

Beschlussvorlage WBR Nr. 2022/087

19.05.2022

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Neubau-Vorhaben für 30 Wohneinheiten im Baugebiet Öchsler II, Rottenburg am Neckar-Ergenzingen
- Durchführung eines VgV-Verfahrens
- Besetzung der Verhandlungskommission

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	19.07.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.07.2022	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlag für das Neubauvorhaben von 30 Wohneinheiten im Baugebiet Öchsler II, Gemarkung Rottenburg am Neckar-Ergenzingen, durch die Wohnbau Rottenburg am Neckar (WBR).
2. Der Gemeinderat stimmt der Besetzung der Verhandlungskommission – wie nachstehend beschrieben – zu.

Anlage: 1 Information zur Auftragsvergabe

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2022	5.132022.*	Neubaumaßn. Ergänzungen	78715000	Ausz. für HBMaßn.	0 EUR
					EUR
Summe					0 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	29.000 EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	200.000 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:

NI-Check:

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

Planungsverfahren

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung
- Integrationsbeirat
- Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Öchsner II“, Rottenburg am Neckar-Ergenzingen, wurde am 31.10.2019 rechtsverbindlich. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO fest.

Am 22.02.2022 fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Öchsner II" - und der örtlichen Bauvorschriften. Der Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich u.a. nur dahingehend geändert, dass in Teilbereichen der Gemeinbedarfsfläche Pflegeheim auch Wohngebäude (betreutes und barrierefreies) Wohnen zulässig sind, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufgehoben und die Zahl der zulässigen Wohnungen im WA2 aufgehoben werden.

Diesen WA2 wird die WBR mit drei Einzelgebäuden mit je 10 WE bebauen. Es ist vorgesehen, dass bis zu 50% der Wohnungen nach dem sozialen Mietraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg öffentlich gefördert und errichtet werden.

Das zu beauftragende Architekturbüro ist im Rahmen eines VgV-Verfahrens zu suchen/ finden

2. Verfahren

Die Unterschwellenvergabeverordnung (UVgO) ist eine Verfahrensverordnung. Sie regelt die Vergabe öffentlicher Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte und ersetzt die verschiedenen Vergabe- und Vertragsordnungen für Leistungen. Sie tritt für die Länder durch die entsprechenden landesrechtlichen Regelungen in Kraft.

Das Innenministerium Baden-Württemberg hat die Verwaltungsvorschrift über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich (Vergabe-VwV) überarbeitet und zum 01.04.2019 in Kraft gesetzt. Damit ist in Baden-Württemberg nun sowohl auf Landes- als auch auf kommunaler Ebene die erforderliche Anpassung an die neue Rechtslage nach der Vergaberechtsverordnung erfolgt.

Wie auch schon das vorige Regelwerk VOL/A wird auch die UVgO durch diese Verwaltungsvorschrift den Kommunen zur Anwendung nur empfohlen und nicht zwingend vorgegeben – vgl. Vergabe-VwV vom 27.02.2019 (GABl. S. 118).

Nachdem für das spätere Bauvorhaben Fördergelder des Landes beantragt werden sollen, ist § 50 UVgO zu beachten. Nach dieser Bestimmung sind öffentliche Aufträge über Leistungen, die im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht oder im Wettbewerb mit freiberuflichen Tätigen angeboten werden, grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben. Dadurch soll dem Grundsatz des wirtschaftlichen Handelns Rechnung getragen werden.

Im Übrigen gibt die hausinterne Dienstanweisung für Vergaben vor, dass bei Aufträgen von freiberuflichen Leistungen über 10.000 Euro bis 50.000 Euro – i.d.R. bei mindestens drei Unternehmen - Angebote hierfür einzuholen sind.

Diese Preisanfragen sind bereits für die externe Betreuung des Verfahrens notwendig. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 30.000 Euro. Die Betriebsleitung wird nach Beschlussfassung über das vorgeschlagene Verfahren in eigener Zuständigkeit den Auftrag für die Betreuung des Verfahrens erteilen.

