

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Sonja Widmann	Datum: 11.08.2021 AZ: 250.0:Sanierung und Erweiterung
---	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Ergebnis
Gemeinderat	28.09.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Sanierung und Erweiterung Glemstalschule
- Vorstellung des besten Bieters und Informationen zur Vergabe

Sachverhalt:

In der gemeinsamen Gemeinderatssitzung der Gemeinderäte Schwieberdingen und Hemmingen am 16.09.2021 erfolgten die Vorstellung des wirtschaftlichsten Angebots und Informationen hinsichtlich des laufenden Vergabeverfahrens. In den Gemeinderatssitzungen Ende September in Hemmingen und Schwieberdingen ist die jeweilige Mandatierung der Bürgermeister für die Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands am 04.10.2021 geplant, bei der die Vergabe an den besten Bieter in öffentlicher Sitzung beschlossen werden soll.

Der Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen ist Schulträger der Glemstalschule, welche zum Schuljahr 2013/2014 als Gemeinschaftsschule startete und damit die Realschule Schwieberdingen-Hemmingen ablöste. Bereits im Jahr 2015 wurde damit begonnen, die Gebäudesubstanz der Glemstalschule im Hinblick auf eine Sanierung zu untersuchen und Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen. Dadurch konnte laut dem Zuschussgeber Regierungspräsidium Stuttgart bereits in einem frühen Projektstand eine sehr gute Planungstiefe erreicht werden.

Die mit einem Kostendeckel von 23 Mio. EUR brutto Kostengruppe KG 100 bis 800 (ohne KG 600 Ausstattung) nach DIN 276 versehene Variante wurde im Frühjahr 2019 vom Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen beschlossen. Innerhalb des Kostendeckels fand der Verbindungssteg zwischen Bestand- und Neubau keine Berücksichtigung. Dieser sollte jedoch innerhalb des Vergabeverfahrens als Option abgefragt werden.

Hinsichtlich des Abwicklungsverfahrens hat die Verbandsversammlung am 10.10.2019 das Verfahren „Planen und Bauen“ sowie anschließend am 02.12.2019 die Projektstruktur festgelegt.

Das Vergabeverfahren, die Verfahrensinhalte inklusive Bauqualitäten und der Zeitplan wurden zuletzt bei der gemeinsamen Klausurtagung der Gemeinderäte Schwieberdingen und Hemmingen am 19.06.2020 mit allen Verfahrensbeteiligten bekanntgegeben und abgestimmt. Als Energiestandard wurde die Erreichung gemäß EG 55 angestrebt.

Der vom GVV festgelegte Kostendeckel von 23 Mio. EUR brutto ohne Ausstattung wurde aufgrund einschlägiger Erfahrungswerte bezüglich der Corona-Pandemie in einem Punkt

erweitert. Somit sollen sowohl im Bestandsbau als auch im Neubau in allen Klassenzimmern und Fachräumen Waschbecken mit entsprechendem Ausbaustandard sowie Warmwasser-Anschlüssen vorgesehen werden. Für diese Maßnahme werden zusätzliche Kosten in Höhe von rund 390.000,00 EUR veranschlagt, wodurch sich ein angepasster Kostendeckel von 23,39 Mio. EUR brutto Kostengruppe KG 100 bis 800 (ohne KG 600 Ausstattung) nach DIN 276 ergibt. Als Vergabebudget für die GU-Ausschreibung wurden 21,7 Mio EUR brutto ausgewiesen und die Aufhebung des Verfahrens bei dessen Überschreitung nach eigenem Ermessen der Vergabestelle vorbehalten.

Nach Mandatierung der Bürgermeister in den Gemeinden Schwieberdingen und Hemmingen am 20.07.2020, wurde das Vergabeverfahren am 27. Juli 2020 mit EU-Auftragsbekanntmachung eingeleitet. Die Einreichung der Teilnahmeanträge erfolgte fristgerecht durch sieben Unternehmen.

Nach Überprüfung der Anträge wurden vier geeignete Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Ein Unternehmen zog sich noch während der Phase der Erstellung der indikativen Angebote vom Wettbewerb zurück.

Hinsichtlich der in Verbindung mit der Pandemie entstandenen Unsicherheiten wurde eine Fristverlängerung der Angebotsfrist von sechs Wochen vereinbart. Die Angebotsfrist endete somit am 05. März 2021.

Am 05. März 2021 wurden drei indikative Angebote eingereicht. Diese wurden nach den beschlossenen Bewertungskriterien von Drees und Sommer und Menold Bezler geprüft.

Am 23. April 2021 tagte die Wertungskommission in Hemmingen. Gegenstand des Termins war die Bewertung der drei Angebote hinsichtlich der Zuschlagskriterien „Städtebau/Architektur/Außenanlagen“.

Die Vergabestelle hat sodann entsprechend den Vorgaben in den Vergabeunterlagen weitere Verhandlungen geführt und den Bieterkreis dabei reduziert.

