



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2018/254</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Bauausschuss</b>	<b>10.07.2018</b>	<b>öffentlich</b>

### **Sanierung Wohngebäude Jesuitengasse 11: Zuschuss, Vergaben, Budget**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt den Bewilligungsbescheid der Regierung vom Schwaben vom 05.02.2018 zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss nimmt die, auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Vergabeeinheit, (Rohbaugewerke und technische Gebäudeausstattung) ermittelte Projektkosten- und Budgetsituation sowie die Erhöhung des Projektbudgets um 85.000 € z.K. Die Budgeterhöhung ist erforderlich um die konjunkturell bedingten Kostensteigerung ausgleichen und das Projekt durchführen zu können.
3. Vergaben:
  - 3.1 Vergabe Zimmermannsarbeiten:  
Der Auftrag für die Ausführung der Zimmermannsarbeiten wird an die Fa. [REDACTED] auf Basis des Angebotes vom 18.06.2018 erteilt.
  - 3.2 Vergabe Baumeisterarbeiten:  
Der Auftrag für die Ausführung der Baumeisterarbeiten wird an die Fa. [REDACTED] auf Basis des Angebotes vom 17.06.2018 erteilt.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## **Sachverhalt:**

Im Bauausschuss vom 30.11.2018 wurde dem Gremium die baurechtliche Ausgangssituation, das geplante Sanierungskonzept und die prognostizierten Kosten sowie der Inhalt und die Zielsetzung des zur Teilfinanzierung angestrebten Förderprogramms der Städtebauförderung „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ vorgestellt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Zuschussantrag bei der Regierung von Schwaben zu stellen und alle weiteren Schritte zur baulichen Realisierung einzuleiten.

### **1. Zuschussantrag:**

Der Zuschussantrag wurde am 01.12.2017 eingereicht.

Mit Schreiben vom 05.02.2018 wurde ein Bewilligungsbescheid mit nachfolgenden Festlegungen durch die RvS erlassen:

Von den angemeldeten Gesamtkosten (KG 100 - 700) in Höhe von 738.414 € wurden 640.000 € als förderfähige Kosten anerkannt. Die Kosten der KG 200 (Herrichten und Erschließen) und KG 600 (Ausstattung) sind nicht förderfähig. Zudem werden die Kosten der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) nur mit einem pauschalen Ansatz von 16 % als förderfähig anerkannt. Die Höhe der Zuwendung wurde auf 530.100 € festgesetzt.

Die Verwaltung hat aufgrund der Erhöhung der Bau-/Projektkosten bei der Regierung von Schwaben eine entsprechende Nachförderung angefragt. In Beantwortung der Anfrage wurde von Seiten der Regierung von Schwaben mitgeteilt, dass der gewährte Zuschuss bereits die maximal mögliche Förderung darstellt und keine Möglichkeit der Erhöhung der Zuwendung besteht.

Der Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2019.

### **2. Vergaben:**

Die erste Vergabeeinheit umfasst die Rohbaugewerke und die technische Gebäudeausstattung. Nachdem die Aufträge auf Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung im beschränkten bzw. freihändigen/Verhandlungsverfahren vergeben werden können, wurde zunächst ein Interessenbekundungsverfahren nach VOB/A § 6a – Abs.1 bzw. § 6b – Abs.4 durchgeführt.

Die Firmen, die Interesse an der Ausschreibung bekundet und die erforderlichen Eignungsnachweise vorgelegt haben, wurden an den jeweiligen Ausschreibungsverfahren beteiligt. In dieser Vorphase des Vergabeverfahrens hat sich bereits Anfang April 2018 gezeigt, dass die angefragten Firmen über eine sehr gute Auftragslage und Auslastung verfügen bzw. bereits bis Ende 2018 ausgebucht sind und kein Interesse an der Teilnahme haben.

#### **2.1 Zimmermannsarbeiten**

##### **2.1.1 Angebotseinholung:**

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 8 Firmen, die über die erforderliche Eignung und Qualifikation verfügen, zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zur Submission am 19.06.2018 wurden 2 Angebote eingereicht.

Die vorliegenden Angebote wurden vom beauftragten Architekturbüro Rockelmann rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft. Nach Wertung der Angebote wird vorgeschlagen, den wirt-



schaftlichsten Bieter, die Fa. [REDACTED] mit der Ausführung zu beauftragen.

