



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 239/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	nein	11.12.2008			
Bauausschuss	nein	15.12.2008			
Gemeinderat	ja	18.12.2008			

Neubau Dollinger-Realschule Planungs- und Vergabeverfahren

I. Beschlussantrag

1. Zur Entwurfsfindung wird ein beschränkter Planungswettbewerb gemäß GRW/PRW 2008 nach vorheriger (öffentlicher, EU-weiter) Vergabebekanntmachung nach VOF ausgelobt.
2. Die Verwaltung bedient sich eines externen Beraters zur Durchführung des Auswahlverfahrens.

II. Begründung

Gemäß der mit dem Land Baden-Württemberg zu treffenden Vereinbarung über die bisherigen Schulgrundstücke (siehe separate Vorlage) muss der Neubau der Dollinger-Realschule bis Ende 2012 bezugsfertig sein. Im Hinblick auf diesen Endtermin sind raschestmöglich verschiedene Entscheidungen zu treffen. Diese Vorlage behandelt die Planungs- und Vergabeverfahren.

1. Bebauungsplanverfahren (Aufstellung bzw. Änderung)

Für alle Standorte, die derzeit diskutiert werden, ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Teilweise wird dies durch das Alter der Bebauungs- bzw. Baulinienpläne und widersprüchliche

Festsetzungen (Übungsgelände oder Grünflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen) notwendig. Bei einem Standort handelt es sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bei einem Bebauungsplanverfahren im bebauten Bereich ist mit einer Dauer von ca. 1 bis 1,5 Jahren auszugehen. Der wichtigste Aspekt in der Zeitschiene des Bebauungsplanverfahrens ist, dass zum Zeitpunkt der Offenlage noch keine Bindungswirkung (z.B. durch eine Auftragsvergabe, ein GU-Verfahren usw.) bestehen darf, da der GR dadurch in der Abwägung zum Satzungsbeschluss nicht mehr frei entscheiden könnte.

2. Bauplanung und –realisierung

Die zu erwartenden Planungs- und Baukosten werden ohne jeden Zweifel die jeweiligen Schwellenwerte für EU-weite Vergaben überschreiten. Diese betragen für freiberufliche Leistungen 211.000,-- € und für Bauaufträge 5.278.000,-- €.

Unter Berücksichtigung rechtlicher Vorgaben gibt es aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich drei Möglichkeiten der Vergabe der Planungs- und Bauleistungen für den Neubau der Realschule:

- a) Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit vorheriger Vergabebekanntmachung (VOF-Verfahren) für die Architekten- und Fachingenieurleistungen:

Es wird eine EU-weite Vergabebekanntmachung veröffentlicht. Planungsbüros können sich um die Teilnahme bewerben. Aus den Bewerbungen werden aufgrund einer zuvor festgelegten Bewertungsmatrix eine Anzahl von Büros ausgewählt, um über die Auftragsbedingungen zu verhandeln. Am Ende des Verfahrens stehen Architekten- bzw. Ingenieurverträge nach HOAI.

Die Auswahl der Büros, die in das Verhandlungsverfahren kommen, muss nach nachvollziehbaren und vorher bekanntgemachten Kriterien erfolgen.

Nachteil dieses Verfahrens ist, dass die Büros aufgrund „historischer“ Entwurfsleistungen ausgewählt werden und zur konkret anstehenden Bauaufgabe vorab keine Lösungen vorlegen müssen.

Im Anschluss an die Beauftragung der Planungsbüros erfolgen Planungs- und Ausschreibungsleistungen, die Vergabe der einzelnen Baugewerke erfolgt nach EU-weiter Ausschreibung nach VOB.

b) Durchführung eines Architektenwettbewerbs:

Grundsätzlich gibt es den offenen Architektenwettbewerb oder den beschränkten Wettbewerb nach EU-weiter Vergabebekanntmachung.

Der offene Wettbewerb ist nach Meinung der Verwaltung wegen der zu erwartenden großen Anzahl von Teilnehmern nicht wirtschaftlich. Aus diesem Grund kommt aus Sicht der Verwaltung der beschränkte Architektenwettbewerb nach öffentlicher Vergabebekanntmachung gemäß VOF in Frage.

Es erfolgt eine Auswahl von ca. 10-20 Teilnehmern aus den eingegangenen Teilnahmeanträgen, die zum Wettbewerb aufgefordert werden.

Vorteil des Wettbewerbs ist, dass nicht nur leistungsfähige Büros gemäß den vorher veröffentlichten Teilnahmebedingungen für das weitere Verfahren ausgewählt werden, sondern diese auch Entwürfe zur konkreten Bauaufgabe fertigen, so dass nicht nur aus an sich leistungsfähigen Büros, sondern auch aus den besten Entwürfen eine Auswahl getroffen werden kann.

Nach entsprechender Weiterplanung erfolgen wie oben unter a) dargestellt die Ausschreibung EU-weit und die Vergabe VOB-gerecht nach Einzelgewerken.

Der Architektenwettbewerb könnte nach den Regelungen der VOF erfolgen. Zulässig und für den Auftraggeber günstiger ist ein beschränkter Wettbewerb nach GRW 1995/RPW 2008*. Für beide ist in gleicher Weise Voraussetzung die oben beschriebene Vergabebekanntmachung nach VOF.

* Erläuterungen:

VOF – Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen

GRW 1995 – Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens in der Fassung vom 22. Dezember 2003

RPW 2008 – Richtlinien für Planungswettbewerbe, tritt in Kraft zum 1. Januar 2009

c) Generalunternehmerausschreibung der Planungs- und Bauleistungen in Form eines Verhandlungsverfahrens nach vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb (VOB-Verfahren):

Generalunternehmer können sich zusammen mit Architekten im Rahmen eines öffentlichen EU-weiten Teilnahmewettbewerbs um die Teilnahme bewerben.

Unter den ausgewählten Teilnehmern (GU mit Architekt) wird die Planung und schlüsselfertige Bauleistung nach detailliertem Raumprogramm und funktionaler Leistungsbeschreibung ausgeschrieben.

Nach Angebotsabgabe – das Angebot enthält den Entwurf und den Preis für die schlüsselfertige Leistung - erfolgt ein Verhandlungsverfahren mit den Bietern über den Angebotsinhalt.

Diese Form der Generalunternehmerausschreibung erfordert die detaillierte Festlegung des Raumprogramms sowie aller baulichen und technischen Standards vor Ausschreibungsbeginn. Dies bedeutet, dass vor der Entwurfsplanung der Standard der Ausführung bis ins Detail festgelegt sein muss. Nachträgliche Änderungen oder Erweiterungen sind bei dieser Form der Ausschreibung für den Auftraggeber in der Regel teuer, da sie nicht mehr dem Wettbewerb unterworfen sind.

3. Zeitplanung für die Projektabwicklung

Voraussetzung für den Beginn einer Gebäudeplanung ist ein Raumprogramm, das vom Amt für Bildung, Betreuung und Sport erarbeitet wird. Voraussetzung für das Eingehen von Verbindlichkeiten (Veröffentlichung eines Ausschreibungsverfahrens) ist zumindest der Abschluss der Offenlage des Bebauungsplanes.

Das Hochbauamt hat die oben dargestellten Möglichkeiten der Planungs- und Vergabeverfahren im Hinblick auf die zeitliche Einordnung in das Bebauungsplanverfahren und den Endtermin untersucht. Dabei wurde von ca. 2 Jahren Bauzeit ausgegangen, zuzüglich der zuvor notwendigen Zeit für Planung und Ausschreibung.

Bei allen dargestellten Verfahren wäre terminlich eine Ausschreibung nach Einzelgewerken bzw. der öffentliche Teilnahmewettbewerb für das GU-Verfahren erst nach der geplanten Offenlage des Bebauungsplans möglich und erforderlich, die Einhaltung dieser oben beschriebenen Erfordernis also gewährleistet. Bei der Einzelgewerkeausschreibung nach VOF-Auswahlverfahren oder Architektenwettbewerb besteht zwischen diesen beiden terminlichen Abhängigkeiten deutlich Luft, beim GU-Verfahren wäre es eine direkte Abfolge ohne zeitlichen Spielraum.

Bei allen Verfahren muss bis Ende Juli 2009 ein Raumprogramm für die Planung bzw. Ausschreibung vorliegen. Die für die einzelnen Verfahren im Anschluss an die Festlegung des Raumpro-

gramms vorgesehene Planungs- bzw. Vorbereitungszeit ist eng bemessen (bis Oktober 2010). Insbesondere sind natürlich die bei EU-Verfahren erforderlichen (längeren) Fristen berücksichtigt.

Die Festlegung von detaillierten Ausstattungsstandards müsste beim GU-Verfahren deutlich früher (bis Oktober 2009) und für alle Gewerke gleichzeitig erfolgen. Bei einer Einzelgewerkeaus-schreibung, bei der Pakete der Ausbaugewerke auch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden können, ggf. auch nach Rohbaubeginn, gibt es deutlich mehr Spielraum.

Zeitlich möglich wären alle der beschriebenen Planungs- und Vergabeverfahren, wobei das GU-Verfahren im Planungsvorlauf terminlich engere Abhängigkeiten produziert als die anderen Ver-fahren.

4. Bewertung der Planungs- und Vergabeverfahren:

Bei VOF-Verhandlungsverfahren und Architektenwettbewerb steht am Ende jeweils ein Architek-ten- bzw. Ingenieurvertrag nach HOAI. Die einzelnen Baugewerke werden nach Planungs- und Ausschreibungsleistungen und nach EU-weiter Ausschreibung VOB-gerecht vergeben.

Bei beiden Verfahren steht am Anfang die EU-weite öffentliche Vergabebekanntmachung. Aus einer Vielzahl von Bewerbern wird eine Vorauswahl getroffen. Die Verwaltung empfiehlt die Durchführung eines beschränkten Architektenwettbewerbs, da bei diesem Verfahren eine Aus-wahl nicht nur auf Basis „historischer“ planerischer Leistungen getroffen wird, sondern die beste Lösung für die konkrete Bauaufgabe ausgewählt wird.

Die Durchführung eines beschränkten Wettbewerbs nach GRW/RPW 2008 stellt für den Auslober bei Einschaltung eines externen Büros einen überschaubaren organisatorischen und finanziellen Aufwand dar.

Eine GU-Ausschreibung wird aus folgenden Gründen nicht empfohlen:

- Die für die GU-Ausschreibung erforderlichen detaillierten Festlegungen für Raumpro-gramm und bautechnische Standards müssen vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens getroffen werden. Dies dürfte bei der komplexen Aufgabe und dem knappen zur Verfü-gung stehenden Zeitrahmen nicht zu leisten sein.
Bereits die Entwicklung des Raumprogramms und dessen Abstimmung mit der Schule wird voraussichtlich soviel Zeit in Anspruch nehmen, dass nicht auch alle bautechnischen und Ausstattungs-Standards vor Planungsbeginn – wie bei der GU-Ausschreibung erfor-derlich – festgelegt sein können.

- Bei einer Architektenplanung ohne Koppelung an ein GU-Verfahren können solche Festlegung zu einem späteren Zeitpunkt, parallel zur Bauplanung, getroffen werden.
- Erfahrungsgemäß wird es bei einem komplexen Planungsvorhaben wie einem großen Schulneubau mit vielen Beteiligten immer wieder auch zu Änderungen während der Planungs- und Bauphase kommen. Diese sind in einem GU-Verfahren wesentlich schwieriger zu handhaben. Die Kosten für zu ändernde oder hinzukommende Leistungen können bei GU-Verträgen grundsätzlich nicht mehr am Markt ermittelt werden!
- Eine GU-Ausschreibung setzt einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus, da die ausschreibende Stelle damit die Verpflichtung zur Vergabe des Auftrags eingeht. Die Auslobung eines Planungswettbewerbs hat nicht diesen Grad an Verbindlichkeit.
- Nach einer Untersuchung der staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg ist die Vergabe nach gewerkeweiser Ausschreibung deutlich wirtschaftlicher als eine GU-Vergabe. Dies deckt sich mit Erfahrungen des Hochbauamtes bei den Projekten Dürnhalle Ringschnait und Kindergarten Rißegg, die parallel nach Einzelgewerken und schlüsselfertig ausgeschrieben wurden.
- Die Folgen einer eventuellen Insolvenz des Generalunternehmers wären gravierend, da aufgrund unterschiedlicher Entwürfe kein zweitplatzierter Bieter zeitnah in die begonnene Leistung einsteigen könnte.

Aus diesen Gründen lautet die Beschlussempfehlung der Verwaltung auf einen beschränkten Architektenwettbewerb nach öffentlicher Vergabebekanntmachung.

Auch der oben dargestellte zeitliche Ablauf spricht für dieses Verfahren.

5. Beauftragung eines externen Beraters für das Auswahlverfahren nach öffentlicher Vergabebekanntmachung

Jedes der genannten Vergabeverfahren setzt eine öffentliche EU-weite Ankündigung voraus, nach der sich jeder, der die genannten Teilnahmevoraussetzungen erfüllt, um eine Teilnahme bewerben kann. Dieses Verfahren birgt Unwägbarkeiten insbesondere im Hinblick auf die Zahl der Bewerber, aber auch bezüglich möglicher Einsprüche von nicht berücksichtigten Bewerbern. Um Verzögerungen an diesem entscheidenden Punkt des Verfahrens zu vermeiden, schlägt die Verwaltung vor, sich eines erfahrenen externen Beraters für das Auswahlverfahren zu bedienen. Es gibt Planungsgesellschaften, die sich u.a. auf solche Verfahren spezialisiert haben.

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird nach entsprechender Beschlussfassung weitere vorbereitende Schritte einleiten, z.B. Beschlussfassung über den externen Berater etc.

Kopf