

Kreistagsdrucksache Nr. 039/23

AZ GB1/A12

Anlagen: 1 Budgetverfolgung, nichtöffentlich
2-6 Preisspiegel, nichtöffentlich

Tagesordnungspunkt

Neubau Campusgebäude für die Beruflichen Schulen Tübingen, Vergabepaket 2

Zur Beratung im

Ausschuss für Soziales und Kultur (öffentlich) Beschluss am 26.04.2023

Beschlussvorschlag:

Die Aufträge für den Neubau des Campusgebäudes für die Beruflichen Schulen in Tübingen, Vergabepaket 2, werden wie folgt vergeben:

1. Zimmer-/Holzbauarbeiten: Firma Syndikat Zimmerei AG, 72770 Reutlingen
Vergabesumme: 1.364.351,09 €, Anlage 2
2. Gas-, Wasser-, Abwasseranlagen: Firma Braun GmbH & Co. KG, 72202 Nagold,
Vergabesumme: 463.107,04 €, Anlage 3
3. Kücheneinrichtung: Firma Hogaka GmbH, 89077 Ulm
Vergabesumme: 316.832,74 €, Anlage 4
4. Wärmedämmung an technische Anlagen: Firma Lindner GmbH, 94424 Arnstorf
Vergabesumme: 205.935,77 €, Anlage 5
5. Kältetechnische Anlagen: Firma Doster GmbH, 72622 Nürtingen
Vergabesumme: 44.724,94 €, Anlage 6
6. Der Vergabe von Nachträgen i. H. v. 208.000 € wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Der Kreistag hat am 13.10.2021 beschlossen, die Beruflichen Schulen in Tübingen durch die Überbauung der vorhandenen Tiefgarage mit einem neuen Campusgebäude zu erweitern. (KT- Drucksache 054/21). Die Kostenobergrenze wurde auf 29,5 Mio. € festgelegt. In der Kreistagssitzung am 12.10.2022 (KT-DS 086/22/2) wurden im Rahmen des Vergabepaket 1 insgesamt 9 Gewerke mit einem Gesamtwert von 10,97 Mio. € vergeben.

Die Baumaßnahmen wurden gemäß Bauzeitenplan im November 2022 begonnen. Zwischenzeitlich ist der Abbruch des ehemaligen Hausmeisterhauses komplett erfolgt. Beim Gewerk Rohbauarbeiten sind die Erdarbeiten nahezu abgeschlossen, die Abbrucharbeiten in der Tiefgarage werden derzeit ausgeführt. Teilweise sind die neuen Wände in der Tiefgarage sowie der Pumpensumpf betoniert, die Arbeiten an den Fundamenten im Bereich des ehemaligen Hausmeisterhauses sind aufgenommen. Die Zusammenarbeit mit der Rohbaufirma verläuft insgesamt sehr gut. Die Arbeiten befinden sich im Zeitplan.

Vergaben:

Die Bauleistungen gemäß Beschlussvorschlag Nrn. 1 bis 5 für den Neubau des Campusgebäudes wurden gemäß der Vergaberichtlinien des Landratsamtes nach VOB/A ausgeschrieben. Die Anzahl der angeforderten Ausschreibungsunterlagen sowie die Preise können den beigefügten Preisspiegeln (Anlagen 2-6, nichtöffentlich) entnommen werden.

Die **Zimmer- und Holzbauarbeiten** umfassen die Errichtung der Wände, Decken und Dächer im 1. Obergeschoss, die nicht aus statischen Gründen in Beton- Stahlbetonbauweise hergestellt werden können (Holz-Hybridbauweise). Dies ist, mit Ausnahme des Aufzugskerns, nahezu das gesamte Obergeschoss. Hinsichtlich der Anforderungen an den baulichen Brandschutz wurde ein Teil der Trockenbauarbeiten in diesem Gewerk ausgeschrieben, um die Gesamtgewährleistung und Haftungsübernahme sicherzustellen. Die Budgets wurden in der Budgetverfolgung (Anlage 1- nichtöffentlich) entsprechend angepasst. Im Zuge der Ausführungsplanung wurden zusätzliche Anforderungen erkannt, die im Gewerk Zimmer- und Holzbauarbeiten mit ausgeschrieben werden mussten und zu Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung geführt haben:

