

V O R L A G E GII 11-6/2019
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 27. Juni 2019

Sanierung 3 Einzel-WE im Ostseering Hausnummer 6 & 20

Hier: Angebotsauswertung, Zuschlag

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Votum der Ausschüsse**
- D) Finanzierung und Zuständigkeit**
- E) Umweltverträglichkeit**
- F) Beschlussvorschlag**

Zu A) Die GHV beabsichtigt als zuständiger Verwalter an den Gebäuden im Ostseering Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten mit Badsanierung der folgenden Wohneinheiten durchführen zu lassen:

1. Ostseering 6 = 3-Raum-Wohnung (linker Aufgang, 4. OG links)
2. Ostseering 20 = 1-Raum-Wohnung (ein Aufgang, 3. OG, mitte)
3. Ostseering 20 = 4-Raum-Wohnung (ein Aufgang, 4. OG, rechts).

Die Gebäude wurden ca. 1978 in Plattenbauweise errichtet und beinhalten 1-bis 4-Raum-Wohnungen, bestehend aus Bad, Küche, Flur sowie Wohn-/Schlafraum bzw. Kinderzimmer. Die Wohneinheiten sind pro Haus über notwendige Treppenhäuser pro Etage erreichbar und als 1-bzw. 2-Spänner ausgebildet. Der Vermietungszustand beträgt derzeit 90%.

Die Gebäude sind derzeit noch nicht strangsaniert, so dass die Bereiche des Versorgungsschachtes (Steigleitungen etc.) von dieser Maßnahme unberührt bleiben. Es werden lediglich Anschlussmaßnahmen an die vorhandenen Stränge notwendig.

Die notwendigen Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten wurden in die nachfolgenden Bereiche aufgeteilt:

- Los 1: Elektro
- Los 2: Innentüren
- Los 3: Bodenbelag/Fenster
- Los 4: Maler
- Los 5: Badsanierung/Heizung

Die vorbezeichneten Wohnungen sind derzeit unbewohnt und werden bis zum Abschluss der Sanierung nicht neu vermietet.

Wohnung	Leerstand seit	Nachmieter?
Ostseering 6, 3-Raum-Wohnung	01.01.2019	vorhanden
Ostseering 20, 1-Raum-Wohnung	01.01.2019	offen
Ostseering 20, 4-Raum-Wohnung	01.03.2019	vorhanden

Die GHV hat für die Grundlagenermittlung und die Vorplanung das Ingenieurbüro Ehlert beauftragt. Im Zuge dessen wurden die Leistungsverzeichnisse entsprechend der o. g. Bereiche erstellt. Für die Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten wurde durch das Ingenieurbüro Ehlert folgende Kostenschätzung laut Preisspiegel zugrunde gelegt:

Gewerk	Kostenschätzung	
1. Elektro	11.338,78 EUR/netto	13.493,15 EUR/brutto
2. Innentüren	6.567,35 EUR/netto	7.815,15 EUR/brutto
3. Bodenbelag/Fenster	8.283,59 EUR/netto	9.857,47 EUR/brutto
4. Maler	6.890,12 EUR/netto	8.199,24 EUR/brutto
5. Badsanierung/Heizung	23.496,66 EUR/netto	27.961,03 EUR/brutto
Gesamtbetrag	56.576,50 EUR/netto	67.326,04 EUR/brutto

Die Ausschreibung wurde beschränkt durchgeführt, die Ausschreibungsunterlagen wurden je Bereich an folgende Bewerber abgegeben:

Gewerk: Elektro	
Bewerber	Angebot
1. Bauhof GmbH Graal-Müritz	Keine Kapazitäten, Meldung am 27.03.2019
2. Elektro Dorroch	Kein Angebot/keine Absage
3. Tom-Bau	Kein Angebot/keine Absage
4. SY-Immobilien-Service GmbH	vom 16.04.2019, 14.075,32 EUR/brutto

Gewerk: Innentüren (Tischlerarbeiten)	
Bewerber	Angebot
1. Tischlerei Dethloff	Kein Angebot/keine Absage
2. Tischlerei Maik Franz	Kein Angebot/keine Absage
3. Tom-Bau	Kein Angebot/keine Absage
4. Andreas Kühnke	Kein Angebot/keine Absage
5. SY-Immobilien-Service GmbH	vom 16.04.2019, 7.705,39 EUR/brutto

Gewerk: Bodenbelag/Fenster	
Bewerber	Angebot
1. Bauhof GmbH Graal-Müritz	Keine Kapazitäten, Meldung am 27.03.2019
2. Andreas Kühnke	Kein Angebot/keine Absage
3. Tom-Bau	Kein Angebot/keine Absage
4. SY-Immobilien-Service GmbH	vom 16.04.2019, 9.751,03 EUR/brutto

