

Eitorf, den 11.04.2014

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hochbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

HA	10.09.2012
Rat	17.09.2012
Betriebsausschuss	21.03.2014
ABV	29.04.2014
Rat	12.05.2014 (zu Ziffer 1. Beschlussvorschlag)

Tagesordnungspunkt:

Grundsatz-Maßnahmebeschluss und Planungsverfahren Neubau
Feuerwehrgerätehaus/Baubetriebshof (inkl. Versorgungsbetrieb)

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag A:

1. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr empfiehlt dem Rat zu beschließen, das Gesamtprojekt „Neubau Bauhof /Versorgungsbetrieb und Feuerwehrgerätehaus“ wie beschrieben umzusetzen. Mit dem Bau des Projektes wird ein Generalunternehmer beauftragt.
2. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr beauftragt die Verwaltung, nach Maßgabe der Entscheidung zu Ziff. 1. die Vergabe der Planungsleistungen nach HOAI 2013 vorzubereiten und der Vergabekommission zur Entscheidung vorzulegen.

a l t e r n a t i v

Beschlussvorschlag B:

1. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr empfiehlt dem Rat zu beschließen, das Gesamtprojekt Neubau Bauhof /Versorgungsbetrieb und Feuerwehrgerätehaus wie beschrieben umzusetzen. Das Projekt wird in konventioneller Weise (Vergabe und Bau nach Gewerken/Fachlosen) umgesetzt.
2. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr beauftragt die Verwaltung, nach Maßgabe der Entscheidung zu Ziff. 1 die Vergabe der Planungsleistungen nach HOAI 2013 vorzubereiten und der Vergabekommission zur Entscheidung vorzulegen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Im Zusammenhang mit dem 2010 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan „Regionale 2010 / Eitorf-Sprung an die Sieg“ hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.09.2012 nach vorheriger eingehender Beratung mit Darstellung der finanziellen Auswirkungen im Hauptausschuss am 10.09.2012 zum Baustein „Konversion Schulgassenareal“ einen Grundsatzbeschluss gefasst:

Beschluss:

Nr. XIII/22/306

Der Rat der Gemeinde beschließt:

Unter den derzeit absehbaren finanzpolitischen Rahmenbedingungen ist eine sofortige Umsetzung der „Konversion Schulgasse“ haushaltstechnisch nicht darstellbar. Gleichwohl wird die Auslagerung von Feuerwehr und Bauhof als wichtig und dringend angesehen und am Ziel des „Konversionsvorhabens Schulgasse“ festgehalten. Insofern sollen diese Investitionen sobald wie möglich in den kommenden Investitionsprogrammen haushaltsverträglich dargestellt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Der beschlossene Rahmenplan sieht also eine Aufgabe der Funktionen und Baulichkeiten „Bauhof, Feuerwehrgerätehaus und Betriebsgebäude Wasserwerk“ an der Schulgasse vor. Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ist darüber hinaus aus dem maßgeblichen Brandschutzbedarfsplan und dessen Umsetzungskonzept als solcher alternativlos, weil das bisherige Feuerwehrgerätehaus den geltenden Anforderungen nicht mehr entspricht und es sich bei dessen Bereitstellung um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde nach dem FSHG handelt (siehe dazu aktuell Vorlage zum HA am 17.03.2014, TOP 3.1, Anlage, laufende Nr. 8).

Im beschlossenen und genehmigten Haushalt 2013/2014 inkl. Haushalts sicherungskonzept 2013 - 2023 wurden hierzu die finanziellen Rahmenbedingungen und zeitlichen Abfolgen gesetzt. Es wird auf die Auszüge:

- Haushaltssicherungskonzept der Gemeinde Eitorf 2013 - 2023, Seiten 57 und 58
- Gesamtergebnisplan 2013 - 2023, Seite 178-179
- Investitionsprogramm 2013 - 2023 (Finanzplanung), Seite 4 und 5

als **Anlage 1** zu dieser Vorlage verwiesen, in denen die finanziellen Auswirkungen und das weitere Vorgehen dargestellt und erläutert ist. Innerhalb der Verwaltung wurde die Reihenfolge der baulichen Maßnahmen mit den betroffenen Ämtern besprochen und einvernehmlich festgelegt. Diese Reihenfolge beruht auf den zurzeit bekannten relevanten Umständen wie z.B. Zustand der jeweiligen Gebäude. Eine endgültige Festlegung der baulichen Reihenfolge kann erst nach Abschluss der Planung und damit Bewertung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit einer zeitlich anderen Abfolge oder einem gleichzeitigen Bau erfolgen. Die Planung erfolgt in jedem Fall homogen für das Gesamtprojekt.

