

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.03.2018

TOP 7.

Dominik Broll

GR 0023-2018

AZ 022.3

**Umbau des ehemaligen Gasthaus 'Sternen' zu einem sechsgruppigen Kindergarten -
Auftragsvergabe**

Sachstandsbericht:

Die Planungen zum Umbau des ehemaligen Gasthauses Sternen in der Nibelungenstraße in Odenheim zu einem sechsgruppigen Kindergarten sind mittlerweile abgeschlossen und bereits mehrfach präsentiert. Der Bauantrag wurde beim Landratsamt gestellt. Von Seiten der Anwohner wurden Einwände gegen das Vorhaben geäußert, die derzeit durch das Landratsamt abgewogen werden. Ebenfalls werden die Pläne durch die zuständigen Behörden des Denkmalschutz, Brandschutz und Wirtschaftskontrolldienstes nach deren Anforderungen bearbeitet. Der Kaufvertrag mit dem Grundstückseigentümer der nördlich für die Außenanlagen benötigten Flächen wird derzeit abgestimmt. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, kann die Auftragsvergabe zur Umsetzung des Vorhabens erfolgen.

Die Firma Jako Baudenkmalpflege GmbH ist mit der Planung des Umbaus des Gebäudes bis zur Bauantragsstellung beauftragt. Jako hat frühzeitig gegenüber der Stadt ein Angebot zur Umsetzung der Planungen gemacht. Für sämtliche Gewerke der Gebäudesanierung wie Dach, Fassade, Fenster, Türen, Anbau des Aufzugsturms sowie für jeden Raum des Kindergartens liegt eine umfassende Leistungsbeschreibung vor. Die Installationen wie bspw. in den Sanitärräumen sind auf den Bedarf im Kindergarten ausgelegt. Auch die Modellierung der Außenanlagen ist im Angebot enthalten. Lediglich die Kücheneinrichtung, bei der zu prüfen ist, ob diese aus dem bisherigen Kindergartengebäude übernommen werden kann, sowie die beweglichen Einrichtungsgegenstände und die Außenspielgeräte sind nicht enthalten.

Das Angebot für die Gesamtrestaurierung des Gasthaus Sternen beläuft sich auf 5.395.000 Euro brutto und versteht sich als Festpreis.

Die Verwaltung hat sich in den letzten Monaten intensiv mit den Vorgaben zur Auftragsvergabe für dieses besondere Vorhaben beschäftigt. Im Vergleich zu einer Neubaumaßnahme oder dem Umbau eines neueren Gebäudes ist bei der Sanierung von historischer Bausubstanz ein spezielles Fachwissen vorausgesetzt, vielfältige Vorschriften sind zu beachten, die unbekannte Bausubstanz und die für nicht spezialisierte Architekten unberechenbaren Eigenschaften des Gebäudes bergen ein erhebliches Kostenrisiko.

Die Verwaltung spricht sich in diesem besonderen, für Östringen bisher einzigartigen Fall, für die freihändige Vergabe zum angebotenen Festpreis an die Fa. Jako Baudenkmalpflege GmbH aus.

Nach §3a Abs. 5 VOB/A ist die freihändige Vergabe einer Bauleistung dann möglich,

1. wenn für die Leistung aus besonderen Gründen (z.B. Patentschutz, besondere Erfahrung oder Geräte) nur ein bestimmtes Unternehmen in Betracht kommt.
2. ...
3. wenn die Leistung nach Art und Umfang vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend festgelegt werden kann, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können.“

Die Firma JaKo Baudenkmalpflege GmbH vereint sowohl die planerische, ingenieurtechnische als auch die handwerkliche Kompetenz, um denkmalgeschützte Gebäude einer neuen Nutzungen zuzuführen und diese in der angegebenen Qualität zu einem **Festpreis** zu kalkulieren. Dies ist nur möglich, da sie neben allen planerischen Kompetenzen auch die handwerklichen Kompetenzen im eigenen Unternehmen vereint.

Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrungen auf diesem Gebiet hat JaKo Baudenkmalpflege ein modulares Kalkulationssystem entwickelt, das es erlaubt, den angebotenen Leistungsumfang im Vorhinein GENAU zu erfassen. Dieses Verfahren, das auf handwerklicher Erfahrung und technischem bzw. planerischem Wissen beruht, ist einzigartig. Im Jahre 2012 wurde JaKo Baudenkmalpflege GmbH vom Land Baden-Württemberg als „Dienstleister des Jahres“ für dieses Verfahren ausgezeichnet. Ohne diesen speziellen

Erfahrungshintergrund und die zugehörige Ausstattung ist einer erschöpfende Leistungsbeschreibung der anstehenden Arbeiten durch Dritte unmöglich, so dass bei einer regulären Ausschreibung weder hinreichend vergleichbare Angebote zu erwarten sind, noch die Gefahr umfangreicher Nachträge ausgeschlossen werden könnte (vor allem bei der Komplexität der oben genannten Nutzung und der Komplexität des Gebäudes).

Diese oben beschriebene Einzigartigkeit in der Herangehensweise zeigt sich auch im Besonderen beim Gebäude des ehemaligen Brauhauses zum Goldenen Sternen. Jahrelang bzw. jahrzehntelang wurde vehement nach einer Nutzung gesucht. Diese wurde nie gefunden. Nur durch die oben beschriebenen Herangehensweise gelang es innerhalb kurzer Zeit eine Lösung für das denkmalgeschützte Gebäude zu finden.

Die oben genannte Direktvergabe entspricht auch den Richtlinien zur Vergabe der diesbezüglichen Fördermittel, insbesondere auch den einschlägigen Nebenbestimmungen (Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung für Investitionen an kommunale Körperschaften, ANBest-K).

Das angestrebte Vorgehen wurde in anderen Kommunen in Baden-Württemberg bereits durchgeführt, bspw. in der Stadt Oberkochen oder in der Gemeinde Leutenbach. Nach Rücksprache mit den dortigen Kollegen wurde die Zuverlässigkeit der Firma JaKo bestätigt. Auch die Zuschussbehörden hatten gegen das Vorgehen keine Bedenken und stimmten der freihändigen Vergabe zu einem garantierten Festpreis zu.

Abschließend ist noch zu erwähnen, dass das Angebot, das die Firma JaKo bislang aufrechterhält, aus dem Frühling des vorherigen Jahres stammt. Alleine aufgrund der jährlichen Steigerung der Baupreise von rd. 2% wäre derzeit mit Mehrkosten von über 100TEUR zu rechnen.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die notwendigen Mittel werden im Haushalt im PSP-Element 7.464450.700 – Seite D6 – bereitgestellt. Dem Ausgabeansatz von 5,350 Mio. Euro stehen Einnahmen aus Zuschüssen von 4,1 Mio. Euro gegenüber. Als Haushaltsrechtliche Ermächtigung zur Auftragsvergabe stehen Verpflichtungsermächtigungen zur Verfügung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der GR beschließt die freihändige Vergabe der Gesamtrestaurierung des ehemaligen Gasthauses Sternen in Odenheim an die Firma JaKo Baudenkmalpflege aus Rot an der Rot zu einem Festpreis von 5.395.000 Euro lt. Angebot vom 28.06.2017, vorausgesetzt dass die Baugenehmigung durch das Landratsamt erteilt und die zuständigen Zuschussbehörden der Begründung der Verwaltung für eine freihändige Vergabe folgt.