

Parkhaus an der Riedstraße

- Vergabe -

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	22.01.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	29.01.2019	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat der Stadt Besigheim beschloss am 16.10.2018, das vorgesehene Parkhaus als Generalunternehmerleistung auszuschreiben.

II. Beschlussvorschlag

1. Firma Goldbeck, Stuttgart wird beauftragt, das vorgesehene Parkhaus an der Riedstraße als Generalunternehmerleistung zum Mehrwertsteuerfreien Angebotspreis von 2.853.980 € zu planen und zu bauen.
2. Die von sbp, Stuttgart geplante Beleuchtung der oberen Ebenen, die die Firma zum Angebotspreis von 14.500 € kalkuliert, wird ausgeführt.
3. Das Parkhaus soll als Betrieb gewerblicher Art geführt werden, um schon bei den Bauausgaben die Mehrwertsteuer als Vorsteuerabzug in Abzug bringen zu können.

III. Begründung

Das Architekturbüro Steinhoff & Hähnel, Stuttgart hatte erste Skizzen zur Erstellung des neuen Parkhauses entwickelt und mit den übrigen beauftragten Ingenieurbüros, insbesondere mit dem Landschaftsplanungsbüro Club L 94, abgestimmt. Nach diesen ersten Planungen entstand die Idee des Baus eines Splitlevelparkhauses, bei dem jeweils lediglich eine halbe Ebene auf einer Höhe gebaut wird. Es wird also nicht geschossweise erschlossen, sondern jeweils über ein halbes Geschoss. Weiterhin sollte das Parkhaus nicht in den Untergrund der Aue eingebunden werden.

Mit der Entscheidung zu einem Splitlevelhaus konnte eine weitere Idee verwirklicht werden, in dem vom Auepark ein fußläufiger Zugang geschaffen werden konnte und auf der Höhe der Riedstraße die Zufahrt für die Nutzer.

Der Standort des Hauses wurde nach der Untersuchung von insgesamt 10 Standortvarianten auch im Wettbewerbsbeitrag des Büros Club L 94 an der jetzt vorgesehenen Stelle geplant.

Der Standort des Hauses musste nach Abstimmung mit der Straßenbaubehörde 20 m vom Straßenrand der B 27 abgesetzt werden. Dadurch wurde das Haus kleiner. Es mussten 18 Stellplätze aus allen Ebenen aufgegeben werden. Die Zufahrt von der Riedstraße wurde nicht verändert.

Statt der in den ersten Überlegungen vorgesehenen Stellplätze in der Breite von 2,50 m, wurde gefordert, die Stellplätze in der Breite von 2,70 m anzubieten. Dadurch entfielen weitere 18 Stellplätze über alle Ebenen.

Weitere Forderungen mussten in das Programm eingearbeitet werden. Es ist geplant, 4 Stellplätze des Hauses als Elektroladestationen für PKW auszubauen. Wegen der Lage des untersten Geschosses im Überschwemmungsbereich musste ein weiterer Stellplatz wegen der Unterbringung der zentralen Elektrotechnik entfallen.

Das nun auch als genehmigtes Baugesuch vorliegende Gebäude stellt 202 Stellplätze zur Verfügung. Mit dem genehmigten Baugesuch wurden vom Büro Steinhoff & Hähnel die Konstruktionsvorgaben erarbeitet und die Fassadengestaltung entworfen.

Zusätzlich dazu wurden für die Ausführung erforderliche Gutachten, beispielsweise der Hochwasserflutung und des Ablaufs des Hochwassers, statische Untersuchungen, geologische Gutachten und faunistische Untersuchungen eingeholt und dem Leistungsverzeichnis beigefügt. Seitens der später zu beauftragenden Firma müssen darüber hinaus weitere Nachweise geführt werden, die für den Bau des Hauses erforderlich sind. Dabei stellte sich heraus, dass für das Parkhaus in Besigheim zusätzlicher Aufwand erforderlich ist, der bei einem Bau „auf der grünen Wiese“ nicht kalkuliert werden muss. Dies sind die erforderliche Pfahlgründung, die oben bereits beschriebene Einfahrts- bzw. Eingangssituation oder auch die hochwassersichere Planung des Hauses in der Aue, sowie das Abrücken von der Bundesstraße. Diese Bedingungen wirken sich nicht kostendämpfend aus.

Der Wettbewerb wurde als Generalunternehmerleistung unter Anbietern von Parkhäusern bundesweit ausgeschrieben. Insgesamt 8 Firmen haben das Leistungsverzeichnis bei der Stadtverwaltung angefordert. Die nähere Prüfung des Leistungsumfangs und der darin enthaltenen zusätzlichen Anforderungen führten jedoch dazu, dass lediglich eine Firma ein Angebot abgab.

Das Angebot von Fa. Goldbeck schließt mit 2.996.500 € ohne Mehrwertsteuer ab. Vom Architekturbüro Steinhoff & Hähnel wurde bereits im August ein bepreistes LV als aktualisierte Kostenberechnung für das Projekt aufgestellt. Danach sind zwischen der Kostenberechnung von September 2017 und August 2018 aus den oben genannten Gründen Kostensteigerungen von 14 % zu erkennen. Das bepreiste LV schließt mit Kosten von 2.740.000 € netto ab. In der Kostenberechnung von September 2017 wurden Nettokosten von 2.405.000 € für damals ca. 240 Stellplätze genannt.

Dies basierte auf der Annahme, dass der Stellplatz etwa 10 - 12.000 € kostet. Dadurch wäre ein Umfang von 2,4 – 2,8 Mio. € entstanden. Gegenüber dem bepreisten LV ergibt sich eine Kostensteigerung von 256.500 €. Deswegen wurden seitens der Verwaltung mit den Architekten und dem Bieter Kosteneinsparungsmöglichkeiten gesucht. Dabei wurden unter anderem folgende Punkte besprochen:

- Einfachere Konstruktion der Fassade
- Pflaster statt Asphalt in Ebene 1
- Hochwasserwarnung mechanisch statt digital
- Verzicht auf die Restplatzelektronik
- Entfall der Beleuchtung der oberen Ebenen

Der Bieter selbst hatte zusätzlich einen Sondervorschlag zur Einfahrtssituation in das Haus präsentiert durch Wegfall der bereits beschlossenen Überfahrtslösung in der Ebene der Riedstraße und dem Eingang zum Haus in das EG. Diese Lösung wird jedoch abgelehnt. Die beschlossene Zugangs- und Zufahrtssituation soll ausgeführt werden.

Einfachere Konstruktion der Fassade

Mit Beschluss am 17.10.2017 wurde vom Gemeinderat die Verkleidung des Hauses mit einer Holzlamellenfassade beschlossen. Architekt Hänel schlug dazu vor, die Holzlamellen am unteren Abschluss als Spiegelbild des Fassadenverlaufs der geschützten Stadtansicht ausführen zu lassen. Nun wurde ein vereinfachender Vorschlag diskutiert, der durch unterschiedlich dicke Lamellen eine Wellenbewegung der Holzlamellen vorgibt und dadurch das Flussthema aufnimmt. Die daraus entstehende Ansicht wird in Anlage 1 dargestellt. Durch diese Konstruktionsvereinfachung lässt sich eine Einsparung von 57.400 € erreichen.

Pflaster statt Asphalt in Ebene 1

Auf der ersten Anstiegsebene des Hauses wird eine Höhe von ca. 1,30 m Höhe gegenüber der Aue erreicht. Diese Höhe ist jedoch immer noch vom 50 jährigen Hochwasser überflutet. Nach Auffassung der Firma wäre es hier sinnvoll den Boden zu asphaltieren. Mit dem Geologen zusammen vertritt die Stadtverwaltung die Auffassung, dass es deutlich besser ist, hier zu pflastern, weil eventuelle Unterspülungen der Fläche als Pflasteraufbau im Gebäude deutlich einfacher zu reparieren sind und es sich leichter arbeiten lässt. Setzungen werden im Pflasterbelag schneller erkennbar. Der Bieter gewährt darauf einen Minderpreis von 12.290 €

Hochwasserwarnung mechanisch, statt digital

Im Leistungsverzeichnis wurde gefordert, die Hochwasserwarnung in Abgleich mit dem Pegelstand in bestimmter Zeit vor dem Eintreffen des Hochwassers elektronisch anzuzeigen und die Räumung der unteren Ebenen zu automatisieren. Diese Hinweise können aber auch durch ein Hinweisschild für die unteren Ebenen angezeigt werden. Das spart 5.330 €

