



Beschlussvorlage Nr. 2020/169

25.06.2020

Federführend: Hospitalstiftung
Günther Danner

Beteiligt: Baudezernat
Finanzdezernat

Tagesordnungspunkt:

Ausschreibung Bau eines Pflegeheimes in Rottenburg am Neckar-Ergenzingen

Beratungsfolge:

Gemeinderat	07.07.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

Hospitalausschuss	03.12.2015	Vorberatung Wirtschaftsplan 2016	nichtöffentl.
Gemeinderat	26.01.2016	Beschluss Wirtschaftsplan 2016	öffentlich
Hospitalausschuss	20.10.2016	Bericht Besichtigungsfahrt; Vorstellung Raumprogramm und Machbarkeitsstudie	nichtöffentl.
Hospitalausschuss	10.11.2016	Vorberatung Architektenwettbewerb	nichtöffentl.
Ortschaftsrat Ergenzingen	16.11.2016	Information	nichtöffentl.
Gemeinderat	29.11.2016	Entscheidung Architektenwettbewerb	öffentlich
Hospitalausschuss	19.06.2018	Vorstellung überarbeiteten Planung	nichtöffentl.
Gemeinderat	18.12.2018	Bericht zum aktuellen Stand	nichtöffentl.
Gemeinderat	21.05.2019	Bericht zum aktuellen Zwischenstand	öffentlich
Hospitalausschuss	17.07.2019	Vorberatung zur Bewerbung/Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit der Fa. FWD	nichtöffentl.
Gemeinderat	23.07.2019	Entscheidung über die Bewerbung/Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit der Fa. FWD	nichtöffentl.
Hospitalausschuss	12.03.2020	Vorstellung der Zusammenarbeit Fa. FWD und Hospitalstiftung	nichtöffentl.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat zieht die Sache an sich und beschließt die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei Menold Bezler für die Beratung sowie das Vergabemanagement bei Konzeption und Umsetzung einer kombinierten Planungs- und Bauvergabe für ein Pflegeheim in Ergenzingen nebst Entwicklung und Bebauung der Restgrundstücksfläche („Investorenprojekt“) im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach VOB/A mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb in Höhe von circa 350.000 € (inkl. MwSt).

Anlagen:

Angebotsunterlagen (nichtöffentlich)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Benarz
Bürgermeister

Gez. Günther Danner
Hospitalverwalter

Finanzielle Auswirkungen: Ja

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung:

Ausgangslage:

Die Hospitalstiftung beabsichtigte ursprünglich im Baugebiet Öchsner II in Ergenzingen ein Pflegeheim mit 60 Pflegeplätzen (in jeweils 15er Wohngruppen) und vier eingestreuten Tagespflegeplätzen zu errichten. In den 60 Pflegeplätzen waren vier eingestreuete Kurzzeitpflegeplätze, ein Hospizzimmer und ein Urlaubszimmer (jeweils mit einem separaten Raum für Angehörige/Begleiter) enthalten. Im Eingangsbereich sollte eine Cafeteria angeboten werden. Das Grundstück sollte von der Stadt Rottenburg am Neckar kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Für die Findung des Gebäudes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Einbindung in das Quartier Öchsner II wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Nachdem erkennbar war, dass das zur Verfügung stehende Budget von ca. 7,5 Millionen Euro (Stand 2017) für die Realisierung des Siegerentwurfs des Architekturbüros Riehle nicht ausreichen würde, wurde dieser grundlegend überarbeitet, um das Baukostenziel zu erreichen. Wesentliches Ergebnis dabei war, dass die zu erwartenden Kosten für das Pflegeheim in Höhe von ca. 13,1 Millionen Euro auf eine optimierte Variante mit ca. 11,6 Millionen Euro zuzüglich Grundstückskosten reduziert werden konnte. Auch dieser Betrag lag jedoch noch deutlich über den zur Verfügung stehenden Mitteln, die zu diesem Zeitpunkt bei ca. 8,988 Millionen € lagen.

Die Refinanzierung der Investitionskosten bei einem Pflegeheimneubau ist streng geregelt und vom Land vorgegeben. Danach kann der zuständige Landesverband für Jugend und Soziales (KVJS) nur Investitionskosten (IK) in Höhe der durchschnittlichen fortgeschriebenen Baukostenindizes bei den Pflegesätzen (sog. IK-Anteil) genehmigen. Die über die Kostenrichtwerte hinausgehenden Investitionskosten würden weder vom Land noch von der Kommune bezuschusst und würden den Träger und damit die Hospitalstiftung dauerhaft mit einem nicht refinanzierbaren Kostenanteil belasten, der nicht tragbar ist. Der aus dem Architektenwettbewerb hervorgegangene Entwurf war deshalb von der Hospitalstiftung nicht umsetzbar.

Daraufhin erteilte der Gemeinderat der Verwaltung den Auftrag, mit anderen in der Umgebung tätigen Pflegeheimbetreibern orientierende Gespräche zu führen. Bei diesen Gesprächen sollte herausgefunden werden, ob es Interessenten dafür gibt, ein Pflegeheim in Ergenzingen in der genannten Größe zu errichten und zu betreiben. Idee war es, das Baugrundstück nicht der Hospitalstiftung, sondern einem anderen Träger zur Errichtung eines Pflegeheims zu übertragen. Die Gespräche wurden durch die Hospitalstiftung und das für diese zuständige Finanzdezernat geführt.

Dabei wurden 13 in Baden-Württemberg im Bereich der Altenpflege tätige Institutionen angesprochen. Zusätzlich meldeten sich fünf Investoren, darunter die Firma FWD. Es konnte ein grundsätzliches Interesse an diesem Projekt eruiert werden. Die Gespräche ergaben jedoch auch, dass das Konzept der Einrichtung zu überarbeiten war. Seither geht die Verwaltung von folgendem Bedarf aus:

- 55 vollstationäre Pflegeplätze
- 5 solitäre Kurzzeitpflegeplätze (bisher 4 eingestreute Kurzzeitpflegeplätze) und
- 10 Tagespflegeplätze (bisher 4 integrierte Tagespflegeplätze)

Favorisiert ist die schlüsselfertige Erstellung des entsprechenden Gebäudes. Nach rechtlicher Prüfung der komplexen Angelegenheit durch die Rechtsanwaltskanzlei Menold Bezler ergab sich, dass eine zügige und rechtssichere Umsetzung des Projekts eine europaweite Ausschreibung des Bauprojekts erfordert. Andere Verfahren kommen hierbei nicht in Betracht.

Angesichts der hohen Investitionssumme und rechtlichen Komplexität des Verfahrens schlägt die Verwaltung vor, eine auf Vergaberecht spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei mit der Angelegenheit zu beauftragen. Vor diesem Hintergrund forderte die Hospitalstiftung für die Konzeption und Umsetzung einer kombinierten Planungs- und Bauvergabe für ein Pflegeheim in Ergenzingen nebst Entwicklung und Bebauung der Restgrundstücksfläche („Investorenprojekt“) im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach VOB/A mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb eingeholt.

Die Kosten wurden wie folgt anboten, wobei derzeit noch abschließende Verhandlungen mit dem Ziel einer Kostensenkung geführt werden:

Gesamthonorar	EUR 282.190 netto
zzgl. Nebenkosten 6 %	EUR 16.931 netto
zzgl. 16 % (2/3), 19 % (1/3) MwSt.	EUR 50.850
Gesamt	EUR 349.971

Die Verwaltung schlägt vor, das Vergabeverfahren bis einschließlich Vertragsabschluss von der Rechtsanwaltskanzlei Menold Bezler durchführen zu lassen.

Damit bereits vor der Sommerpause notwendige weitere Abstimmungen vorgenommen werden können, wird vorgeschlagen, dass der Gemeinderat die Sache an sich zieht und einen Beschluss herbeiführt.

Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Stiftungssatzung zuständig, da die Auftragssumme 250.000 € übersteigt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat zieht die Sache an sich und beschließt die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei Menold Bezler für die Beratung sowie das Vergabemanagement bei Konzeption und Umsetzung einer kombinierten Planungs- und Bauvergabe für ein Pflegeheim in Ergenzingen nebst Entwicklung und Bebauung der Restgrundstücksfläche („Investorenprojekt“) im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach VOB/A mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb in Höhe von circa 350.000 € (inkl. MwSt).