

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2025/039 freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt Verfasser: Frau Rothe, Herr Römisch	Datum: 02.12.2025
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	18.12.2025	öffentlich

Betreff:

Vergabe von Bauleistungen: Neubau Feuerwache Freital - Los 302 Spezialtiefbau

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss-Nr.: B 116/2020 vom 10. Dezember 2020 (Vorlage B 2020/068), Erwerb einer unvermessenen Teilfläche des Flurstücks 124/22 der Gemarkung Döhlen, Bewilligung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 633.300,00 Euro
- Beschluss-Nr.: 124/2021 vom 9. Dezember 2021 (Vorlage B 2021/093), Realisierungswettbewerb Zentrale Feuerwache
- Information zum Ergebnis des Wettbewerbs im Stadtrat am 4. April 2023
- Beschluss-Nr.: 058/2023 vom 6. Juli 2023 (Vorlage B2023/043), Fortführung der Planung bis Lph 4
- Beschluss-Nr.: 010/2025 vom 13. Februar 2025 (Vorlage B 2025/001), Beschluss zur Umsetzung des Bauvorhabens Neubau Zentrale Feuerwache
- Beschluss-Nr.: 034/2025 vom 19. Juni 2025 (Vorlage B 2025/022), Aufhebung Haushaltsvermerk „Sperrvermerk Förderung“, Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen
- Beschluss-Nr.: 036/2025 vom 19. Juni 2025 (Vorlage B 2025/024), Vorübergehende Bevollmächtigung des Oberbürgermeisters zur Entscheidung über die Zuschlagserteilung hinsichtlich Bauleistungen und Dienst-/Lieferleistungen

Der Spezialtiefbau erfolgt u.a. in Vorbereitung des Rohbaus. Er beinhaltet das Herstellen der Baugrube für den Rohbau und die Herstellung von Leitungsräben sämtlicher zu verlegenden Medien, wie Wasser, Regenwasser und Schmutzwasser einschließlich dazugehöriger Schächte, Elektroleitungen etc. Weiterhin wird eine sogenannte Wasserhaltung aufgebaut und vorgehalten. Bestandteil des genannten Loses ist zudem der Bau eines Rigolensystems zur Aufnahme und Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf dem Gelände, einschließlich dem des Daches der zukünftigen Feuerwache. Des Weiteren wird eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten installiert. Schließlich erfolgt noch für den Anschluss an die neue Wärmezentrale auf dem Gelände der alten Feuerwache eine Straßenquerung auf der Straße Am Glaswerk.

1. Ausschreibung

Gemäß § 3a Abs. 1 der VOB/A - EU vom 1. März 2019 wurde ein Offenes Verfahren gewählt. Für dieses Offene Verfahren hatten sich 6 Unternehmen die Unterlagen auf eVergabe heruntergeladen. Zum Eröffnungstermin legten 4 Firmen ein form- und fristgemäßes Angebot vor.

Angebotssummen:

Nr.	Bieter	Angebotssumme in Euro	Nachlass	Nebenangebot
1	Bieter 1	272.617,34	-	-
2	Bieter 2	365.642,51	-	-
3	Bieter 3	439.202,39	-	-
4	Bieter 4	346.191,16	-	-

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Los 201, bei dessen Abwicklung sich deutlich abweichende Baugrundverhältnisse aufzeigten, bestanden Zweifel an der Qualität und Umfänglichkeit des Leistungsverzeichnisses zur Ausschreibung.

Die vorausgegangene Planung des Ingenieurbüros sowie das zugrunde liegende Baugrundgutachten waren mangelhaft und bildeten die Baugrundverhältnisse nicht richtig ab. Zusätzliche Baugrunduntersuchungen und die Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen waren zwingend geboten und dementsprechend war die 1. Ausschreibung aufzuheben.

2. Ausschreibung

Nach Prüfung der gesetzlichen Grundlagen wurde für die Folgevergabe ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb gewählt. Am 7. November 2025 erfolgte über eVergabe die Aufforderung der bisherigen Bieter zur Angebotsabgabe auf der Grundlage neuer Vergabeunterlagen, einschließlich eines überarbeiteten Leistungsverzeichnisses.

