Landkreis
Esslingen

Sitzungsvorlage

Nummer: 116/2019
den 10. Okt. 2019

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

☐	Öffentlich	☒	KT	07. Nov. 2019
☐	Nichtöffentlich	☒	VFA	24. Okt. 2019
☒	Nichtöffentlich bis zum Abschluss der Vorberatung	☐	ATU	
		☐	ATU/BA	
		☐	SOA	
		☐	KSA	
		☐	JHA	

Betreff: Verwaltungsneubau und Parkdeck am Standort in Plochingen

Anlagen: Präsentation PSB Wasner GmbH

Verfahrensgang:
☐ Einbringung zur späteren Beratung
☒ Vorberatung für den Kreistag
☐ Abschließender Beschluss im Ausschuss

BESCHLUSSANTRAG:

1. Dem letztverbindlichen Angebot des Bieters Georg Reisch GmbH + Co. KG, vom 30.09.2019 für den Verwaltungsneubau wird zugestimmt.

2. Der Bau- und Vergabebeschluss für den Abbruch des Personalwohngebäudes mit Neubau eines Verwaltungsgebäudes wird entsprechend des letztverbindlichen Gesamtpauschalfestpreises der Georg Reisch GmbH + Co. KG vom 30.09.2019 in Höhe von 30.638.579 EUR erteilt.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag (vgl. Ziffer 2) an die Georg Reisch GmbH + Co. KG zu erteilen und den dafür notwendigen Planungs- und Bauvertrag abzuschließen.

4. Kenntnisnahme vom Sachstand des laufendes Vergabeverfahrens zum Neubau Parkdeck am Standort Plochingen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Im Haushaltsplanentwurf 2020, Teilhaushalt 2, Finanzhaushalt, Produktgruppe 1124, sind bei der Gesamtmaßnahme „Neubau Verwaltungsgebäude Am Aussichtsturm, Plochingen“ inklusive Grunderwerb Mittel in Höhe von 38,8 Mio. € eingestellt. Im Haushaltsjahr 2019 wird entgegen dem bisherigen Planansatz von 8,4 Mio. € voraussichtlich nur ein Abfluss der Mittel in Höhe von 5,9 Mio. € erfolgen.

Die verbleibenden 2,5 Mio. € werden aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Zahlungsplans für das Verwaltungsgebäude in den Folgejahren neu veranschlagt und die daraus resultierenden Veränderungen werden im Änderungsverzeichnis zum HH-Plan 2020 veranschlagt.

Der in der Sitzungsvorlage Nr. 2/2019 dargestellte Finanzierungsrahmen für das Verwaltungsgebäude im Gebäudestandard KfW 40 inklusive Parkdeck in Höhe von 36,5 Mio. EUR wird nach aktueller Planung eingehalten.

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

In der Sitzung des VFA vom 31.01.2019 (vgl. Vorlage Nr. 2/2019) wurde die Verwaltung beauftragt, zwei kombinierte Verfahren „Planen und Bauen“ für den Abbruch des Personalwohngebäudes (PWG) mit Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Gebäudestandard KfW 40 sowie für den Neubau eines Parkdecks zu starten.
In beiden Verfahren wurden Angebote vorgelegt, die in zwei Sitzungen der Bewertungskommission bewertet wurden. Mit den Bestbietern wurden die Angebote vergabereif verhandelt.

2. Abbruch Personalwohngebäude und Neubau Verwaltungsgebäude

2.1. Projektfortschritt und Verfahrensstand

Am 11.02.2019 wurde das Vergabeverfahren mit Veröffentlichung im EU-Amtsblatt gestartet. Es wurden vier formgerechte Teilnahmeanträge eingereicht. Ein Teilnahmeantrag wurde nicht formgerecht eingereicht; dieser Bewerber wurde für das weitere Verfahren nicht weiter berücksichtigt. Nach Prüfung wurden die vier Bewerber zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist wurden drei Angebote eingereicht.
Nach juristischer und fachtechnischer Vorprüfung wurde in der ersten Sitzung der Bewertungskommission am 11.07.2019 beschlossen, alle drei Bieter zur Überarbeitung und Einreichung eines verbindlichen Angebotes aufzufordern.
Am 11.09.2019 wurde nach Vorprüfung der verbindlichen Angebote in der zweiten Sitzung der Bewertungskommission der bestplatzierte Bieter einstimmig festgelegt und entschieden, mit diesem Bieter in Endverhandlungen einzutreten.