### 3.1.2 Finanzen:

Die Gesamtauftragssumme in Höhe von [REDACTED] € liegt über den hierfür in der Kostenberechnung eingeplanten Kosten.

Die Mehrkosten können nicht mit Einsparungen in anderen Gewerken kompensiert werden. Das Projektbudget ist zu erhöhen.

## **2.2 Baumeisterarbeiten**

### 2.2.1 Angebotseinholung:

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 10 Firmen, die über die erforderliche Eignung und Qualifikation verfügen, zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zur Submission am 19.06.2018 wurden 5 Angebote eingereicht.

Die vorliegenden Angebote wurden vom beauftragten Architekturbüro Rockelmann rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft. Nach Wertung der Angebote wird vorgeschlagen, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. [REDACTED] mit der Ausführung zu beauftragen.

### 2.2.2 Finanzen:

Die Gesamtauftragssumme in Höhe von [REDACTED] liegt über den hierfür in der Kostenberechnung eingeplanten Kosten.

Die Mehrkosten können nicht mit Einsparungen in anderen Gewerken kompensiert werden. Das Projektbudget ist zu erhöhen.

## **2.3 Sonstige Vergaben:**

Nach Wertung der Angebote können nachgenannte die Aufträge im Rahmen der bestehenden Geschäftsbestellungsbefugnis der Verwaltung unter der Maßgabe einer entsprechenden Erhöhung des Bau-/Projektbudgets beauftragt werden:

- Dachdecker: Fa. [REDACTED]
- Schreiner (Fenster, Türen): Fa. [REDACTED]
- Trockenbau: Fa. [REDACTED]
- Heizung: Fa. [REDACTED]
- Sanitär/Lüftung: Fa. [REDACTED]
- Elektroinstallation: Fa. [REDACTED]

Die Auftragssummen dieser Gewerke liegen weitgehend im Kostenrahmen.

Folgende Gewerke (Vergabeeinheit) stehen noch zur Vergabe an:

- Malerarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Außenanlagenarbeiten



### **3. Haushalt, Budget**

Auf Basis der Kostenschätzung des beauftragten Architekten sowie der Fachplaner vom 25.10.2017, die auch dem Zuschussantrag zu Grunde liegt, wurden nachgenannte Haushaltsmittel zur Abwicklung des Projektes beantragt:

- Reste 2017: 20.000 €
- HH 2018: 300.000 €
- HH 2019: 440.000 €
- **Gesamtsumme: 760.000 €**

Die Kostenberechnung der beauftragten Fachplaner vom 27.03.2018 geht unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Werkplanung von nachgenannten Kosten aus:

- KG 100: 0 €
- KG 200: 25.700 €
- KG 300: 390.688 €
- KG 400: 145.272 €
- KG 500: 51.140 €
- KG 600: 5.000 €
- KG 700: 169.989 €
- **Gesamtsumme: 787.789 €**

Auf Basis der Ergebnisse der Vergabeeinheit 1 werden gegenwärtig Projektkosten in Höhe von 842.000 € prognostiziert. Diese Anpassung der Projektkosten versucht der Überhitzung der Baukonjunktur und den zu erwartenden Kostensteigerungen bei den noch zur Vergabe anstehenden Gewerken Rechnung zu tragen.

Die Verwaltung empfiehlt das **Projektbudget** (KG 100 – 700) um **85.000 €** auf **845.000 €** zu erhöhen. Die Bereitstellung der überplanmäßigen Kosten erfolgt im Rahmen der bestehenden Geschäftsbestellungsbefugnis des Bürgermeisters.

### **4. Bauablauf:**

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde am 12.04.2018 bei der Bauaufsicht der Stadt Friedberg eingereicht. Die Baugenehmigung liegt gegenwärtig noch nicht vor, wird aber noch rechtzeitig zum Baubeginn Anfang Oktober 2018 erwartet.

Es ist geplant die Baumaßnahme innerhalb von 9 Monaten, von Anfang Oktober 2018 zu bis Ende Juni 2019 (vor Beginn Altstadtfest) abzuwickeln.

Die Rohbauarbeiten (Zimmermann, Dachdecker, Baumeister) sollen im Wesentlichen bis Ende 2018 abgeschlossen werden. Ab Januar 2019 liegt der Schwerpunkt auf dem Innenausbau mit Fliesen-, Maler-, Bodenbelags-, Schreinerarbeiten sowie der technischen Gebäudeinstallation.