Federführendes Amt:

Stadtbauamt

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	N	05.12.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	12.12.2023

Betreff:

Neubau Wohnheim für soziale Zwecke, Am Hambach 1 + 3

- Vergabe von Bauleistungen

- Kostenfortschreibung

Beschlussvorschlag:

1. Vergabe des Gewerks Rohbauarbeiten an die Firma Grötz Bauunternehmung GmbH, 72622 Nürtingen zu 534.738,25 € auf Grundlage des Angebots vom 02.11.2023.

2. Vergabe des Gewerks Elektroinstallationsarbeiten mit PV-Anlage an die Firma Benz Elektrotechnik GmbH, 71397 Leutenbach zu 208.880,33 € auf Grundlage des Angebots vom 02.11.2023.

3. Vergabe des Gewerks Sanitärinstallationsarbeiten an die Firma Greiner Sanitär GbR, 71364 Winnenden zu 161.648,18 € auf Grundlage des Angebots vom 01.11.2023.

4. Die Kostenfortschreibung, Stand 11/2023, mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten in Höhe von 2.335.000,00 € wird genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme	31.40	109
Haushaltsansatz	150.000,00 €	
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren	1.208.000,00 €	
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen	904.343,81 €	
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 die Entwurfsplanung zum Neubau des Wohnheims Am Hambach 1 + 3 genehmigt. Auf die Vorlage 164/2021 wird verwiesen.

Der Bauantrag wurde am 02.08.2021 eingereicht, seit dem 13.04.2023 liegt die Baugenehmigung vor. Infolge wurde sowohl die Werkplanung durch das Architekturbüro Gebhard Kölz, Winterbach und durch die Fachplaner Büro Gräble + Heinzelmann (Elektro), Winnenden und Schmid + Rampazzo (HLS), Winnenden fortgeführt, als auch die Ausschreibungen für den ersten Ausschreibungsblock vorbereitet. In diesem Zusammenhang wird ferner auf die Vorlage 161/2023 verwiesen.

Im ersten Ausschreibungsblock wurden die Gewerke Rohbauarbeiten, Elektroinstallation mit PV-Anlage, Sanitärinstallationsarbeiten und Heizungsinstallationsarbeiten öffentlich ausgeschrieben. Ferner wurden die Gewerke Zimmer- / Holzbauarbeiten, Flachdach- und Abdichtungsarbeiten, Flaschnerarbeiten, Leichtmetallarbeiten –Außentüren und Verglasungsarbeiten im beschränkten Verfahren ausgeschrieben.

Für die Ausschreibungen der Gewerke Verglasungsarbeiten, Heizungsinstallationsarbeiten und Flaschnerarbeiten sind keine Angebote eingegangen bzw. das einzig vorliegende Angebot für das Gewerk Heizungsinstallation sowie der Flaschnerarbeiten musste aus formalen Gründen ausgeschlossen werden. Diese Leistungen müssen zum nächst möglichen Zeitpunkt neu ausgeschrieben werden.

Zu den Vergaben im Einzelnen:

1. Rohbauarbeiten

Zur Submission sind sieben Angebote form- und fristgerecht eingegangen, die geprüft und gewertet wurden. Davon konnte ein Angebot nicht berücksichtigt werden, da es ausgeschlossen werden musste. Nach Prüfung und Wertung hat die Firma Grötz Bauunternehmung GmbH, 72622 Nürtingen mit 534.738,25 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Bandbreite der geprüften Angebotssummen: 534.738,25 € bis 879.101,75 €

Ansatz der Kostenberechnung 05/2021: 324.572,00 €

2. Elektroinstallationsarbeiten mit PV-Anlage

Zur Submission sind sechs Angebote form- und fristgerecht eingegangen, die geprüft und gewertet wurden. Davon konnte ein Angebot nicht berücksichtigt werden, da es ausgeschlossen werden musste. Nach Prüfung und Wertung hat die Firma Benz Elektrotechnik GmbH, 71397 Leutenbach mit 208.880,33 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Bandbreite der geprüften Angebotssummen: 208.880,33 € bis 258.683,79 €

Ansatz der Kostenberechnung 05/2021: 189.930,00 €

3. Sanitärinstallationsarbeiten

Zur Submission sind drei Angebote form- und fristgerecht eingegangen, die geprüft und gewertet wurden. Ein weiteres Angebot konnte nicht berücksichtigt werden, da es ausgeschlossen werden mußte. Nach Prüfung und Wertung hat die Firma Greiner Sanitär GbR, 71364 Winnenden mit 161.648,18 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Bandbreite der geprüften Angebotssummen: 161.648,18 € bis 239.216,79 €

Ansatz der Kostenberechnung 05/2021: 158.281,00 €

Seit Aufstellung der Kostenberechnung in 05/2021 bis 08/2023 verzeichnete das Statistische Landes- und Bundesamt eine deutliche Steigerung der Baupreisindizes für Bauleistungen (Wohngebäude) von im Mittel +30,8 bis +35,4 %. Die vorliegenden Angebote zeigen allein schon aufgrund dieser Entwicklung eine deutliche Preissteigerung im Vergleich zur Kostenberechnung. Die Steigerungsraten werden zum Teil noch weiter überschritten.

Seit 02/2023 bis 08/2023 zeigt die Entwicklung der dokumentierten Baupreisindizes eine Stagnation des zuvor starken Anstiegs in der Preisentwicklung. So ist in diesem Zeitraum eine Kostensteigerung von etwa +1,8 bis 2,0 % zu verzeichnen. Es wird daher angenommen, dass sich dieser Trend vorerst fortsetzen wird.

Mit der Kostenfortschreibung wird für die noch ausstehenden Vergaben jeweils eine zu erwartende Erhöhung von +35 % bei den Hochbaugewerken und von +20 % bei den technischen Bereichen mit angesetzt.

Die Kostenfortschreibung Stand 11/2023 schließt mit Gesamtbaukosten in Höhe von 2.335.000,00 € ab und liegt damit 507.000,00 € über dem Ansatz der Kostenberechnung. Auf die Anlage 1 wird verwiesen.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 234/2023
-------------------------------	--------------

Als Gründe für die Kostenverschiebung ist vornehmlich die allgemeine Baupreissteigerung seit Aufstellung der Kostenberechnung, Stand 05/2021 zu nennen. Es ist zu vermuten, dass sich infolge dessen die Angebote noch zum Teil auf weiterhin hohem Niveau befinden, bis sich eine konstante Mäßigung einstellen könnte.

Die Verpflichtungsermächtigung steht in 2023 in Höhe von 1,2 Mio zur Verfügung. Die restlichen erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 1.135.000 € müssen in den folgenden Haushaltsjahren 2024/25 zur Verfügung gestellt werden.

Der Baubeginn für die Baumaßnahme ist ab 03/2024 geplant. Die Unterkunft für insgesamt 15 Personen kann infolge in 04/2025 fertiggestellt und bezugsfertig sein.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☐	Ja positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☒ erheblich ☐

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:	
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein ☐ Ja ☒ Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐ Verwaltungsaufwand wird reduziert

Begründung:

Begleitung der Baumaßnahme.

Anlagen:

234_2023 Anlage 1 Kostenfortschreibung 11-2023

234_2023 Anlage 2 Wertung der Angebote Gewerk Rohbau - NICHT ÖFFENTLICH

234_2023 Anlage 3 Wertung der Angebote Gewerk Elektro - NICHT ÖFFENTLICH

234_2023 Anlage 4 Wertung der Angebote Gewerk Sanitär - NICHT ÖFFENTLICH

234_2023 Anlage 5 Vergaben in der Zuständigkeit der Verwaltung