Dem Bestbieter wurden im Verhandlungstermin Überarbeitungshinweise aus der Bewertungskommission mitgeteilt. Der Vertragsentwurf wurde mit dem Bieter verhandelt und er wurde aufgefordert, ein letztverbindliches Angebot einzureichen.

Das geprüfte letztverbindliche Angebot liegt bei 30.638.579 EUR.

2.2. Baubeschreibung

Gebäude:
Für den Verwaltungsneubau soll ein quadratischer Baukörper mit einem Innenhof realisiert werden. Es handelt sich um einen kompakten fünfgeschossigen Baukörper, der entsprechend große Abstände zur Bestandsbebauung und großzügige Freiflächen aufweist. Mit der Anbindung an das Bestandsgebäude und einer gemeinsamen Vorfahrt wird dem Campusgedanken Rechnung getragen.
Der Entwurf wird durch die Fassaden geprägt, die mit umlaufenden Auskragungen auf jeder Geschossebene mit einem prägnanten Begrünungssystem versehen sind. Außenliegende Ausstellmarkisen gewährleisten den erforderlichen Sonnenschutz.
Im Erdgeschoss befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang der Infopoint sowie die Aufzugsanlage mit dem Treppenhaus. Dadurch wird die Verteilung der Mitarbeiter und Besucher in klarer Struktur ermöglicht. Ein zusätzlicher Personaleingang für die Nutzung außerhalb der üblichen Geschäftszeiten ist im westlichen Gebäudeteil mit unmittelbarem Zugang zum zweiten Treppenhaus und Aufzugskern geplant.
Es ist gelungen, die Ämter bzw. Sachgebiete entsprechend der Anforderungen jeweils auf einer Geschossebene unterzubringen. In den einzelnen Geschossen sind ausreichende Nebenflächen vorhanden.

Technische Anlagen:
Der Anschluss der Versorgungsmedien erfolgt über die im Bestandsgebäude vorhandenen Anlagen.
Für die Nutzung von Grauwasser für Toiletten sowie die Außenbewässerung ist der Einbau einer Zisterne geplant.
Die Wärmeerzeugung erfolgt als Grundlastsicherung durch Luftwärmepumpen und für Spitzenzeiten über einen Gasbrennwertkessel.
Die Büros und die Mittelzone werden mit einer dezentralen Lüftungsanlage versorgt, die Sanitärbereiche und Besprechungsräume erhalten Zu- und Abluft über eine zentrale Lüftungsanlage.
Eine Bauteilaktivierung in den Decken ermöglicht das Heizen und Kühlen der Räume.
Auf dem Gründach ist der Einsatz einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Die geplante Fassadenbegrünung wird über eine Tröpfchenbewässerung versorgt.
Das Gebäude wird wie beschlossen im KfW-40-Standard umgesetzt.

Freianlagen:
Der Bereich zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau beinhaltet einen überdachten Verbindungsgang, Fahrradstellplätze mit E-Lademöglichkeiten sowie Sitzgelegenheiten.

An der nördlichen Seite des Gebäudes ist die Anlieferung sowie weitere Fahrradstellplätze und ein Müllhaus vorgesehen.

Barrierefreiheit:
Nach Anforderung der Behindertenbeauftragten liegt ein Konzeptplan „Barrierefreiheit“ vor, der insbesondere Wegbreiten und Bewegungsflächen aufzeigt. Im weiteren Planungsablauf werden die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit umgesetzt und die weiteren Anforderungen mit Augenmaß berücksichtigt.