- Die Brandschutzverkleidung der Holzbauteile musste mit Gipsfaserplatten anstatt Gipskartonplatten vorgesehen werden.
- Auf dem Flachdach wurden zusätzliche Stahlkonstruktionen für die Lüftungsanlagen erforderlich, um die Statik gewährleisten zu können.
- Zusätzliche Stahlkonstruktionen/Stahlbauteile zur Verstärkung der Holzbauteile.
- Brandschutztechnische Verkleidungen von Stahlbauteilen.
- Dauergerüstanker für eine Gerüststellung nach Fertigstellung des Gebäudes (Wartungs-/Reparaturarbeiten an Dach/Fassade).
- Ausführung von Notdächern/Schutzmaßnahmen zur Durchführung der Arbeiten während der Bauphase.

Die Mehrkosten aus diesen Maßnahmen betragen rd. 246.000 €. Diese Mehrkosten wurden in der Ausschreibung/im Leistungsverzeichnis bereits berücksichtigt. Die Summe des bepreisten Leistungsverzeichnis betrug 1.112.290,00 €. Die Angebotssumme beträgt 1.364.351,09 €. Die Preissteigerung beträgt somit rd. 252.000 €, rd. 23 %.

Die Baupreisentwicklung nach BKI (Baukosteninformationszentrum) zwischen dem Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung (4. Quartal 2020) und dem Zeitpunkt der Erstellung des Leistungsverzeichnis (4. Quartal 2022) beträgt rd. 34%. Abzüglich der in der Kostenberechnung bereits enthaltenen Preissteigerung i. H. v. 7,5 % beträgt die verbleibende Kostensteigerung aufgrund der Marktsituation rd. 26,5%. Das Angebot vorliegende Angebot weist, unter Berücksichtigung der o.g. Mehrkosten eine Kostensteigerung i. H. v. rd. 23% auf. Somit entsprechen die angebotenen Preise nach der Angebotsprüfung durch die Architekten der derzeitigen Marktsituation und sind nicht als unwirtschaftlich einzustufen. Die Firma ist den Architekten und Ingenieuren aus Projekten in der Vergangenheit als leistungsfähiges und zuverlässiges Unternehmen bekannt.

Das Gewerk **Gas-, Wasser-, Abwasseranlagen** umfasst die gesamte Sanitärinstallation. Das Gewerk wurde bereits zum dritten Mal ausgeschrieben. Bisher war es nicht gelungen, Angebote zu bekommen. Die Kostensteigerung ist unwesentlich.

Die **Kücheneinrichtung** umfasst sämtliche Geräte und Einrichtungen, die nicht von späteren Betreibenden im Rahmen des Pachtvertrags gestellt werden müssen. Insbesondere sind die mobilen Ausgabetheken in der Mensa/Versammlungsstätte enthalten, die gesamte Einrichtung der Spül- und Ausgabeküche, die Kühlzellen und die Einrichtungen für die Entsorgung. In diesem Gewerk konnte die Kostenberechnung leicht unterschritten werden.

Das Gewerk **Wärmedämmung an technischen Anlagen** umfasst die notwendige

Dämmung der technischen Anlagen (z.B. Lüftungskanäle, Heizungsleitungen etc.) sowie deren Brandschutzabschottung. Um bei diesem Gewerk ebenfalls eine Firma als verantwortlichen Hersteller zu bekommen, wurden die Leitungen, die ursprünglich in den einzelnen technischen Gewerken vorgesehen waren (z.B. Dämmung Heizungsleitungen beim Gewerk Wärmeversorgung) herausgenommen und im neuen Gewerk „Wärmedämmung“ zusammengefasst. Die Budgets wurden hier nur teilweise umverteilt, da bereits Leistungen mit den ausgeschriebenen Gewerken vergeben wurden, die bei der Ausführung dann entfallen werden. Dennoch ist in diesem Gewerk eine erhebliche Kostensteigerung zu verzeichnen, die auf die derzeitige Marktsituation zurückzuführen ist.

Das Gewerk **Kältetechnische Anlagen** umfasst die technischen Geräte für die Kühlzellen, Kühlungen für Serverräume etc. sowie die notwendigen Leitungen für die Kältemittel. Auch dieses Gewerk wurde neu gebildet, um einen verantwortlichen Auftragnehmer für die Gesamtleistung zu bekommen. Die Budgets wurden auch hier umverteilt (siehe Anlage 1- nicht öffentlich).