Gewerk: Maler	
Bewerber	Angebot
1. Bauhof GmbH Graal-Müritz	Keine Kapazitäten, Meldung am 27.03.2019
2. Maler- u. Dienstleistungsbetrieb Kempert	vom 15.04.2019, 6.664,10 EUR/brutto
3. Malermeister Gielau	Keine Kapazitäten, Meldung am 19.03.2019
4. Andreas Kühnke	Kein Angebot/keine Absage
5. SY-Immobilien-Service GmbH	vom 16.04.2019, 6.635,86 EUR/brutto

Gewerk: Badsanierung/Heizung	
Bewerber	Angebot
1. Bauhof GmbH Graal-Müritz	Keine Kapazitäten, Meldung am 27.03.2019
2. Sanitärfachbetrieb Nico Kuphal	Kein Angebot/keine Absage
3. Tom-Bau	Kein Angebot/keine Absage
4. SY-Immobilien-Service GmbH	vom 16.04.2019, 27.620,70 EUR/brutto

Zusammengefasst liegen folgende Angebote vor:

Gewerk Elektro:

SY-Immobilien-Service GmbH	11.828,00 EUR/netto	14.075,32 EUR/brutto
----------------------------	---------------------	----------------------

Gewerk Innentüren:

SY-Immobilien-Service GmbH	6.567,35 EUR/netto	7.815,15 EUR/brutto
----------------------------	--------------------	---------------------

Gewerk Bodenbelag/Fenster:

SY-Immobilien-Service GmbH	8.194,14 EUR/netto	9.751,03 EUR/brutto
----------------------------	--------------------	---------------------

Gewerk Maler:

Maler- und Dienstleistungsbetrieb Kempert	5.600,08 EUR/netto	6.664,10 EUR/brutto
SY-Immobilien-Service GmbH	5.576,35 EUR/netto	6.635,86 EUR/brutto

Gewerk Badsanierung/Heizung:

SY-Immobilien-Service GmbH	23.210,67 EUR/netto	27.620,70 EUR/brutto
----------------------------	---------------------	----------------------

Die Verhandlungen bezüglich der Preisgestaltung sowie die Prüfung der einzelnen Positionen erfolgten durch das Ingenieurbüro Ehlert.

Gemäß der Auswertung durch das Ingenieurbüro Ehlert wurden bei dem Angebot der Firma Kempert Mängel beim Ausfüllen des Angebotes festgestellt. Im Ergebnis wurden einzelne (jedoch unwesentliche) Positionen offen gelassen. Hierbei handelt es sich um Kosten, welche nach Auffassung von Herrn Kempert 0,00 EUR betragen. Erhebliche Mängel, welche einen vollständigen Ausschluss rechtfertigen, konnten nicht festgestellt werden.

Zum Vergleich:

Elektro	SY-Immobilien-Service GmbH	11.828,00 EUR/netto 14.075,32 EUR/brutto
Innentüren	SY-Immobilien-Service GmbH	6.567,35 EUR/netto 7.815,15 EUR/brutto
Bodenbelag/Fenster	SY-Immobilien-Service GmbH	8.194,14 EUR/netto 9.751,03 EUR/brutto
Maler	Maler- und Dienstleistungsbetrieb Kempert	5.600,08 EUR/netto 6.664,10 EUR/brutto
Badsanierung/Heizung	SY-Immobilien-Service GmbH	23.210,67 EUR/netto 27.620,70 EUR/brutto
Gesamtbetrag		55.400,24 EUR/netto 65.926,30 EUR/brutto

Elektro	SY-Immobilien-Service GmbH	11.828,00 EUR/netto 14.075,32 EUR/brutto
Innentüren	SY-Immobilien-Service GmbH	6.567,35 EUR/netto 7.815,15 EUR/brutto
Bodenbelag/Fenster	SY-Immobilien-Service GmbH	8.194,14 EUR/netto 9.751,03 EUR/brutto
Maler	SY-Immobilien-Service GmbH	5.576,35 EUR/netto 6.635,86 EUR/brutto
Badsanierung/Heizung	SY-Immobilien-Service GmbH	23.210,67 EUR/netto 27.620,70 EUR/brutto
Gesamtbetrag		55.376,51 EUR/netto 65.898,06 EUR/brutto

Im Ergebnis errechnet sich ein Differenzbetrag von insgesamt 23,73 EUR/netto (28.24 EUR/brutto).

Das Gesamtangebot wurde ursprünglich mit einer Bindefrist bis 16.06.2019 vorgelegt. Aufgrund der Kommunalwahlen und der damit verbundenen Neuformierung der Gemeindevertretung wurde seitens der Verwaltung vorsorglich eine Fristverlängerung bis 31.07.2019 beantragt. Seitens des Maler- und Dienstleistungsbetriebes Kempert wurde eine Fristverlängerung bis zum 31.07.2019 telefonisch zugesichert. Auch durch die Firma SY-Immobilien wurde, nach telefonischer Rückfrage am 13.06.2019, eine Fristverlängerung bis zum 31.07.2019 gewährt.

Die Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten sollten laut Ausschreibung am 03.06.2019 (Ausführungsbeginn) beginnen und zum 30.08.2019 (Ausführungsende) abgeschlossen werden.