2.3. Terminplanung

Die in der Ausschreibung vorgegebene Terminplanung wurde im Verhandlungsverfahren bestätigt. Aufgrund des knappen Realisierungszeitraums kann eine darüberhinausgehende Beschleunigung der Baumaßnahme nicht erreicht werden.
Nach Beschluss im Kreistag am 07.11.2019 und folgender Bauantragstellung Anfang 2020 kann die Fertigstellung der Maßnahme im Januar 2022 und die Betriebsaufnahme im März 2022 wie bisher dargestellt bestätigt werden.

3. <u>Parkdeck</u>

Projektfortschritt und Verfahrensstand

Zum am 14.03.19 europaweit veröffentlichten Teilnahmewettbewerb wurden keine Teilnahmeanträge eingereicht, die den Anforderungen entsprachen.

Daraufhin wurde entschieden, Angebote im Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb direkt und mit geringfügig geänderten Anforderungen anzufordern.

Von den 6 aufgeforderten Firmen wurde bis zum 11.07.2019 ein einziges indikatives Angebot in Höhe von rund 3.070.500 EUR eingereicht.
Nach Verhandlungsgesprächen am 31.07.2019 mit Klärung nachzureichender Unterlagen wurde am 16.08.2019 ein verbindliches Angebot in Höhe von rund 3.476.400 EUR eingereicht.

Der Entwurf wurde in der zweiten Sitzung der Bewertungskommission am 11.09.2019 erstmalig vorgestellt. Er sieht ein rein funktionales Gebäude vor, die Einbindung in die Umgebung war zum Zeitpunkt der Kommission noch nicht dargestellt. Für die E-Mobilität sind 4 Schnelladepunkte und 10 Normalladepunkte vorgesehen sowie eine Ausbaureserve mit Lademöglichkeiten an bis zu 20% aller Stellplätze.

Aus der Bewertungskommission erging eine grundsätzliche Zustimmung zum vorgelegten Entwurf inklusive Angebot, jedoch sollte im weiteren Verhandlungsverfahren die Wirtschaftlichkeit überprüft werden.

Dies erfolgte in einem weiteren Verhandlungsgespräch am 16.09.2019. Am 26.09.2019 wurde vom bislang einzigen Bieter ein letztverbindliches Angebot in

Höhe von rund 3.435.207 EUR inklusive nachzureichender Unterlagen vorgelegt.

Zudem wurde auf Basis des Prüfauftrages aus der zweiten Sitzung der Bewertungskommission der Bestbieter des Verwaltungsneubaus im Rahmen eines Verhandlungsgesprächs zur Abgabe eines Angebotes für den Neubau eines Parkdecks aufgefordert. Der Eingang des Angebotes wird bis Ende Oktober 2019 erwartet.

Nach Prüfung und Wertung der dann vorliegenden Angebote ist geplant, die Ergebnisse im VFA am 05.12.2019 und im Kreistag am 12.12.2019 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die weiteren Prüfungen und Verhandlungen sowie die spätere Beschlussfassung sind im Rahmen des Gesamtterminplans darstellbar.

4. Kosten

In der Sitzung vom 31.01.2019 im VFA wurden die Kosten der Maßnahme grundsätzlich beschlossen. In der Sitzung vom 28.03.2019 im VFA und 04.04.2019 im Kreistag wurde zusätzlich die Rückübertragung der Grundstücksflächen von den medius Kliniken gGmbH an den Landkreis beschlossen. Die Kostensituation stellte sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

Abbruch PWG und Neubau Verwaltungsgebäude	28,5 Mio. EUR
Gebäudestandard nach KfW 40	3,0 Mio. EUR
Neubau Parkdeck	5,0 Mio. EUR
Erwerb wirtschaftliches Eigentum Grundstück	2,9 Mio. EUR
Summe Grundstücks- und Baukosten, Kostenrahmen	**39,4 Mio. EUR**
Abzgl. Erstattung Abbruchkosten medius KLINIKEN	-0,6 Mio. EUR
Nettoaufwand Maßnahme	**38,8 Mio. EUR**

Im Kostenrahmen waren Baunebenkosten in Höhe von 25 % sowie ein Risikopuffer von 5 % enthalten. Ebenso wurde ein Baupreisindex von 5 % p.a. berücksichtigt.
Für Ausstattung und Möblierung sind weitere 1,4 Mio. EUR im Ergebnishaushalt vorgesehen.

