

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Gemeinderat	20.04.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

**Sanierung Rathaus Stadt Markdorf**

**Vergabe von Bauleistungen - Vergabepaket 1 -**

**Beratung und Beschlussfassung**

**Frühere Beratungen**

- 26.02.2019 GR Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
- 23.03.2019 Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
- 16.04.2019 GR Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur translake
- 10.05.2019 Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal
- 22.10.2019 GR Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet „Rathausareal“ – Mittelverwendung, Beschluss zur Sanierung des Rathauses
- 03.12.2019 GR Vergabe von Architektenleistungen an das Büro Lieb Architekten
- 17.03.2020 GR Vergabe von Fachplanerleistungen für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes
- 04.08.2020 GR Präsentation der Vorplanung
- 29.09.2020 GR Präsentation Entwurfsplanung und Kostenberechnung Baubeschluss
- 24.11.2020 GR Vorstellung Raumkonzept –Beratung zur Raumbedarfsplanung-
- 24.11.2020 GR Beschluss der Vergabe der Architekten- und Fachplanerleistungen, Beschluss der Genehmigungsplanung

24.11.2020 GR Kenntnisnahme der Vorstellung der alternativen Varianten zur Schaffung der fehlenden Verwaltungsfläche

## **Ausgangslage**

Die Leistungsphasen 2 Vorentwurfsplanung und 3 Entwurfsplanung wurden dem Gemeinderat vorgestellt. Am 29.09.2020 wurde in der GR-Sitzung der Baubeschluss für die Sanierung und den Umbau des Rathaus-Bestandsgebäudes gefasst. In der Gemeinderatssitzung am 24.11.2020 wurden der Beschluss zur Vergabe der Architekten- und Fachplanerleistungen gefasst und der vorgestellten Genehmigungsplanung zugestimmt.

## **Sachstand**

Die gemeinsam mit den Architekten Herrn Kathan und Herrn Schmitz vorgestellte Genehmigungsplanung, und dem Beschluss aus dem Gemeinderat vom 24.11.2020 wurden die Bauantragsunterlagen am 26.11.2020 beim Gemeindeverwaltungsverband in Markdorf eingereicht. Die Kostenberechnung zur Entwurfsplanung wurde gem. den Beschlüssen incl. den Ergänzungen in Bezug auf Fenster, Fassade und Photovoltaikanlage aus der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2020 ebenfalls modifiziert und ist Grundlage der weiteren Bearbeitung des Projektes. Die Gesamtkosten der Kostengruppen 100 - 700 belaufen sich auf brutto ca. 6.176.663,95 €.

Mit dem Einreichen der Bauantragsunterlagen und dem erstellten Zeitplan wurde zeitnah mit der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) und Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) die weitere Bearbeitung des Projektes fortgesetzt.

Parallel zum Zeitplan für die Sanierung des Rathauses erfolgten die Vorbereitungen für den Umzug der Verwaltung in die Interimsunterbringung in die Schlossscheuer des Bischofsschlosses. Dieser Umzug erfolgt vom 31.03.2021 bis zum 07.04.2021. Damit steht dem angesetzten Baubeginn – Mitte April- nichts im Wege.

Gemäß der Kostenberechnung liegen die Kosten der einzelnen Gewerke für das

1. Vergabepaket ca. (Brutto):

1. Rückbau- und Rohbauarbeiten	791.186,24 €
2. Gerüstbauarbeiten	46.316,44 €

Am 24.02.2021 wurden die Gewerke über unsere städtische E-Vergabe Plattform „EU-Supply“ ausgeschrieben und am 25.02.2021 auf bund.de veröffentlicht. Die Angebotsfrist endete am 18.03.2021. Die Wertung der Angebote sowie die Vergabevorschläge werden in der Gemeinderatssitzung am 20.04.2021 vorgelegt. Die Prüfung und Wertung der Angebote nach § 16 VOB/A für die nachfolgenden Leistungen der verschiedenen Gewerke aus dem Vergabepaket 1 ergab folgendes Ergebnis.

### **1. Gewerk: Rückbau-und Rohbauarbeiten**

Die Submission fand am 18.03.2021 um 13.00 Uhr im Bürgersaal der Stadt Markdorf statt. Es wurde 1 Angebot schriftlich abgegeben.

Wertungsstufe I: Formale Prüfung ergab, dass kein Bieter ausgeschlossen werden musste.

Wertungsstufe II: Eignung der Bieter ergab, dass die Bieter ausreichende Referenzen vorlegten bzw. in der Präqualifikationsliste geführt sind.

Wertungsstufe III: Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung

Die Prüfung der Hauptangebote wurde von GMS Architekten PartGmbH rechnerisch geprüft, im Preisspiegel erfasst und ergab folgende Bieterreihenfolge

Geprüfte Angebotssummen incl. Nachlässe:

Kostenberechnung GMS Architekten	791.186,24 € (Brutto)	100,00 %
Bieter 1 Fa.Strasser Bauunternehmung, Salem	1.072.768,34 € (Brutto)	135,58 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der einzige Bieter bei 135,58 % (Brutto 281.582,10 €) oberhalb der Kostenberechnung. Gem. § 15 Abs. 1 der VOB/A gibt es die Möglichkeit, mit dem Bieter ein Aufklärungsgespräch über Angebotsinhalte durchzuführen. In Abstimmung mit der Stadt Markdorf fand dieses Bieter Aufklärungsgespräch am 24.03.2021 statt. Dabei konnte festgestellt werden, dass bei Rückbau und Entsorgung Massen doppelt eingerechnet worden sind, dies wurde korrigiert. Auf Empfehlung des Rohbauers wurden in Abstimmung mit der Stadt Markdorf Rückbau und Behelfspositionen reduziert, da der Aufwand den Nutzen/Mehrwert nicht rechtfertigt. Ebenso wurden Positionen z.B. Kernbohrungen

der TGA Gewerke alternativ gestellt und gemeinsam mit TGA eine wirtschaftliche Lösung zu finden. Diese o.g. Punkte wurden gem. VOB/A § 15 Abs. 1 in einem Protokoll zur Angebotsaufklärung festgehalten und sind Bestandteil der Prüfung und Wertung des Angebotes. Nach rechnerischer Prüfung incl. der Veränderungen in einem Kurz LV der Fa. Strasser ergibt sich ein Angebotspreis in Höhe von brutto 868.095,60 €.

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der Bieter bei 109,7 % (Brutto 76.909,36 €) oberhalb der Kostenberechnung.

Die Kosten werden innerhalb der Vergabeeinheit Kostengruppe 300 gedeckt.

#### Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl schlagen die GMS Architekten vor, den Auftrag an die Firma Strasser, Bauunternehmung, Am Riedweg 1, 88682 Salem-Neufrach in Höhe von brutto 868.095,60 € zu vergeben.

## **2. Gewerk: Gerüstbauarbeiten**

Die Submission fand am 18.03.2021 um 13:20 Uhr im Bürgersaal der Stadt Markdorf statt. Es wurden 5 Angebote schriftlich und ein Angebot elektronisch abgegeben.

Wertungsstufe I: Formale Prüfung ergab, dass zwei Bieter ausgeschlossen werden mussten. Ausschlussgrund gem. § 16 Abs. 1 Punkt 2. VOB/A Veränderungen in den Vergabeunterlagen vorgenommen wurden.

Wertungsstufe II: Eignung der Bieter ergab, dass von den Bietern ausreichende Referenzen vorliegen bzw. in der Präqualifikationsliste geführt sind.

Wertungsstufe III: Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung

Die Prüfung der Hauptangebote wurde von GMS Architekten PartGmbH rechnerisch geprüft, im Preisspiegel erfasst und ergab folgende Bieterreihenfolge:

Geprüfte Angebotssummen incl. Nachlässe:

Kostenberechnung GMS Architekten	46.316,44 € (Brutto)	100 %
Bieter 1 Fa. Kaufmann GmbH, Kisslegg	66.228,97 € (Brutto)	142,99 %
Bieter 2	69.827,30 € (Brutto)	150,76 %
Bieter 3	81.437,65 € (Brutto)	175,83 %
Bieter 4	83.351,88 € (Brutto)	179,96 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter bei 142,99 % (Brutto 19.912,53 €) oberhalb der Kostenberechnung. Die Abweichung hat folgende Gründe: Es wurden zusätzliche Leistungen bzgl. Mehraufwand im öffentlichen Verkehrsraum (Treppenanlage an der Ostseite) mit ausgeschrieben. Notwendige Vorhaltdauer für den Rückbau, Rohbau und WDVS. Die Kosten werden innerhalb der Vergabeeinheit Kostengruppe 300 gedeckt.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl schlagen die GMS Architekten vor, den Auftrag an die Firma Kaufmann GmbH, Siemensstraße 9, 88353 Kisslegg in Höhe von brutto 66.228,97 € zu vergeben.

<b>Sanierung Rathaus der Stadt Markdorf, Rathausplatz 1, 88677 Markdorf</b>					
<b>Kosten - Übersicht Vergabepaket I</b>					
			<b>bepreiste s</b>	<b>Ergebniss</b>	
		<b>Kostenberechnung</b>	<b>LV</b>	<b>geprüft</b>	<b>Differenz zur KB</b>
<b>1</b>	<b>Rückbau und</b>	<b>791.186,24 €</b>		<b>868.095,60 €</b>	<b>- 76.909,36 €</b>
	<b>Rohbauarbeiten</b>				
<b>2</b>	<b>Gerüstbau</b>	<b>46.316,44 €</b>		<b>66.228,97 €</b>	<b>- 19.912,53 €</b>
		<b>837.502,68 €</b>		<b>934.324,57 €</b>	<b>- 96.821,89 €</b>

Die Verwaltung wird auf der Basis des Gesamtergebnisses des Vergabepaketes 1 für das Vergabepaket 2 gemeinsam mit dem Planerteam Einsparvorschläge erarbeiten, um die Maßnahme innerhalb des Gesamtbudgets abzarbeiten.

## **Finanzierung**

Für die Umsetzung der Maßnahme hat der Gemeinderat am 24.11.2020 die vorgelegte Kostenberechnung in Höhe von 6,2 Mio. € mehrheitlich beschlossen.

Im Finanzplan der Stadt Markdorf sind nachfolgende Haushaltsmittel unter der Investitionsnummer: H-1124-001 mit Kostenträger: 11240300 Kostenstelle: 112404 und Sachkonto: 0960110 angemeldet und für die kommenden Jahre bereit zu stellen.

2021	2,000 Mio. €
2022	2,000 Mio. €
2023	2,136 Mio. €

## **Beschlussvorschlag**

- a) Der Gemeinderat beschließt die Leistungen der Einzel-Gewerke aus dem  
1. Vergabepaket, jeweils an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.
  
- b) Der Gemeinderat beschließt die notwendigen Mittel in den jeweiligen Haushalten und Haushaltsjahren bereit zu stellen.