

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachbereich Tiefbau

Füger, Albert Telefon: 07071-204-2266

Gesch. Z.: 9/Fü/

Vorlage

153/2015

Datum

23.04.2015

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff:** **Sanierung bzw. Erneuerung der Germanenstaffel -  
Aufhebung der Ausschreibung**

**Bezug:** Baubeschluss Vorlage 201/2014

Anlagen: 0

---

**Beschlussantrag:**

Die Ausschreibung der Germanenstaffel wird gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A aufgehoben.

**Ziel:**

Mit einer Aufhebung der Ausschreibung ist die Möglichkeit gegeben, sowohl die Planung als auch die Ausschreibung nochmals zu prüfen und zu hinterfragen und das Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt unter besseren Bedingungen erneut auszuschreiben.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Im vergangenen Jahr wurde mit der Vorlage 201/2014 der Baubeschluss zur Sanierung bzw. Erneuerung der Germanenstaffel gefasst.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich mit Unterstützung eines Büros für Landschaftsarchitektur und eines Büros für Spezialtiefbau und Geotechnik die Ausführungsplanung ausgearbeitet und die Gesamtleistung für

- Abbruch der Treppenbrücke
  - Sicherung und Rückverankerung der Natursteinmauer zum „Germanengrundstück“
  - Unterfangungsarbeiten
  - Treppenneubau
  - Sanierung des Treppenturmes
- ausgeschrieben.

Die Sicherung der gründerzeitlichen Stützmauer wurde davon unabhängig bereits vorab im Zeitraum zwischen 18.08.2014 und 23.10.2014 ausgeführt.

### **2. Sachstand**

Die Gesamtbauarbeiten wurden unter fünf regional ansässigen und leistungsfähigen Bauunternehmen beschränkt ausgeschrieben.

Zum Submissionstermin am 31.3.2015 haben alle fünf ausgewählten und vorangefragten Firmen Angebote abgegeben. Das Angebot endet mit der Gesamtsumme von 1.147.926,85 € incl. 19% MwSt..

Diese Gesamtangebotssumme liegt deutlich über den im Baubeschluss geschätzten Gesamtkosten. Als Gesamtkosten waren vergangenes Jahr (Stand 09.05.2014) 1.211.000,00 € geschätzt worden, von denen rund 365.000 € für die Sicherung der gründerzeitlichen Stützmauer eingeplant waren. Die Sicherung der Mauer ist mit 366.000 € abgerechnet worden, ist also genau im Kostenrahmen

Für die Germanenstaffel wurde beim Baubeschluss von Gesamtkosten von ca. 850.000,- € ausgegangen, in denen die Planung in Höhe von ca. 100.000 € enthalten war. Für Baukosten standen also ca. 750.000,- € zur Verfügung, während das Ausschreibungsergebnis ca. 1,15 Mio. € beträgt.

Die Tatsache, dass die tatsächlich zur Vergabe anstehende Auftragssumme deutlich höher liegt als zuvor berechnet und erwartet, erklärt sich zum Teil durch Auflagen des Denkmalschutzes im Bereich der historischen Mauer zum Germanengrundstück und durch gestiegene Baupreise, zum weit überwiegenden Teil aber durch die derzeit sehr gute Auftragslage der Bauwirtschaft. Offensichtlich ist derzeit kein Bieter gezwungen, irgendwelche Kalkulationsri-

siken in Kauf zu nehmen.

Im Ausschreibungsergebnis hat sich z.B. gezeigt, dass die Baustelleneinrichtung mit einem großen Kran am Fuße der Stützmauer nochmals 100.000 € teurer als erwartet angeboten wurde. Darüber hinaus sind auch die Gerüste und sonstige Sicherungsmaßnahmen um 40.000 € teurer als angeboten und erwartet.

Dies erklärt sich daraus, dass es derzeit sehr schwer und damit sehr teuer ist, Baustelleneinrichtung anzumieten. Dazu kommt, dass der vorgegebene sehr enge Zeitplan (Fußwegesituation im Bereich Mühlstraße) von den Firmen einiges an Logistik und Vorhaltung abverlangt, was diese sich in derzeitigen Marktsituationen auch bezahlen lassen wollen und können.

### 3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt wegen der wie oben dargestellt derzeit sehr hohen Preise am Markt vor, die Ausschreibung aus wichtigen Gründen gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A aufzuheben, die Kostenansätze zu überprüfen und Einsparpotentiale zu ermitteln. In der Folge muss die Baumaßnahme mindestens nach 2016 verschoben werden.

