

**Rathaus Neusatz;  
Umbau mit fünf Wohneinheiten, Ortsverwaltung im EG und Aufzug  
sowie Abstellräume im DG;  
Vergabe von Bauarbeiten****Anlagen: - Zusammenstellung der Angebotssummen (Anlage 1)****I. Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Stadt Bühl hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2017 nach einer entsprechenden Anhörung des Ortschaftsrates Neusatz den Umbau Rathaus Neusatz beschlossen und die Verwaltung bzw. das Architekturbüro Bau-Werk-Stadt, Bühl, Herrn Dipl.-Ing. (FH) Thomas Bechtold, Freier Architekt, mit der zügigen Umsetzung des Bauvorhabens zum Zwecke der Wohnraumschaffung beauftragt.

Zwischenzeitlich wurden durch das beauftragte Architekturbüro die erforderlichen Arbeiten für „Abbruch und Rohbauarbeiten“ sowie „Zimmerer- und Holzbauarbeiten“ im ersten Vergabeblock öffentlich ausgeschrieben.

Die rechnerische, technische und wirtschaftliche Prüfung der Angebotsunterlagen wurden ebenfalls vom genannten Architekturbüro durchgeführt. Bei den im Folgenden sowie in der beiliegenden Zusammenstellung genannten Angebotsendsummen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19% jeweils enthalten.

**Abbruch und Rohbauarbeiten**

Die Angebotsunterlagen wurden von insgesamt vier Firmen angefordert. Zum Zeitpunkt der/des Angebotsabgabe/Eröffnungstermins am 17. April 2018 lagen drei Angebote vor.

Das Ergebnis der Ausschreibung ist aus der beigefügten Zusammenstellung der Angebotssummen ersichtlich.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Stösser Bau GmbH, 77815 Bühl, mit einer Gesamtsumme von brutto 199.940,42 Euro abgegeben.

**Zimmerer- und Holzbauarbeiten**

Die Angebotsunterlagen wurden von insgesamt sechs Firmen angefordert. Zum Zeitpunkt der/des Angebotsabgabe/Eröffnungstermins am 17. April 2018 lagen drei Angebote vor.

Das Ergebnis der Ausschreibung ist aus der beigefügten Zusammenstellung der Angebotssummen ersichtlich.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Haas + Haas GmbH, 77839 Lichtenau, mit einer Gesamtsumme von brutto 173.664,73 Euro abgegeben.

Durch die beauftragten Fachplaner Planungsbüro Alexander Müller, Bühl, (Stark- und Schwachstrom) und Ingenieurbüro Werner Nickel, Rastatt, (Heizung/Sanitär) wurden ebenfalls Arbeiten der sog. Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) im ersten Vergabeblock mit öffentlich ausgeschrieben.

Die rechnerische, technische und wirtschaftliche Prüfung der Angebotsunterlagen wurden ebenfalls von den genannten Planungsbüros durchgeführt. Bei den im Folgenden sowie in der beiliegenden Zusammenstellung genannten Angebotsendsummen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19% jeweils enthalten.

#### Stark- Schachstromanlage

Die Angebotsunterlagen wurden von insgesamt zwei Firmen angefordert. Zum Zeitpunkt der/des Angebotsabgabe/Eröffnungstermins am 17. April 2018 lagen zwei Angebote vor.

Das Ergebnis der Ausschreibung ist aus der beigefügten Zusammenstellung der Angebotssummen ersichtlich.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Mukenhirm, 77815 Bühl-Neusatz, mit einer Gesamtsumme von brutto 78.494,95 Euro abgegeben.

#### Heizungsanlagen nach DIN 18380 und Sanitäre Anlagen nach DIN 18381

Die Angebotsunterlagen wurden von insgesamt sieben Firmen angefordert. Zum Zeitpunkt der/des Angebotsabgabe/Eröffnungstermins am 17. April 2018 lagen zwei Angebote vor.

Das Ergebnis der Ausschreibung ist aus der beigefügten Zusammenstellung der Angebotssummen ersichtlich.

Die Firma Zimmer GmbH, Ottersweier, hat einen Preisnachlass in Höhe von 5% gewährt.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Zimmer, 77833 Ottersweier, mit einer Gesamtsumme von brutto 150.475,18 Euro abgegeben.

## **II. Finanzielle Auswirkungen:**

Insgesamt wurde bislang von Kosten gemäß der erstellten Kostenschätzung des Architekturbüro Bechtold von zirka 1.205.000 Euro (brutto) für die Gesamtmaßnahme ohne Baunebenkosten ausgegangen.

