

■ BESCHLUSSVORLAGE

Nr.: 119/2017

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	27.06.2017
■ Beteiligung	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ Verfasser/-in	Willi, Alexander	
■ Telefon	07621 410-1000	

Beratungsfolge	Status	Datum
Kreistag	öffentlich	26.07.2017

Tagesordnungspunkt

**Anpassung des Pflegeheimes Markgräflerland an die Bestimmungen der Landesheimbauverordnung
hier: Vergabe der Generalübernehmerleistungen**

Beschlussvorschlag

1. Die Generalübernehmerleistungen für die Errichtung des Ergänzungsbaues beim Pflegeheim Markgräflerland ab der Leistungsphase 5 HOAI werden zu einem Angebotspreis brutto von 2.680.000 Euro (Angebot vom 23.06.2017 von 2.610.000 Euro + zusätzliche Kosten Küche von 70.000 Euro gemäß Bietergespräch am 06.07.2017) an die Firma FWD Ingenieur- und Holzbau GmbH 69221 Dossenheim vergeben.
2. Der unter den Anlagen 1 und 2 sowie den unter Kapitel 3 und 4 dieser Vorlage dargestellten Kostenberechnungen und deren Finanzierung wird zugestimmt.

Begründung

■ Sachverhalt

1. Historie, Ausgangslage

In seiner Sitzung am 21.10.2015 hat der Kreistag die Errichtung eines 3-geschossigen Verbindungsbaues mit 24 Einzelzimmern zu Gesamtkosten von 2,7 Millionen Euro beschlossen. Diesem Beschluss lag u. a. die Studie des Architekturbüros Huller + Scheld vom 11.08.2015 mit einer entsprechenden Grobkostenschätzung vor. Weiterhin beschloss der Kreistag u. a., dass die Verwaltung und Betriebsleitung ermächtigt werden, die „Generalübernehmer“-Leistungen ab Leistungsphase 5 HOAI auf Basis der durch den Projektsteuerer Klotz & Dressel erstellten GÜ-Vertrages zu vergeben.

Die GÜ-Leistungen wurden gemäß den Bestimmungen der VOB öffentlich ausgeschrieben.

Es ging nur ein Angebot zu einem Angebotspreis von 3,3 Millionen Euro ein.

Da dieses Angebot ca. 1 Million Euro über der ursprünglichen Kostenschätzung (für die vom GÜ zu tragenden Kostenanteile der Kostenschätzung) lag, wurde die Ausschreibung gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A wg. Unwirtschaftlichkeit aufgehoben und eine freihändige Vergabe nach § 4 Abs. Nr. 4 VOB/A vorbereitet.

Die nachfolgenden Firmen wurden um die Abgabe eines Angebots gebeten und haben Angebote wie folgt vorgelegt:

Bieter	Angebotspreis brutto (incl. MWSt.) in Euro
FWD Ingenieur- und Holzbau GmbH, Dossenheim (bei Mannheim)	2.610.000,00
Schleith GmbH, Rheinfeldern	3.341.833,41
Implenia Bau GmbH , Rümmingen	3.554.898,90

2. Begründung des Vergabevorschlags

Die Firma FWD hat mit deutlichem Abstand das günstigste Angebot vorgelegt. Gemäß den

Feststellungen des Projektsteuerers ist diese Firma zuverlässig, geeignet und leistungsfähig und hat sehr gute Referenzen im Pflegeheimbau.

3. Grobkostenschätzung, Kostenberechnung sowie Kostensteigerungen

Der Beschluss des Kreistags am 21.10.2015 basierte auf einer Grobkostenschätzung des Architekturbüros Huller und Scheld vom August 2015. Daraus ergab sich ein Kostenrahmen von 2.705.000,00 Euro.

Das Büro Huller + Scheld erstellte auf Basis des Kreistagsbeschlusses vom 21.10.2015 die in nachfolgender Tabelle aufgeführten zwei Kostenberechnungen, die die Grundlage für die Ausschreibung der GÜ-Leistungen (ohne Kosten der Kostengruppe 600, der Freianlagen und der Planungskosten) bildete und in Anlage 1 und 2 beigefügt sind.

Art	Kosten brutto
Anl. 1 Kosten Ergänzungsanbau gem Kostenberechnung vom 04.08.2016 Architekturbüro Huller + Scheld	2.510.000
Anl. 2 Kosten Freianlagen gemäß Kostenberechnung vom 20.07.2016 Architekturbüro Huller + Scheld	326.000,00
Summe	2.836.000,00

Die Kostenberechnung ergab somit eine Erhöhung des Kostenrahmens um 131.000,00 € gegenüber der Beschlusslage, wobei ein Betrag von 100.000,-- Euro auf den KfW 55 Standard entfällt, der durch einen Zuschuss in gleicher Höhe neutralisiert wird.

Durch die Ausschreibung wurde deutlich, dass die Werte der Kostenberechnung sich in der aktuellen konjunkturellen Lage, zusätzlich verschärft durch die Lage im Grenzgebiet, nicht realisieren lassen.

