

Ergänzungsvorlage zur Sitzungsvorlage 2016/166

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
I/10	öffentlich	2016/166/1	11.11.2016

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	24.11.2016				

Rathausprojekt
- Antrag der SPD-Fraktion

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge werden in der Sitzung nach Beratung unterbreitet.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Beim Produkt 01.12.03 „Baumaßnahmen“ sind 60.000,00 € für Planungskosten veranschlagt.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [**X**] nein []

[**X**] Die Gleichstellungsbeauftragte ist beteiligt worden.

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Das Rathaus weist erhebliche Einschränkungen in der Barrierefreiheit sowie in der konzeptionellen und funktionellen Anordnung von Räumen und den erforderlichen Verkehrsflächen auf. Bauzeitbedingt bestehen darüber hinaus deutliche Defizite hinsichtlich der heutigen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Die vorhandenen technischen Ausstattungen entsprechen in weiten Teilen nicht mehr den Ansprüchen an ein modernes Büro- bzw. Verwaltungsgebäude. Da diese Aspekte durch Umbau bzw. Sanierung nicht in Gänze abgestellt werden können und eine Sanierung zudem die unwirtschaftlichere Variante darstellt, beabsichtigt die Gemeinde Ostbevern den Neubau des Rathauses an gleicher Stelle.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern werden an den Neubau des Rathauses auch städtebauliche und architektonische Erwartungen geknüpft. Diese gestalterischen Aspekte müssen jedoch in einem ausgewogenen Verhältnis zu den funktionalen Ansprüchen an ein modernes Verwaltungsgebäude und die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gemeinde Ostbevern stehen.

Um sowohl die städtebaulichen und architektonischen Erwartungen, als auch die Ansprüche an Funktion und Qualität des Rathausneubaus in einem für die Gemeinde Ostbevern darstellbaren wirtschaftlichen Rahmen abbilden zu können, hat sich der Rat der Gemeinde Ostbevern in seiner Sitzung am 27.10.2016 für eine Gesamtvergabe sämtlicher konzeptioneller, planerischer und baulicher (Abriss und Neubau) Leistungen entschieden.

Die SPD-Fraktion hat mit Antrag vom 07.11.2016 auf die Raumplanung und die Notwendigkeit der Diskussion über die Bereiche Jobcenter, Polizei und Touristik im neuen Rathaus aufmerksam gemacht (Anlage1).

Für den Bereich Touristik würde es eine Alternative außerhalb des Rathauses geben. Mitten im Zentrum an gut exponierter Lage bietet ein Hauseigentümer seine Fläche zur Anmietung an. Der Mietpreis für ca. 40 m² Fläche wäre günstiger als in einem Rathausneubau. In anderen Kommunen, z. B. Telgte, Warendorf usw. befindet sich die Touristik ebenfalls nicht im Rathaus. Der Vorstand der Touristik e. V. hat sich am 11.11.2016 dazu entschieden, dem Rat die Empfehlung auszusprechen, zukünftig für die Touristik Räumlichkeiten an exponierter Stelle im Ort anzumieten.

Für den Bereich Jobcenter gibt es ebenfalls sehr gute barrierefreie Anmietungsmöglichkeiten an der Hauptstraße. Vor dem Anmietungsobjekt befinden sich auch Parkplätze. Der Mietpreis ist auf dem gleichen Niveau wie zum jetzigen Zeitpunkt im alten Rathaus. Auch hier ist es so, dass sich nicht alle Jobcenter in den Nachbarkommunen im Rathaus befinden. Zudem sind die Aufgabenfelder zur Gemeindeverwaltung sehr inhomogen.

Das Büro der Polizei passt sicherlich sehr gut zum Arbeitsfeld des Ordnungsamtes und eine Anmietung im Rathaus sollte präferiert werden. Zusätzlich zu dem Büro müsste dann für die Polizei eine Garage für einen Dienstwagen auf dem Gelände zur Verfügung gestellt werden. Auch die Gemeindeverwaltung benötigt weitere drei Garagen für Dienstfahrzeuge und Dienstfahräder.

Der Kreis wurde bereits angeschrieben, um Informationen zu den o.g. Möglichkeiten anzufragen. Noch vor der Ratssitzung soll ein Gespräch mit dem Landrat über die Wünsche des Kreises zu den o.g. Belangen geführt werden. In der Sitzung wird über das Ergebnis berichtet.

Der Rat sollte zudem festlegen, welches Gremium die weiteren Schritte zum Rathausprojekt in öffentlicher Sitzung beschließt. Gemäß Zuständigkeit ist der Haupt- und Finanzausschuss für die Beratung und Beschlussfassung zu befassen. Bei Verlagerung auf eine Projektgruppe kann dieser jedoch keine Entscheidungskompetenz zugewilligt werden. Wesentliche Entscheidungen sollten aber ausschließlich dem Gemeinderat vorbehalten bleiben.

2. Grob Ablauf des Verfahrens

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass die vorstehenden Ziele allein im Wege einer freihändigen Vergabe bzw. eines Verhandlungsverfahrens (in Abhängigkeit von der Überschreitung entsprechender Schwellenwerte) zur Zufriedenheit der Gemeinde Ostbevern erreicht werden können. Freihändige Vergabe und Verhandlungsverfahren zeichnen sich gegenüber anderen Vergabeverfahrensarten dadurch aus, dass potentiellen Auftragnehmern allein die zu erreichenden Ziele vorgegeben werden, die Erarbeitung der technisch und wirtschaftlich optimalen Lösung zur Erreichung dieses Ziels jedoch Aufgabe des Auftragnehmers ist und die konkrete Umsetzung des Projektes im Rahmen von Verhandlungen zwischen der Gemeinde und dem späteren Auftragnehmer detailliert festgelegt wird.

Das Verfahren gestaltet sich dabei zweistufig:

Teilschritt I: Teilnahmewettbewerb

Der freihändigen Vergabe bzw. dem Verhandlungsverfahren wird ein Teilnahmewettbewerb vorausgehen. Durch den Teilnahmewettbewerb werden unter allen interessierten Unternehmen diejenigen ausgewählt, welche anhand im Vorfeld festgelegter und bekannt gemachter Kriterien als am besten geeignet erscheinen. Zum Nachweis ihrer Eignung ist die Fachkunde und Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu prüfen. Zu diesem Zwecke sind Vorgaben zu formulieren, welche die Unternehmen nachweisen müssen (z. B. Anzahl der Mitarbeiter, Umsatz, Referenzen).

Teilschritt II: Angebotsphase

Die Unternehmen, die nach Auswertung des Teilnahmewettbewerbs als am besten geeignet erscheinen, werden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Die Unternehmen haben ihre Angebote auf Grundlage vorgegebener Vergabeunterlagen zu erarbeiten. Zu diesen Vergabeunterlagen gehören insbesondere allgemeine Bedingungen zum Verfahren, eine funktionale Leistungsbeschreibung und ein Vertragsentwurf.

In den allgemeinen Bedingungen wird neben Anforderungen an Form, Frist und Inhalt der Angebote insbesondere festgelegt, anhand welcher Zuschlagskriterien die Angebote ausgewertet werden. Zuschlagskriterien können beispielsweise sein: Preis, etwa mit Baukosten, Betriebs- und Folgekosten, sowie Qualität, etwa mit technischem Wert, Städtebau/Architektur, Zweckmäßigkeit und Umwelteigenschaften.

Die funktionale Leistungsbeschreibung weist das zu erreichende Ziel aus und gibt die für die Erstellung der Angebote maßgeblichen technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionalen Rahmenbedingungen vor.

Der Vertragsentwurf enthält die über die Vorgaben der Leistungsbeschreibung hinausgehenden Regelungen in Bezug auf Vertragspflichten, Entgelte sowie Risiken und Sicherheiten.

Auf Grundlage der abgegebenen Angebote werden mit den Unternehmen Verhandlungen mit dem Ziel geführt, die Inhalte der Angebote, ggf. aber auch die Vorgaben der Leistungsbeschreibung im Hinblick auf die technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Erwartungen der Gemeinde Ostbevern zu optimieren. Die dann vorliegenden Angebote werden nach Maßgabe der im Vorfeld festgelegten Zuschlagskriterien bewertet.

Beteiligung des Rates der Gemeinde Ostbevern

Noch vor der Veröffentlichung des Auftrages an Dritte wird die Verwaltung einen Vorschlag unterbreiten, an welchen Stellen des Vergabeverfahrens, zu welchen Entscheidungen im Vergabeverfahren und auf welche Weise der Rat oder einer seiner Ausschüsse zu beteiligen ist (z. B. Festlegung der technischen und vertraglichen Eckpunkte der Ausschreibung, Festlegung der Kriterien zur Auswahl geeigneter Unternehmer, Festlegung der Kriterien zur Bewertung der Angebote, Beteiligung an der Bewertung der Angebote in den Aspekten Städtebau und Architektur).

Beteiligung der Bürger und der Mitarbeiter

Es ist geplant, die Bürger und die Mitarbeiter am Neubau des Rathauses zu beteiligen, um ihre Ansichten und Ideen in das Verfahren einzubringen. Hierzu ist eine Dialog-Veranstaltung vorgesehen. Die in dieser Veranstaltung entwickelten Anregungen können im Rahmen der Verhandlungen mit den Unternehmen in die Planungen eingebracht werden.

3. Vergleich des Verfahrens mit herkömmlicher Realisierung

Die Durchführung des vorgesehenen Verfahrens erfordert fachliche Unterstützung, da die Ausschreibung und Vergabe von Leistungspaketen anstelle von Einzelgewerken Erfahrungen und spezifische Kenntnisse erfordern, die bei der Verwaltung nicht vorgehalten werden können.

Die externen Beratungsleistungen ersetzen zu einem Teil die ansonsten gesondert zu beauftragenden Architektenleistungen, deren Honorierung durch die Gemeinde dadurch entfällt. Da vorgesehen ist, die Planungsleistungen (und damit die Hinzuziehung von Architekten und Ingenieuren) auf den/die Unternehmer zu übertragen, werden alle weiteren (nicht von den Beratern erbrachten) Planungsleistungen von den Unternehmern im Angebot kalkuliert.

Auf Grundlage der Erfahrung einer Vielzahl abgeschlossener Verfahren ist davon auszugehen, dass die in den Angeboten der Bieter kalkulierten Planungskosten zwischen 4% und 8%-Punkte unter den vergleichbaren Kosten einer gesonderten Beauftragung durch die Gemeinde liegen. Bei einem Bauvolumen von bspw. 3,5 Mio. Euro entspricht dies einer Honorarsumme von zwischen 140 und 280 Tsd. Euro.

Die Beratungskosten werden daher durch Vorteile aus dem gewählten Verfahren regelmäßig überkompensiert.

Zeitplanung

Das gewählte Verfahren kann in folgenden Zeitschritten bearbeitet werden:

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Vorbereitung der Ausschreibung | bis Ende März 2017 |
| ▪ Teilnahmewettbewerb | bis Mitte Mai 2017 |
| ▪ Angebotserstellung | bis Mitte August 2017 |
| ▪ Auswertung und Verhandlung | bis Ende September 2017 |
| ▪ Angebotsüberarbeitung | bis Ende Oktober 2017 |
| ▪ Auswertung und Vorbereitung Zuschlagserteilung | bis Jahresende 2017 |

Die bauliche Umsetzung wird wie folgt abgeschätzt:

- | | |
|--|------------------------|
| ▪ Entwurfsplanung | bis Ende Januar 2018 |
| ▪ Genehmigungsplanung | bis Mitte Februar 2018 |
| ▪ Dauer Genehmigungsprüfung (Baugenehmigung) | bis Mitte Mai 2018 |
| ▪ Abbruch (vorgezogen) | bis Mitte Mai 2018 |
| ▪ Bauausführung (12 Monate) | bis Mitte Mai 2019 |

Durch die vorgeschaltete detaillierte Beschreibung aller Anforderungen an Planung und Gebäude werden Änderungsnotwendigkeiten im Übergang zwischen Planung und Ausführung weitgehend minimiert. Der Bauablauf startet dadurch im Vergleich zu einer herkömmlichen Realisierung zwar später, wird aber in erfahrungsgemäß kürzerer Zeit abgeschlossen, so dass die Gesamtdauer der Planung und Ausführung gegenüber der herkömmlichen Vorgehensweise nicht verlängert wird, sondern sich in der Regel deutlich verkürzt.

Durch eine mögliche Übertragung der Bauzwischenfinanzierung wird zudem die Einhaltung von Kosten und Terminen zusätzlich abgesichert.

4. Vorstellung der externen Beratungsunternehmen (Anlage 2)

Für die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens benötigt die Gemeinde Ostbevern personelle und fachliche Unterstützung. Neben einer rechtlichen Unterstützung zur Strukturierung und Begleitung des Vergabeverfahrens sowie zur Ausarbeitung der erforderlichen Verträge wird ein Ingenieurbüro zur Erarbeitung sämtlicher technischer Vergabeunterlagen sowie ein Beratungsbüro zur Begleitung der wirtschaftlichen Aspekte der Gesamtvergabe und Angebotswertung benötigt.

Die Verwaltung empfiehlt, bei der externen Unterstützung auf Unternehmen zu setzen, welche zum einen über umfangreiche Erfahrungen mit vergleichbaren Infrastrukturprojekten und Vergabeverfahren verfügen und welche zum anderen bereits in der gleichen Konstellation zusammengearbeitet haben. Ein in der Zusammenarbeit erfahrenes Team verspricht aus Sicht der Verwaltung das höchste Maß an Qualität der Beratung sowie zeitliche Vorteile.

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

Die iwb Ingenieurgesellschaft mbH wurde 1987 gegründet und erbringt heute bundesweit die verschiedensten Planungs- und Projektmanagementleistungen für nahezu alle Bereiche der Bau- und Immobilienwirtschaft. Ein großer Schwerpunkt der Leistungen liegt in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem Industriebau aber auch Spezialobjekten, wie z. B. Schulen und Rathäusern. Für derartige Projekte bietet die iwb Beratungs-, Planungs-, Controlling- und Projektmanagementleistungen von der Konzeptfindungsphase bis zur Übergabe an den Nutzer, bei Bedarf auch in der ersten Betriebsphase, an.

Planungsleistungen inkl. Bedarfsanalysen, Erstellung von Vergabeunterlagen – klassisch und funktional - sowie Begleitung der Vergabeverfahren werden im Sinne der Leistungsbilder der HOAI aber auch individuell konzipiert und nachhaltig umgesetzt.

Die Managementleistungen umfassen das klassische AHO-Leistungsspektrum (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.) und werden auf Wunsch der Kunden projektspezifisch angepasst. In diesem Zusammenhang werden ebenso Leistungen des Umzugsmanagements, des Claimmanagements (Anspruchsmanagement) etc. übernommen; Consultingleistungen wie z. B. eine Due Diligence (Risikoprüfung) runden das Bild ab.

Besonderes Augenmerk richtet sich bei der Durchführung der Leistungen auf die fachtechnische Kontrolle aller Planungs- und Baudurchführungstätigkeiten durch den Einsatz von Fachingenieuren der verschiedenen Anlagengruppen der Technischen Ausrüstung, der Tragwerksplanung aber auch der Architektur und der Verkehrsinfrastruktur.

Die Kompetenz der Fachingenieure resultiert aus der Tätigkeit als General- oder Einzelgewerkeplaner komplexer Bauaufgaben. Hierzu kann im Rahmen der iwb-Gruppe auf mehr als 190 Mitarbeiter zurückgegriffen werden.

Als Mitglied des DVP (Deutscher Verband der Projektmanager e. V.) sind die Einhaltung der Kosten-/Termin- und Qualitätsziele die Basis des Handelns. Die Nachhaltigkeit der Arbeit wurde in zahlreichen Wettbewerben bundesweit prämiert.

Sämtliche Prozesse in der iwb Ingenieurgesellschaft mbH sind ISO-zertifiziert und eng auf die ganz persönlichen Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten

DKC

Die DKC Kommunalberatung GmbH ist eine reine Kommunalberatungsgesellschaft, zu deren Auftraggebern in erster Linie Kommunen, aber auch kommunale Unternehmen, kommunale Spitzenverbände und Ministerien, weiterhin Sparkassen und Sparkassenverbände zählen.

DKC ist seit 22 Jahren im Markt aktiv und verfügt über umfassende Erfahrungen von vorbereitenden Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und in der Vorbereitung und Durchführung von komplexen Vergabeverfahren. Seit 2002 wurden über 100 Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen erstellt, sowie 23 Vergabeverfahren mit einem Investitionsvolumen zwischen 2,5 bis 100 Mio. Euro erfolgreich umgesetzt.

Eine ausführlichere Unternehmensdarstellung kann dem Internetauftritt der DKC unter www.dkc-kommunalberatung.de entnommen werden.

Das Projekt Gemeinde Ostbevern Neubau Rathaus wird durch DKC mit den folgenden Mitarbeitern begleitet und beraten:

- Michael Schultze-Rhonhof
- Tobias Schoofs

DKC und die für dieses Projekt vorgesehenen Mitarbeiter verfügen über langjährige Erfahrung und umfangreiche Referenzen auf dem Gebiet der wirtschaftlichen Projektberatung und der Vorbereitung und Durchführung komplexer öffentlicher Infrastrukturvorhaben.

Gemeinsame Erfahrungen des Beraterteams

Gemeinsam beriet man die Stadt Lage und die Gemeinde Ense bei der Vorbereitung und Durchführung von Verhandlungsverfahren zu Schulneubauten.

Aktuell begleitet das Beraterteam die Gemeinde Nordwalde bei einem zu der Ausgangslage in Ostbevern sehr vergleichbaren Rathausneubau. Ebenfalls aktuell ist die gemeinsame Beratung der Stadt Gladbeck bei einem PPP-Projekt zum Abriss und Neubau eines Gymnasiums.

5. Wesentlicher Leistungsumfang der Beratungsunternehmen und Kosten

Der Leistungsumfang der Beratungsunternehmen orientiert sich streng an dem zuvor dargestellten Grobablauf des Verfahrens. Die Beratungsleistungen bestehen im Wesentlichen aus:

- Wahl der Vergabeverfahrensart
- Vorbereitung des Vergabeverfahrens
 - Terminplanung
 - Projektorganisation, Ansprechpartner / Zusammenarbeit
- Erstellung der Vergabeunterlagen
 - Entwicklung der Eignungs- und Zuschlagskriterien
 - Vorbereitung von Bewerberformularen und Angebotsformblättern
 - Formulierung von Verfahrensbedingungen
 - Funktionale Leistungsbeschreibung Bau
 - Projektvertrag
 - Erstellen der öffentlichen Bekanntmachung/Vorinformation
- Unterstützung der Gemeinde Ostbevern im Vergabeverfahren
 - Beantwortung von Fragen
 - Prüfung und Auswertung der Teilnahmeanträge, Auswahl geeigneter Unternehmen
 - Prüfung und Auswertung der Angebote
 - Verhandlungsgespräche
 - Wirtschaftlichkeitsvergleiche
 - Empfehlungen zur Vergabeentscheidung

Die Unternehmen haben die für die Beratung anfallenden Gesamthonorare wie folgt beziffert:

Rechtsanwaltsberatung	rd. 70.000 €	(inkl. 8 Terminen vor Ort)
DKC	rd. 36.000 €	(inkl. 11 Terminen vor Ort)
iwb	rd. 74.000 €	(inkl. 11 Terminen vor Ort)

Wolfgang Annen
Bürgermeister

Hans-Heinrich Witt
Fachbereichsleiter
