

Sitzungsvorlage DS 2015/262

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **22.09.2015**)

Mitwirkung:
Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei

Gemeinderat

öffentlich am 28.09.2015

Aktenzeichen: 4990

**Asylbewerber Unterkünfte - Erweiterung der Unterkünfte in der Florianstraße
- Vergabebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Zimmererarbeiten (schlüsselfertige Erstellung) für den Bau der weiteren Gebäude zur Unterbringung von Asylbewerber werden an den wirtschaftlichsten Bieter vergeben. Es ist der Rahmenvertrag abzuschließen und das erste Gebäude – mit 8 Modulen – für den Standort Florianstraße sofort abzurufen. Die Mittel für die weiteren Gebäude (2 bis 4) sind in den Entwurf des Haushalts- und Finanzplans 2016 aufzunehmen. Diese Gebäude können abgerufen werden, sobald der Haushaltsplan 2016 mit den notwendigen Ansätzen vom Regierungspräsidium genehmigt ist.
2. Einer Ausführung der Außenfassaden in Holz wird grundsätzlich zugestimmt. Die abschließende Entscheidung über die Außenfassaden wird der Verwaltung überlassen.
3. Die Finanzierung erfolgt über die FiPo 2.4990.9400.000 -0050. Die überplanmäßige Ausgabe im Jahr 2015 in Höhe von 170.000 € wird abgedeckt durch den bewilligten Zuschuss in Höhe von 100.000 € und durch weniger Ausgaben bei der FiPo 2.8300.9300.000-0030 (70.000 €).

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat nach Vorberatungen im Ortschaftsrat Eschach und Sozialausschuss am 18.05.2015 (DS 2015/137) beschlossen:

1. Der Erweiterung der städtischen Unterkunft in der Florianstraße um 24 Plätze wird zugestimmt. Die Kostenobergrenze beträgt 840.000 €.
2. Die Finanzierung erfolgt über die FiPo 2.4990.9400.000 -0050 HH Plan Seite 268
3. Der Ausschreibung der Erweiterung Florianstraße in Modulbauweise im Rahmen eines Rahmenvertrags für den Bau von Gebäuden für die Unterbringung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 bis 2017 wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zuschussfrage zu überprüfen und dem Ausschuss zu berichten.

Der Ortschaftsrat hat dem Bau eines größeren Gebäudes mit 6 Modulen (29 Plätze) – Haus 1 nach dem Ausschreibungskonzept – am 15.09.2015 zugestimmt.

2. Bedarf an Wohnraum für Asylbewerber

Grundlage für die o. g. Beschlüsse waren die Flüchtlingszahlen vom Frühjahr 2015. Die Entwicklung seither ist allen bekannt, über die Zunahme der "Flüchtlingswelle" wird täglich in allen Medien berichtet. Die Zahlen haben sich vervielfacht, auf eine Detaillierung kann an dieser Stelle verzichtet werden. Die Stadt ist für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern verantwortlich; dafür muss sie, Stand August 2015, mindestens rund 140 neue Plätze, schaffen.

Vom Grundsatz der dezentralen Unterbringungen von Asylbewerbern / Flüchtlingen wird nicht abgerückt. Allerdings kann nicht an allen Standorten die Begrenzung von 24-36 Plätzen aufrecht erhalten werden; die Flächen an denen Unterkünfte gebaut werden können, gehen irgendwann aus – und wir kennen die weitere Entwicklung 2016 noch nicht. Die Zahlen werden aber eher zu- und nicht abnehmen. Notwendig ist es daher an den Schwerpunktstandorten die Anzahl der Plätze wesentlich zu erhöhen.

Der verwaltungsinterne Arbeitskreis Asyl hat im August festgehalten, dass die Florianstraße der richtige Standort wäre um für die städtische Aufgabe der Anschlussunterbringung die 2015 und 2016 zu schaffenden Plätze (zu mindestens einen großen Anteil davon) zu realisieren. An diesem Standort ist die städtische Betreuung bereits vor Ort und kann, entsprechend der dann neuen Anzahl von Unterkunftsplätzen, erweitert werden. Städtebaulich kann die Anlage dort integriert werden.

3. Ausschreibung von Unterkünften in modularer Bauweise in Holz

Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement hat am 29.08.15 daher die Zimmererarbeiten für den Bau von 4 Gebäuden ausgeschrieben.

Wesentliche Punkte der Ausschreibung:

- Bau von 4 Gebäuden in modularer Holzbauweise, die auch wieder abgebaut und an anderer Stelle aufgebaut werden können.
- Sofort beauftragt mit dem Zuschlag wird das Gebäude 1 mit 29 Plätzen (3 Wohnungen für je 4 Personen und 2 Wohnungen für 6 Personen und 1 für 5 Personen).
- Die Gebäude 2-4 werden mit gesonderten Aufträgen entsprechend dieser Ausschreibung (Rahmenvereinbarung) abgerufen.
- Nach der Rahmenvereinbarung ist die Stadt nur verpflichtet die Gebäude 2 und 3 abzunehmen. Für das Gebäude 4 ist keine Abnahmezusage im Rahmenvertrag enthalten. Allerdings ist Auftragnehmer verpflichtet dieses entsprechend dem Rahmenvertrag zu bauen, wenn die Stadt es abrufen.
- Da die Fundamente bauseits erstellt werden (gesonderte Ausschreibung) enthält der Rahmenvertrag auch die Bestimmung, dass Gebäude auch an einem anderen Standort aufgebaut werden können/müssen.
- Termine und Fristen siehe Anlage 1 (Auszug aus Ausschreibung).
- Technische Nebenangebote waren – auch ohne Abgabe eines Hauptangebotes - zugelassen. Die modulare Bauweise in Holz und Mindestausstattungen waren einzuhalten.

4. Wohnmodule und Zuschüsse

Das Land hat ein Zuschussprogramm für den Bau von Flüchtlingswohnungen aufgelegt. Voraussetzung ist, dass pro Haushalt 10 m² Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Von mehreren Haushalten genutzte Gemeinschaftsflächen werden darauf nicht angerechnet. Um diesem Programm gerecht werden, aber insbesondere auch um in der Zukunft flexibler sein zu können, wurden nach dem Beschluss im Gemeinderat am 18.05.15 Gebäude mit einzelnen kleineren Einheiten (Wohnungen), die zwischen 45 und 50 m² groß sein sollten, ausgeschrieben. Die endgültige Größe ergibt sich aus dem Ausschreibungsergebnis. Jede dieser einzelnen kleineren Wohnungen kann mit bis zu 6 Personen bewohnt werden. Für die Bezuschussung ist eine Belegung mit nur einem 4-Personenhaushalt zulässig.

Jedes der Gebäude wird autark beheizt. Dies ist wirtschaftlicher als eine Nahwärmeversorgung über die Heizzentrale der bestehenden Anlage.

Zuschuss

Für drei Wohnungen im ersten Gebäude wurde der Stadt ein Landeszuschuss in Höhe von 100.000,00 € bewilligt.

5. Angebote, Prüfung und Wertung

Die Unterlagen haben 33 Unternehmen angefordert. Abgegeben haben vier Bieter, einer davon ein Nebenangebot. Das Nebenangebot erfüllt alle, in der

Ausschreibung dafür vorgegebenen, Bedingungen; es ist zu werten (§16 Abs. 8 VOB/A).

Die Bieter sind, in der Reihenfolge der Abgabe:

- Holzbau Manfred Büchele, Ainding,
- Bauer Holzbausysteme GmbH & Co. KG, Neukirch,
- Wivito GmbH, Langenargen,
- Weizenegger Objektbau GmbH, Bad Wurzach.

Von diesen vier Angeboten kommen nur drei in die Wertung. Das vierte Angebot wird nicht in die Wertung genommen, da bei einem Preis von über 4 Mio. € für alle vier Gebäude, auf dieses nach § 16 Abs. 6 VOB/A kein Zuschlag erteilt werden kann.

Der Zuschlag ist auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Es wird wie im Gemeinderat am 18.05.2015 beschrieben mit folgenden Kriterien ermittelt:

45 v.H. Preis

15 v.H. Qualität und Flexibilität der Grundrisse

15 v.H. Energiekonzept

15 v.H. Dauerhaftigkeit der Konstruktion und Materialien

10 v.H. Erscheinungsbild, Einfügung in die bestehende Anlage/ Umgebung

Für jedes Kriterium werden 100 Punkte vergeben, die mit der vorstehenden Gewichtung in die Wertung eingehen; gewichtet können ebenfalls 100 Punkte erreicht werden. Bei allen Angeboten sind noch Nachweise nachzufordern bzw. Aufklärung in einzelnen Punkten durchzuführen um die Prüfung und Wertung endgültig abzuschließen. Nach der vorläufigen Prüfung liegt das Angebot des Bieters Bauer Holzbausysteme GmbH & Co. KG, Neukirch mit 97 Punkten auf dem 1. Rang; der Bieterauf dem 2. Rang hat 86,5 Punkte. Die Fa. Bauer Holzbausysteme GmbH & Co. KG bietet auch den günstigsten Preis und würde laut Angebot als einziger das erste Gebäude Mitte Dezember 2015 bezugsfertig aufstellen.

