

**Nr.: 017-XVI./2020**

■ <b>Dezernat</b>	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	19.12.2019
■ <b>Fachbereich</b>		
■ <b>Verfasser/-in</b>	Willi, Alexander	
■ <b>Telefon</b>	07621 410-1000	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
Kreistag	öffentlich	22.01.2020

### **Tagesordnungspunkt**

### **Bau des zweiten Standorts Landratsamt - Vergabe des Gewerkes Rohbau**

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Auftragsvergabe der Rohbauarbeiten für den Neubau des zweiten Standortes des LRA und den Wohnungskomplex der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH auf der Basis des Submissionsergebnisses in Höhe von gesamthaft brutto 20.582.718,82 € an die Firma Moser GmbH & Co. KG, Merzhausen, wird zugestimmt.
2. Der Gesamtfinanzrahmen (Bau- und Planungskosten) für den Bau des zweiten LRA-Standortes wird um 1.000.000 € von 31.873.112 € auf 32.873.112 € erhöht.

## Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Das Landratsamt bietet ein modernes kundenorientiertes Dienstleistungsangebot in zentralen und attraktiven Räumlichkeiten.
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Der vorgesehene 2. Standort zur Unterbringung der Mitarbeiter/-innen (Projekt Masterplan) ist bis 2021 realisiert.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		Fertigstellung ist bis 2021 erfolgt.

- Klimarelevanz:**                       positiv     neutral     negativ  
 **Personelle Auswirkungen:**     nein         ja, ggf. Erläuterung  
 **Finanzielle Auswirkungen:**     nein         ja,
- |  |                                |                    |                                  |                        |
|--|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>im Ergebnishaushalt</b>          | Aufwand                        | Ertrag             | einmalig in                      | wiederkehrend          |
|  | €                              | €                  |                                  |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>im Finanzhaushalt</b> | Investitions-<br>kosten brutto | Zuschüsse<br>u. ä. | Investitions-<br>kosten LK netto | zeitliche<br>Umsetzung |

### Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung						
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung						

**Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Einsparungen bei den Vergaben anderer Gewerke dieses Bauvorhabens sowie Erhöhung des Finanzrahmens für diesen Bau in Höhe von 1 Mio. € (im Jahr 2022).

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

Am 21.11.2018 wurde für den Neubau eines zweiten Standortes des LRA der Baubeschluss einschließlich der Festlegung eines Kostenrahmen in Höhe von 31.873.112 € gefasst.

Mit rund 31,8 Mio Euro (bzw. künftig 32,8 Mio. €) zählt das Bauprojekt zu den größten Investitionsvorhaben des Landkreises und bietet die Chance, erhebliche Mietkosten zu sparen, Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und den Bürgerinnen und Bürgern adäquate Räumlichkeiten zur Beratung in ihren Anliegen zu bieten.

Geplant ist, das gesamte Sozial- und Jugenddezernat in diesem neu zu erstellenden Gebäude unterzubringen. Das Gebäude kann von der Innenarchitektur so gebaut werden, wie dies gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen des Sozial- und Jugenddezernates im Vorfeld in verschiedenen Workshops erarbeitet worden war. Das Raumkonzept kann, bei einer Bruttogesamtfläche von rund 8.200 m<sup>2</sup>, wie geplant umgesetzt werden. Durch eine transparente und flexible Raumgestaltung bietet der zweite Standort die Chance, den jetzigen und zukünftigen Rahmenbedingungen und Erfordernissen der modernen Arbeitswelt (der Digitalisierung und dem Trend zur Teilzeit- und Telearbeit im Einklang mit dem Audit Beruf und Familie) ebenso gerecht zu werden, wie den Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger an ein freundliches, offenes und modernes Verwaltungsgebäude.

In der geplanten Tiefgarage werden rund 85 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Bauleistungen für den Neubau müssen aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes für Bauaufträge von 5.548.000 € netto (Stand 31.12.2019) gemäß Vergabeverordnung europaweit ausgeschrieben werden.

