

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 058/2017

Amt für Bauen und Service

Czernoch, Susanne

20.04.2017

**Betrifft: Neubau eines Büro- und Seminargebäudes (Planung und schlüsselfertige Erstellung) in der Gartenstraße in Albstadt-Ebingen zur Nutzung durch die Hochschule Albstadt-Sigmaringen**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	02.05.2017	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Der Auftrag zur Planung und schlüsselfertigen Erstellung eines Büro- und Seminargebäudes in der Gartenstraße in Albstadt-Ebingen wird an den Generalübernehmer vergeben, der das nach den Kriterien der Wertungsmatrix annehmbarste Angebot abgegeben hat.
2. Die überplanmäßigen Ausgaben laut Preisspiegel der Wertungsmatrix werden genehmigt.
3. Die Finanzierung der Mehrausgaben erfolgt bei Mittelabfluss 2017 über Mittelumschichtungen im Gesamtbudget 66 Gebäudemanagement investiv, ansonsten im Haushaltsplan 2018.

### Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

7.112479.200

Bezeichnung:

Auszahlung Hochbaumaßnahme – Gartenstraße  
(Hochschule)

Aufwendung/Auszahlungen:

Ca. 3,9 – 4,7 Mio. Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

1,2 Mio. Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

1,8 Mio. Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltsmittel gesamt:

3,0 Mio. Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

1,2 Mio. Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung  stehen nicht zur Verfügung  stehen nur in Höhe von 3,0 Mio. Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

1. Mittelumschichtung aus Gesamtbudget 66 Gebäudemanagement investiv bei Mittelabfluss in 2017
2. Ansonsten Bereitstellung im Haushalt 2018

## Sachverhalt

### I. Verfahren „Planen und Bauen“

Die Stadtverwaltung Albstadt hat bekanntlich das Büro Drees & Sommer aus Stuttgart mit dem Ausschreibungsverfahren (Planen und Bauen) für den Neubau eines Büro- und Seminargebäudes in der Gartenstraße in Ebingen beauftragt. Der Neubau ist zur Nutzung durch die Hochschule Albstadt-Sigmaringen für den Fachbereich Informatik geplant. In den Sitzungen des Technischen- und Umweltausschusses am 31.01.2017, am 02.02.2017 im VAuFA und am 16.02.2017 im Gemeinderat, jeweils DR-Nr. 011/2017, wurde ausführlich über den aktuellen Sachstand in dem laufenden Vergabeverfahren (Planung und schlüsselfertige Erstellung) berichtet und über die weitere Vorgehensweise beraten.

Die Ergebnisse des „kleinen Preisgerichts“ vom 20.01.2017 zur Vorprüfung und Wertung der vorliegenden Angebote wurden in der Sitzung des TAUUA am 31.01.2017 vom Büro Drees & Sommer vorgestellt. Ferner lag die Präsentation der Drucksache bei.

Die Mitglieder des Gremiums waren sich einig, an dem Neubau des Büro- und Seminargebäudes zur Nutzung durch die Hochschule Albstadt-Sigmaringen festzuhalten, um den Hochschulstandort Albstadt-Sigmaringen zu sichern und für die Zukunft weiter auszubauen. Allerdings war der Gemeinderat nicht bereit, den bisher festgelegten Finanzierungsrahmen von 3,0 Mio. EUR wesentlich zu erhöhen. Zur weiteren Vorgehensweise wurden verschiedene Vorschläge diskutiert. Übereinstimmend sollte von der Hochschule das Raumprogramm um rund 1/3 reduziert werden.

Die vier Bieter wurden auf der Grundlage eines überarbeiteten Raumprogramms und in Verhandlungsgesprächen gebeten, ihre Planungsentwürfe und wirtschaftlichen Angebote auf der Basis des reduzierten Raumbedarfs zu überarbeiten.