Nach Prüfung und Wertung der Angebote wird vorgeschlagen, die Aufträge an die folgenden Firmen zu vergeben:

Nr.	Gewerk	Firma	Ort	Vergabesumme (brutto)
1.	Zimmer/u. Holzbauarbeiten	Syndikat Zimmerei AG	Reutlingen	1.364.351,09 €
2.	Gas-, Wasser-, Abwasser	Braun GmbH & Co. KG	Nagold	463.107,04 €
3.	Kücheneinrichtung	Hogaka GmbH	Ulm	316.832,74 €
4.	Wärmedämmung an technischen Anlagen	Lindner GmbH	Arnstorf	205.935,77 €
5.	Kältetechnische Anlagen	Doster GmbH	Nürtingen	44.724,94 €
	Summe:			2.394.951,58 €

Mit den in dieser Vorlage zu vergebenden Bauleistungen sind rd. 65% der Bau- und Planungsleistungen (Kostengruppen 200 bis 500 und 700 nach DIN 276) vergeben.

Im Vergleich zur Kostenberechnung aus 2020/2021 ist, bei den im Beschlussvorschlag aufgeführten Vergaben einschließlich der zu beauftragenden Nachträge, bis jetzt eine Kostensteigerung in i. H. v. rd. 6% zu erwarten (siehe Budgetverfolgung, Anlage 1- nicht öffentlich). Auf das im Finanzzwischenbericht (KT-DS 074/22) hingewiesene Kostenrisiko und auf die mögliche Kostensteigerung (+25% bis zum Abschluss der Baumaßnahme) wird noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Nachträge:

Abbrucharbeiten:

Bei den Abbrucharbeiten wurden Mehraufwendungen insbesondere durch den notwendigen Einbau von Mineralgemisch zur Verfüllung des Kellers und der Installationsschächte erforderlich. Die durch den Abbruch entstandene Grube konnte über die Weihnachtszeit nicht offen stehen bleiben, da ein Nachrutschen des Hangs drohte. Weitere Mehrkosten sind durch die Demontage von Heraklith- Dämmplatten, die sich unter den Sichtbeton- Fassadenplatten befanden und KMF- Platten (kurzfaserige Mineralfaser) entstanden. Beide Materialien befanden sich im nicht sichtbaren Bereich und wurden bei den Erkundungen daher nicht entdeckt.

Die Mehrkosten belaufen sich in diesem Gewerk auf rd. 28.000 €.

Rohbauarbeiten:

Bei den Rohbauarbeiten wurde im Zuge des Aushubs Material der Einstufung Z 1.1. nach VwV-Boden vom 14.03.2007 festgestellt. Das Leistungsverzeichnis enthält zwar Positionen

für die Entsorgung dieses Materials, jedoch nicht in der erforderlichen Menge, die jetzt festgestellt wurde. Im Gegensatz zu den Mehrmengen für das Material Z 1.1. wurde bisher kein Material mit der Einstufung Z 1.2. aufgefunden. Die im Leistungsverzeichnis enthaltenen Massen entfallen bei der Abrechnung, sodass in diesen Positionen, nach derzeitigem Stand, kein Mehrpreis entstehen wird.

Mehrkosten entstehen durch Mehraufwendungen bei der Ertüchtigung der vorhandenen Unterzüge im bestehenden Parkhaus. Die ursprünglich im Leistungsverzeichnis vorgesehene Menge an CFK- Lamellen (Kohlefaserverstärkte Kunststofflamellenbänder) zur statischen Ertüchtigung der Unterzüge reicht nicht aus. Die nach der Prüfstatik notwendige Menge an Lamellen ist technisch nicht ausführbar, da die vorhandenen Unterzüge die notwendige Fläche zur Befestigung der Lamellenbänder nicht hergeben. Aus wirtschaftlicher Sicht sind die Anzahl und Dimension der notwendigen CFK- Lamellen so hoch, dass ein Abbruch und Neubau der Unterzüge günstiger sind, als der Einsatz der CFK- Lamellen. Bei der Berechnung des Nachtrags wurden die entfallenden CFK Lamellen gegengerechnet.

