



Generalunternehmerleistungen Neubau Schule Am Buchenberg

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 25.10.2022
<i>Einreicher:</i> Bürgermeister	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	07.11.2022	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	08.11.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	21.11.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	05.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, dass der Auftrag für die Generalunternehmerleistungen zum Neubau der Schule Am Buchenberg, auf das Angebot des Bieters mit der Nr. 1 mit einer Angebotssumme in Höhe von **5.835.017,44 EUR Brutto** erteilt werden kann.

Sachverhalt:

Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt, auf dem Grundstück in Bad Doberan, Ehm-Welk-Straße 24, ein Schulgebäude als Erweiterungsbau mit Klassenräumen, Gruppenräumen, Mensa/Aula und Küche zu errichten. Es war weiterhin beabsichtigt, alle in einer Funktionalen Leistungsbeschreibung aufgeführten Planungs- und Bauleistungen an einen „GENERALUNTERNEHMER“ zu einem globalen, pauschalen Festpreis für die schlüsselfertige Erstellung eines Schulgebäudes einschließlich der kompletten haustechnischen Anlage zu vergeben. Somit wurden Baufirmen aufgefordert, ein Angebot auf der Grundlage dieser „Verdingungsunterlagen“ zu unterbreiten. Es handelte sich aufgrund der geschätzten Wertgrenzen um eine nationale Öffentliche Ausschreibung nach VOB/A.

Das Vorhaben fachlich begleitende Planungsbüro Leuschner & Gänsicke Hamburg hat die eingereichten Angebote geprüft, ausgewertet und den Vergabevorschlag erarbeitet, welcher die o. g. Empfehlung zur Auftragsvergabe enthält.

Die Generalunternehmerleistungen zum Neubau der Schule Am Buchenberg, wurden öffentlich ausgeschrieben. 3 Unternehmen gaben ein fristgerechtes Angebot ab.

Die geprüften Angebotssummen lauten:

Angebots-Nr. 1: mit einer Angebotssumme i.H.v. 5.835.017,44 EUR brutto
 Angebots-Nr. 2: mit einer Angebotssumme i.H.v. 5.901.783,43 EUR brutto
 Angebots-Nr. 3: mit einer Angebotssumme i.H.v. 20.781.617,36 EUR brutto

Im Ergebnis der Prüfung aller Angebote in den einzelnen Wertungsstufen kommt der **Bieter mit der Angebots-Nr. 1** für die Zuschlagserteilung, unter Anerkennung der anzunehmenden Nebenangebote, in Betracht.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	21501.78522332 Regionale Schule Buchenberg / Auszahlung für Bauten
Deckungsvorschlag	aus liquiden Mitteln
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	BV-222-22 Vergabebericht BV Neubau Schule am Buchenberg (öffentlich)
---	--

VERGABEBERICHT	BAUVORHABEN	Neubau Schule Am Buchenberg
Submission vom	29.09.2022	
Bindefrist	28.10.2022	Vergabenummer: 16-2022-30/1.1.2
Vergabeart	Öffentliche Ausschreibung	Gewerk: Generalunternehmerleistung

Prüfung und Wertung der Angebote VOB/A §§ 16 c&d

Es wurden 4 Angebote abgegeben.

Formale Prüfung:

Eingang der Angebote:

3 Angebote sind fristgerecht eingegangen.

1 Angebot, Firma Platal Mobilsysteme GmbH, wurde verspätet abgegeben.

Das Angebot wird nicht gewertet.

Präqualifizierung:

Die Bieter ALHO Systembau GmbH und Kleusberg GmbH sind präqualifiziert.

Der Bieter KB Container GmbH hat die Qualifikation über Einzelnachweise nachgewiesen.

Alle Angebote bleiben in der Wertung.

Nebenangebote:

Firma ALHO Systembau GmbH hat mehrere Nebenangebote abgegeben.

Bieterangaben (Vollständigkeit):

Bei der Firma KB Container GmbH fehlt auf der Kostenzusammenstellung S. 152 Stempel und Unterschrift.

Da das Preisblatt S. 7 unterzeichnet und gestempelt ist, bleibt das Angebot in der Wertung.

Bei der Firma KB Container GmbH fehlen folgende Nachweise:

Nachweis Referenzen für vergleichbare Objekte im Modulbau.

Bei den dargestellten Referenzen handelt es sich um Interimsgebäude mit begrenzter Nutzungsdauer.

Entsprechend fehlt der Nachweis der entsprechenden Qualität der Referenzen.

Das wurde in den Zuschlagskriterien berücksichtigt.

Rechnerische Prüfung:

Die Angebote wurden rechnerisch geprüft.

Die Firma ALHO Systembau GmbH hat folgende Einheitspreisposition im LV nicht angegeben.

Pos. 6.12.4 Ablagen für WB.

Da es sich um eine geringfügige Preisposition handelt, wurde ersatzweise der höchste Bieterpreis eingesetzt.