Mittlerweile wurde die Baugenehmigung erteilt, die noch diverse Auflagen (Denkmalschutz, Brandschutz, Statische Angaben, etc.) enthielt, vertiefende Untersuchungen der Bausubstanz durch Statiker und Prüfstatiker, welche zu Planänderungen und daraus folgend einer Korrektur in der Kostenberechnung (+210.000,00 Euro) geführt hat. Folgende Anforderungen sind mit für die Kostensteigerung infolge der Verfeinerung der Planung, Einschaltung von zusätzlichen Fachplanern (Elektro, HLS, Energieberater) zur ursprünglichen Kostenschätzung zu beachten:

- Unterfangung der Bestandswand im Bereich der Aufzugsunterfahrt im EG
- Bodenplatte aus Stahlbeton im kompletten Eingangsbereich EG neu
- Ertüchtigung Tragwerk/Holzkonstruktion DG nach Begutachtung vom Prüfstatiker (Punktfundamente im Bereich Ortsverwaltung EG bis ins DG)
- Balkone Zwischenbau mit Stahlstützen bis EG (Punktfundamente notwendig)
- Kompletterneuerung Flachdach Zwischenbau (Energetische Berechnung Gebäude)

- Innendämmung komplett im 2.OG und in Teilbereichen des Restgebäudes notwendig (Energetische Berechnung Gebäude)
- Anforderungen Denkmalschutz durch Baugenehmigung

Im Vergleich zu den jeweiligen Positionen der Kostenberechnung (inkl. der nachträglich aufgenommenen Änderungen) kann das Ausschreibungsergebnis bei den Abbruch und Rohbauarbeiten als Punktlandung betrachtet werden.

Die Zimmer- und Holzbauarbeiten werden im Vergleich zu der Kostenberechnung um ca. 30% unterschritten. Mehrkosten sind bei diesem Gewerk aufgrund der nur punktuell möglichen Untersuchungen im Vorfeld, Erkenntnisse aus dem Baufortschritt und daraus resultierende Forderungen vom Prüfstatiker möglich.

Als Punktlandung kann ebenfalls das Ausschreibungsergebnis bei den Stark- und Schwachstromanlagen betrachtet werden. Die veranschlagten Kosten von 79.000,- Euro wurden knapp unterschritten.

Ebenso bewegt sich das Ausschreibungsergebnis der Heizungsanlagen und Sanitären Anlagen im Rahmen der Kostenberechnung von 182.000,- Euro.

Im Haushaltsplan 2018 stehen unter Investitionsauftrag I11244240000 derzeit 1.200.000 Euro zur Verfügung. Im Jahr 2019 sind weitere 300.000,- Euro als VE vorgesehen, somit wurde ursprünglich für das Gesamtvorhaben von Kosten in Höhe von 1.500.000,- Euro (inkl. Baunebenkosten) ausgegangen.

Das Vorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet, welches zum 30.04.2019 endet. Die Verwaltung geht momentan von einem Zuschuss von ca. 51% aus Sanierungsmitteln aus.

Die aktuelle Kostenberechnung, inklusive Baunebenkosten beträgt 1.830.000,- Euro. Hieraus ergibt sich folgende aktuelle Kostenübersicht:

	<u>Kostenberechnung</u>	<u>Kostenanschlag</u>
1.) <u>Vergebene Gewerke</u> (-16%)	755.000,00 EUR	633.031,15 EUR
2.) noch ausstehende Vergaben:	660.218,00 EUR	
3.) <u>Nebenkosten</u>	414.782,00 EUR	
Prognostizierte Gesamtkosten (-6%)	1.830.000,00 EUR	<b><u>1.708.031,15 EUR</u></b>

Die Ausschreibungsergebnisse können durchweg als erfreulich beurteilt werden, was derzeit zu einer Unterschreitung der prognostizierten Gesamtkosten in Höhe von 6% führt.

Allerdings muss die Verwaltung davon ausgehen, dass die derzeit bereit gestellten Mittel für das Bauvorhaben aufgrund der vorgenannten Gründe, insbesondere durch die konkretisierten Kosten bei der Erstellung der Kostenberechnung nicht ausreichen. Aus diesem Grund ist die Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe erforderlich. Die Mitteldeckung erfolgt aus in diesem Jahr nicht benötigten Mitteln der Erweiterung des Kinderhauses Sonnenschein (I36504140000).

**III. Beschlussvorschlag:**

- a) Die Firma Stösser Bau GmbH, 77815 Bühl erhält den Auftrag für die Abbruch- und Rohbauarbeiten über eine Auftragssumme von brutto 199.940,42 Euro.
- b) Die Firma Haas + Haas, 77839 Lichtenau erhält den Auftrag für die Zimmerer- und Holzbauarbeiten über eine Auftragssumme von brutto 173.664,73 Euro.
- c) Die Firma Mukenhirn, 77815 Bühl-Neusatz erhält den Auftrag für die Stark- und Schwachstromanlagen über eine Auftragssumme von brutto 78.494,95 Euro.
- d) Die Firma Zimmer, 77833 Ottersweier erhält den Auftrag für die Heizungsanlagen und Sanitären Anlagen über eine Auftragssumme von brutto 150.475,18 Euro
- e) Der Gemeinderat nimmt die Entwicklung der Gesamtkosten zur Kenntnis. Er genehmigt eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 300.000 Euro.

<b>Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl</b>			<b>laut Beschlussvorschlag</b>	<b>Abweichender Beschluss</b>
Ja	Nein	Enthalten		