Ausschreibungsverlauf:

27.02.2019	GHV	Beauftragung Ingenieurbüro Ehlert
18.03.2019	Ehlert	Zusendung Leistungsverzeichnis Elektro an GHV
18.03.2019	Ehlert	Zusendung Leistungsverzeichnis Innentüren an GHV
18.03.2019	Ehlert	Zusendung Leistungsverzeichnis Bodenbelag/Fenster an GHV
18.03.2019	Ehlert	Zusendung Leistungsverzeichnis Maler an GHV
18.03.2019	Ehlert	Zusendung Leistungsverzeichnis Badsanierung/Heizung
18.03.2019	Ehlert	Versand Ausschreibungsunterlagen an Bieter laut Bieterliste im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung
16.04.2019	Ehlert	Öffnung und Auswertung der eingegangenen Angebote
08.05.2019	GHV	Erhalt der Auswertung nebst Angebote durch Ehlert
14.05.2019	Gemeinde	Erhalt der Angebote
04.06.2019	Gemeinde	Bitte um Zusendung fehlender Unterlagen

Der Ausschreibungsverlauf konnte anhand des übermittelten E-Mail-Verkehres zwischen der GHV und dem Ingenieurbüro Ehlert zusammengetragen werden. Grundsätzlich können geringfügige Abweichungen in Bezug auf das jeweilige Datum auftreten.

Anzumerken ist, dass die Gemeindeverwaltung beabsichtigt, dass Ausschreibungsverfahren zusammen mit der GHV und dem Ingenieurbüro Ehlert zeitnah im Detail neu zu ordnen bzw. neu zu strukturieren. Die Gemeindeverwaltung trägt die Auffassung, dass bei notwendigen Ausschreibungen in Bezug auf unseren Wohnungsbestand eine Beteiligung der Gemeindeverwaltung am Verfahren mit Beginn der Vorplanung erfolgen sollte. Mit dem Ergebnis, dass bereits mit Beginn etwaige Unstimmigkeiten bereinigt werden können und das Ausschreibungsverfahren nicht unnötig verlängert wird.

- B) Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die notwendigen Maßnahmen durchführen zu lassen. Die Wohnungen sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, so dass eine Vermietung derzeit nicht möglich ist. Die Verwaltung weist darauf hin, dass sich die Durchführung der Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten bereits stark verzögert hat. Grund hierfür ist die kurzfristige Einreichung der Ausschreibungsunterlagen durch das Ingenieurbüro Ehlert nach der Kommunalwahl (28.05.2019). Aufgrund der Neuformierung der Gemeindevertretung kam eine außerordentliche Sitzung, alternativ eine Vorlage im Sinne des § 4 Absatz 3 der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz vom 09.09.2015, zuletzt geändert am 29.02.2016, nicht in Betracht. Inwieweit eine zeitnahe Umsetzung seitens der Bewerber möglich ist, bleibt abzuwarten. Seitens der Verwaltung wird folgender Vergabezuschlag favorisiert und der Gemeindevertretung empfohlen:

Elektro	SY-Immobilien-Service GmbH	11.828,00 EUR/netto 14.075,32 EUR/brutto
Innentüren	SY-Immobilien-Service GmbH	6.567,35 EUR/netto 7.815,15 EUR/brutto
Bodenbelag/Fenster	SY-Immobilien-Service GmbH	8.194,14 EUR/netto 9.751,03 EUR/brutto
Maler	Maler- und Dienstleistungsbetrieb Kempert	5.600,08 EUR/netto 6.664,10 EUR/brutto
Badsanierung/Heizung	SY-Immobilien-Service GmbH	23.210,67 EUR/netto 27.620,70 EUR/brutto
Gesamtbetrag		55.400,24 EUR/netto 65.926,30 EUR/brutto

- Zu C) Aufgrund der Neuformierung der Gemeindevertretung und in diesem Zusammenhang der Neuformierung der unterschiedlichen Ausschüsse, konnte das Vorhaben keinem Ausschuss zur Beurteilung vorgelegt werden.

Zu D) Laut der Haushaltsplanung des Regiebetriebes Wohnungswirtschaft ist die Finanzierung, auch unter Berücksichtigung der beauftragten und abschnittswisen Strangsanierung, gesichert.

Zu E) entfällt

Zu F) **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. den Auftrag für die Gewerke: Elektro, Innentüren, Bodenbelag/Fenster sowie Badsanierung/Heizung, laut vorliegendem Angebot, an die Firma SY-Immobilien-Service GmbH zum Angebotspreis von insgesamt 59.262,20 EUR/brutto (49.800,16 EUR/netto) und
2. den Auftrag für das Gewerk: Maler, laut vorliegendem Angebot, an den Maler- und Dienstleistungsbetrieb Kempert zum Angebotspreis von insgesamt 6.664,10 EUR/brutto (5.600,08 EUR/netto) zu vergeben.

B r u n
Sachgebiet Liegenschaften

Bemerkung:

Gemäß § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) war folgendes Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung ausgeschlossen:

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: _____

davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bürgervorsteher/-in

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin