Kreistagsdrucksache Nr. 015/16/5

AZ. Abt.12
Anlage: 1 – 11 (nichtöffentlich)

Tagesordnungspunkt

Erweiterung Landratsamt Tübingen, Vergaben Paket 1

Zur Beratung im
Verwaltungs- und Technischer Ausschuss (öffentlich) Beschluss am 03.05.2017

Beschlussvorschlag:

Die Aufträge für Erweiterung des Landratsamt Wilhelm- Keil- Str. 50 in Tübingen, im Rahmen des Vergabepaket 1, werden wie folgt vergeben:

1.	Rohbauarbeiten:	Fa. Grötz, Nürtingen,	1.340.868,69 € brutto
2.	Fassadenarbeiten:	Fa. Montag, Biberach,	1.856.150,22 € brutto
3.	Gerüstarbeiten:	Fa. Quadrex, Ammerbuch,	47.009,62 € brutto
4.	Abdichtungsarbeiten:	Fa. Fritz, Sulz,	177.293,30 € brutto
5.	Sanitärarbeiten:	Fa. Gauß, Altensteig,	199.704,40 € brutto
6.	Heizungsbauarbeiten:	Fa. Gauß Altensteig,	329.393,38 € brutto
7.	Lüftungsanlagen:	Fa, LKT, Reutlingen,	114.240,00 € brutto
8.	Gebäudeautomation:	Fa. Kieback & Peter, Leinfelden,	112.338,95 € brutto
9.	Elektroinstallation:	Fa. Speidel, Göppingen,	667.566,01 € brutto
10.	Aufzugsarbeiten:	Fa. ATH, Heilbronn,	73.304,00 € brutto

Sachverhalt:

Am 20.07.2016 wurde im Kreistag der Beschluss gefasst, das Landratsamt in der Wilhelm-Keil Str. 50 zu erweitern (Baubeschluss, KT- DS 015/16/2, 015/16/3 und 015/16/4). Die Größe des Erweiterungsbaus beträgt rd. 2.740 qm und sieht im Erdgeschoss, neben einem Sitzungssaal, die Einrichtung von Räumen für das Lagezentrum der Feuerwehr vor. Die restlichen Flächen enthalten insgesamt 59 Büros mit je 18 qm, sowie 3 Besprechungsräume. Insgesamt können, bei Doppelbelegung, rd. 118 Mitarbeiter in den Büros untergebracht werden. Der Erweiterungsbau erhält eine Photovoltaikanlage zur Eigennutzung und wurde unter Inanspruchnahme der entsprechenden Fördermittel, energetisch optimiert.

Die Gesamtkosten betragen rd. 9,5 Mio. € (brutto) (Anlage 1 nichtöffentlich).

Die Arbeiten im Rahmen des Vergabepaket 1 wurden gemäß den Vergaberichtlinien des Landratsamts, am 24.12.2016 per Vorinformation bei der EU veröffentlicht und am 27.01.2017 EU- weit ausgeschrieben. Die Submissionen erfolgten am 02.03./ 29.03.2017. Die Preisspiegel können den Anlagen 2-11, (nicht öffentlich) zur Sitzungsvorlage entnommen werden.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote ergeben sich die folgenden Vergabevorschläge:

Lfd. Nr.	Gewerk	Firma	Sitz	Vergabesumme brutto
1.	Rohbauarbeiten	Grötz GmbH	Nürtingen	1.340.868,69 €
2.	Fassadenarbeiten	Montag GmbH	Biberach	1.856.150,22 €
3.	Gerüstabeiten	Quadrex GmbH	Ammerbuch	47.009,62 €
4.	Abdichtungsarbeiten	Fritz GmbH	Sulz	177.293,30 €
5.	Sanitärinstallation	Gauß GmbH	Altensteig	199.704,40 €
6.	Heizungsinstallation	Gauß GmbH	Altensteig	329.393,38 €
7.	Lüftungsinstallation	LKT GmbH	Reutlingen	114.240,00 €
8.	Gebäudeautomation	Kieback & Peter	Stuttgart	112.338,95 €
9.	Elektroinstallation	Speidel GmbH	Göppingen	667.566,01 €
10.	Aufzug	ATH GmbH	Heilbronn	73.304,00 €
		Summe		**4.917.868,57 €**

Mit den anstehenden Vergaben sind ca. 68 % der Bauleistungen (KGR 300, 400 u. 500) beauftragt.

Bei den Gewerken der technischen Gebäudeausrüstung (Nr. 5 - 8) wurden jeweils die Wartung der Anlagen über einen Zeitraum von 6 Jahren (4 Jahre Gewährleistungszeitraum + 2 Jahre) mit ausgeschrieben und ausgewertet. Die Wartungsleistungen sind in den kommenden Haushaltsjahren im Ergebnishaushalt zu finanzieren und nicht der Baumaßnahme (Finanzhaushalt) zu zu rechnen. Die Wartungsverträge werden durch die Verwaltung als Geschäft der laufenden Verwaltung beauftragt. Die angegebenen, reduzierten Vergabesummen unterscheiden sich deshalb von den geprüften Angebotssummen in den Anlagen 6- 9 (nicht öffentlich).

Trotz der anhaltend guten Auftragslage in der Baubranche ist in dieser Ausschreibungsrunde fest zu stellen, dass der Ansatz aus der Kostenberechnung, unter Einbeziehung und Ausgleich aller Gewerke derzeit noch um rd. 40.600 € unterschritten wird. Die nahezu genaue Einhaltung des Vergabebudgets hat zur Folge, dass Reserven für möglicherweise anfallende Nachträge nicht vorhanden sind. Erfahrungsgemäß besteht, auch bei Neubauvorhaben, ein Nachtragspotenzial von rd. 5 %.

