

Beschlussvorlage



Sachbearbeitung Stadtbauamt
Datum 29.08.2023

Beschluss Ausschuss für Technik und Umwelt öffentlich 19.09.2023

Vorlage Nr.: 2023/126

Betreff: **Neubau Wohngebäude Taläcker -Vergabe von Leistungen für die Durchführung, Begleitung und rechtliche Beratung eines Vergabeverfahrens "Planen und Bauen" nach EU VOB/A**

Anlagen: Anlage 1 Angebot Lutz-Abel - nicht öffentlich
 Anlage 2 Angebot Menold-Bezler - nicht öffentlich
 Anlage 3 Angebot KVL Bauconsult Stuttgart GmbH - nicht öffentlich
 Anlage 4 Leistungsabgrenzung KVL - nicht öffentlich

Beschlussantrag:

Die Leistungen werden am Wohngebäude Taläcker für die Durchführung und Begleitung eines Vergabeverfahrens "Planen und Bauen" nach EU VOB/A an die KVL Bauconsult Stuttgart GmbH aus 70174 Stuttgart zum Pauschalhonorar brutto von 56.525,- € , zzgl. 6% NK., vergeben.

Für die rechtliche Beratung sowie das Vergabemanagement „Verfahrenshandling“ wird die Lutz / Abele Rechtsanwalts PartG mbB aus 70174 Stuttgart zum Pauschalhonorar brutto von 49.980,- €, zzgl. 2% NK., beauftragt.

Girod, Axel

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	<input type="checkbox"/> negativ

Sachverhalt:

1. Projektfortschritt

Auf dem Flurstück 134/0, Taläcker Parkplatz laufen derzeit die Planungen für das Aufstellen von Containern zur Unterbringung von Flüchtlingen, s. BD 2023/94.

Auf dem weiter östlich gelegenen Teilstück, welches als Baustelleneinrichtungsfläche für die Baumaßnahme Albstraße gedient hat, soll ein Wohngebäude erstellt werden, welches nach Fertigstellung die Flüchtlinge aus der Containerunterbringung aufnehmen soll und später in sozialen Wohnraum umgewandelt werden kann, s. auch BD 2023/031 vom Mai 2023. Es soll ein Gebäude entstehen, welches in 3 Geschossen Raum für 60 Personen bietet und später in größere Wohnungen umgebaut werden kann.

Die Kosten für das Vorhaben werden vom Stadtbauamt auf voraussichtlich ca. 3 Mio. € geschätzt. Parallel dazu wird ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich aufgestellt um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern und weitere Bebauungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Das Vorhaben ist schnellstmöglich umzusetzen damit die Kosten für die Containermiete im vorgegebenen Rahmen bleiben. Die Kosten für die Miete belaufen sich auf ca. 185.000,- € brutto je Jahr.

Um das Verfahren auch im Bau zu beschleunigen wäre der Verwaltungsvorschlag, die Leistungen über einen Generalunternehmer erbringen zu lassen. Es gibt ausreichend Anbieter, welche solche Gebäude in System-/Modulbauweise schlüsselfertig anbieten können. Eine herkömmliche Planung des Objekts mit einer Vergabe nach Gewerken wird von der Verwaltung als nicht zielführend angesehen. Durch die Streichung von § 3 Abs. 7 S. 2 VgV müssen Planungsleistungen für ein Bauvorhaben zukünftig als gesamtes gesehen werden (alle am Bau beteiligten Planer). Die Planungsleistungen müssen deshalb bereits bei einer Bausumme von ca. 1,0 Mio € europaweit ausgeschrieben werden.

Eine gewerkweise Vergabe verlängert die Bauzeit weiter weshalb eine Fertigstellung bei dieser Herangehensweise durchaus ein Jahr länger in Anspruch nehmen kann.

Um rechtssicher zu einer Vergabe zu kommen sind folgende Schritte und Leistungen notwendig:

- Erstellung von Ausschreibungsunterlagen (Anforderungskatalog, Baubeschreibung, technische Unterlagen)
- Durchführen eines Teilnahmewettbewerbs mit Auswahl von ca. 5 Teilnehmern
- Angebotsaufforderung
- Prüfung und Wertung der Angebote, Auswahl des/der Bieter/s für Verhandlungsphase
- Durchführen des Verhandlungsverfahrens

Für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen ist die Zuarbeit eines Büros, für die weiteren Schritte eine Rechtsberatung notwendig. Die Verwaltung sieht bei einer Generalunternehmervergabe und der Komplexität des Vergaberechts sowie den zeitlichen Rahmenbedingungen die dringende Notwendigkeit dieses Verfahren durch eine rechtliche Begleitung abzusichern.

2. Kombiniertes Verfahren „Planen und Bauen“

Auf Grund der immer noch angespannten Personalsituation im Hochbaubereich sowie den bereits erheblichen laufenden und weiter geplanten Projekten ist eine stringente und zeitnahe Bearbeitung der oben dargestellten Aufgaben nicht möglich.

Um das Projekt trotzdem zeitgerecht, wirtschaftlich und kostensicher im gewünschten Zeitraum bis 2025 bezugsfertig erstellen zu können, schlägt die Verwaltung das bewährte „Planen und Bauen“-Verfahren vor.

Wesentliche Merkmale des Verfahrens sind:

1. - Sicherstellung der architektonischen Mindestqualität
2. - Einbeziehung von städtebaulichen und architektonischem Sachverstand, insbesondere in der Angebotswertungs- und Verhandlungsphase
3. - Vermeidung von Ausgleichsmöglichkeiten architektonischer Schwächen nur durch guten Preis
4. - Möglichkeit der Optimierung von Lebenszykluskosten im Angebotsverfahren
5. - Hohe Termin- und Kostensicherheit, da Vertragsstrafenregelungen möglich
6. - Fortlaufende Optimierung der eingereichten Planungen/Preisangebote in der Verhandlungsphase
7. - Bewertungskommission (Vertreter des Gemeinderats und der Verwaltung, Moderation durch externen Fachexperten)

Es wurden von jeweils 2 Büros und Kanzleien Honorarangebote für das Verfahren eingeholt, welche in der Anlage vorliegen.

Die Verwaltung schlägt die Vergabe an das Büro KVL, Stuttgart sowie die Lutz / Abele Rechtsanwalts PartG mbB aus 70174 Stuttgart, vor

3. Terminplanung

In der Beratungsdrucksache 2023/031 zur Aufstellung der Container für Flüchtlingsunterbringung wird davon ausgegangen, dass die Belegung der Container bis „Anfang Dezember 2023 möglich sein sollte“.

Bei einem Mietvertrag über 2 Jahren sollte das Wohngebäude der Stadt im Spätherbst 2025 fertig gestellt sein. Der Mietvertrag könnte dann fristgerecht im Dezember aufgelöst werden.

Im beiliegenden Angebot von KVL ist, unter Berücksichtigung, dass der Kick-off Termin erst im Oktober stattfindet, dieser Zeitansatz gewährleistet.

- | | |
|---|-------------------|
| - Kick-Off / Abstimmung Ausschreibungsdokumente | Oktober 2023 |
| - Veröffentlichung Bewerbermemorandum | November 2023 |
| - Angebotsabfrage / Technische Klärungen | Dez./Feb. 2023/24 |
| - Angebotsauswertung | März/April 2024 |
| - Vertragsunterzeichnung | Juni 2024 |
| - Bauantrag | August 2024 |
| - Baubeginn | Dezember 2024 |
| - Baufertigstellung/Bezug | Herbst 2025 |