Für die Einholung dieser Preisanfragen hat die WBR die beigefügten Informationen zur Auftragsvergabe erarbeitet (vgl. Anlage – das spätere Angebotsformular ist nicht beigefügt). Daraus geht auch die zu bebauende Fläche hervor.

3. Planungswettbewerb/VgV-Vergabeverfahren:

Seit 18.04.2016 gilt das neue Vergaberecht. Die Stadt Rottenburg am Neckar und WBR sind an das öffentliche Vergaberecht nach der neuen Vergabeverordnung (VgV) sowie an das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) gebunden. Da der Auftragswert für die überwiegende Zahl der Ingenieurleistungen aufgrund des geschätzten Auftragsvolumens über dem Schwellenwert der VgV (von derzeit 215.000 Euro – netto) liegt, muss die Planung über ein europaweites Verfahren ausgeschrieben werden.

Für das Auswahlverfahren bei den Architekturbüros schlagen wir das Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag vor:

- Teilnahmewettbewerb (Bewerbungsverfahren mit Präqualifikation)
- Verhandlungsverfahren (mit Lösungsvorschlag)

Nach den aktuellen Erfahrungen gehen wir von einer Verfahrensdauer von ca. 5 Monaten aus.

Weiter schlägt die Betriebsleitung vor, ein Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen auszuschreiben. Die auszuarbeitende Gestaltung des Baukörpers lässt eine bessere Beurteilung der Aufgabenumsetzung im Rahmen der Verhandlungssitzung, neben der der Leistungsfähigkeit des Büros zu.

4. Vergütung pro Lösungsvorschlag im Rahmen des VgV-Verhandlungsverfahrens:

Auf der Grundlage der für die maßgeblichen Baukostengruppen 300 und 400 angenommenen Herstellungskosten von ca. 4,5 Mio. Euro (netto) sowie unter Zugrundelegung der Anlage 10 zur HOAI ist für eine schematische Vorplanung von einer Bruttovergütung je eingeladenem Bieter von 10.000 Euro auszugehen.

Es wird sich anhand der eingehenden Bekundungen von Interessenten zeigen, wie viele Büros (angenommen 5) zur Erarbeitung eines Lösungsvorschlags eingeladen werden.

Die erforderliche Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung in dieser Höhe obliegt dem Betriebsleiter.

5. Terminplanung

- Einholung der Preisanfragen im III. Quartal 2022
- Freihändige Vergabe der Verfahrensbegleitung Ende III. Quartal 2022
- Ausschreibung des VgV-Vergabeverfahrens mit Lösungsvorschlag IV. Quartal 2022
- Verhandlungskommission Januar/Februar 2023

- Beauftragung der Planung zum II. Quartal 2023

6. Zusammensetzung der Verhandlungskommission:

Aufgrund des beschriebenen Verhandlungsverfahrens schlägt die Betriebsleitung vor, dass der gesamte Betriebsausschuss der WBR wieder am Verhandlungsverfahren beteiligt wird. Somit stellen sich die Teilnehmer wie folgt dar:

Wertungsberechtigte Mitglieder des Betriebsausschusses WBR:

Kurt Hallmayer, CDU
Hermann Sambeth, CDU
Horst Schuh, CDU
Ursula Clauß, GRÜNE
Sybille Metzler, GRÜNE
Klaus Hartmann, FW/FB
Volkmar Raidt, FaiR
Hermann Josef Steur, SPD
Christian Biesinger, JA
Marlene Fischer, DIE LINKE

Außerdem wir vorgeschlagen, die beiden Fraktionsvorsitzenden im Ortschaftsratsrat Ergänzungen als wertungsberechtigte Mitglieder einzubinden:

Renate Holzmann, BfE
Reinhold Baur, CDU und UB

Wertungsberechtigte Mitglieder der Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar und der WBR:

Stephan Neher, Oberbürgermeister
Thomas Weigel, Erster Bürgermeister
Dr. Hendrik Bednarz, Bürgermeister
Volker Derbogen, Betriebsleiter WBR
NN, Ortsvorsteher/in

Wertungsberechtigte externe Fachgutachter (Architekten):

NN
NN

Informationen zur Auftragsvergabe

Auftraggeberin
Wohnbau Rottenburg am Neckar

**Wohnbauvorhaben „Drei Punkthäuser“
im Neubaugebiet „Öchsner II“**

Informationen zur Auftragsvergabe

für die

Verfahrensbegleitung

des VgV-Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlag
gem. § 17 VgV für die Objektplanung
Gebäude gem. §§ 33 ff. HOAI

Auftraggeberin

Wohnbau Rottenburg am Neckar
Marktplatz 25 (Postanschrift Marktplatz 18)
72108 Rottenburg am Neckar

Ansprechpartner

Herr Volker Derbogen
Tel.-Nr. 07472/165-492 (nur montags)
Mobil.-Nr. 0172/623 26 26
Volker.Derbogen@wb-rottenburg.de

Projekt

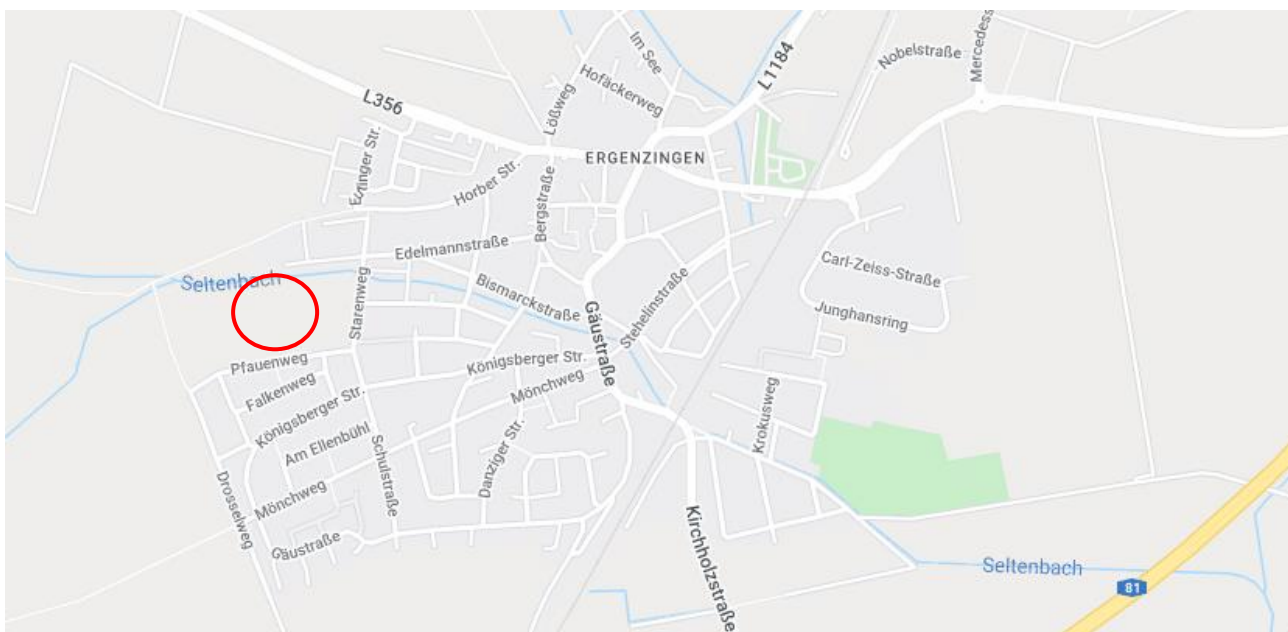
Wohnbauvorhaben „Drei Punkthäuser“ im Neubaugebiet „Öchsner II“ im Stadtteil Ergenzingen, Stadt Rottenburg am Neckar.

