

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Informationsvorlage

Nr.: I-003/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	24.04.2019	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	30.04.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	07.05.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	14.05.2019	öffentlich

Information über die Vergabe der Planungsleistung zur Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses im Ortsteil Buchow-Karpzow

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss B-204/2018 wurde die Zuständigkeit der Vergabe von Planungsleistungen für das Bauvorhaben Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses im Ortsteil Buchow-Karpzow (BBS)“ auf den Bürgermeister übertragen.

Über die Ergebnisse des ordnungsgemäßen Vergabeverfahrens sollte der Hauptausschuss und die Gemeindevertreter der Gemeinde Wustermark in der darauffolgenden planmäßigen Sitzung informiert werden. Dem wird hiermit Rechnung getan.

Maßnahme: Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses im OT Buchow-Karpzow
Betreff: Planungsleistungen nach HOAI
Vergabearbeit: Öffentliche Ausschreibung

Durch die Auftragsbekanntmachung wurden Planungsbüros aufgefordert bis zum 30.11.2018 – 13:00 Uhr – Angebote für das Vergabeverfahren „Planungsleistungen LP 1-9 für die Hüllensanierung des ehemaligen Gutshauses in der Gemeinde einzureichen.

Bis zur gesetzten Frist ging 2 Angebote ein.

Firmenname	Straße	Hr.	Plz	Ort
aptoPlan Generalplanung GmbH	Goslarer Ufer	29	10589	Berlin
Architekturatelier Alexander Rindt GmbH	Lindenufer	39	13597	Berlin

Bei der Prüfung der eingereichten Unterlagen, hinsichtlich der in der Auftragsbekanntmachung und den Vergabeunterlagen geforderten Eignungskriterien zur finanziellen, beruflichen sowie technischen Leistungsfähigkeit (u.a. Angaben zur beruflichen Qualifikation, zum Mindestumsatz, der Mitarbeiteranzahl und zu vergleichbaren Referenzobjekten der letzten Jahre) wurden festgestellt, dass die formalen Voraussetzungen gegeben sind.

Somit wurden diese beiden Planungsbüros in der weiteren Stufe des Vergabeverfahrens Gelegenheit gegeben am 22.01.2019 ihr Projekt persönlich vor einem ausgewählten Gremium vorzustellen und sich Fragen zu stellen. Gemäß dem Beschluss B-043/2018 war das Gremium mit 7 Personen besetzt:

Mitglieder des Ortsbeirates Buchow-Karpzow	(3 Personen)
einem ortsansässigen Architekten	(1 Person)
eine aktiv interessierte Bürgerin	(1 Person)
den stellv. Bauausschussvorsitzenden	(1 Person)
den Hauptausschussvorsitzenden	(1 Person)

Nach dem Vorstellungstermin wurden durch jedes Gremiumsmitglied auf Grundlage der Zuschlagskriterien die Planungsbüros bewertet. Nach Auswertung der Angebote entsprechend der Zuschlagskriterien erreichten die Bieter folgende Gesamtpunktzahl.

Bieter	Gesamtpunktzahl	Bemerkungen
aptoPlan Generalplanung GmbH	53,00	Nebenkostenpauschale: 0,0 %
Architekturatelier Alexander Rindt GmbH	88,43	Nebenkostenpauschale: 3,0%

In Ergebnis der Bewertung erreichte das Planungsbüro „Architekturatelier Alexander Rindt“ aus Berlin somit die höchste Punktzahl.

Beide Bieter betrachteten die Umsetzung der Hoch- und Tiefbaumaßnahme so, dass gleichzeitig die Hüllensanierung als auch der Innenausbau der gemeindeeigenen als auch der vermieteten Räume erfolgen soll.

Hier wurden von beiden Architekturbüros folgender Hinweis gegeben:

Wenn die Hüllensanierung zuerst gemacht werden soll und in diesem Zusammenhang die Fenster symmetrisch angeordnet bzw. sich die derzeitige Zugangssituation ändert, hat das unweigerlich Auswirkungen auf einen Eingriff in den Innenwohnraum. Dann würde sich der Zuschnitt der Wohnungen ändern.

Das hätte dann zur Konsequenz, dass dann die Wohnungen mitsaniert werden müssen.

Damit entsteht eine geänderte Aufgabenstellung gegenüber der Beschlussdrucksache-042/2018, die eine schrittweise Umsetzung des Vorhabens vorsah. Das hat aber auch letztendlich zur Konsequenz, dass der bisherige Planungswettbewerb aufgehoben werden muss und alle anfallenden Leistungen beglichen werden müssen.

Kostenseitig hätte das zur Folge:

Hüllensanierung (Kostenschätzung des günstigsten Bieters ohne Dach und Außenanlagen)	530.932,00 € netto
+ Kostenschätzung für die Erneuerung des Daches	500.000,00 € netto
+ Kostenschätzung für die Außenanlagen	250.000,00 € netto
= Zwischensumme	1.280.932,00 € netto
+ Innenausbau	432.776,75 € netto
= Gesamtsumme	1.713,708,75 € netto
davon geschätzt 20 % Planungskosten	342.741,74 € netto

Der Schwellenwert für eine Europaweite Ausschreibung liegt bei 221.000,00 €.

