dass von Seiten der Regierung von Schwaben der Beginn der Tiefbauarbeiten als „Baubeginn“ für die Maßnahme angesehen wird, können somit nur die bis dahin evtl. aus dem Vergabeverfahren entstandenen Mehrkosten des ersten Vergabepaketes „Verbau, Wasserhaltung und Spezialtiefbau“ (ca. 14 % der Gesamtbaukosten) in den Förderbescheid einfließen. Durch die Aufsplittung der Vergabepakete kann jedoch die Gesamtbauzeit eingegrenzt bzw. verkürzt werden.

Aus Sicht der Abwicklung der Baumaßnahme wird von Seiten des Planungsteams die **Variante 2** bevorzugt.

Anlagen:

1. Meilensteinplan (Rahmenterminplan) mit 60%-Paket - Variante 1
2. Meilensteinplan (Rahmenterminplan) mit getrennter Vergabe - Variante 2