Der Bestbieter gab sein verbindliches Angebot am 12.07.2021 fristgerecht und vollständig ab. Nach Prüfung durch Drees & Sommer wurde das Ergebnis „Bester Bieter“ am 26.07.2021 den beiden Gemeinden (erweiterte Projektgruppe mit Bürgermeister Lauxmann und Bürgermeister Schäfer) präsentiert.

Am 29.07.2021 fand ein Aufklärungsgespräch mit dem Bieter sowie am 05.08.2021 eine Vertragsverhandlung am 05.08.2021 Vertragsverhandlungen unter Leitung von Menold Bezler statt. Der Bieter wurde sodann unter Berücksichtigung der Verhandlungsergebnisse zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebots aufgefordert. Dieses ging am 27.08.2021 fristgerecht und vollständig ein. Auf dieses Angebot bezieht sich der hier folgende Vergabevorschlag.

Ergebnis letztverbindliches Angebot:

Der Angebotspreis des „Besten Bieters“ beträgt 25.788.139,48 € brutto und ist ein Festpreis bis zur Fertigstellung im Frühjahr 2024.

Das Angebot beinhaltet weiter eine Bauzeitverkürzung um rund ein Jahr. Diese wird vom Bieter kostenneutral angeboten, da durch gleichzeitiges Bauen von Bestands- und Neubau anstatt phasenweiser Bauweise Synergieeffekte entstehen, die der Bieter an den Auftraggeber weitergibt. Dabei wird die Schule als Ganzes in Interimscontainer ausgelagert. Die Interimsschule ist nördlich des bisherigen Campus am Herrenwiesenweg vorgesehen. Die Gemeinde Schwieberdingen hat den Standort bestätigt. Die Kosten für das Interim sind ebenfalls komplett im Angebotspreis inkludiert.

Die ursprüngliche Terminplanung sah den Bezug der sanierten und erweiterten Schule zum Schuljahresbeginn 2025/26 vor und kann nun schon im April/Mai 2024 erfolgen.

Förderungen und Kostenoptionen:

Option 1: Verbindungssteg Neubau – Bestandsbau

Der Verbindungssteg zwischen Neu- und Bestandsbau wurde in den bisherigen Gemeinderats- und GVV-Sitzungen als Zusatzoption behandelt. Jedoch zeigte sich in den Verhandlungsrunden und auch in den Abstimmungen mit der Schulleitung, dass für einen reibungslos funktionierenden Schulbetrieb die Verbindung und Wegeführung für Schüler und Lehrende nicht nur witterungsungeschützt über den Pausenhof erfolgen kann. Vielmehr ist der Verbindungssteg auch Teil und Bindeglied der inneren Erschließungsstraße, die ein maßgebliches Rückgrat des Entwurfs darstellt.

Der zusätzliche Invest für den Verbindungssteg beträgt 247.500,00 € brutto. Die Beauftragung wird empfohlen.

Option 2: Zusatzinvestition Energiestandard EG 40

Zum 01.07.2021 wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) neu aufgesetzt. Es handelt sich um Investitionen für den Klimaschutz.

Die hier folgenden Summen für den Neubau und das EE-Paket wurden durch die zertifizierte Energieagentur Ludwigsburg (LEA) bestätigt. Für den Bestandsbau befindet sich die Fördersumme derzeit noch in Plausibilisierung durch LEA.

Der Förderantrag des GVV soll (bestätigt und vorbereitet durch LEA) Anfang Oktober 2021 gestellt werden (vor Beauftragung GU). Die Bestätigung der KfW steht demnach derzeit noch aus.

Für das Projekt Glemstalschule können folgende Invest-Zuschüsse beantragt werden.

Bei Standard EG 55 (gemäß Vergabeunterlage)

Förderung Neubau:	844.800,00 € brutto
Förderung Bestandsbau:	2.593.600,00 € brutto
Förderung EE-Paket:	140.800,00 € brutto
Gesamt:	3.579.200,00 € brutto

Bei Standard EG 40

Förderung Neubau:	1.126.400,45 € brutto
Förderung Bestandsbau:	2.917.800,27 € brutto
Förderung EE-Paket:	140.800,00 € brutto
Gesamt:	4.185.000,72 € brutto

Differenz Förderung EG 40 zu EG 55: + 605.800,72 €

Der Zusatzinvest für den baulichen und technischen Mehraufwand EG 40 zu dem ausgeschriebenen Standard EG 55 beträgt 320.050,50 € brutto. Er umfasst Fenster mit höheren Dämmwerten und eine um 50 kWp größere PV-Anlage.

Damit übersteigt die Fördersumme den Invest. Hinzu kommen Vorteile im Betrieb durch die deutlich größere nachhaltige Eigenstromerzeugung durch die Solaranlagen.

Daher wird die Zusatzinvestition Energiestandard EG 40 zu Beauftragung empfohlen.

Schulförderung durch Regierungspräsidium Stuttgart

Das Projekt Glemstalschule wurden im Vorfeld mit dem RP Stuttgart eng abgestimmt. Der Antrag auf Förderung wurde am 07.04.2021 gestellt. Den Gemeinden Schwieberdingen und Hemmingen liegt eine entsprechende Förderzusage vor, wobei die Nennung der konkreten Fördersumme erst zum Jahresende 2021/ Frühjahr 2022 erwartet werden kann.

