

**TOP 4: Schafstall Seißen
- Beschluss zur Ausschreibung**

Entgegen der Beschlussvorlage stellt der Vorsitzende fest, dass StR Kröner nicht befangen ist.

Sachvortrag Frau Pausch und Herr Architekt Denzler, vom Büro Plan-Concept Ehingen GmbH:

Ausgangslage

Die Wacholderheiden stellen ein wichtiges Element der Landschaft auf der Schwäbischen Alb dar und sind seit Inkrafttreten des Biotopschutzgesetzes 1991 vor Eingriffen geschützt. Die Hüteschäferei ist die optimale Nutzungsform für den Erhalt der Heiden. Durch Abmähen alleine kann dieser Schutz nicht gewährleistet werden, da die Vorliebe der Schafe für bestimmte Pflanzenarten beim Weiden für die Artenzusammensetzung von Bedeutung ist. Auch wäre eine Bearbeitung von Hand – in Blaubeuren handelt es sich immerhin um ca. 90 ha Fläche – sehr aufwändig und auf Dauer sehr teuer. Deshalb soll durch die Errichtung eines Schafstalles als Ersatz für den abzubrechenden alten Stall die Grundlage für den Erhalt der Hüteschäferei gesichert werden.

Sachstand

Bereits im Juni 2008 hat die Stadt Blaubeuren einen Antrag gestellt, um für den Neubau eines Schafstalls in Seißen einen Zuschuss aus Landespflegemittel zu erhalten. Mit Bescheid vom 06.07.2010 wurde dieser bewilligt. Von den angemeldeten Kosten wurden 336.000 € als zuwendungsfähig anerkannt, woraus sich beim Fördersatz von 60 % ein Zuschuss in Höhe von 201.960 € errechnet, welcher der Stadt gewährt wird. Der bisher eingeräumte Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2011, die Maßnahme muss bis Februar 2012 abgerechnet sein.

In seiner Sitzung vom 13.07.2010 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, einen Fachplaner für den Schafstallneubau zu suchen und am 09.11.2010 hat das Gremium beschlossen, das Büro Plan-Concept, welches schon diverse landwirtschaftliche Bauten in der Vergangenheit geplant und umgesetzt hat, mit den Planungsleistungen zu beauftragen.

Planungsinhalt

Verwaltung und Gemeinderat waren sich von Anfang an darüber einig, dass die Dachfläche des Schafstalles für die Installation einer Photovoltaikanlage ausgelegt werden soll. Dies sollte in der Planung Berücksichtigung finden. Ebenso sollten die Bedürfnisse des Schäfers hinsichtlich einer möglichst ökonomischen und effizienten Abwicklung seiner Arbeit berücksichtigt werden.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden wurden im Rahmen der Planausarbeitung sowohl mit dem Schäfer als auch mit dem Ortschaftsrat Seißen vom Architekten diverse Abstimmungsgespräche geführt und die darin geäußerten Vorstellungen flossen in die Planung ein.

Des Weiteren wurden die Planungen mit den unterschiedlichen Fachabteilungen des Landratsamtes – FD Landwirtschaft, FD Naturschutz, FD Bauen (z.B. Brandschutz) – diskutiert und auch deren Überlegungen bzw. Auflagen wurden in die Planung eingearbeitet.

Der erste Entwurf durch Architekt Denzler war geprägt davon, all die vorgebrachten Anregungen und Wünsche optimal bei der Planung zu berücksichtigen. So wurde zum Beispiel ein Pultdach vorgesehen, um möglichst viel Dachfläche für Photovoltaik zur Verfügung stellen zu können. Die Umfahrt wurde gepflastert geplant und für eine optimale Bewirtschaftung wurde eine Durchfahrt an der Stallquerseite vorgesehen. Darunter war die gesamte Technik geplant. Eine Auflage des Landratsamtes war u.a. die Herstellung eines kompletten Betonbodens im Stallgebäude anstelle des geplanten Lehmbodens.

Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

Herr Architekt Denzler ging nach eigenen Angaben davon aus, auch mit dieser Planung die vorgesehenen Kosten in etwa halten zu können. Aufgrund des enormen Zeitdrucks unter dem die Planung und Ausschreibung stand – die Vergabe sollte noch vor der Sommerpause erfolgen, um den Fertigstellungstermin einhalten zu können - erfolgte sofort nach Eingang der Baugenehmigung für den überarbeiteten Bauantrag die Ausschreibung. Eine aktuelle Kostenberechnung für diesen Entwurf wurde nicht mehr erstellt, was sich im Nachhinein als Fehler erwies, denn dann hätte die Kostenentwicklung sicher früher erkannt und die Planung unter diesem Gesichtspunkt nochmals überarbeitet werden können.

