



21.02.2022

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

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

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 640.920,66 EUR an die Firma SW-Dach Schütte-Wicklein GmbH, 79336 Herbolzheim.

Sachverhalt:

In der Vorlage Nr. 023/2022 vom 07.02.2022 wurden für die Dachsanierung der Bauteile A, B, C und M gegenüber der Kostenschätzung 2018/19 Mehrkosten von insgesamt 429.400,65 € ausgewiesen. In diesen Kosten sind jedoch auch Kostenbestandteile von rd. 130.000 € enthalten (Entfernen Betontröge, Wartungsvertrag, Neuberechnung Baunebenkosten/Architektenhonorar), so dass die aktualisierten Mehrkosten für die Flachdachsanierung voraussichtlich insgesamt 299.526,74 € betragen werden.

Die Steigerung bei den Flachdacharbeiten von insgesamt 678.312,22 € (Kostenschätzung 2018/2019) auf voraussichtlich insgesamt 1.011.196,83 € beträgt 49,08%. Diese erhebliche Steigerung ist zurückzuführen auf den großen Anteil hochwertiger Materialien, die bei diesen Arbeiten verbaut werden und die massiven Preissteigerungen dieser Baumaterialien seit dem Zeitpunkt der Kostenschätzung (2018/19).

Durch die Fa. Schütte-Wicklein GmbH (SW-Dach) wurden uns folgende Preissteigerungen von 2021 auf 2022 benannt:

- im Bereich Wärmedämmung von 50%
- im Bereich Bitumenabdichtung von 15%
- im Bereich Aluminium von 20-30%
- beim Holz von 30%
- Lohnkostenerhöhung gemäß Landesinnungsverband 5%
- zusätzlich im Bereich Logistik und Fracht

Die o.g. Preissteigerungen wurden durch eigene Kostenrecherchen bei verschiedenen Fachfirmen und Herstellern so bestätigt. Nach bestätigten Einkaufspreisen der Fachfirmen hat sich der Preis für EPS 035 Wärmedämmung von 65 €/m³ in 2021 auf aktuell 98 €/m³ erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 50,76 %.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Verlegung der Gefälledämmung bei dieser unregelmäßigen Gebäudeform wie bei einem Puzzle zu erfolgen hat. Es liegt eine komplizierte Dachform mit vielen unterschiedlichen Winkeln und Ecken vor, was den Einbau eines Gefälles verkompliziert. Die insgesamt sehr materialintensiven Arbeiten sind dadurch auch Zeit- und Lohnkostenintensiv.

Ausgehend von diesen Preissteigerungen bei den Materialkosten von 30-50% und unter Berücksichtigung der geringeren Lohnkostensteigerungen wird für die Kostenbetrachtung für die Arbeiten an den Bauteilen C+M eine durchschnittliche Kostensteigerung von 20% je Jahr zu Grunde gelegt.

Der allgemeine Baukostenindex (BKI) ist hier nicht ansetzbar, da die Gesamtheit aller Bau-Gewerke den Index bilden. Im Bereich von Flachdacharbeiten besteht jedoch ein hoher Kostenanteil von teuren Materialien wie Wärmedämmung und Folie.

Die seinerzeitige Kostenschätzung 2018/19 wies für die Sanierung der Bauteile C+M einen Kostenanteil von 354.499,97 € aus. Wird dieser Anteil mit einer jährlichen Indexierung von 20% für 3 ¼ Jahre (Laufzeit 04/2019-07/2022) hochgerechnet ergibt sich für die Arbeiten an den Bauteilen C+M eine indexierte Kostenschätzung auf Juni 2022 von 643.200 €.

Das bepreiste Leistungsverzeichnis des Architekten Gerold Müller von 623.703,16 € und das Angebot der Fa. Schütte-Wicklein GmbH reduziert um den Wartungsvertrag (Gebäudeunterhaltungskosten) und um planerische Änderungen im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung, wodurch sich Massenreduzierungen ergeben, von 640.920,66 € sind im Bereich der indexierten Kostenschätzung.

Auch die Preisstellung des zweiten Anbieters, der für die ausgeschriebenen Sanierungsarbeiten der Bauteile C+M ein Angebot über insgesamt 843.505,25 € (aktualisiert 751.614,69 €) abgegeben hat, zeigt, dass die angegebenen Preise der derzeitigen Markt- und Preissituation entsprechen.

Der Abrechnungsbetrag für die bereits erfolgte Sanierung der Bauteile A+B und der Angebotspreis für die Sanierung der Dachfläche der Bauteile C+M können nicht auf einen durchschnittlichen Flächenpreis je m² heruntergerechnet werden, da die Dachfläche C+M zwar um 20% größer ist, aber einen um 44% längeren Attikarand verfügt.

Das Angebot der Fa. Schütte-Wicklein GmbH und die geforderten Preise sind daher nachvollziehbar und somit als angemessen und marktgerecht zu beurteilen.