Die Entscheidung für den Bau der Germanenstaffel wurde maßgeblich auf die zu erwartende Nettobelastung des Haushaltes gestützt. Laut Haushaltskompromiss sollte diese nach Abzug der Zuschüsse rund 400.000 € betragen, beim Baubeschluss (Vorlage 201/2014) waren als Nettobelastung für den städtischen Haushalt 664.100 € genannt. Die Verwaltung beabsichtigt daher, vor der Entscheidung über eine erneute Ausschreibung die zu erwartende Nettobelastung des Haushaltes neu zu ermitteln. Dafür muss einerseits die Kostenkalkulation überprüft und auf den neuesten Stand gebracht werden. Andererseits müssen die im Rahmen des Sanierungsgebietes verfügbaren und geplanten Zahlungen aktualisiert, priorisiert und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt werden, so dass die Höhe der zu erwartenden Zuschüsse neu berechnet werden kann. Hierbei ist auch die mittlerweile erfolgte Aufnahme des Technischen Rathauses in das Sanierungsgebiet neu zu beachten.

Sofern die Überarbeitung der Kostenansätze zu einem vertretbaren Gesamtergebnis führt, plant die Verwaltung eine Entscheidung im Ausschuss, die eine Neuplatzierung der Ausschreibung am Markt zum Jahresende 2015 mit einem Auftrag in der ersten Jahreshälfte 2016 ermöglicht. Davon verspricht sich die Verwaltung einen besseren Wettbewerb und damit auch angemessenere Preise. Dennoch ist das wirtschaftliche Delta zwischen Kostenberechnung und aktuellem Ausschreibungsergebnis enorm hoch.

### 4. **Lösungsvariante**

#### **Keine Aufhebung der Ausschreibung**

Wegen der unerwartet hohen Preise der vorliegenden Angebote liegt das Ergebnis um mehrere hunderttausend Euro über der Kostenberechnung. Daher entsteht aus diesen Mehrkosten auch das Problem, dass die Maßnahme haushaltsrechtlich im Sanierungshaushalt Östlicher Altstadttrand nicht komplett gedeckt ist und eine überplanmäßige Ausgabe erst nach Genehmigung des Haushalts möglich wäre, die wohl erst Ende Mai vorliegen wird. Derzeit sind die Haushaltsmittel für das Sanierungsgebiet Östlicher Altstadttrand durch zahlreiche Maßnahmen und Mittelbindungen (Neue Straße, Pflegelhofstraße) so weit ausgeschöpft, dass eine Vergabe ohne überplanmäßige Mittel im Jahr 2015 nicht mehr möglich ist. Alternativ könnte eine Vergabe nur erfolgen, wenn diese erheblichen Mehrkosten an anderer Stelle kompensiert würden und auf die geplante Umgestaltung der Metzgergasse verzichtet würde. Die Metzgergasse soll noch in 2015 ausgeschrieben werden, um dann im Frühjahr 2016

umgebaut zu werden und den Gesamtbereich Neue Straße/Pflegghofstraße/Hafengasse abzurunden.

Grundsätzlich empfiehlt die Verwaltung daher die Aufhebung der Ausschreibung, da die Preise aufgrund der Marktsituation deutlich zu hoch sind. In der Gesamtschau würde sich ohne Aufhebung der Ausschreibung damit eine deutlich höhere Nettobelastung für den städtischen Haushalt ergeben als ohnehin schon im Haushaltskompromiss und im Baubeschluss angenommen.

## 5. **Finanzielle Auswirkung**

Die Gesamtmaßnahme ist grundsätzlich im Sanierungsgebiet Östlicher Altstadttrand finanzierbar, indem Mittel innerhalb des Sanierungsgebiets umgeschichtet werden und – wie vorgesehen – zusätzliche Mittel aus dem Vermögenshaushalt in das Sanierungsgebiet übertragen werden (Aufwertung der Altstadt).

Wie bereits oben dargestellt ist das Sanierungsgebiet Östlicher Altstadttrand mit öffentlichen Baumaßnahmen bereits weitgehend ausgeschöpft. Aus heutiger Sicht wäre die Germanenstaffel im aktuellen Kostenrahmen noch finanzierbar, wenn sich der alte Kostenrahmen halten liesse. Die Verwaltung wird rechtzeitig noch vor Einbringung des Haushaltsplanentwurfs für 2016 eine Gesamtschau aller gebauten, haushaltsrechtlich gebundenen und noch gewünschten Baumaßnahmen vorlegen und darstellen, ob und inwieweit bei der Germanenstaffel niedrigere Kosten zu erwarten sind. In diesem Zuge muss dann entschieden werden, ob die Mittel aufgestockt werden sollen und eine neue Ausschreibung erfolgt.

## 6. **Anlagen**