Restplatzelektronik

Es wurden bei der Aufstellung des Leistungsverzeichnisses die elektronische Zählung der Fahrzeuge in den jeweiligen Ebenen und dabei eine Restplatzelektronik mit einer LED Anzeige des freien Stellplatzes gefordert. Die Belegung des Hauses kann aber auch durch eine Digitalanzeige und mit der Schrankensteuerung ermittelt werden. Ein Wegfall der Restplatzelektronik würde die Einsparung von bringen. 85.580 €

Beleuchtungsentfall der oberen Ebenen

Der Bieter stellt auf den obersten 2 Ebenen einfache Straßenleuchten an Masten auf, die die Parkdecks um 4-5 m überragen. Wenn diese Beleuchtung nicht ausgeführt werden würde, könnten weitere 4.400 € gespart werden. Allerdings muss die Beleuchtung, die sbp für die oberen Ebenen vorgesehen hat ca. 14.500 € aufgewendet werden.

Die Summe dieser Einsparungen erzeugt eine Summe von 165.000 €, sodass nun eine Vergabesumme von 2.831.500 € entstände. Die Veränderung der Eingangs-/ Einfahrtssituation zum Gebäude wurde vom Bieter mit 22.480 € angegeben. Dieser Preis muss der Summe zugeschlagen werden, sodass eine Angebotssumme von **2.853.980 €** entsteht. Diese Summe ist jedoch immer noch 113.680 € höher als das bepreiste LV. Das entspricht einer Kostensteigerung von 3,99 %.

Dennoch empfiehlt die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Architekturbüro die Beauftragung an Fa. Goldbeck. Das Angebot ist nach der wirtschaftlichen Prüfung angemessen und es liegen keine Vergabeverstöße vor. Fa. Goldbeck ist auf dem Sektor des Parkhausbaus bekannt und möchte die Leistung gern für die Stadt erbringen. Interne Ausschreibungen der Firma berücksichtigen auch regionale Baufirmen bei Gewerken, die von Goldbeck als Subunternehmerleistung vorgesehen sind.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Arbeiten trotz der Kostensteigerungen zu vergeben. Momentan ist es nicht zu erwarten, dass eine gewerkeweise Ausschreibung ein besseres Ergebnis bringt. Es ist bei einer Aufhebung der Ausschreibung die erhebliche Verzögerung der Fertigstellung und auch das zu erwartende Honorar eines ausschreibenden Architekten zu berücksichtigen.

Von Allen am Bau Beteiligten ist zu hören, dass Vorkalkulationen momentan äußerst schwierig sind und man froh sein darf, wenn überhaupt Firmen anbieten. Auch werden allgemein weitere nicht unerhebliche Preissteigerungen erwartet. Nach allgemeiner Auffassung wird das Preisniveau sowohl für die Stahlbauteile wie auch für die aufwendigen Rohbauarbeiten eher steigen, statt sinken.

Fa. Goldbeck hat sich verpflichtet, die Bindefrist des Angebots bis zum 30.1.2019 zu verlängern. Insofern kann der Beschluss des Gemeinderates am 29.1.2019 gefasst werden. Sollte der vorliegende Widerspruch eines Anwohners gegen die Baugenehmigung bis dahin nicht ausgeräumt sein, möchte Fa. Goldbeck dennoch die Leistung für die Stadt erbringen, bittet jedoch um eine weitere Verhandlung wegen möglicher Kostensteigerungen, sollte es zu zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Wurde in den letzten Vorlagen bereits erläutert.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Wie bereits mehrmals im Gemeinderat beraten, schlägt die Verwaltung vor, das Parkhaus innerhalb des Eigenbetriebes Wasserversorgung als Betrieb gewerblicher Art zu führen. Die Baukosten werden in den Wirtschaftsplänen 2019 und 2020 finanziert. Dadurch kann schon bei den Baukosten und später bei den anfallenden Betriebsausgaben die Mehrwertsteuer als Vorsteuerabzug gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden.

Analog des bereits zur Sitzung des Gemeinderates am 5. Juni 2018 übergebenen Berechnungsmodells unseres Steuerberatungsbüros würde sich beim Parkhaus, sofern es als Betrieb gewerblicher Art geführt würde, ein Steuervorteil von über 1 Mio. Euro in 10 Jahren ergeben. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit verbleibt der Stadt keine andere Wahl, als diesen Schritt zu gehen. Vollständigkeitshalber sei noch erwähnt, dass es sich bei allen in der Vorlage genannten Kosten um Nettopreise (ohne MwSt.) handelt.