Anlass und Beschreibung des Wohnbauvorhabens

Das Neubaugebiet „Öchsner II“ liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ergenzingen und soll die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigen sowie auch die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze sichern. So hat der Ortschaftsrat Ergenzingen Mitte des Jahres 2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Öchsner II“ gefasst. Neben einigen Bauplätzen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorwiegend im Süden und Westen des Quartiers beinhaltet der städtebauliche Entwurf auch ein Pflegeheim mit rund 60 Pflegeplätzen, Wohnangebote für ambulante Betreuungsmöglichkeiten sowie Gebäude für Geschosswohnungsbau.

Um den Bedarf an preisgünstigem Mietwohnraum in der Stadt Rottenburg am Neckar zu mildern, beabsichtigt der Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar, die Wohnbau Rottenburg am Neckar (WBR), auf den neu gebildeten Grundstücken Nr. 48, 49 und 50 im Neubaugebiet „Öchsner II“ im Stadtteil Ergenzingen, Stadt Rottenburg am Neckar, in den drei Punkthäusern insgesamt ca. 30 Wohnungen (davon 50% der Wohnungen öffentlich gefördert) mit Tiefgaragen zu entwickeln.

Zukünftig sollen diese Wohnungen im Bestand der Wohnbau Rottenburg am Neckar geführt und an Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen vermietet werden.



Verortung des Bauvorhabens im Stadtteil Ergenzingen

Jedes der drei Punkthäuser wird entsprechend des Bebauungsplans zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Flachdach aufweisen. Je Gebäude sollen ca. 10 Wohnungen entstehen.

Die Gebäude werden zukünftig von Süden über die Wohnstraße 2 erschlossen und sollen über eine gemeinsame Tiefgarage und gemeinsame Haustechnikräume verfügen.



Verortung des Bauvorhabens innerhalb des Neubaugebiets „Öchsner II“

Für das Wohnbauvorhaben soll die Objektplanung Gebäude gem. §§ 33 ff. HOAI, Leistungsphasen 1-9, in einem VgV-Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag vergeben werden, da der Auftragswert für die Objektplanung Gebäude nach überschlägiger Ermittlung über dem EU-Schwellenwert liegt und die Auftraggeberin somit an das öffentliche Vergaberecht nach GWB/VgV gebunden ist.

Auftragsgegenstand dieser Angebotsanfrage

Für die Verfahrensbegleitung des o.g. VgV-Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlag gem. § 17 VgV soll ein geeignetes Planungs- bzw. Ingenieurbüro beauftragt werden, welches alle erforderlichen Verfahrensschritte sowie die hierfür erforderlichen Unterlagen für die Wohnbau Rottenburg vorbereitet und die Wohnbau Rottenburg während des Verfahrens begleitet.

Ablauf des VgV-Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlag für die Objektplanung Gebäude

Das Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV soll ohne Planungswettbewerb, aber mit Lösungsvorschlag ausgeschrieben werden. Nach EU-weiter Bekanntmachung sollen im Teilnahmewettbewerb 5 geeignete Bewerber/innen ausgewählt und zu einem Erstangebot mit Abgabe eines Lösungsvorschlags für die Aufgabe aufgefordert werden. Die Lösungsvorschläge der Bieter/innen sollen mit dem Erstangebot, vor der Verhandlung, zur Vorprüfung im verfahrensbegleitenden Büro abgegeben werden. Die Lösungsvorschläge der Bieter/innen sollen dann durch die Bieter/innen selbst, während ihrer jeweiligen Verhandlung, der Verhandlungskommission, welche zusammengesetzt ist aus Mitgliedern der Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Mitgliedern des Betriebsausschusses der Wohnbau Rottenburg am Neckar sowie externen Fachgutachtern/innen (Architekten/innen), vorgetragen und im Anschluss an die jeweilige Verhandlung (ohne Beisein der Bieter/innen) von der Verhandlungskommission beurteilt werden. Die Beurteilung des jeweiligen Lösungsvorschlags fließt in die Gesamtwertung des Erstangebots ein. Die Auftragsverhandlung dient, neben der Vorstellung der Lösungsvorschläge, der inhaltlichen Verbesserung der Angebote sowie der Kurzpräsentation der Bieter/innen. Die Verhandlung wird durch Mitteilung an die Bieter/innen und der Frist zur Einreichung des endgültigen Angebots abgeschlossen. Die Zuschlagsentscheidung erfolgt entsprechend der zu Beginn des Verfahrens ausformulierten Zuschlagskriterien.

Auftragszeitraum

Die Vorbereitung des VgV-Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlag gem. § 17 VgV soll durch den/die Auftragnehmer/in ab dem 3. Quartal 2022 erarbeitet werden. Der Teilnahmewettbewerb ist für den September/Oktober 2022 geplant. Die Aufforderung zur Abgabe eines Erstangebots mit Lösungsvorschlag soll Mitte Oktober 2022 erfolgen. Die Verhandlungssitzung soll Mitte Januar/Februar 2023 stattfinden. Es ist geplant, das VgV-Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag bis Ende April 2023 abzuschließen, so dass in die Gebäudeplanung ab 2023 eingestiegen werden kann.

Ausfüllen des Angebotsformulars

Das Formular „Angebot“ wird im Dateiformat docx (Microsoft Word) zum direkten Ausfüllen in die vordefinierten Felder bereitgestellt. Zusätzlich wird das Formular im pdf-Format zur Verfügung gestellt. Das Angebot ist mit einer rechtsgültigen Unterschrift zu versehen.

Kriterien für die Vergabeentscheidung

Das beigefügte Angebotsformular ist von dem/der Bieter/in vollständig auszufüllen.

Im ersten Abschnitt des Formulars „Angebot“ (Ziff. 1) werden Angaben zum/zur Bieter/in abgefragt. Die drin abgefragten Zulassungs- und Eignungskriterien müssen uneingeschränkt durch den/die Bieter/in erfüllt werden. Erfüllt der/die Bieter/in die Zulassungs- und Eignungskriterien nicht, ist das Angebot vom Verfahren auszuschließen.

Zulassungs- und Eignungskriterien
Fristgerechter Eingang des Angebots
Vollständigkeit des Angebots: Vollständig ausgefülltes Angebotsformular; Vorliegen aller einzureichenden Unterlagen
Nachweis der beruflichen Qualifikation
Bestätigung zur Berufshaftpflichtversicherung

Im zweiten Abschnitt des Formulars „Angebot“ (Ziff. 2) wird das Honorarangebot abgefragt. Der Preis ist das einzige Zuschlagskriterium. Die Abgabe von Teil- oder Nebenangeboten ist nicht zulässig. Das im Vergleich niedrigste Honorarangebot erhält den Zuschlag, eine Verhandlung über das Honorarangebot wird nicht durchgeführt.

Rückfragen, Unterlagen und Fristen des Angebots

Rückfragen können schriftlich bis zum **xy.xy.2022** per Email an Volker.Derbogen@wb-rottenburg.de gestellt werden. Hierbei bitte immer im Betreff „Wohnbauvorhaben Öchsner II - Rückfragen“ voranstellen. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt bis **xy.xy.2022** an alle Bieter/innen gleichlautend.

Das ausgefüllte Angebot ist mit allen erforderlichen Anlagen einzureichen bis zum **Xy.xy.2022** über die E-Mail-Adresse volker.derbogen@wb-rottenburg.de

Datenschutz

Der/die Bieter/in erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm/ihr mitgeteilten personenbezogenen Daten für die Auftragsvergabe verarbeitet und gespeichert werden.

Rottenburg am Neckar, **xy.xy.2022**

Volker Derbogen