Das Angebot bleibt in der Wertung.

Folgende Firmen sind die preisgünstigsten Bieter:

Firma	Ort	Rang	Angebotssumme netto	Nachlass v.H.	Angebotssumme Brutto (+ 19 %) inkl. NL
Kleusberg GmbH & Co KG	Hamburg	1	€ 4.993.181,87		€ 5.941.886,43
ALHO Systembau GmbH	Coswig	2	€ 5.203.001,00		€ 6.191.571,19
KB Container GmbH	Schlüßelfeld	3	€ 17.471.344,00		€ 20.790.899,36

VERGABEBERICHT		BAUVORHABEN	Neubau Schule Am Buchenberg
Submission vom	29.09.2022		
Bindefrist	28.10.2022	Vergabenummer:	16-2022-30/1.1.2
Vergabeart	Öffentliche Ausschreibung	Gewerk:	Generalunternehmerleistung

Die Firma ALHO Systembau GmbH hat folgende Nebenangebote abgegeben:

1. Entfall der Klinkerriemchen- Fassadenbekleidung.
Ersatz durch eine Putzbekleidung
Minderpreis netto 99.000,00 EUR
Minderpreis brutto 117.810,00 EUR
Der Entfall der Klinkerriemchenoberfläche führt zu einem erheblichen Verlust an wirtschaftlicher und architektonischer Qualität des Gebäudes.
Die Riemchenfassade ist im Vergleich zur Putzfassade wesentlich durabler und dauerhaft wartungsfrei.
Eine Putzfassade auf WDVS ist gerade im Schulbetrieb beschädigungsanfällig und bedingt in gewissen Zeitabständen Überholungsanstriche.
Wir empfehlen, das NA aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht anzunehmen.
2. Entfall der Blechverkleidungen zwischen den Fenstern.
Ersatz durch eine Putzbekleidung
Minderpreis netto 11.000,00 EUR
Minderpreis brutto 13.090,00 EUR
Die Blechverkleidung zwischen den Fenstern ist wesentliches Gestaltungselement des Gebäudes.
Dadurch werden die einzelnen Fenster zu den gestaltprägenden Fensterbändern zusammen gezogen.
Beim Ersatz durch WDVS-Putzflächen entstehen raumweise Einzelfenster mit einem komplett anderen Erscheinungsbild des Gebäudes.
Aufgrund des geringen Minderpreises bei einem deutlichen Qualitätsverlust empfehlen wir, das NA nicht anzunehmen.
3. Entfall der GK-Lochdecken sowie der Randfriese der Rasterdecken
Ersatz durch einfache Rasterdecken mit sichtbarem Tragprofil.
Minderpreis netto 45.000,00 EUR
Minderpreis brutto 53.550,00 EUR
Die ersatzweise angebotene Rasterdecke mit sichtbarem Tragprofil ist die „billigste“ verfügbare Marktlösung für Abhangdecken. Insbesondere in kleineren bzw. schmalen Räumen wie den Fluren führt der Einsatz dieser Decken zu unschönen Anschnitten und Restflächen.
Aufgrund des deutlichen Qualitätsverlusts empfehlen wir, das NA nicht anzunehmen.
4. Ersatz der Fliesen durch andere Fabrikate/Formate
Minderpreis netto 15.000,00 EUR
Minderpreis brutto 17.850,00 EUR
Wir gehen davon aus, dass Ersatzfabrikate in vergleichbarer Qualität verfügbar sind.
Wir empfehlen, das NA anzunehmen.
5. Ersatz der Leuchten durch andere Fabrikate
Minderpreis netto 33.000,00 EUR
Minderpreis brutto 39.270,00 EUR
Wir gehen davon aus, dass Ersatzfabrikate in vergleichbarer Qualität verfügbar sind.
Wir empfehlen, das NA anzunehmen.
6. Ersatz der Aluminiumfenster durch Kunststofffenster
Minderpreis netto 28.990,80 EUR
Minderpreis brutto 34.499,05 EUR
Die Aluminiumfenster sind gegenüber Kunststofffenstern qualitativ deutlich hochwertiger, robuster und langlebiger. Die Kunststofffenster in den Obergeschossen würden sich in Struktur und Farbe deutlich sichtbar von den Aluminiumelementen im Erdgeschoss absetzen.
Aus wirtschaftlichen, architektonischen und ökologischen Gründen empfehlen wir, das NA nicht anzunehmen.