Nach dem beschriebenen Verhandlungsstand mit den Bietern für beide Verfahren stellt sich der Kostenanschlag für die Maßnahme wie folgt dar:

Abbruch PWG und Neubau Verwaltungsgebäude im Gebäudestandard nach KfW 40 rd.	32,7 Mio. EUR
Neubau Parkdeck rd.	3,8 Mio. EUR
Erwerb wirtschaftliches Eigentum Grundstück rd.	2,9 Mio. EUR
Summe Grundstücks- und Baukosten, Kostenanschlag rd.	**39,4 Mio. EUR**
Abzgl. Erstattung Abbruchkosten medius KLINIKEN rd.	-0,6 Mio. EUR
Nettoaufwand Maßnahme rd.	**38,8 Mio. EUR**

Im Kostenanschlag sind die wesentlichen Baunebenkosten den Bietern zugeordnet, die im Verfahren Planen und Bauen für die Planungen beauftragt werden. Dadurch reduzieren sich die bisher bezifferten Baunebenkosten des Bauherrn auf rd. 4,5 %. Darin sind auch bisher nicht berücksichtigte Kosten für eine Verkehrsuntersuchung enthalten.
Vom ursprünglich angesetzten Risikopuffer von 5 % verbleibt ein Puffer von rd. 2,2 %. Ein Baupreisindex ist nicht mehr zu berücksichtigen, da Preisgleitklauseln im Vertrag ausgeschlossen sind.
Für Ausstattung und Möblierung sind weiter 1,4 Mio. EUR im Ergebnishaushalt vorgesehen.

Bei vermindertem Risikopuffer kann im aktuellen Kostenanschlag der Kostenrahmen (vgl. VFA 31.01.2019) gehalten werden.
Dabei sind seit Beschluss des Kostenrahmens die Leistungen bei verschiedenen Punkten ergänzt worden. Bei dem vorliegenden Pauschalangebot wurde eine bedarfsbedingt erhöhte Nutzflächenanforderung von rd. 300 qm und die Ausstattung mit E-Mobilität berücksichtigt. Des Weiteren ist eine gemäß der Ausschreibung nicht geforderte begrünte Fassade des Verwaltungsneubaus inkludiert.

5. **Weitere Vorgehensweise**

Nach Beschlussfassung im VFA am 24.10.2019 und im Kreistag am 07.11.2019 wird der Bestbieter für den Abbruch des Personalwohngebäudes mit Neubau eines Verwaltungsgebäudes über die beabsichtigte Zuschlagserteilung informiert sowie die unterlegenen Bieter über die Gründe der Nichtberücksichtigung ihres Angebots unterrichtet. Mit Ende der gesetzlichen Stillhaltefrist der unterlegenen Bieter von 10 Tagen wird der Zuschlag auf das letztverbindliche Angebot des Bestbieters im November 2019 erteilt.
In der folgenden Planungsphase wird durch den Auftragnehmer der Entwurf final abgestimmt und zum Bauantrag vervollständigt. Die Einreichung des Bauantrags ist Anfang 2020 vorgesehen. Nach Erteilung der Baugenehmigung ist der Baubeginn im Frühjahr 2020 geplant.
Die Betriebsaufnahme des Gebäudes ist für März 2022 vorgesehen.

Für den Neubau des Parkdecks ist geplant, nach Prüfung, Wertung und Überarbeitung der Angebote, die Ergebnisse im VFA am 05.12.2019 vorzustellen und im Kreistag am 12.12.2019 einen Bau- und Vergabebeschluss zu erwirken.

Heinz Eininger
Landrat