Konsequenz: Die Planungsleistungen müssen europaweit ausgeschrieben werden.

Im Zuge des Wertungsverfahrens haben sich weitere wichtige planungs- und ausführungsrelevante Fragen aufgezeigt, die mit den Planungsbeteiligten und dem Fördermittelgeber unbedingt zu klären sind.

1. Prüfen der Standsicherheit der bestehenden Dachkonstruktion zur Aufnahme von harter Dacheindeckung, z.B. Tondachseine

2. Ist die Hüllensanierung förderfähig?
Sachstand: Die Hüllensanierung ist über das Förderprogramm GAK förderfähig. Die Antragstellung muss bis zum 31.05.2020 erfolgt sein. Realisierungszeitraum wäre für 2021 möglich.
3. Ist die Sanierung der kommunal genutzten Räume förderfähig?
Sachstand: Die Sanierung der kommunal genutzten Räume ist über das Förderprogramm GAK förderfähig. Die Antragstellung muss bis zum 31.05.2020 erfolgt sein. Realisierungszeitraum wäre für 2021 möglich.
4. Ist die ergänzende Außenanlagengestaltung einschließlich Dorfanger förderfähig?
Sachstand: Die ergänzende Außenanlagengestaltung einschließlich des Dorfangers ist über das Förderprogramm GAK förderfähig. Die Antragstellung muss bis zum 31.05.2020 erfolgt sein. Realisierungszeitraum wäre für 2021 möglich.
5. Ist die Sanierung der vermietbaren Wohnräume förderfähig?
Sachstand: Diese Maßnahme ist über das LELF nicht förderfähig, die Refinanzierung würde über die Mieteinnahmen laufen.
6. Wäre ein Neubau förderfähig bzw. unter welchen Bedingungen wäre diese Maßnahme förderfähig?
Sachstand: Diese Maßnahme ist über das LELF nicht förderfähig.
7. Was wäre noch über das Förderprogramm GAK förderfähig?
(Welche Nutzung wird den Kellerräumen nach Sanierung zugeführt?)
Sachstand: Anteilmäßig die Kosten für die Heizung, Trinkwasser, Abwasser und Strom über den m²-Schlüssel sowie tragende Elemente, wenn Sie ausschließlich der Allgemeinheit dienen.
8. Ist die komplette Sanierungsmaßnahme Vorsteuerabzugsberechtigt?
9. Wie hoch sind die Kosten beim Ausbau der kommunal genutzten Räume?
10. Wie hoch sind die Kosten beim Ausbau der vermieteten Räume?
11. Welche Kosten können auf die Mieter umgelegt werden und wie verändert sich danach der Mietzins je m²?
12. Wie ist die Ausführungszeitraum?
Sachstand: mit einer Bauzeit von 9 Monaten muss bei der Gesamtmaßnahme gerechnet werden.
13. Überprüfung des Mauerwerks nach den Vorgaben der ENEC, als Entscheidungsgrundlage für den erforderlichen Dämmmaterialaufbau?
14. Wie können barrierefreie Zugänge auf die Parkseite in die Fassadengestaltung und Innenraumnutzung eingebracht werden?
15. Wie ist die Nutzung der vermieteten Räume/Wohnungen während des Ausbaus?
Sachstand: Folgende Prüfaufträge müssten im Rahmen des europaweiten Vergabeverfahrens vom Planungsbüro geprüft werden:
 1. Ist die Hüllen- und Innensanierung vertikal bzw. horizontal in Abschnitten möglich und können daraus ableitend die derzeitigen Bewohner in dem Gebäude wohnen bleiben? Dann allerdings zeitweise unter Baulärm.
 2. Müssen die derzeitigen Bewohner ausziehen, um das Gebäude innen und außen sanieren zu können?

Nach Bewertung und Abstimmung zu allen Fragen wird erst der Bauantrag eingereicht werden können und die Umsetzung unter Einhaltung der finanziellen Haushaltsmittel möglich sein.

Da das Angebot den Ausschreibungsbedingungen entspricht, sich aber die Grundlagen des Vergabeverfahrens mit dieser Fragestellung des Gremiums wesentlich geändert haben, muss aus Sicht der Verwaltung der Gemeinde Wustermark nach der Vergabeverordnung das Ausschreibungsverfahren zur der Planungsleistung neu und europaweit ausgeschrieben und durchgeführt werden. Nur durch dieses Vorgehen kann die Komplettmaßnahme vergabetechnisch korrekt im Sinne des Vergaberecht und des Fördermittelgebers durchgeführt werden.

Die Gemeindeverwaltung würde, falls es hierzu keine Einwände gäbe:

- 1. das europaweite Ausschreibungsverfahren zur Vergabe der Planungsleistungen aus Kapazitätsgründen durch einen Dritten durchführen lassen. Unter der betreffenden Haushaltsstelle stehen noch Mittel i. H. v. ca. 98.100,00 € zur Verfügung.**
- 2. das bereits beschlossene Bewertungsgremium hinsichtlich der Entscheidung zur Gestaltung und geplanten Umsetzung so weit wie möglich bestehen lassen. Dies sollte aus Gründen des vorhandenen Wissens so gehandhabt werden.**

Az.:
11.04.2019