6. Kosten und Finanzierung:

6.1 Erweiterung um rund 140 Unterkunftsplätze

Für den Bau der unter Ziffer 2 beschriebenen Erweiterung in der Florianstraße ist mindestens von folgenden Kosten auszugehen:

25 Wohneinheiten für rund 140 Unterkunftsplätze und 3 Module für Gemeinschafts- bzw. Lagerräume (umrüstbar zu Wohnungen) – Nutzfläche rund 1.260 m ²	2.715.000€
Fahrradabstellplätze, Müllplatz	75.000 €
Außenanlagen rund	150.000 €
Tiefbau (Erschließung)	120.000 €
Baunebenkosten, geschätzt	250.000 €
Unvorhergesehenes	50.000 €
zusammen	3.360.000 €

Durchschnittlicher Preis je m² Nutzfläche daraus: rund 2.670 €.
Derzeit läuft die Ausschreibung für die Erdarbeiten und Fundamente. Kostenintensiv ist wegen der schlechten Baugrundverhältnisse die notwendige 3,5 m tiefe Brunnengründung für alle Gebäude. Nicht auszuschließen ist, dass der Aushub belastet ist und daraus erhöhte Entsorgungskosten entstehen (Kein altlastverdächtiger Standort, aber Auffüllungen. Bei der Baugrunduntersuchung wurden organische Stoffe vorgefunden).

Entgegen der Erwartung bei der Ausschreibung bieten die Bieter im 1. und 2. Rang gegenüber der ausgeschriebenen Regelfassade aus Faserzementplatten Abschlüge für Fassaden aus Holzlamellen. Der Abschlag würde rund 15.000 €, abhängig von der gewählten Holzart, betragen.

6.2 Gebäude 1

Der wirtschaftlichste Bieter hat, abweichend vom mit den Ausschreibungsunterlagen ausgegebenen Entwurf, 3 Gebäude mit je 8 Modulen und 1 Gebäude mit 4 Modulen, angeboten (Konzept in der Ausschreibung 2 Gebäude mit 6 Modulen, 2 Gebäude mit 8 Modulen).

Vom Bauablauf ist es möglich das Gebäude mit 4 Modulen, aber auch eines der großen Gebäude mit 8 Modulen zu stellen.

Kassenmäßig fallen für alle Leistungen im Jahr 2015 an für:

- ein Gebäude mit 4 Modulen rund 600.000 €
- ein Gebäude mit 8 Modulen rund 920.000 €.

Im Nachtragshaushaltsplan 2015 sind unter der FiPo 2.4990.9400.000 – 0050 (Nachtrag) 750.000 € als Ausgabe bereitgestellt. Bewilligt ist ein Zuschuss mit 100.000 €, der noch nicht im Haushaltsplan veranschlagt ist.

Die Verwaltung schlägt vor 2015 eines der größeren Gebäude mit 8 Modulen abzurufen und die überplanmäßigen Ausgaben innerhalb des Vermögensausgleichs auszugleichen.

Durch den bewilligten Zuschuss können 100.000 € abgedeckt werden, die weiteren benötigten Mittel durch weniger Ausgaben bei der FiPo 2.8300.9300.000 - 0030.

6.3 Gebäude 2 bis 4

Durch den Rahmenvertrag werden Konditionen, Abrufmodalitäten u.a. für diese Gebäude vertraglich vereinbart. Es entstehen keine Zahlungsverpflichtungen, daher ist für diesen Vertragsteil keine Verpflichtungsermächtigung notwendig. Die Bauverträge für diese Gebäude werden erst durch gesonderte Auftragsschreiben der Stadt abgeschlossen. Die notwendigen Mittel für diese Verträge sind zum Haushalts- und Finanzplan 2016 angemeldet.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus Ausschreibung (Termine und Fristen)

Anlage 2: Pläne aus der Ausschreibung

Anlage 3: Pläne des Bieters Bauer Holzbausysteme GmbH & Co. KG