Die Beauftragung von Nachträgen unterliegt ab einem Gesamtwert i. H. v. 50.000 € brutto der Zuständigkeit des Verwaltungs- u. Technischen Ausschusses.

Mit den Bauarbeiten wird Anfang Juli 2017 begonnen, die Inbetriebnahme des Gebäudes ist im Oktober 2018 geplant.

Energetische Optimierung:

Das Gebäude ist wärme- und strommäßig an die vorhandene Energiezentrale im Bestandsgebäude angeschlossen. Die Kapazitäten dafür sind durch die zwischenzeitlich vorgenommenen Energieeinsparungen im Wärmebereich vorhanden.

Der Erweiterungsbau erfüllt als Nichtwohngebäude den Standard „KfW-Effizienzhaus 55“ und ist somit förderfähig für ein KfW-Darlehen, mit dem maximal möglichen Betrag von 2,35 Mio. €, Zinsbindung 10 Jahre, Zinssatz 0,05 % und einem Tilgungszuschuss von 117.500 €. Unter Berücksichtigung der Zinsen und der vorgeschriebenen Überwachung während der Bauausführung erbringt die Inanspruchnahme des Darlehens einen wirtschaftlichen Vorteil von rd. 90.000 € über den Finanzierungszeitraum (vgl. dazu KT- Drucksache 036/17, Kreditaufnahme).

Die für die Zuschussbeantragung notwendigen Untersuchungen und Berechnung wurden vom Büro Econsult in Stuttgart begleitet. Diese Kosten in Höhe von 11.500 € wurden mit 9.200 € vom Land gefördert. In der zusammenfassenden Würdigung des Energiekonzeptes kommt Econsult zum Ergebnis, dass „das Gebäude bereits im Istzustand den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 entspricht“. Es liegt damit deutlich unter den derzeitig geltenden Anforderungen an den Energiebedarf eines Bürogebäudes.

Weitere angeregte Verbesserungen während der Untersuchung wurden von den Planern geprüft und soweit wirtschaftlich vertretbar, ohne größere Mehrkosten für die Baumaßnahme, in die weitere Planung übernommen.

Das Gründach wird mit einer Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromnutzung ausgestattet.

Parkierung:

Für den Erweiterungsbau sollen 39 weitere Parkplätze in Richtung Mühlbach und im Zugangsbereich des Erweiterungsbaus erstellt werden.

Weitere 50 Parkplätze auf Rasengittersteinen sollten zusammen mit der Kreissparkasse zwischen der Tiefgarage der Kreissparkasse und der Grundstücksgrenze des Landkreises auf dem Gelände der Kreissparkasse geschaffen werden, davon 25 für den Landkreis. Die Stadt Tübingen spricht sich gegen dieses Vorhaben aus. Sie bevorzugt, dass der Landkreis ein Parkhaus neben dem bereits bestehenden Parkhaus in den Mühlbachäckern erstellen soll. Dafür sollen die Landesflächen genutzt werden, die derzeit bereits Parkplätze sind, die vom Land zusammen mit dem Parkhaus bewirtschaftet werden.

Mit der Stadt Tübingen, Vermögen und Bau und der Kreissparkasse wurden bereits Gespräche geführt, um die Vorgaben und Anforderungen zu konkretisieren, mit dem Ziel, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Wenn eine Realisierung nicht wirtschaftlich möglich wird, hat die Stadt die Realisierung der 50 Parkplätze in den Mühlbachäckern zugesagt.

Da Vermögen und Bau zwischenzeitlich erklärt hat, dass der Grundstücksstreifen mit 340 m² gegenüber dem Erweiterungsbau weder zum Kauf noch zur Pacht zur Verfügung steht, wurden die Freianlagen umgeplant. Entlang dieser Grundstücksgrenze werden nun Längsparker angeordnet, mit der Folge, dass in diesem Bereich, auf dem Landesgrundstücksstreifen, nicht 24 Parkplätze geschaffen werden können, sondern nur 8 Längsparker. Neu sind somit für diesen Bereich 26 Parkplätze, statt der geplanten 39 Parkplätze. Da die baurechtlich notwendigen Parkplätze (23) für den Erweiterungsbau auch ohne diese Landesfläche nachgewiesen werden können, wurde die Baugenehmigung dahingehend vorsorglich geändert.

Vermögen und Bau hat außerdem erklärt, dass das Land den bereits gepachteten Grundstückstreifen zwischen Asylunterkunft und Landratsamt nicht mehr verkauft. Da diese Stellplätze für den Nachweis der Versammlungsstättenverordnung (Glashalle) notwendig sind, verlangt die Stadt zur Absicherung eine Baulast, für welche das Land nun eine Entschädigungssumme von 67.000 € verlangt.

Die Verhandlungen mit dem Land dazu sind noch nicht abgeschlossen.

Im Zugangsbereich zum Erweiterungsbau sind außerdem überdachte Fahrradstellplätze und Ladestellen für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Finanzhaushalt sind unter dem Auftrag 711241020100, Auszahlungen für Baumaßnahmen (HH Seite 29) insgesamt 6,76 Mio. € zuzüglich einer Verpflichtungsermächtigung i. H. v. weiteren 2,0 Mio € bereitgestellt. Insgesamt werden nun Aufträge i. H. v. rd. 4,917 Mio. € erteilt. Zusammen mit den bereits beauftragten Planungsleistungen in einer Gesamthöhe von rd. 1,144 Mio. € wurden somit Aufträge in Höhe von rd. 6,064 Mio. € erteilt. Die Finanzierung der hier anstehenden Vergaben ist somit sichergestellt.