

07.02.2022

**Dezernat 1 - Allg. Verwaltung, Finanzen und Schulen
Amt für Kreisschulen und Liegenschaften**

**Verwaltungsgebäude Kaiserstr. 110
- Vergabe Sanierungsarbeiten Flachdach Bauteile C+M**

Beschlussvorlage

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Kreistag	23.02.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag vergibt den Auftrag für die Sanierungsarbeiten am Flachdach der Bauteile C+M des Verwaltungsgebäudes Kaiserstr. 110 zu einer Auftragssumme von brutto 712.903,97 EUR an die Firma SW-Dach Schütte-Wicklein GmbH, 79336 Herbolzheim.

Sachverhalt:

Beschreibung der baulichen Situation

Der Allgemeinzustand des Daches des Verwaltungsgebäudes Kaiserstr. 110 (Baujahr 1981-93) ist schlecht, weshalb wegen aufgetretener Undichtigkeiten verstärkt Reparaturarbeiten notwendig werden und eine Sanierung dringend erforderlich ist.

Im Zuge der Arbeiten „Sanierung Kreistagsaal“ wurde das Flachdach über dem Kreistagsaal (ca. 275 qm) bereits erneuert. Ebenfalls saniert ist das Dach über dem 2. OG Bauteil D (ca. 265 qm). Im vergangenen Jahr wurde die Dachfläche der Bauteile A und B (ca. 864 qm) saniert. Es steht somit noch die Sanierung der Dachfläche der Bauteile C und M mit ca. 1.042 qm sowie der Kleinfläche über dem Kreismedienzentrum aus.

Im vergangenen Herbst wurden im Bereich des Bauteils C nochmals notdürftige Reparaturarbeiten vorgenommen, allerdings ist nunmehr auch hier eine vollständige Sanierung zwingend notwendig. Ein weiterer Aufschub ist nicht mehr möglich.

Vorgesehene Maßnahmen am Flachdach

Der gesamte Dachaufbau wird zurückgebaut, geladen und fachgerecht entsorgt. Die Sanierung des Daches erfolgt nach den aktuell geltenden Flachdachrichtlinien, d.h. es entsteht ein flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 2%, die Anordnung der Neigungen muss dabei mit den vorhandenen Dacheinläufen korrespondieren. Das Dach hat im Moment keine Notüberläufe, diese sind im Zuge der Sanierung herzustellen. Die Attikakonstruktion wird erneuert und mit beschichtetem Blech abgedeckt. Das Dach wird weitestgehend bekieselt, im Bereich von Dachaufbauten, Aggregaten, Ausgängen usw. werden Betonplatten als Gehbelag verlegt.

Zudem sollen nach Abschluss der Sanierung weitere Solarmodule für die Photovoltaikanlage installiert werden.

Kostenschätzung

Die in der Kreistagssitzung vom 08.05.2019 vorgestellte Kostenschätzung von Herrn Architekt Müller ging für die zu sanierenden Dachflächen A, B, C und M sowie der Kleinfläche über dem Kreismedienzentrum von einem Gesamt-Kostenaufwand von 1,27 Mio. EUR aus.

Umsetzung

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 (Vorlage Nr. 102/2019) einstimmig die Fassaden- und Dachsanierung des Verwaltungsgebäudes Kaiserstraße 110 entsprechend des vorgestellten Gestaltungs-, Material- und Farbkonzeptes beschlossen und die Verwaltung mit deren abschnittweisen Umsetzung im Rahmen des in künftigen Haushaltsjahren jeweils bereit gestellten Gebäudeunterhaltungsbudgets beauftragt.

Aufgrund der Corona-bedingt verfügbaren Haushaltssperre im Jahr 2020 konnte die Fortsetzung der Sanierungsarbeiten am Flachdach (Bauteile A+B) erst im Herbst 2020 ausgeschrieben werden. Die Ausführung der Arbeiten erfolgte im abgelaufenen Jahr 2021.

Für die Sanierung des Flachdachs der Bauteile C und M wurde im Dezember 2021 eine beschränkte Ausschreibung nach den Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) durchgeführt. Insgesamt fünf qualifizierte Fachfirmen wurden zu einer Angebotsabgabe aufgefordert.

Zum Submissionstermin am 21.01.2022 wurden zwei Angebote vorgelegt: Nach rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Prüfung durch Herrn Architekt Gerold Müller ergeben sich folgende Angebotssummen:

Angebot / Bieter A:	netto 599.078,97 EUR	brutto 712.903,97 EUR
Angebot / Bieter B:	netto 708.827,94 EUR	brutto 843.505,25 EUR

Die angebotenen Leistungspreise sind höher als erwartet, bewegen sich aber im Rahmen der augenblicklichen Bau- und Materialkostenpreise. Insbesondere bei den Dämm-Materialien, den

Attikaabdeckungen aus Aluminium und dem Bauholz sind in den vergangenen Monaten erhebliche Kostensteigerungen erfolgt.

Die beiden Angebote weisen einen deutlichen Preisunterschied auf. Die Differenz bezieht sich gleichmäßig auf nahezu sämtliche Angebotspositionen.

Nach § 16 Abs. 6 VOB/A ist der Zuschlag auf das unter Berücksichtigung aller Umstände wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Das wirtschaftlichste Angebot ist das Angebot A der Firma SW-Dach Schütte-Wicklein GmbH aus 79336 Herbolzheim.

Die Schütte-Wicklein GmbH ist ein weit über die Region hinaus bekanntes Unternehmen im Bereich Dach- und Fassadentechnologie. Die Firma ist ein erfahrener Spezialist für komplexe Fassadenelemente, großflächige Dachanlagen und deren Sanierung. Seit 1971 ist die Firma als kompetenter und qualifizierter Ansprechpartner am Markt tätig. Die Firma beschäftigt über 90 ausgebildete Mitarbeiter und engagiert sich als Ausbildungsbetrieb. Die Firma SW-Dach Schütte-Wicklein GmbH hat im vergangenen Jahr bereits den Zuschlag für die Ausführung der Sanierungsarbeiten der Bauteile A+B erhalten und ausgeführt.

Die Firma weist die erforderliche Eignung, Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aus dem Bauauftrag aus.

Es wird vorgeschlagen der Firma SW-Dach Schütte-Wicklein GmbH aus 79336 Herbolzheim auf das Angebot über brutto 712.903,97 EUR den Zuschlag zu erteilen.

Die Ausführung der Arbeiten ist im Zeitraum vom 01.05. - 30.09.2022 vorgesehen. Die Lieferzeit für Dämmmaterial beträgt derzeit vier Monate.

Kostensituation

Für die Dachsanierung der Bauteile A, B, C und M ergeben sich somit folgende Gesamtkosten:

BKGr	Leistungsbereiche	Kostenschätzung 2019	abgerechnet Bauteile A+B 2021	Beauftragung Bauteile C+M 2022	voraussichtlicher Gesamtaufwand
100	Grundstück	0,00 €			0,00 €
200	Herrichten und erschliessen	0,00 €			0,00 €
300	Bauwerk, Baukonstruktion				
	- Flachdacharbeiten	678.312,22 €	415.159,37 €	712.903,97 €	1.128.063,34 €
	- Leckageprüfung	0,00 €	1.374,45 €	2.000,00 €	3.374,45 €
	- Gerüstarbeiten	120.000,00 €	41.927,63 €	82.473,66 €	124.401,29 €
	- Dachoberlichter	240.000,00 €	0,00 €		0,00 €
	- Sonstiges	0,00 €	2.222,45 €	2.000,00 €	4.222,45 €
400	Bauwerk, Technische Anlagen				
	- Blitzschutzarbeiten	42.840,00 €	9.771,34 €	15.000,00 €	24.771,34 €
500	Aussenanlagen	14.280,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €			0,00 €
700	Baunebenkosten	173.007,40 €	0,00 €	0,00 €	173.007,40 €
	Summe	1.268.439,62 €	470.455,24 €	814.377,63 €	1.457.840,27 €
	- Dachoberlichter	-240.000,00 €	<i>Mehrkosten gegenüber</i>		
	Summe ohne Dachoberlichter	1.028.439,62 €	<i>Kostenschätzung 2019</i>		429.400,65 €
	<i>Kosten nicht indexiert</i>		<i>Mehrkosten gegenüber</i>		
	<i>indexiert nach BKI Stand 4/2021</i>	1.220.291,90 €	<i>indexierter Kostenschätzung</i>		237.548,37 €

Für einen Austausch der vier Dachoberlichter über den Treppenhäusern der Bauteile A, B, C und D sind in der Kostenschätzung des Architekten insgesamt 240.000 € vorgesehen. Im Rahmen einer Ausschreibung, die aus wirtschaftlichen Gründen aufgehoben wurde, wurden je

Oberlicht Aufwendungen von ca. 120.000 EUR aufgerufen. Diese, auf der Preissituation von Aluminium und Glas basierenden Angebote konnten jedoch nicht angenommen werden. Die Oberlichter sind noch dicht und funktionsfähig, so dass kein Handlungsdruck besteht. Deren Austausch wurde daher zurückgestellt.

Der voraussichtliche Gesamtaufwand wird den in der Kostenschätzung 2019 – ohne Berücksichtigung der Dachoberlichter – ermittelten Aufwand um ca. 429.000 EUR (nicht indexiert) bzw. ca. 237.000 EUR (indexiert nach Baukostenindex BKI Stand 4/2021) übersteigen. Aufgrund der allgemeinen Baupreientwicklung kann davon ausgegangen werden, dass in die Angebote darüber hinaus noch weitere Aufschläge einkalkuliert wurden. Die dargestellten Mehrkosten relativieren sich somit.

Herr Architekt Müller ist zuversichtlich, dass der beschriebene Mehraufwand durch „Massenreserven“ in der Leistungsbeschreibung noch etwas reduziert werden kann.

Die Entscheidung über die Ausführung eines Bauvorhabens (Baubeschluss) und der Vergabebeschluss bei Gesamtkosten von mehr 500.000 EUR obliegt dem Kreistag.

Der Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Bildung wird erst in seiner Sitzung am 16.02.2022 über die Angelegenheit beraten; über die getroffene Beschlussempfehlung wird in der Sitzung berichtet werden.

Finanzierung:

Für die im Kalenderjahr 2021 ausgeschriebene Maßnahme standen im Haushaltsjahr 2021 entsprechende Finanzmittel zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Ergänzend wurden im Haushaltsplan 2022 bei der Kostenstelle L1124901 / 42110005 zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 160.000 EUR bereitgestellt.

Dr. Martin Kistler
Landrat

Anlage: - Dachflächenplan Verwaltungsgebäude Kaiserstr. 110