

**Nr.: 256/2023**

■ <b>Dezernat</b>	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	27.09.2023
■ <b>Fachbereich</b>	Planung & Bau	
■ <b>Verfasser/-in</b>	Bobert, Ute	
■ <b>Telefon</b>	07621 410-1300	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
Verwaltungsausschuss	öffentlich	11.10.2023
Kreistag	öffentlich	18.10.2023

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Neubau GU Rheinfelden: Vergabe Generalunternehmerleistungen**

##### **Beschlussvorschlag**

Der Kreistag beschließt, die Generalunternehmerleistungen für den Neubau der Gemeinschaftsunterkunft Rheinfelden an das Unternehmen

**Holzbau Bruno Kaiser GmbH, Gewerbegebiet Gässle 7, 79872 Bernau,**

zu einer **Gesamt-Auftragssumme in Höhe von brutto 13.390.935,11 EUR** zu vergeben.

## Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	6	Soziales und Arbeit
Produktgruppe	31.40	Soziale Einrichtungen
Produkt(e)	31.40.06 11.24.01	Soziale Einrichtungen für Flüchtlinge und Asylbewerber/innen (Vorläufige Unterbringung Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)	A/A1	Der Landkreis stellt zusammen mit seinen Kommunen zeitgemäße Unterkünfte und angemessene Beratung und Betreuung für alle zugewiesenen Flüchtlinge zur Verfügung und ermöglicht hierdurch ein menschenwürdiges Leben
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Jeder Flüchtling in jeder GU verfügt über den ihm gesetzlich zustehenden Wohn- und Schlafraum
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		Schaffung von 350 neuen GU Plätzen

■ <b>Klimawirkung:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral	<input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> keine
■ <b>Personelle Auswirkungen:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, ggf. Erläuterung		
■ <b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja,		
<input type="checkbox"/> <b>im Ergebnishaushalt</b>	Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>im Finanzhaushalt</b>	Investitionskosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitionskosten LK netto	zeitliche Umsetzung
	19,36 Mio €	19,36 € Mio über Spitzabrechnung	€	

### Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2023	2024	2025	2026	ab 2027
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2023	2024	2025	2026	ab 2027
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung		2.337.000	3.570.000	5.053.000	5.700.000	2.700.000
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung		2.500.000	3.150.000	3.510.000	5.880.000	2.700.000

### ■ Deckungsvorschlag (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Anpassung in Investitionsplanung 2025, Kostenerstattung (der Abschreibungen) erfolgt über Spitzabrechnung mit dem Land.



## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

### Ausgangslage

Der Landkreis errichtet im Rahmen des Konzepts zur vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen eine neue Gemeinschaftsunterkunft in der Schildgasse, Rheinfelden.

Das erste Vergabeverfahren der Generalunternehmerleistung, das nur Bauabschnitt 1 beinhaltete, musste wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben werden. Mit VA Beschluss vom 12.10.2022 (siehe Vorlage Nr. 315/2022) wurde eine Ausschreibung mit Vergabeverhandlung und vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für alle Bauabschnitte beschlossen.

### Vergabeverfahren

Die Leistungen der Generalunternehmerleistungen (1. BA mit Haus 1+2 mit Nebengebäude sowie 2. BA mit Haus 3, 4 und 5) wurden ab dem 06.03.2023 europaweit ausgeschrieben. Die geschätzte Vergabesumme betrug 11.70 Mio €.

Bei der Submission am 04.07.2023 lagen zwei Erstangebote vor:

		<b>Angebot brutto</b>
1.	Bruno Kaiser Generalunternehmen GmbH / Steiger & Riesterer GmbH, Bernau	14.977.461,83 €
2.	Bieter 2	15.561.630,00 €

Am 27.07.2023 fanden die Vergabeverhandlungsgespräche (1. Verhandlungsrunde) im Landratsamt Lörrach. Dabei wurden die Gespräche mit den beiden Bietern anhand der vorher beschlossenen Zuschlagskriterien bewertet:

<b>Zuschlagskriterien</b> (in dieser Reihenfolge):	<b>Gewichtung</b>
Projektorganisation	5
Qualität des Terminplans	5
Baustelleneinrichtungskonzept	5
Qualitätssicherung	15
Preis	70
<b>Maximale Gesamtpunktzahl</b>	<b>100</b>

Die Bieter wurden am 21.08.2023 zur Überarbeitung ihres Angebotes (2. Verhandlungsrunde) aufgefordert.

Bei der Submission am 11.09.2023 lagen zwei überarbeitete Angebote vor:

		<b>Angebot brutto</b>
1.	Bruno Kaiser Generalunternehmen GmbH / Steiger & Riesterer GmbH, Bernau	13.390.935,11 €
2.	Bieter 2	15.545.565,00 €

Durch die Vergabeverhandlung konnten Einsparpotentiale identifiziert werden. Daher wurden reduzierte Angebotspreise vorgelegt.

Auf Grundlage der Vergabeverhandlungsgespräche und der Auswertung der Angebote der 2. Verhandlungsrunde ergibt sich folgende Bepunktung:

		<b>Gesamtwertung</b>
1.	Bruno Kaiser Generalunternehmen GmbH / Steiger & Riesterer GmbH, Bernau	100 von 100 Punkten
2.	Bieter 2	82,2 von 100 Punkten

Für den ersten und zweiten Bauabschnitt wurden investiv insgesamt 17.76 Mio € geplant. Durch das vorliegende Submissionsergebnis erhöht sich das **erforderliche Budget auf 19,36 Mio €**.

**Zum Vergleich:** Gegenüber der Hochrechnung des ersten aufgelösten Vergabeverfahrens auf alle 5 Häuser konnten mit dem neuen Verfahren ca. 600.000 € pro Haus eingespart werden, insgesamt rund 2,7 Mio €.

Vom Regierungspräsidium Freiburg ist eine Übernahme der Baukosten bis zu einer Höhe von 21,77 Mio € genehmigt worden, sodass sich das Projekt weiterhin deutlich unterhalb der genehmigten Kostenobergrenze bewegt.

## Vergabeempfehlung

Die Verwaltung schlägt vor, die

### **Bruno Kaiser Generalunternehmen GmbH /Steiger & Riesterer GmbH, Bernau**

mit den Generalunternehmerleistungen zu beauftragen. Die Fa. Bruno Kaiser hat das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt. Die Fa. Bruno Kaiser hat im Verhandlungsgespräch mit großer Kompetenz und Leistungsfähigkeit überzeugt. Die Bauleistungen sind für den Bau der Gemeinschaftsunterkunft Rheinfeldern erforderlich. Ein günstigeres Submissionsergebnis ist durch eine weitere Ausschreibung nicht zu erwarten.

### Preisgleitklausel

Die Kosten für den 2. Bauabschnitt unterliegen einer Preisgleitklausel, entsprechend des Baukostenindex für Baupreise. Dabei wird der Zeitraum zwischen Baubeginn des 1. Bauabschnittes und Baubeginn des 2. Bauabschnittes berücksichtigt. (Siehe Anlage Beispielberechnung Preisgleitklausel).

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent

- Anlagen:
  - Niederschrift über die (Er)Öffnung der Angebote vom 11.09.2023 - **NICHT ÖFFENTLICH**
  - Bewertung Zuschlagskriterien mit finalen Angeboten vom 27.09.2023 - **NICHT ÖFFENTLICH**
  - Beispielberechnung Preisgleitklausel Anlagen