Aufhebung der Ausschreibung

Die Ausschreibung kann nach § 17 VOB/A aufgehoben werden, wenn:

1. kein Angebot eingegangen ist, das den Ausschreibungsbedingungen entspricht,
2. die Vergabeunterlagen grundlegend geändert werden müssen,
3. andere schwerwiegende Gründe bestehen.

Als schwerwiegender Grund gilt auch, soweit kein wirtschaftliches Ergebnis erzielt wurde.

Der Auftraggeber trägt die Darlegungs- und Beweislast für die Unangemessenheit der Preise. Die Kalkulation setzt zudem voraus, dass die erwarteten Angebotspreise vorab sachgerecht berechnet worden sind, wobei zur ordnungsgemäßen Kostenschätzung regelmäßig ein Sicherheitszuschlag von ca. 10 % vorzunehmen ist. Die Unangemessenheit der Preise und die Unwirtschaftlichkeit des vorliegenden Angebotes werden aufgrund der dargelegten Preisentwicklung, den Ergebnissen anderer vergleichbarer Ausschreibungen nicht nachgewiesen werden können. Das Angebot der Fa. Schütte-Wicklein GmbH liegt im Bereich der indexierten Kostenschätzung und des bepreisten Leistungsverzeichnisses des Architekten. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Aufhebung der Ausschreibung daher nicht begründet und durchsetzbar.

Dringlichkeit

Das Dach, insbesondere des Bauteils C (Bereich Landrat, ELB, etc.) ist marode, so dass ein absolut dringender Handlungsbedarf zur Durchführung der Sanierungsarbeiten besteht. Im Herbst 2021 wurde notmäßig eine Wintersicherung vorgenommen, die aber nicht UV-beständig ist und den Sommer nicht überstehen wird.

Sollte eine Vergabe und Beauftragung der Arbeiten nun nicht erfolgen, können die Arbeiten nicht mehr in diesem Jahr erfolgen und müssen nach 2023 verschoben werden. Nach allseitiger Einschätzung wären damit weitere Kostensteigerungen verbunden. Ein Ende der Preissteigerungen im derzeitigen Umfang ist aus momentaner Sicht nicht absehbar. Zudem müssten an den Dachflächen nochmals zusätzliche Reparaturarbeiten vorgenommen werden, wodurch ebenfalls zusätzliche Kosten entstehen würden.

Die Vergabe der Arbeiten wie vorgeschlagen wird daher dringend empfohlen.

Architektenhonorar

Im Architektenvertrag mit Herrn Müller ist festgelegt, dass die Abrechnung nach HAOI erfolgt. Danach ist Grundlage für die Abrechnung des Honorars immer die Kostenberechnung und nicht die Kostenfeststellung. Dadurch ergeben sich durch die höheren Ausführungspreise hier keine Änderungen.

Finanzierung:

Für 2021 standen für Gebäudeunterhalt ein Planansatz von 2.466.000 € zuzüglich Ermächtigungen von 1.750.000 €, insgesamt somit 4.216.000 € zur Verfügung.

Aktuell betragen die nicht verbrauchten Mittel rd. 1.000.000 €, die dem Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Bildung in der nächsten Sitzung zur Übertragung vorgeschlagen werden. Die Reste konnten damit im vergangenen Haushaltsjahr um 750.000 € reduziert werden.

Für die Dachsanierung des Verwaltungsgebäudes Kaiserstr. 110 wurden aus dem Übertrag 2020 520.000 € vorgesehen, von denen rd. 400.000 € verbraucht wurden, soweit bleiben noch 120.000 € verfügbar. Hinzu kommt der Planansatz 2022 von 160.000 €, so dass 280.000 € für die Maßnahme bereitstehen.

Die fehlenden 360.000 € können aus nicht verausgabten Mitteln für die Kaufmännische Schule Waldshut bestritten werden. Die dort vorgesehene Ermächtigung von 517.000 € wurde seinerzeit zu hoch angesetzt.

Alle geplanten Maßnahmen in der Kfm. Schule Waldshut konnten dort vollständig erledigt werden. Die noch benötigten Mittel für kleinere Restarbeiten belaufen sich auf rd. 40.000 €.

Die Mittel für die noch nicht abgerechneten bzw. noch nicht realisierten Maßnahmen können in der vorgesehenen Höhe übertragen werden. Es muss keine veranschlagte Maßnahme gestrichen werden.

aktualisierte Angebotssumme Fa. SW-Dach GmbH	640.000 €
./. Planansatz 2022	-160.000 €
./. Resteübertrag Verw. Gebäude K110 aus 2021	-120.000 €
./. Reste-Übertrag aus dem Ansatz Kfm. Schule WT aus 2021	-360.000 €
Saldo +/-	0 €

Gegenüber der Sitzungsvorlage vom 07.02.2022 reduziert sich die Auftragssumme der Fa. Schütte-Wicklein GmbH um den Aufwand für einen 10jährigen Wartungsvertrag und im Zuge der weiteren Planungsbearbeitung geänderte Planungsdetails und Massen auf brutto 640.920,66 €.

Dr. Martin Kistler
Landrat