Ausschreibungsergebnis / Kostenentwicklung

Die ursprüngliche Kostenschätzung aus dem Jahre 2008 basierte auf einer Preisabfrage bei einem Komplettanbieter für Stallbauten. Eine Nachfrage hinsichtlich der Kostenentwicklung zwischen 2008 und 2011 hatte zum Ergebnis, dass nach Angaben dieser Firma – bei gleicher Ausführung wie im Jahr 2008 vorgesehen - alleine durch die Preisentwicklung am Markt in diesen 2 ½ Jahren eine Preissteigerung von 20-25 % als realistisch angesehen werden muss. Dies gilt analog für sämtliche anderen Gewerke ebenso.

Dieser Sachverhalt und die oben aufgeführten zusätzlichen geplanten Maßnahmen hatten zur Folge, dass das Ausschreibungsergebnis deutlich über der früheren Kostenschätzung lag. Die Gesamtkosten hätten sich hierbei auf ca. 530.000 € für den Stallneubau erhöht. In der Sitzung am 19.07.2011 sollte die Vergabe der Bauarbeiten zum Schafstall erfolgen. Ein entsprechender Vergabevorschlag wurde dem Gemeinderat in der Vorlage zur Gemeinderatssitzung unterbreitet. Auf die Vorlage sei an dieser Stelle verwiesen.

Verfahrensablauf

Wie oben bereits aufgeführt, stand die Ausschreibung unter enormem Zeitdruck, bedingt durch die Verzögerungen im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens. Dies hatte zur Folge, dass vom Architekten die Abgabefristen für die Leistungsverzeichnisse der Hochbaugewerke für die angefragten Auftragnehmer extrem kurz bemessen wurden. Dies ergab sich nach genauerer Auswertung der Ausschreibung durch die Verwaltung nach Ausarbeitung der Sitzungsvorlage für den 19.07.2011. Die VOB verlangt, dass dem Unternehmer mindestens 10 Arbeitstage zur Bearbeitung des Leistungsverzeichnisses eingeräumt werden müssen. Diese Frist darf auch mit der Begründung von engen Zeitvorgaben nicht unterschritten werden.

Im vorliegenden Fall waren die Forderungen der VOB nicht erfüllt, der Bearbeitungszeitraum betrug zum Teil nur 5 Tage. Die Verwaltung hat sich bei der Rechtsberatung informiert, wie in solch einem Falle verfahren werden kann bzw. muss. Die Rechtsauskunft war eindeutig: Die Ausschreibung musste aus formalen Gründen aufgehoben werden. Dies ist mit Anschreiben an die Bieterfirmen am 22.07.2011 erfolgt. Für die bereits ausgeschriebenen Rohbauarbeiten wurde bis zum Abschluss der weiteren Prüfung, wie hier verfahren werden kann, die Zuschlagsfrist zunächst ausreichend verlängert.

Die Aufhebung der ursprünglichen Ausschreibung bietet nun der Gemeinde aber auch die Möglichkeit, die Planung des Schafstalles nochmals unter dem Gesichtspunkt der Kosteneinsparung zu optimieren und auf das absolut erforderliche inhaltliche Maß zu begrenzen.

Das Büro Plan.Concept (Arch. Denzler) wurde deshalb aufgefordert, die Planung komplett zu überdenken und auf sämtliche nicht unbedingt erforderlichen Ausstattungen zu verzichten. Hierdurch haben sich folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf ergeben:

- Verringerung des Umbauten Raumes durch Änderung der Dachgestaltung und Reduzierung der Nutzfläche um ca. 2.500 m³ (Anbau außerhalb entfällt, Entfall des UG, Entfall der Durchfahrt)
- Anstelle zwei gegenläufiger Pultdächer nun ein Satteldach
- Entfall zweier Sektionaltore
- Änderung der Löschwasserbereitstellung
- Belag Außenbereich Schotterbelag anstelle Betonverbundsteine

Herr Denzler wird in der Sitzung anwesend sein und genauere Ausführungen zu der Planung und zum Verfahren machen.