Die Einrichtungen des Versorgungsbetriebs der Werke sind in das Gesamtprojekt integriert. Der Grundsatzbeschluss für die Integration des Versorgungsbetriebs in das Gesamtprojekt „Neubau Baubetriebshof und Zentrales Feuerwehrgerätehaus“ wurde im Betriebsausschuss beraten und beschlossen (XIII/BetrA/158 vom 10.03.2014). Der Beschlussauszug ist als **Anlage 2** beigefügt. Die Anregung, auch die Unterbringung der Verwaltungsräume der Betriebe zu prüfen, soll im Planungsverfahren aufgegriffen werden. Nicht zuletzt im Hinblick darauf laufen derzeit Verhandlungen zum Erwerb des südöstlichen Nachbargrundstücks.

Wie aus den Beratungen im September 2012 bekannt sind die in anliegendem Lageplan **Anlage 3** markierten Flächen der Gemeinde als neuer Standort vorgesehen. Sie sind nach der durch die kPlan AG erfolgten Voruntersuchung Anfang 2012 grundsätzlich zur Aufnahme der gewünschten Funktionen geeignet (siehe Vorlage HA 10.09.2012, Punkt A.2.1). Der Gemeindehaushalt weist für 2014 in Verbindung mit Verpflichtungsermächtigungen in den Folgejahren Finanzmittel für Planungsleistungen

des Gesamtprojektes „Baubetriebshof / Feuerwehrgerätehaus“ aus. Die bauliche Umsetzung des Projektes ist demzufolge für die Jahre 2015 bis 2019 vorgesehen.

2. Weiteres Vorgehen

Die Umsetzung der Planung und der Baumaßnahmen kann in zwei Varianten erfolgen:

Var. 1: Stufe 1: Vergabe der Leistungsphasen 1-3, 5 (tw.), 7 an einen Fachplaner
 Stufe 2: Vergabe der Bauleistungen (einschließlich Planungsleistungen Leistungsphasen 4, 5, 8, 9) an einen Generalunternehmer

Var. 2: Stufe 1: VOF-Verfahren für die Vergabe der Planungsleistungen (alle Phasen HOAI)
 Stufe 2: Vergabe der Bauleistungen nach VOB nach Fachgewerken/Fachlosen („konventionelle“ Umsetzung)

2.1 Variante 1

Der **Generalunternehmer (GU)** erbringt in der Regel sämtliche Bauleistungen für die Errichtung eines Bauwerkes. Das Bauwerk wird somit vom GU in der Regel schlüsselfertig erstellt. Grundlage für die Vergabe der Bauleistungen an einen GU ist in die Erstellung einer Grundlagenplanung. Maßgeblich für die Berechnung der Planungskosten der Grundlagenplanung ist die HOAI 2013. Sie teilt die Planungsarbeiten in neun Leistungsphasen (LPH) ein:

- 1 Grundlagenermittlung
- 2 Vorplanung
- 3 Entwurfsplanung
- 4 Genehmigungsplanung
- 5 Ausführungsplanung
- 6 Vorbereitung der Vergabe
- 7 Mitwirkung bei der Vergabe
- 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung oder Bauoberleitung)
- 9 Objektbetreuung und Dokumentation.

Die LPH 1 bis 3 und 5 bis 7 sind für die Grundlagenermittlung und Ausschreibung der Bauleistungen vom Bauherrn an einen Fachplaner zu vergeben. Zur Phase 5 beschränkt sich die Leistung des Fachplaners auf die Prüfung der durch den GU erstellten Ausführungs- und Detailpläne sowie des Raumplans. Die LPH 4 bis 5 und 8 bis 9 sind durch den GU zu erbringen.

Nach Maßgabe der entsprechenden Teile und Leistungsbilder der HOAI zeigt sich, ausgerichtet an sachlich-technischen Gegebenheiten und dem Ziel, Anbieter mit spezifisch an den angeforderten Leistungen orientierter Qualifikation zu erschließen, folgende Aufteilung der Planungsleistungen, die durch den von der Gemeinde zu beauftragenden Fachplaner zu erbringen sind:

a) Baukonstruktive Maßnahmen:

- Objektplanung (Teil 3 Abschnitt 1 HOAI)
- Tragwerksplanung (Teil 4 Abschnitt 1 HOAI)

und

b) Technische Ausrüstung (Teil 4 Abschnitt 2 HOAI)

Davon ausgehend hat die Verwaltung folgende netto-Auftragswerte (netto = ohne USt und Nebenkosten) für die Planungsleistungen geschätzt, die die Gemeinde als Bauherr zur Vorbereitung einer GU-Vergabe selbst beauftragen müsste (LPH 1-3 und 5-7) geschätzt:

	Feuerwehr- gerätehaus	Baubetriebshof
Gebäudeplanung	93.800 €	122.000 €
Freianlagenplanung	22.000 €	55.000 €
Tragwerksplanung	8.700 €	11.000 €
Gesamt Gebäude	124.500 €	188.000 €

Technische Gebäudeausstattung	68.000 €	75.000 €
-------------------------------	----------	----------

Weil keiner dieser Aufträge die maßgeblichen Schwellenwerte erreicht und es sich um freiberufliche Leistungen handelt, sind weder die Vergabeverordnung des Bundes/VOF noch die VOL/A einschlägig. Die Aufträge können also nach der Gesetzeslage freihändig im Verhandlungsverfahren vergeben werden, wobei hier die HOAI für die Zusammensetzung und die Höhe des Honorars maßgeblich ist, so dass kein nennenswerter Verhandlungsspielraum zur Vergütung besteht. Zu beachten sind natürlich auch dabei das Tariffreue- und Vergabegesetz NRW sowie die allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgrundsätze aus GO/GemHVO.

Auch aus der „Dienstanweisung zur Regelung des Vergabewesens der Gemeinde Eitorf“ ergibt sich nichts anderes: Bei freiberuflichen Leistungen bestimmt sie in § 11 Abs. 1, dass diese im Verhandlungsverfahren eingeholt werden, sofern nicht Bundes- oder Landesgesetze etwas anderes vorsehen. So liegt der Fall aber hier: Die HOAI ist eine aufgrund des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen erlassene Rechtsverordnung des Bundes. Sie sieht „Verhandlungen“ über das Honorar nicht vor, sondern eine detailliert geregelte Ermittlung nach in der Verordnung bestimmten Sätzen. Die Dienstanweisung ist daher nicht einschlägig.

Unabhängig davon wird die Verwaltung mindestens drei Honorarangebote geeigneter Planungsbüros einholen.

2.2 Variante 2

Hier würde eine Vergabe der Planungsleistungen nach der EU-weit maßgeblichen Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) erforderlich.

Allgemeines zur VOF: Die Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) regelt die Ausschreibung und Vergabe von freiberuflichen Leistungen durch öffentliche Auftraggeber. Darunter fallen auch Architekten- oder Ingenieurleistungen. Sie ergänzt die Vergabeverordnung und ist in ihrem Bereich das Pendant zu Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) bzw. Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL).

Freiberufliche Leistungen sind Leistungen, die im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht oder im Wettbewerb mit freiberuflich Tätigen angeboten werden. Aufträge für Dienstleistungen (insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen) nach VOF müssen europaweit ausgeschrieben werden, wenn das geschätzte Honorarvolumen ohne Umsatzsteuer 207.000,00 Euro erreicht.

Aufträge werden in einem Verhandlungsverfahren oder in einem Planungswettbewerb vergeben. Das gesamte Vergabeverfahren kann in mehreren, aufeinander ab folgenden Phasen durchgeführt werden. Im ersten Schritt werden anhand der bekannt gemachten Kriterien geeignete Bewerber ausgewählt. Bei anspruchsvollen Aufgaben der Architektur- und Ingenieurleistungen werden meistens Planungswettbewerbe durchgeführt. Anschließend wird das eigentliche Verhandlungsverfahren durchgeführt, in dem mit den ausgewählten Bewerbern, nach Wettbewerben mit den Preisträgern, über die konkreten Auftragsbedingungen verhandelt wird. Den Zuschlag erteilt der Auftraggeber dem Bieter, der die bestmögliche Leistung erwarten lässt. Unterhalb der Grenzwerte werden freiberufliche Leistungen freihändig vergeben. (Auszug aus Wikipedia.)

Grundlage für die Ermittlung der Honorarkosten ist eine Kostenschätzung der netto-Baukosten. Eine Grobkostenschätzung erfolgte im Rahmen der Machbarkeitsstudie durch die Firma kplan AG (Stand 22.06.2012).

	Feuerwehr- gerätehaus	Baubetriebshof	Werke
Kostengruppen in Anlehnung an DIN 275	netto	netto	netto
Bauwerk	1.879.100 €	2.074.800 €	495.300 €
Technische Anlagen	58.500 €	€	€
Außenanlagen	285.500 €	567.200 €	293.600 €
Summe	2.223.100 €	2.642.000 €	788.900 €
Baunebenkosten (Planung etc. 16%)	355.696 €	422.720 €	126.224 €
Summe gesamt	2.578.796 €	3.064.720 €	915.124 €

Die Kosten für den Neubau Baubetriebshof werden auf ca. 3.650.000 € (brutto) die Kosten für den Neubau Feuerwehrgerätehaus auf ca. 3.070.000 € (brutto) geschätzt.

Für die Umsetzung der Bauvorhaben ist die Vergabe der Planungsleistungen gemäß HOAI 2013 Phasen 1-9 erforderlich. Die Planungskosten betragen in der Regel ca. 16% der geschätzten netto-Baukosten, so dass ca. 503.000 € (brutto) Planungskosten für den Baubetriebshof und 423.000 € (brutto) Planungskosten für das Feuerwehrgerätehaus zu veranschlagen sind. Die geschätzten Planungskosten überschreiten die Schwellenwerte der Grenzwerte gemäß § 2 VgV, 1 VOF, so dass letztere anzuwenden ist.

Folglich wäre ein EU-weites, nach §§ 3 ff. streng formalisiertes Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren mit vorheriger EU-weiter Aufforderung zur Teilnahme, ggf. stufig) durchzuführen. Dieses erfordert nicht nur ein hohes, so in der Verwaltung nicht vorhandenes Fachwissen, sondern insbesondere eine dem § 6 VOF entsprechende Aufgabenbeschreibung. Folglich wäre schon damit ein Planungsbüro (im wesentlichen LPH 1 – 3 HOAI), unterstützt durch Rechtsberatung, zu beauftragen. Eine rund einjährige Dauer dieses Vergabeverfahrens sowie ein Aufwand von ca. 250.000 € allein zur Vorbereitung der Vergabe der Planungsleistungen erscheint durchaus realistisch.

3 Variantenwahl

Aus Sicht der Verwaltung ist die Umsetzung des Projektes mit der Vergabe an einen Generalunternehmer vorteilhafter als die Umsetzung in konventioneller Vorgehensweise. Zwar ist letztere bei Vorhaben wie z.B. dem Naturwissenschaftlichen Zentrum durchaus gelungen und bei Vorhaben wie diesen, also mit im Grunde einer homogenen Funktionalität, auch in der Regel die zweckmäßigste und wirtschaftlichste Vorgehensweise.

Das hier in Rede stehende Projekt ist allerdings ein anderes:

Zum einen beträgt schon die geschätzte Bausumme mehr als das Doppelte der größten Hochbau-Neubauten der Gemeinde in den letzten Jahren. Insbesondere aber ist das anstehende Projekt von sehr unterschiedlichen Funktionalitäten geprägt: Ein Feuerwehrgerätehaus ist ein Bauwerk mit sehr spezifischen Anforderungen, dient also einer hochspezialisierten Aufgabe, die hier zudem von Ehrenamtlichen wahrgenommen wird. Demgegenüber ist ein Bau- oder Betriebshof zwar auch von vielen Normen geprägt, dient aber insgesamt eher einem breiten Feld von Aufgaben, von denen viele durchaus auch einen hohen Standardisierungsgrad aufweisen. Das heißt, die Planungs- und Bauaufgabe hat insgesamt ein sehr gespreiztes Aufgabenfeld, muss aber dennoch unter allen Gesichtspunkten homogen und innerlich abgestimmt sein, wenn man die Synergieeffekte eines Bauens am selben Ort aufzeigen und nutzen will.

Angesichts dessen überwiegen aus Sicht der Verwaltung die Vorteile der Vergabe an einen GU:

- Geringere Planungskosten
- Geringerer Verwaltungsaufwand
- Kein Zeitaufwand für ein vorlaufendes formalisiertes Vergabeverfahren zur Planung
- Insbesondere kommen die maßgeblichen Planungs- und Bauleistungen „aus einer Hand“ (Ausführung und Gewährleistung) und bleibt dem Bauherrn dennoch durch die eigene Erstellung der Baubeschreibung in Verbindung mit den gegebenen Normen genügender Spielraum

Der Nachteil, dass Änderungen der Planung **nach** Vergabe an den GU schwieriger sind und teurer werden, kann durch größtmögliche Sorgfalt in der Beschreibung der Aufgabe **vor** Vergabe vermieden werden.

Demgegenüber wiegen die Nachteile der GU-Vergabe insgesamt weniger schwer: Die reinen Baukosten sind oft etwas höher, wobei dem aber durch genaue Planung vor Vergabe entgegen gewirkt werden kann. Auch hat der Bauherr praktisch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Vergabe der Einzelleistungen, wobei dieser Nachteil kaum ins Gewicht fällt. Denn auch bei einer konventionellen Umsetzung wären die Einzelgewerke in den geschätzten Auftragssummen voraussichtlich meist so hoch, dass ebenfalls förmliche Vergabeverfahren erforderlich würden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Projekt mit einem Generalunternehmer umzusetzen (Beschlussvorschlag A).