Die Mehrkosten belaufen sich nach derzeitigem Stand auf rd. 180.000 €.

Die entstehenden Mehrkosten sollen durch Einsparungen in anderen Positionen oder Gewerken aufgefangen werden. Derzeit werden Einsparungen im Gewerk Rohbauarbeiten durch den Entfall der ausgeschriebenen Wasserhaltung erwartet. Ebenso ist durch den Entfall des ursprünglich eingeplanten Pufferspeichers/Anschluss des Gebäudes an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Tübingen mit Einsparungen zu rechnen (siehe KT- Drucksache 040/23).

Weitere Einsparungen werden durch Planungsoptimierungen angestrebt, die jeweils unter Beachtung der NBBW- Nachhaltigkeitskriterien vorgenommen werden.

Die Höhe der Einsparungen die hierdurch erzielt werden können, können derzeit noch nicht beziffert werden.

NBBW-Zertifizierung:

Wie bereits in KT- Drucksache 086/22/1 (12.10.2022) beschrieben, wurden auch bei den jetzt ausgeschriebenen Gewerken die Anforderungen zum „Nachhaltigem Bauen Baden-Württemberg (NBBW)“ im Planungsfortschritt fortgeschrieben. Dazu zählten im Wesentlichen die Bearbeitung der Nachhaltigkeitskriterien 3 und 4.

Im Nachhaltigkeitskriterium 3 (Nachhaltige Ressourcenverwendung bei Holzbauteilen) wurde von den Planern in der Ausschreibung berücksichtigt, dass bei den Holzbauprodukten nur Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern zum Einsatz kommt, auf chemischen Holzschutz verzichtet wird und der bauliche Holzschutz durch Zuordnung der Holzprodukte in Gebrauchs- und Dauerhaftigkeitsklassen berücksichtigt wird.

Im Nachhaltigkeitskriterium 4 (gesundheits- und umweltverträgliche Baustoffe) soll der Einsatz schädlicher Substanzen vermieden werden, sodass für Bauprodukte ein Ausschluss von Inhaltsstoffen oder eine prozentuale Beschränkung von gefährlichen Inhaltsstoffen vorgegeben sind. Die Planer haben die Ausführung nach den Vorgaben geplant und entsprechende Bauprodukte ausgewählt und die Anforderungen in den Ausschreibungen beschrieben (z.B. Kühlmittel bei den Tiefkühlräumen/Kühlgeräten).

Der Einbau der ausgeschriebenen Baustoffe unter Einhaltung der Anforderungen nach NBBW wird von der Bauleitung vor Ort überwacht und dokumentiert.

Als letzter Baustein der NBBW-Planung werden nach Fertigstellung des Gebäudes über Messungen die Innenraumluftqualität und Luftdurchlässigkeit der Gebäudehülle überprüft.

Zuständigkeit:

Gemäß § 5 Abs 3, Ziffer 3 der Hauptsatzung ist der Sozial- und Kulturausschuss für Vergaben von mehr als 150.000 € bis 1,5 Mio. € im Einzelfall zuständig.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach dem Baubeschluss (KT- DS 054/21 vom 13.10.2021) liegen die Gesamtkosten für den Neubau des Campusgebäudes bei insgesamt 29,5 Mio. €. Nach den bisher vorliegenden Vergaben und den geprüften Nachträgen ist voraussichtlich von einer Kostensteigerung i. H. v. rd. 6% auszugehen. Minderungen durch entfallende oder geänderte Bau- und Planungsleistungen konnten, aufgrund des derzeit noch frühen Bauzustands, noch nicht gegengerechnet werden. Über Änderungen des Budgets im Laufe des Baufortschritts wird jeweils im Gremium berichtet, die Haushaltsmittelanmeldungen werden in den Folgejahren ggf. entsprechend angepasst.

Im Haushalt 2023 wurden unter Produkt 2130-1 (Berufliche Schulen) unter dem Auftrag 721301020700 insgesamt 10 Mio. € zuzüglich einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von weiteren 14 Mio. € bereitgestellt (Haushaltsplan Seite 64, Nr. 8).

Somit stehen Mittel in ausreichender Höhe für die Vergabe der Bauleistungen zur Verfügung.