Für die nun vorliegende Planung wurde vom Büro Plan.Concept eine aktuelle Kostenschätzung erstellt. Diese beläuft sich auf Baukosten in Höhe von ca. 350.000 €. Diesen Kosten sind noch Nebenkosten in Höhe von ca. 50.000 € hinzu zu rechnen, sodass mit einem Kostenvolumen von insgesamt 400.000 € zu rechnen ist. Eine weitere Kostenminimierung ist bei Einhaltung der erforderlichen Bauauflagen nicht mehr möglich. Das zeigt auch die Auskunft der angefragten Baufirma zu der Kostenentwicklung der vergangenen zwei Jahre.

Stimmt der Gemeinderat der geänderten Planung zu und wird der Hochbau für den Schafstall neu ausgeschrieben, dann muss - bedingt durch die Änderung der Planung mit den eingehenden Massenänderungen - auch die Ausschreibung für das Rohbaugewerk aufgehoben und neu ausgeschrieben werden. Dies soll dann ebenfalls unverzüglich erfolgen.

Finanzierung / Umsetzung der Maßnahme

Zur Finanzierung der Maßnahme sind im Haushalt 384.000 € eingestellt. Für die zusätzlichen Kosten sollen im Haushalt 2012 weitere 20.000 € eingestellt werden, so dass die Baumaßnahme finanziert ist. Wie zu Anfang bereits ausgeführt, ist für den Neubau des Schafstalles ein Zuschuss aus Landesmitteln in Höhe von 201.960 € bewilligt.

Wie bereits erwähnt, läuft der Bewilligungszeitraum Ende 2011 ab. Es muss deshalb eine Verlängerung beantragt werden. In einem Vorabgespräch wurde das Regierungspräsidium über die aktuelle Entwicklung informiert. Es wurde von dort signalisiert, dass man sich eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes grundsätzlich vorstellen kann.

Wenn der Gemeinderat der neuerlichen Ausschreibung der Arbeiten zur Errichtung des Schafstalles in der Sitzung am 20.09.2011 zustimmt, wird umgehend formal beim Regierungspräsidium die Verlängerung des Bewilligungszeitraumes beantragt. Parallel hierzu wird eine Tektur zum Baugesuch beim Landratsamt eingereicht. Da der Baukörper verkleinert und niedriger wird, ansonsten die Grundzüge der Planung bei der Gestaltung aber nicht berührt werden von der Änderung, sind hier keine Probleme bei der Änderungsgenehmigung zu erwarten.

Da durch die nun vorliegende Planung der ursprünglich von der Stadt Blaubeuren vorgesehene Kostenrahmen - unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Kostensteigerung - weitestgehend eingehalten werden kann, schlägt die Verwaltung vor, die Arbeiten zur Errichtung eines neuen Schafstalles auf dieser Grundlage neu auszuschreiben.

Anlagen. Bauantrag alt
 Planung neu
 Zusammenstellung der vorgenommenen Änderungen
 Kostenschätzung neu

Stellungnahme der Ortsverwaltung:

Die Überplanung war aus Sicht von Ortsvorsteherin Rüd sinnvoll. So konnten Verbesserungen im Bereich der Wasserversorgung mit der Zisterne und deutlich geringere Gesamtkosten erarbeitet werden. Der Ortschaftsrat hat der Vorlage einstimmig zugestimmt.

Stellungnahme der Fraktionen:

CDU:

StR Bold signalisiert von seiner Fraktion Einvernehmen. Der Finanzrahmen stellt sich auf den ersten Blick zwar hoch dar, wird jedoch durch ein Höchstmaß an Zuschuss noch deutlich reduziert werden. Aus seiner Sicht sind auch die baulichen Vorschriften teilweise ursächlich für die hohen Kosten verantwortlich. Die Lösung ist insgesamt funktionell und zweckmäßig.

Freie Wähler:

Generell steht die Fraktion der Freien Wähler hinter dem Beschluss, einen Schafstall zu bauen. StR Straub bemängelt den nun vorhandenen Zeitdruck, nachdem bereits im November 2010 der Grundsatzbeschluss gefasst wurde. Ebenso kann er die angegebenen Kostensteigerungen von 25 % in der Vorlage nicht nachvollziehen.

StR Straub stellt den Antrag, dass Fertigbauer zur Angebotsabgabe aufgefordert werden und dass von selbigen auch Alternativvorschläge erlaubt sind. Weiter soll die Zisterne nicht im Gebäude unterkellert, sondern außerhalb gebaut werden.

SPD:

Nach Aussage von StR Vollmer steht seine Fraktion hinter dem Bau des Schafstalls. Der Vorschlag erscheint wirtschaftlich überzeugend, weshalb seine Fraktion der Beschlussvorlage zustimmen kann.

Bündnis 90/ Grüne:

Auch StR F. Bohnacker ist vom Neubau überzeugt. Aus seiner Sicht müssen die Kosten auch als Kosten der Landschaftspflege betrachtet werden. Seine Fraktion ist mit der Beschlussvorlage einverstanden.

Allgemeine Aussprache:

Stadtbaumeisterin Pausch teilt mit, dass unmittelbar nach der Zustimmung durch das Gremium die Ausschreibung erfolgen soll. Trotz Vorlauf von ca. 3-4 Wochen ist vorgesehen, die Vergabe noch in diesem Jahr zu tätigen. Bei entsprechender Witterung kann noch in diesem Jahr mit den Rohbauarbeiten begonnen werden. Damit könnten auch noch im laufenden Jahr Zuschüsse abgerufen werden. Die Gesamtumsetzung soll bis Mitte 2012 erfolgen.

Herr Architekt Denzler führt aus, dass ursprünglich ein gestampfter Lehm Boden geplant war. Nach Einreichung der Baupläne wurde ein wasserdichter Bodenbelag notwendig, da das Gebäude im Wasserschutzgebiet errichtet wird. Dies hat nun zur Folge, dass im unterkellerten Bereich ein Betonboden, im Restbereich ein Bitumenboden aufgebracht wird. Die unterschiedlichen Bodenbeläge sollen mit einer Arbeitsfuge abgedichtet werden. Diese Arbeitsfuge muss in regelmäßigen Abständen nachgearbeitet werden.

Zur Ausschreibung führt Frau Stadtbaumeisterin Pausch aus, dass sowohl Komplettangebote in Holz und Stahl als auch Einzelgewerke mit Alternativvorschlägen und Nebenangeboten zugelassen werden sollen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass durch die Ausführungen sich der Antrag der Freien Wähler auf die Verlegung der Zisterne in den Außenbereich ohne Unterkellerung reduziert.

Bezüglich der alternativen Verlegung der Zisterne nach außen, stellt StR Kröner fest, dass bei der jetzt vorgeschlagenen Variante mit zwei unterschiedlichen Bodenbelägen eine Arbeitsfuge notwendig wird, die jährlich zu warten ist und dennoch nie 100%ige Dichtigkeit gewährleistet. Dies spricht dafür, die Zisterne als Fertigbauteil nach außen zu verlegen. Weiter regt er an, das Zisternenvolumen auf 70 m³ zu reduzieren.

Bezüglich der Zisternengröße wirft Ortsvorsteherin Rüd ein, dass der Tagesbedarf für den Schäfer bei rund 4 m³ Wasser liegt. Deshalb hält sie die geplante Zisternengröße für notwendig. Gleichzeitig räumt sie ein, dass die Fäkalgrube eventuell zu groß dimensioniert ist.

Architekt Denzler führt aus, dass die Funktionalität der Zisterne in den Abstimmungsgesprächen mit den Schäfern mit 130 m³ errechnet wurde. Eine Verlegung der Fäkalgrube in den Außenbereich ohne Unterkellerung müsste nochmals untersucht werden. Die Fäkalgrube

könnte dann sicher kleiner dimensioniert werden, was zu einer Kostenersparnis führen könnte.

StR F. Bohnacker hält die Zisternengröße mit 130 m³ für berechtigt. Bezüglich der Fäkalgrube schlägt er vor, beide Varianten in die Ausschreibung mit aufzunehmen und damit die günstigere Variante zu ermitteln.

Zur Klärung der aufgeworfenen Fragen unterbricht der Vorsitzende die Sitzung von 20.35 Uhr bis 20.45 Uhr.

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass eine alternative Verlegung der Zisternen in den Außenbereich machbar ist und dies in der Ausschreibung mit aufgenommen werden soll. Die Größe der Zisterne muss im Abstimmungsverfahren geklärt werden. Bei der Höhe des Gebäudes muss zwingend eine Mindesthöhe von 4 Metern eingehalten werden. Weiter können im Ausschreibungsverfahren Fertigbauer und Alternativvorschläge zugelassen werden.

Beschluss:

Antrag Freie Wähler:

Das Volumen der Zisterne für die Wasserversorgung wird auf 100 m³ reduziert.

Das Gremium stimmt mit 8 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen mehrheitlich für den Antrag.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bauarbeiten für Hochbau und Rohbau zur Errichtung eines Schafstalles in Seißen werden auf der Grundlage der geänderten Planung des Büros Plan-Concept, Ehingen erneut ausgeschrieben.

Das Gremium stimmt einstimmig zu.