VERGABEBERICHT	BAUVORHABEN	Neubau Schule Am Buchenberg
Submission vom	29.09.2022	
Bindefrist	28.10.2022	Vergabenummer: 16-2022-30/1.1.2
Vergabeart Öffentliche Ausschreibung	Gewerk:	Generalunternehmerleistung

7. Ersatz der Drückergarnituren durch andere Fabrikate
Minderpreis netto 4.000,00 EUR
Minderpreis brutto 4.760,00 EUR
Wir gehen davon aus, dass Ersatzfabrikate in vergleichbarer Qualität verfügbar sind.
Wir empfehlen, das NA anzunehmen

Sofern die von uns empfohlenen NA angenommen werden, ergibt sich folgende Reihenfolge der Bieter:

Firma	Ort	Rang	Angebotssumme netto	Nachlass v.H.	Angebotssumme Brutto (+ 19 %) inkl. NL
Kleusberg GmbH & Co KG	Hamburg	1	€ 4.993.181,87		€ 5.941.886,43
ALHO Systembau GmbH	Coswig	2	€ 5.151.001,00		€ 6.129.691,19
KB Container GmbH	Schlüsselfeld	3	€ 17.471.344,00		€ 20.790.899,36

Die Ausschreibung beinhaltet auch Alternativ-Ausführungspositionen:

Pos. 6.9.2: Bodenbelag als PVC-Belag statt Kautschukbelag:

Firma ALHO Systembau GmbH
Minderpreis netto 47.000,00 EUR
Minderpreis brutto 55.930,00 EUR

Firma Kleusberg GmbH & Co.KG
Minderpreis netto 13.700,00 EUR
Minderpreis brutto 16.303,00 EUR

Firma KB Container GmbH
Minderpreis netto 6.000,00 EUR
Minderpreis brutto 7.140,00 EUR

Der Einsatz des Alternativproduktes ist technisch vertretbar.
Da die Minderpreisposition bei Firma ALHO deutlich ist, wird diese Position in die Wertung einbezogen.

Pos. 7.2.1.2: Lieferung Wärmepumpe und Fernwärmeanschluß durch den AG statt durch den AN

Firma ALHO Systembau GmbH
Minderpreis netto 200.625,00 EUR
Minderpreis brutto 238.743,75 EUR

Firma Kleusberg GmbH & Co.KG
Minderpreis netto 20.000,00 EUR
Minderpreis brutto 23.800,00 EUR

Firma KB Container GmbH
Minderpreis netto 1.800,00 EUR
Minderpreis brutto 2.142,00 EUR

Die Kosten für den AG liegen noch nicht vor. Wir gehen jedoch davon aus, dass diese deutlich unter dem Minderpreis der Firma ALHO liegen. Deshalb wird diese Position in die Wertung eingezogen.

VERGABEBERICHT	BAUVORHABEN	Neubau Schule Am Buchenberg
Submission vom	29.09.2022	
Bindefrist	28.10.2022	Vergabenummer: 16-2022-30/1.1.2
Vergabeart	Öffentliche Ausschreibung	Gewerk: Generalunternehmerleistung

Sofern die von uns empfohlenen NA angenommen werden, und die Minderpreispositionen herangezogen werden, ergibt sich folgende Reihenfolge der Bieter:

Firma	Ort	Rang	Angebotssumme netto	Nachlass v.H.	Angebotssumme Brutto (+ 19 %) inkl. NL
ALHO Systembau GmbH	Coswig	1	€ 4.903.376,00		€ 5.835.017,44
Kleusberg GmbH & Co KG	Hamburg	2	€ 4.959.481,87		€ 5.901.783,43
KB Container GmbH	Schlüßelfeld	3	€ 17.463.544,00		€ 20.781.617,36

Technische und wirtschaftliche Prüfung:

Alle angefragten Bieterangaben sind in den Angeboten enthalten und erfüllen die Anforderungen aus dem LV. Alle 3 Angebote erfüllen die technische und wirtschaftliche Prüfung und werden weiter gewertet.

Prüfung der Eignung der Bieter

Die Leitungsfähigkeit (Umsätze, Mitarbeiterzahl, Referenzen), wurde in den Zuschlagskriterien gewertet.

Alle 3 Angebote bleiben in der Wertung.

Die Wertung nach Zuschlagskriterien ergibt folgende Rangfolge:

- 1.Rang: Bieter ALHO Systembau GmbH mit 300 Punkten
- 2.Rang: Bieter Kleusberg GmbH & Co KG mit 250 Punkten
- 3.Rang: Bieter KB Container GmbH mit 160 Punkten

Wertung gemäß VOB/A §§ 16: c&d

Zusammenfassend empfehlen wir der

Firma :	ALHO Systembau GmbH	Tel.:	02294 696 424
Straße:	Köhlerstr. 1-3		
PLZ, Ort:	01640 Coswig	e-mail:	pascal.schalles@alho.com

unter Berücksichtigung des Hauptangebotes sowie der Nebenangebote und der Minderpreispositionen aus dem Hauptangebot den Auftrag über **brutto € 5.835.017,44** zu erteilen, da die Firma der günstigste Bieter ist und die wirtschaftlichen und formalen Voraussetzungen erfüllt.

Hamburg, den 13.10.2022
gez. U.Gänsicke