Zum Einreichungstermin legten alle 4 Bieter ein Erstangebot vor.

Die Erstangebote wurden geprüft.

Formale Angebotswertung

Es liegen keine Ausschlussgründe gemäß § 16 VOB/A - EU vor. Die fehlenden Unterlagen wurden nachgefordert und fristgemäß nachgereicht.

Rechnerische Angebotswertung

Die rechnerische Prüfung der Angebote gemäß § 16 VOB/A - EU erfolgte. Die Angemessenheit der Preise wurde hinterfragt und aufgeklärt.

Nebenangebote:

Es wurden keine Nebenangebote vorgelegt.

Nachlass:

Bieter 1 gewährt einen Nachlass von 3,0 %. Die Einrechnung des Nachlasses in die Angebotssumme ergab keine Änderungen in der Rangfolge.

Am 24. November 2025 erfolgte die Einladung der Bieter zum Verhandlungstermin. Alle Bieter wurden gleich behandelt und zu Leistungsfähigkeit und technologischen Abläufen befragt.

Der Auftraggeber fordert nach der Verhandlungsrunde zur Abgabe eines finalen Angebotes auf.

2 Bieter reichten am 26. November 2025 ein finales Angebot (Angebote 5 und 6) ein. Bei den anderen zwei Bietern behielt das Erstangebot Gültigkeit. Die Prüfung der Angebote erfolgte und die Auswahl auf das wirtschaftlichste Angebot ist gegeben.

Auswahl des wirtschaftlichen Angebots

Alle Bieter besitzen die Qualifikation zur Durchführung der ausgeschriebenen Baumaßnahme und sind fachlich und wirtschaftlich in der Lage, die Baumaßnahme im erforderlichen Umfang durchzuführen. Bei gleicher Qualifikation und Leistungsfähigkeit der Bieter, entscheidet das preisgünstigste Angebot über die Vergabe der Bauleistung.

Auswertung über die Bruttogesamtsumme:

Rangfolge	Bieter	Geprüfte Summe in Euro
1	Angebot 5 Bieter 2	534.324,12
2	Angebot 6 Bieter 4	588.260,02
3	Bieter 3	705.019,38
4	Bieter 1	713.833,11

Gemäß Vergabe erfolgt die Zuschlagserteilung auf das Angebot 5 des Bieters 2.

Die Realisierung der Baumaßnahme ist für den Zeitraum vom 12. Januar 2026 bis 20. März 2026 vorgesehen.

Die Kostenberechnung betrug ursprünglich 440.027,49 Euro brutto. Im Zuge der Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen und durch Leistungsverschiebungen erhöhte sich der Kostenanschlag des Ingenieurbüros für das bepreiste Leistungsverzeichnis auf 1.054.959,00 Euro brutto. Seitens der Vergabestelle und der zum Projekt hinzugezogenen Projektsteuerung wurde dieser Kostenanschlag aber als unrealistisch und das Leistungsvolumen auf rund 700.000,00 Euro eingeschätzt. Die Aufklärung hierzu ist im Gange. Das Angebot des günstigsten Bieters in Höhe von 534.324,12 Euro liegt ca. 50,7 % unter dem Kostenanschlag des Ingenieurbüros. Das Angebot des Zweitplatzierten liegt mit 9,0 % über dem des Erstplatzierten.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Finanzierung des Vorhabens „Neubau Feuerwache Freital“ und der Bauleistung „Los 302 Spezialtiefbau“ ist aktuell noch eine Haushaltsermächtigung (Produktkonto 126001.785110 - Aufgaben Brandschutz, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) in Höhe von rund 18.090.234,00 Euro (Haushaltsreste 2024, Ansatz 2025 = 2.502.234,00 Euro und VE 2026 bis 2028 = 15.588.000,00 Euro) frei verfügbar.

Beschlussvorschlag:

Der Technische und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Freital beschließt vorbehaltlich der Informationspflicht nach § 134 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen die Vergabe der Bauleistung Neubau Feuerwache Freital – Los 302 Spezialtiefbau zu einer verbindlichen Angebotssumme in Höhe von

534.324,12 Euro

**an die Firma: Arndt Brühl GmbH
Dresdner Straße 9
01705 Freital.**

Rumberg
Oberbürgermeister