Sowohl die Hochschule als auch das Amt für Vermögen und Bau Baden Württemberg konnten sich mit einer Reduzierung des bisherigen Raumprogramms um rund 500 m<sup>2</sup> einverstanden erklären. Aufgrund der deutlichen Änderung des Raumprogramms und einer teilweisen Reduzierung des Ausstattungsumfangs, mussten nach Abstimmung mit unserem Fachanwalt für Vergaberecht alle vier Bieter in der sogenannten „zweiten Stufe“ des Verfahrens – der Verhandlungsphase - berücksichtigt werden. Die Bieter wurden daraufhin zu separaten Verhandlungsgesprächen eingeladen, um sowohl städtebaulich-architektonische als auch bautechnische Fragestellungen abzuklären. Alle Bieter wollten trotz der notwendig gewordenen kompletten Überarbeitung ihrer bisherigen Entwürfe an ihrer Teilnahme an dem Verfahren festhalten und erschienen zu den Verhandlungsgesprächen. Die Bieter wurden auf maßgebliche Auffälligkeiten der Vorprüfung sowie Anmerkungen des Wertungsgremiums hingewiesen.

Um an der bisherigen Zeitschiene festhalten zu können, bekamen die Bieter die Gelegenheit, im Zeitraum von fünf Wochen ihre planerischen und wirtschaftlichen Angebote auf der Grundlage der geänderten Ausschreibungsunterlagen zu überarbeiten.

Als Abgabetermine für die geänderten Planunterlagen und wirtschaftlichen Angebote wurden der 20.04.2017 für die planerischen und wirtschaftlichen Angebote bzw. der 24.04.2017 für weitere techn. Zeichnungen vereinbart. Bereits vor Ablauf der Frist hat ein Bieter die weitere Teilnahme am Verfahren abgesagt. Der Grund für den Rückzug aus dem Verfahren liegt darin, dass der verantwortliche Vertriebs- und Kalkulationsmitarbeiter kurzfristig aus dem Unternehmen ausgeschieden ist. Somit verblieben noch drei Bieter, die ein überarbeitetes Angebot abgaben.

Nach Eingang der Angebote am 20.04.2017 werden diese vom Büro Drees & Sommer auf der Grundlage der in den Bewerbungsbedingungen genannten Wertungskriterien Städtebau/Architektur, Funktionalität, Prozessqualität und Wirtschaftlichkeit geprüft (siehe Anlage).

Die Präsentation und die Wertung der überarbeiteten Angebote werden als Tischvorlage nachgereicht. Das Ergebnis der Auswertung wird vom Büro Drees & Sommer in der Sitzung vorgestellt werden.

## **II. Finanzierung**

Für das Neubauvorhaben Gartenstraße wurden im Haushalt 2017 1,2 Mio. EUR und im Jahr 2018 1,8 Mio. EUR angemeldet bzw. eingeplant.

Die ursprünglichen Angebote mit dem Raumprogramm von rund 1.200 m<sup>2</sup> lagen zwischen 5,4 Mio. EUR und 7,09 Mio. EUR. Durch Flächen- und Ausstattungsreduzierung konnte eine Senkung der Angebotspreise erzielt werden. Dennoch liegen die vorliegenden Angebote mit dem reduzierten Raumprogramm in einer Bandbreite von ca. 3,9 – 4,7 Mio. € über den im Haushalt 2017 bzw. der mittelfristigen Finanzplanung eingeplanten Mittel von 3,0 Mio. EUR.

Die entsprechend der noch vorzunehmenden Beurteilung lt. Wertungsmatrix anfallenden Mehrausgaben in Höhe von 0,9 – 1,7 Mio. EUR sollen über Mittelumschichtungen aus dem Gesamtbudget 66 Gebäudemanagement investiv gedeckt werden, sofern der Mittelabfluss 2017 über den eingeplanten Haushaltsmitteln liegt. Ansonsten müssen die Mehrausgaben im Haushalt 2018 eingestellt werden.

Dem Gemeinderat wurden in der Sitzung vom 06.04.2017 in der Hochschule von der Rektorin, Fr. Dr. Mühlendorfer, der Sachstand in Bezug auf die weitere Entwicklung der Hochschule, der Studierendenzahlen, der geplanten Ergänzungen des Studienangebots, aber auch über die am Standort Sigmaringen laufende Baumaßnahme berichtet.

## **III. Zeitplan**

Die Auftragserteilung ist auf Ende Mai 2017 geplant. Dem schließt sich die Baugenehmigungsphase an. Bei einer Bauausführung von ca. 7 - 10 Monaten kann die Fertigstellung des Neubaus zum Sommersemester 2018 anvisiert werde (siehe Bauzeitenplan).

## **IV. Anlagen:**

Wertungsmatrix

Bauzeitenplan

Preisspiegel, Präsentation und Angebotsauswertung - Nachreichung als Tischvorlage