

## Beschlussvorlage WBR Nr. 2021/180

08.07.2021

**Federführend:** WBR  
Volker Derbogen

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bauvorhaben der WBR: Sanierung/Modernisierung des Gebäudes  
Sofienstr.4, Rottenburg am Neckar**  
- Vergaben  
- Bewilligung einer Verpflichtungsermächtigung

---

### Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	20.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	27.07.2021	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

29.11.2016: GR:	Satzungsbeschluss
18.07.2017: BA:	Sanierungskonzept für Mietwohnungen (Vorberatung)
19.09.2017: GR:	Sanierungskonzept für Mietwohnungen
04.12.2018: GR:	Wirtschaftsplan 2019
12.02.2019: BA:	Vergabe Architektenleistungen
14.07.2020: BA:	Baubeschluss (Vorberatung)
28.07.2020: GR:	Baubeschluss

### Beschlussantrag:

1. Die Erd-/Entwässerungs-/Rohbauarbeiten für vorstehendes Bauvorhaben werden an die Fa. XX zum Angebotspreis von XX € vergeben.
2. Die Zimmerer-, Dachdecker-, Holzbauarbeiten für vorstehendes Bauvorhaben werden an die Fa. XX zum Angebotspreis von XX € vergeben.
3. Die Trockenbauarbeiten für vorstehendes Bauvorhaben werden an die Fa. Heinrich Schmid GmbH & Co. KG, Reutlingen, zum Angebotspreis von 345.664,06 € vergeben.
4. Die Arbeiten der Elektroinstallation für vorstehendes Bauvorhaben werden an die Fa. XX zum Angebotspreis von XX € vergeben.
5. Die Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 700.000 € wird hiermit bewilligt.

**Anlagen: -**

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz  
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen  
Betriebsleiter

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2021	5.012019.001.*	San./Mod. Sofienstr.4	78715000	Ausz.HBM	1.150.000 EUR
					EUR
					EUR
Summe					1.150.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	99.121 EUR
- in Höhe von	700.000 EUR	Somit noch verfügbar	1.049.879 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	1.347.000 EUR	Antragssumme lt. Vorlage	345.664 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	704.215 EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

**Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**NI-Check:**

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.  
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt: **Lediglich Vergaben – bei der Planung wurde darauf geachtet, dass bei der Sanierung/Modernisierung u.a. der KfW-Standard 70 erreicht wird.**

**NI-Check Team:**

**Vorlage relevant für:**

- Jugendvertretung       Integrationsbeirat       Behindertenbeirat

## **Begründung:**

### **1. Allgemeines**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 das von der Betriebsleitung erarbeitete Sanierungskonzept und dessen Umsetzung - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel – beschlossen (Baubeschluss - vgl. Beschlussvorlage WBR Nummer 2017/116/1).

Zu diesem Sanierungskonzept gehörte auch das Gebäude Sofienstraße 4 in Rottenburg am Neckar.

Das Gebäude hat 12 genehmigte Bestandswohnungen (1 weitere Wohnung wurde seinerzeit ohne Genehmigung genutzt). Die im Rahmen der Analyse zum Sanierungskonzept geschätzten Kosten für die Sanierung/Modernisierung beliefen sich auf ca. 1,941 Mio. Euro, der Neubau auf 3,126 Mio. Euro. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war bekannt, dass eine Sanierung/Modernisierung des Gebäudes nur im unbewohnten Zustand möglich ist: Es werden vor allem die Bodenbeläge und die techn. Installationen erneuert.

### **2. Vergabe der Planungsleistungen**

Das Konzept für das zur Sanierung/Modernisierung anstehende Gebäude wurde seinerzeit vom Architekturbüro Nicole Kuhn Adis, Rottenburg am Neckar, erarbeitet. Aufgrund der Vorkenntnisse über den Gebäudezustand und der abgestimmten Sanierungsmaßnahmen wurde dieses Architekturbüro nach Beschluss des Gemeinderats vom 12.02.2019 mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) beauftragt.

Die einzubeziehenden Fachingenieure wurden in der Zuständigkeit der Betriebsleitung beauftragt.

### **3. Mietverhältnisse**

Das Gebäude war an insgesamt 12 Mietparteien vermietet. Aus vorstehenden Gründen müssen für die Zeit der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen Ersatzwohnungen angeboten werden. Dies war mit der Fertigstellung des Neubauvorhabens Wohnanlage Dätzweg, Yalovastraße, möglich.

### **4. Ausschreibungen**

#### **4.1 Vergabegrenzen**

Das Land Baden-Württemberg hat die Verwaltungsvorschrift zur Beschleunigung der Vergabe öffentlicher Aufträge zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie (VwV Investitionsfördermaßnahmen öA) erlassen und den kommunalen Auftraggebern zur Anwendung empfohlen.

So wurden u.a. für Vergaben bis zum 31.12.2021 die Vergabegrenzen für Beschränkte Ausschreibungen auf den Wert von  $\leq 1.000.000$  € bei den Ausbaugewerken (ohne Energie- u. Gebäudetechnik) erhöht.

Bei einer Beschränkten Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb sollen mehrere, grundsätzlich mindestens drei geeignete Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert werden (§ 11 UVgO).

Diese Regelung ist vor allem im Interesse des regionalen Baugewerbes und soll der Beschleunigung der Vergaben dienen.

#### 4.2 Ergebnis

Elf Gewerke wurden deshalb beschränkt ausgeschrieben - teilweise wurden bis zu 19 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Die Angebote wurden am 29.06.2021 geöffnet:

- Für sechs Gewerke ging jeweils lediglich ein Angebot ein; dazu zählt auch das Gewerk Trockenbauarbeiten (s. Beschlussantrag 3).  
Eines davon überteuert, weshalb die Ausschreibung für dieses Gewerk aufgehoben werden musste.
- Für zwei Gewerke wurden je drei Angebote, für ein Gewerk zwei abgegeben.
- Für zwei Gewerke wurde kein Angebot abgegeben.

Die einzelnen Auftragssummen der vorliegenden Angebote stellen sich wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Gewerk/Arbeiten	Vergabesumme - € -	Bemerkungen
1	Abbruch	142.002,70	
2	Rohbau		ausstehend
3	Gerüstbau	25.716,50	
4	Zimmerer		überteuert
5	Fensterbau	84.194,26	
6	Fassaden	2.539,60	
7	Klempner	16.510,30	
8	Metallbau	99.263,85	
9	Elektrik		ausstehend
10	Blitzschutz	4.631,33	
11	Trockenbau	345.664,06	
	SUMME	715.891,27	

Hinsichtlich des überteuerten Angebots und der beiden Gewerke ohne Angebot versucht die Betriebsleitung (mit Unterstützung der Architektin und Faching.), noch Angebote zu erhalten, die dann im Rahmen der freihändigen Vergabe beauftragt werden sollen. Dazu zählen die Gewerke

- Erd-/Entwässerungs-/Rohbauarbeiten
- Zimmerer-, Dachdecker-, Holzbauarbeiten
- Arbeiten der Elektroinstallation

**Mögliche Vergabevorschläge werden als Tischvorlage nachgereicht.**

**In diesem Zusammenhang wird dann auch zu entscheiden sein, in welcher Höhe die Bewilligung einer Verpflichtungsermächtigung in Anspruch genommen werden muss.**

#### 4.3 Zuständigkeit

Die Vergabe der im Beschlussantrag genannten Gewerke obliegt dem Betriebsausschuss, die restlichen Vergaben (in Höhe von insgesamt ca. 370.000 €) der Betriebsleitung.

Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung über 300.000 € dem Gemeinderat.

#### 4.4 Wertung

Das Preisniveau der Angebote liegt in der Summe z.Zt. bei 7 % über der Kostenschätzung. Dies entspricht dem momentanen Marktgefüge, das die angespannten Preise mit sich bringt (vor allem hervorgerufen durch knappes Baumaterial, insbesondere im Holz- und Stahlsektor, aber auch beim Dämmmaterial).

Auf absehbare Zeit ist keine wesentliche Entspannung zu erwarten; weshalb im Hinblick auf eine baldige Wiedervermietung der stark nachgefragten Wohnungen die Aufträge zu vergeben sind.