Hiervon müssen gemäß Vergabeordnung 80 v.H. europaweit und 20 v.H. können national ausgeschrieben werden. Die Rohbauarbeiten wurden europaweit ausgeschrieben. **Die Ausschreibung erfolgte gemeinsam mit der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, die auf dem gleichen Areal zeitgleich Wohngebäude errichten möchte.** Gründe für die gemeinsame Ausschreibung dieses Gewerks sind:

- Das für das Bauvorhaben zur Verfügung stehende Grundstück wird komplett überbaut. Für die Erstellung des Gebäudes sind daher zwingend externe Flächen zur Bedienung der Baustelle erforderlich. Aufgrund der Enge der Baustelleneinrichtungs-, Lager- und Verkehrsflächen sowie der vorgesehenen zeitlichen Abläufe beider Projekte auf dem gemeinsamen Baufeld wurde von dem planenden Architekten und der Bauleitung empfohlen, das Rohbau-Gewerk gemeinsam projektübergreifend auszuschreiben.
- Weiterhin wurde durch die gemeinsame Nutzung der Baustelleneinrichtungen des Rohbau-Gewerks ein wirtschaftlicheres Ergebnis erwartet.
- Die Logistikabläufe, Baustellenbeschickung, Krannutzung und Arbeitsabläufe sind mit je einem Unternehmen pro Gewerk besser und kollisionsärmer zu koordinieren.

Die erste europaweite Ausschreibung erfolgte bereits im Sommer 2019, wurde aber aufgehoben, da das Gesamtergebnis der Ausschreibung mit **ca. 21,675 Mio. €** sehr deutlich über den Kostenberechnungen der beiden Auftraggeber lag, obwohl die Kostenberechnung durchaus solide erstellt worden war, wie die Ergebnisse der Ausschreibungen der anderen Gewerke bereits gezeigt haben. Es hatte trotz der europaweiten Ausschreibung nur ein Anbieter ein Angebot abgegeben. Die Mehrkosten des Ergebnisses dieser Ausschreibung wäre mit dem vorhandenen Budget nicht zu finanzieren gewesen, weshalb die Ausschreibung aufgehoben wurde.

Um die Chancen zu erhöhen, mehr Anbieter zur Angebotsabgabe bewegen zu können, sind für

das zweite Ausschreibungsverfahren die Bauzeittermine ausgedehnt/verlängert worden. Außerdem bestand die Hoffnung, dass eine Ausschreibung im Herbst evtl. eine größere Resonanz haben könnte, als die zuvor im Hochsommer (u.a. Bauferienzeit) durchgeführte erste Ausschreibung. Die zweite europaweite Ausschreibung hat dennoch leider nur zwei Bieter dazu bewegen können, ein Angebot abzugeben. Im Vergleich zum Ergebnis der ersten Ausschreibung liegt das wirtschaftlichere Angebot mit **rund 20,58 Mio. € gesamthaft – also für die Bauvorhaben beider Auftraggeber - rund 1,1 Mio. € günstiger**. Im Hinblick auf den auf den Landkreis entfallenden Anteil liegt das Ergebnis allerdings weiterhin über der Kostenberechnung, während das Ergebnis für die Städt. Wohnbaugesellschaft mbH nun zufriedenstellend ist, so dass diese verständlicherweise auf eine Vergabe drängt.

Aus Sicht der Verwaltung bleibt trotz der Kostenüberschreitung nur die Empfehlung, den Rohbau nun zu den vorliegenden Konditionen zu vergeben. Dies erfordert jedoch, den Kostenrahmen für den Neubau des Landratsamtes um eine Million Euro (von 31,87 Mio. € auf 32,87 Mio. €) zu erhöhen. Eine (erneute) Aufhebung der Ausschreibung ist aufgrund folgender Gründe aus Sicht der Verwaltung nicht möglich:

- Die Baukonjunktur boomt offensichtlich – speziell im Gewerk Rohbau und insbesondere für Firmen, die im Hinblick auf ihre Kapazitätsmöglichkeiten relativ große Projekte ausführen können - weiterhin.
- Das Gesamtergebnis ist – bezogen auf das Gesamtvolumen beider Auftraggeber – um rund 1,1 Mio. € günstiger als bei der ersten Ausschreibung. Auch wenn das Ergebnis immer noch über der Kostenberechnung liegt, ist aus Sicht der Verwaltung keine erneute Aufhebung aus Wirtschaftlichkeitsgründen möglich.
- Vor allem aber: Der Zeitrahmen erfordert nun die Errichtung des Rohbaus. Andere bereits (zu angemessenen Konditionen) vergebene Gewerke sind auf die pünktliche Fertigstellung des Rohbaus angewiesen.

Ein Teil der Mehrkosten dieses Gewerks kann durch Einsparungen an anderer Stelle refinanziert werden. Eine Erhöhung des Gesamtkostenrahmens um 1 Mio. € ist allerdings leider unumgänglich.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent

- Anlagen
  - Anlage 1: Bieterübersicht