Auf Basis des mit weitem Abstands günstigsten Angebots ergeben sich folgende zu erwartende Kosten für das Gesamtprojekt:

Art	Kosten brutto
Angebot FWD vom 23.06.2017	2.610.000,00
Ergebnis aus Aufklärungsgespräch mit FWD am 06.07.2017	
<ul style="list-style-type: none"> • Keine Einbauküchen im Angebot enthalten, Angebot wird nachgereicht, Kosten lt. Kostenberechnung aufgerundet • Prüfstatik nicht in GU enthalten – Gebühr ca. 	70.000,00 25.000,00
KG 600 Ausstattung anteilig (keine Vollausrüstung)	70.000,00
Zusätzliche Honorare für Planung (Architektenleistungen, Controlling und Projektsteuerung)	290.000,00
Kosten Freianlagen gemäß Kostenberechnung vom 20.07.2016 Architekturbüro Huller + Scheld	326.000,00
Summe	3.391.000,00

Die Steigerung der Kosten im Vergleich zur Grobkostenschätzung vom August 15 hat folgende Gründe:

Art	Gesamt--kosten	Anteil Ergänzungs--bau (Aktivierung)	Anteil Bestands--bau (Instandsetzung)
Kostenrahmen gemäß KT-Beschluss vom 21.10.2015	2.705.000,00	2.457.800,00	247.200,00
Indexsteigerung der Baukosten von 08/2015 bis 05/2017 5,5 %	148.775,00	135.179,00	13.596,00
Zusätzlich notwendige Leistungen, die in der Grobkostenschätzung von 2015 noch nicht berücksichtigt waren, wie Tiefergründung, Abfangung u. a.	200.000,00	200.000,00	
Gabionenwand	20.000,00	18.100,00	1.900,00
KG 200 Baufeld freimachen	22.538,00	20.478,00	2.060,00
KFW 55 Standard	100.000,00	100.000,00	
Zwischensumme	3.196.313,00	2.931.557,00	264.756,00
Darüber hinausgehende Mehrkosten aufgrund Vergabeverfahren GÜ (Differenz zur Zwischensumme)	194.687,00	176.896,00	17.791,00
Summe	3.391.000,00	3.108.453,00	282.547,00

Weitere Erläuterungen hierzu:

- a) In der ursprünglichen Kostenschätzung nicht berücksichtigt waren zusätzlich notwendige Leistungen für die Tiefergründung und damit verbundene Aushub-und Verbauarbeiten sowie eine zusätzliche Bodenplatte.
- b) Im Baugenehmigungsverfahren ergab sich, dass eine Gabionenwand wg. zusätzlichem Lärmschutz zu den Nachbarn notwendig ist aufgrund bestehender Vereinbarungen zum Baugenehmigungsverfahren in den 90-Jahren.
- c) Die Baufeldfreimachung (Kostengruppe 200) war in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten.
- d) Das Gebäude ist nach den Vorgaben für kreiseigene Bauvorhaben im KfW 55 Standard beschrieben. Dieser Standard war ebenfalls nicht Gegenstand der Kostenschätzung. Die Refinanzierung kann voraussichtlich über einen entsprechenden Zuschuss in gleicher Höhe wie die Kosten erfolgen.

4. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich aufgrund der höheren Kosten wie folgt dar:

Art	Betrag	Bemerkungen
Internes Darlehen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	2.212.000,00	gemäß KT-Beschluss 21.10.15
Weitere Kreditaufnahmen	485.608,00	
Zuschuss KfW-Maßnahmen	100.000,00	
Eigenmittel des EBH	593.392,00	10 % der Kosten für den Ergänzungsbau sowie sämtliche Kostenanteile für den Bestandsbau
Summe	3.391.000,00	

Wie in der Kreistagsvorlage Nr. 133/2015 zur Anpassung des Pflegeheimes Markgräflerland an die Bestimmungen der Landesheimbauverordnung bereits ausgeführt, sind die Aufwendungen für die Abschreibungen bzw. Tilgungen und Zinsaufwendungen zur Finanzierung des Ergänzungsbau durch die sogenannte „Gesonderte Berechnung der Investitionskosten“

langfristig vom Bewohner (bzw. im Bedürftigkeitsfalle vom Sozialhilfeträger) über den „Gesamtpflegesatz“ zu tragen.

Der aktuelle Baukostenrichtwert für Pflegeheimneubauten beträgt gemäß den vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Kostenrichtwerten gemäß einer Mitteilung der Baden-Württembergischen Krankenhausgesellschaft vom 29.03.2017 125.989 Euro pro Platz. Bei 24 Plätzen ergibt dies maximale Baukosten von 3.023.736 Euro.

Die neu ermittelten Kosten für den Ergänzungsbau nach Abzug des Kfw-Standard 55 Zuschusses i. H. v. 3.008.453 Euro sind somit grundsätzlich wirtschaftlich.

Die Kostenanteile, die auf den Bestandsbau entfallen, stellen Instandsetzungsaufwand dar und sind aus Eigenmitteln des Eigenbetriebs zu finanzieren (die insgesamt gemäß Jahresabschluss 2016 ca. 3.650.000 Euro betragen).

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Reinhard Heichel
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
 - Anlage 1 Kostenberechnung Ergänzungsbau vom 04.08.2016
 - Anlage 2: Kostenberechnung Freianlagen vom 20.07.2016