Vergabe-Empfehlung Bieter 3:

Für das Projekt Sanierung und Neubau Glemstalschule wird folgende Empfehlung zur Beauftragung und Beschluss gegeben:

Die Beauftragung soll an Bieter 3, die Goldbeck Süd GmbH mit dem als Nachunternehmer eingebundenen Architekturbüro Auer Weber Assoziierte GmbH Stuttgart, erfolgen:

Angebot: 25.788.139,48 € brutto
Option Verbindungssteg: +247.500,00 € brutto
Option Zusatzinvest EG 40: + 320.050,50 € brutto

Gesamtsumme Auftrag: 26.355.709,98 € brutto

Kostendarstellung unter Berücksichtigung der o.g. Förderpakete BEG:

Gesamtsumme Auftrag: 26.355.709,98 € brutto
Förderung EG 40: - 4.185.000,72 € brutto**
Gesamtsumme inkl. Optionen und Förderungen*: 22.170.709,26 € brutto

* ohne Schulbau-Förderung RP Stuttgart
** vorbehaltlich der Bestätigung durch die KfW

Gesamtkostenübersicht:

Voraussichtliche zu erwartende Baunebenkosten seitens des Auftraggebers (GVV):
400.000,00 € brutto

Kostenprognose (brutto)	
Kosten Projektcontrolling (Basis Bauzeitverkürzung)*	235.000,00 €
Sicherheits- und Gesundheitskoordination SiGeKo*	22.000,00 €
Vermessung*	25.000,00 €
Prüfstatik*	100.000,00 €
Kataster-Einmessung*	13.000,00 €
Baugenehmigungsgebühren**	0,00 €
Beweissicherung*	5.000,00 €
Summe	400.000,00 €

Gesamtprojektkosten: 27.300.000,00 € brutto

Berücksichtigt sind die bisher angefallenen und prognostizierten Baunebenkosten sowie wie die voraussichtlichen Fördersummen BEG.

Gesamtsumme (brutto)	
Vergabesumme	26.355.709,98 €
Bbieterentschädigung	39.999,96 €
Verhandlungsverfahren: juristische und technische Beratung	410.242,09 €
Kostenaufstellung Gemeinde Schwieberdingen (z.B. Gutachten)	65.000,00 €
Baubegleitung Förderung Bestands- und Neubau Ludwigsburger Energieagentur (LEA)	27.816,25 €
Weitere Kosten AG	400.000,00 €
Gesamtsumme	27.298.768,28 €
Gesamtsumme (gerundet)	27.300.000,00 €

Drees & Sommer empfiehlt das Budget für Unvorhergesehenes (UVG) auf ca. 3% der Beschlusssumme GU von 26.355.709,98 € brutto zu erhöhen: 800.000,00 € brutto.

Gesamtprojektkosten (brutto)	
Gesamtsumme (gerundet)	27.300.000,00 €
UVG (Unvorhergesehenes, Empfehlung D&S: ca. 3% der Vergabesumme)	800.000,00 €
Gesamtprojektkosten inkl. UVG*	28.100.000,00 €
Förderung Neubau/Altbau EG 40/EE-Paket**	- 4.185.000,72 €
Gesamtprojekt - Kostenübersicht	23.914.999,28 €
Gesamtprojekt - Kostenübersicht (gerundet)	23.915.000,00 €
Bisheriges Gesamtbudget*	23.390.000,00 €

Die Förderung Schulbau durch das Regierungspräsidium Stuttgart ist zugesagt, jedoch liegt aktuell noch kein Ansatz vor.

* bisheriges Gesamtbudget gemäß Gemeinderat 19.06.2020: 23,39 Mio. € brutto

** vorbehaltlich der Bestätigung durch die KfW. Der Förderantrag des GVV soll (bestätigt durch LEA) Anfang Oktober 2021 gestellt werden (vor Beauftragung GU).

Empfehlung Erhöhung Projektbudget:

Für das Projekt Sanierung und Neubau Glemstalschule wird folgende Empfehlung zur Erhöhung des Projektbudgets gegeben:

Erhöhung von bisher 23.390.000,00 € brutto auf 28.100.000,00 € brutto.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Vorstellung des besten Bieters und die Informationen hinsichtlich der Vergabe zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Vergabe für die Sanierung und Erweiterung der Glemstalschule an die Fa. Goldbeck Süd GmbH, Stuttgart, zum Angebotspreis in Höhe von 26.355.709,98 € brutto inklusive Verbindungssteg und EG 40-Standard zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der Erhöhung des Kostenbudgets auf 28.100.000 € zu.
4. Der Bürgermeister wird für die Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen-Hemmingen am 04.10.2021 mandatiert, die Vergabe an den besten Bieter wie vorgestellt zu vergeben.

Finanzierung:

Die anteiligen erforderlichen Mittel werden auf dem Produkt 21.50.0300 78120000
Maßnahme 002 215030002, Bau und Sanierung Schulgebäude, zur Verfügung gestellt.

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis: