

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-006/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	09.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2021	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	17.02.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	02.03.2021	öffentlich

#### **Ausschreibung von Planungsleistungen für die "Objektplanung" und "Technische Gebäudeausrüstung" für das Bauvorhaben "Erweiterungsanbau an die Kita Sonnenschein in Elstal"**

**Hier: Beratung und Beschlussfassung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschließt für den Erweiterungsanbau an die Kita Sonnenschein in Elstal (Ersatzbau Haus Wolkenschäfchen):

1. Der Beschluss zur Beschlussvorlage B-087/2019 vom 13.08.2019 wird aufgehoben und Ziff. 1 Satz 1 des Beschlusses zur Beschlussvorlage B-146/2020 mit der Festlegung einer europaweiten Ausschreibung für **alle** Planungsleistungen geändert.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für die Ausschreibung der Objektplanungsleistungen (Architekt) für die Leistungsphasen 1-9 das europaweite Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) einzuleiten. Die Auswahl des zu beauftragenden Objektplaners (Architekt) erfolgt nach den in der Anlage 1 aufgeführten Zuschlagskriterien. In dem mit dem Objektplaner abzuschließenden Vertrag sind die in der Anlage 2 aufgeführten Kernregelungen aufzunehmen.
3. Der Bürgermeister wird außerdem ermächtigt, die Planungsleistungen für die „Technische Gebäudeausrüstung“ (TGA) für die Leistungsphasen 1- 9 europaweit auszuschreiben. Die Auswahl des zu beauftragenden Fachplaners erfolgt nach den in der Anlage 3 aufgeführten Zuschlagskriterien. In dem mit dem Fachplaner (TGA) abzuschließenden Vertrag sind die in der Anlage 4 aufgeführten Kernregelungen aufzunehmen.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Mit dem Beschluss B-146/2020 wurde die Verwaltung beauftragt, die Planungsleistungen für die Sicherung von 69 Krippen- und Kitaplätze durch einen Erweiterungsanbau an die Kita „Sonnenschein“ – Haus am Teich – auf der Fläche der derzeitigen Skaterparks europaweit auszuschreiben.

Bei der Fertigung der umfangreichen Ausschreibungsunterlagen wurde durch die Kanzlei ZENK Rechtsanwälte auf die folgenden rechtlich relevanten Aspekte hingewiesen, die eine neue Beschlussfassung zur Einleitung der Ausschreibungsverfahren einschließlich der Zuschlagskriterien erfordern:

- Gemäß § 97 (4) Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sind Teilleistungen, u.a. einzelne Fachplanungen, in Lose aufzuteilen. Eine Generalplanerbeauftragung ist nach Satz 3 dieser Vorschrift nur zulässig, wenn wirtschaftliche und technische Gründe dies erfordern. Bei den großen Hochbauvorhaben „Erweiterungsneubau Grundschule Wustermark“, „Dreifeld-Sporthalle Schulzentrum Elstal“ und „2. Modul Schulzentrum Elstal“ konnte aufgrund der Größe und Komplexität der Vorhaben sowie der rasant steigenden Schülerzahlen die Ausschreibung von Generalplanungsleistungen vorschriftsgemäß begründet werden. Die Erforderlichkeit der Ausschreibung von Generalplanungsleistungen für das im Vergleich kleinere Bauvorhaben des „Erweiterungsanbaus an die Kita Sonnenschein“ lässt sich demgegenüber nicht rechtssicher begründen. Hier besteht das Risiko, dass Bewerber gegen eine Ausschreibung von Generalplanungsleistungen rechtliche Schritte einleiten, wodurch sich das gesamte Bauvorhaben weiter verzögern würde.
  - o Aus diesem Grund wird durch ZENK Rechtsanwälte empfohlen, die Fachplanungsleistungen „Objektplanung“, „Technische Gebäudeausrüstung“ (TGA), „Tragwerksplanung“ und „Freianlagen“ in vier Losen auszuschreiben.
  
- Nach den gesetzlichen Vorgaben ist für Planungsleistungen ab einem Auftragswert von über 214.000 €/netto eine europaweite Ausschreibung entsprechend den Regelungen des GWB und der Vergabeverordnung (VgV) durchzuführen. Die Überschreitung dieses Schwellenwertes trifft zwar nur für den Auftragswert der Objektplanung zu, gleichwohl ist aber aus dem folgendem Grund auch für die Ausschreibung der Planungsleistungen für die Technische Gebäudeausrüstung und das Tragwerk einschl. Bauphysik, Wärme- und Brandschutz die Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens erforderlich. Aufgrund jüngerer Rechtsprechung (VK Westfalen, Beschl. vom 18.12.2019 – VK 1-34/19) wird nämlich der § 3 Abs. 7 Satz 2 VgV als europarechtswidrig mit der Folge qualifiziert, dass die anderen Fachplanungen für das Gebäude (TGA und Tragwerk) nicht als nationale Vergabeverfahren ausgeschrieben werden können. In diesem Sinne will auch die EU-Kommission § 3 Abs. 7 S. 2 VgV verstanden wissen und hat wegen der offensichtlich nach wie vor entgegenstehenden deutschen Praxis der Trennung der Planungsleistungen bei der Auftragswertberechnung mit Aufforderungsschreiben vom 24.1.2019 ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland eingeleitet. Insofern sprechen mit Blick auf die funktionale Betrachtung des EuGHs bzw. der EU-Kommission, die jüngere deutsche Rechtsprechung sowie auf den Wortlaut und die Begründung von § 3 Abs. 7 S. 2 VgV die besseren Argumente für eine Zusammenrechnung aller für die Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Planungsleistungen. § 3 Abs. 7 S. 3 VgV stellt schließlich fest, dass bei Erreichung oder Überschreitung des einschlägigen Schwellenwertes die VgV (Durchführung europaweites Ausschreibungsverfahren) für die Vergabe jedes Loses, also auch jeder Fachplanung, gilt. Somit ist auch für die Ausschreibung der Planungsleistungen für die TGA und das Tragwerk ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen. Die Planungsleistungen für die Freianlagen können national ausgeschrieben werden, da sie mit den Planungsleistungen für das Gebäude nicht in einem funktionalen Zusammenhang stehen. Zu den Planungsleistungen Tragwerk und Freianlagen siehe im Übrigen **BV-Nr.: 007/2021**.
  
- Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat am 4. Juli 2019 entschieden, dass die Verbindlichkeit der Mindest- und Höchstsätze in der HOAI gegen EU-Recht verstößt (Az.: C-377/17). Aufgrund dessen ist es, wie bei den Planungsausschreibungen für den Erweiterungsneubau Grundschule Wustermark und die Dreifeld-Sporthalle praktiziert, nicht mehr zulässig, die Honorarzone und den Mindestsatz für die planerischen Grundleistungen (ohne Beratungsleistungen wie Bauphysik, Wärme- und Brandschutz sowie ohne besondere Leistungen) in den Vergabeunterlagen vorzugeben. Der Wegfall der ursprünglich anzuwendenden HOAI-Regelungen für verbindliche Mindest- und Höchstsätze für die Honorare der Grundleistungen führt zu einer umfassend freien Kalkulation, wodurch die Honorarkalkulation der Bieter im konkreten Vergabeverfahren in den Grenzen auskömmlicher Preise einen echten Preiswettbewerb eröffnet. Aus diesem Grund ist die mit Beschluss vom 13.08.2019 (B-087/2019) festgelegte Gewichtung von nur 20% für das Zuschlagskriterium „Preis“ nicht ausreichend, um zugunsten des Haushaltes der Gemeinde die daraus resultierenden Wirtschaftlichkeitsvorteile angemessen abzubilden. Aus diesem Grund wird für die beiden VgV-Verfahren für das

Zuschlagskriterium „Preis“ mindestens eine Gewichtung von 35% empfohlen. Die höhere Gewichtung beim Kriterium „Preis“ von 15% wird betreffend die Leistungen der Objektplanung (Architekt) in Höhe von 10% bei der verminderten Gewichtung des Zuschlagskriteriums „Qualitätssicherung / Umsetzungsstrategie“ und in Höhe von 5% bei der verminderten Gewichtung des Zuschlagskriterium „Lösungsvorschlag“ ausgeglichen. Damit sind die Zuschlagskriterien vom Grundsatz weiterhin derart konzipiert, dass die qualitativen Kriterien mit insgesamt 65 % Gewichtung (davon 45% für den Lösungsvorschlag) überwiegen. Das Kriterium Preis wird mit einer Gewichtung von 35 % aufgewertet, aber den Qualitätskriterien nachgeordnet. Auch bei den anderen drei Vergabeverfahren für die Planungsleistungen „TGA“, „Tragwerk“ und „Freianlagen“ werden die zuvor genannten Gewichtungsanteile für die Qualitätskriterien (hier nur Qualitätssicherung und Umsetzungsstrategie) und das Preiskriterium beibehalten.

Da aufgrund dieser erforderlichen Beschlussänderungen die Gemeindevertretersitzung am 02.03.2021 vor der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung abgewartet werden muss und zudem nun vier Vergabeverfahren mit einem entsprechend großen zusätzlichen Zeitaufwand durchgeführt werden müssen, ist die bauliche Fertigstellung dieses Bauvorhabens erst im 2. Quartal 2024 möglich.

Um einen fachlich geeigneten Objektplaner für dieses Projekt zu finden, wird die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 Abs. 1 VgV nach derzeitig gültiger Gesetzgebung empfohlen, bei dem nach dem Teilnahmewettbewerb mit der Abgabe des Erstantgebots auch planerische Lösungsvorschläge für den Erweiterungsanbau eingereicht werden. Die Lösungsvorschläge werden gemäß dem Beschluss B-114/2019 durch ein Gremium bestehend aus Vertretern der Politik, der Verwaltung und der KITA bewertet. Die Ausschreibung der Planungsleistungen für die TGA erfolgt ebenfalls in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, aber ohne die Anforderung mit dem Erstantgebot einen Lösungsvorschlag für die Technische Gebäudeausrüstung einzureichen.

#### 1. Stufe: Teilnahmewettbewerb der beiden VgV-Verfahren „Objektplanung“ und „TGA“

In der ersten Stufe wird aus den eingegangenen Teilnahmeanträgen auf Basis der abgeforderten Informationen für die Prüfung der Eignung eine Auswahl von Planungsbüros getroffen, die dann zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Eignungskriterien sind dabei Vorgaben zur wirtschaftlichen, finanziellen, beruflichen sowie technischen Leistungsfähigkeit (u.a. Angaben zur beruflichen Qualifikation, zum Mindestumsatz und der Mitarbeiteranzahl und zu vergleichbaren Referenzobjekten der letzten Jahre). Auch das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß §§ 123 und 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) wird im Teilnahmewettbewerb geprüft. Es werden maximal vier Bewerber ausgewählt, um den Aufwand in dem sich anschließenden eigentlichen Verhandlungsverfahren einerseits angemessen zu begrenzen, andererseits aber auch einen ausreichend großen Wettbewerberkreis zu identifizieren.

#### 2. Stufe: Angebotsphase für Planungsleistung „Objektplanung“

Diese vier Bewerber werden in einer zweiten Stufe nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs zur ersten Angebotsabgabe einschließlich der Erstellung von planerischen Lösungsvorschlägen aufgefordert. Die Lösungsvorschläge (Zuschlagskriterium) sind von den max. vier Planungsbüros dem Gremium aus Vertretern der Politik, der Kita und der Verwaltung in einer Präsentation vorzustellen. Diese Bieterpräsentation wird nur durchgeführt, sofern dies in Anbetracht des Infektionsgeschehens der Corona-Pandemie vertretbar und zulässig ist. Das Gremium wird, unabhängig von der Durchführung einer Bieterpräsentation, die Bewertung der Lösungsvorschläge vornehmen. Zu den anderen Angebotsbestandteilen (Konzepte zur Qualitätssicherung/Umsetzungsstrategie, Honorarberechnung) werden Verhandlungsgespräche mit den Bietern geführt. Nach den Verhandlungsgesprächen werden finale Angebote angefordert, die ebenfalls auf der Grundlage der von der Gemeindevertretung beschlossenen Zuschlagskriterien zu bewerten sind und hiernach das wirtschaftlich günstigste Angebot zu ermitteln ist. Die Möglichkeit nach § 17 Abs. 11 VgV, einen Zuschlag auch bereits auf das wirtschaftlich günstigste Erstantgebot zu erteilen, wird zugunsten der Gemeinde vorbehalten. In diesem Fall erfolgen keine Bieterpräsentationen und Verhandlungsgespräche. Das wirtschaftlich günstigste Angebot wird in jeder Verfahrensgestaltung der Gemeindevertretung zur abschließenden Vergabeentscheidung empfohlen.

## 2. Stufe: Angebotsphase für Planungsleistung „TGA“

Die vier im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber werden in einer zweiten Stufe nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs zur ersten Angebotsabgabe aufgefordert. Zu den Angebotsbestandteilen (Konzepte zur Qualitätssicherung/Umsetzungsstrategie, Honorarberechnung) werden Verhandlungsgespräche mit den Bietern geführt. Nach den Verhandlungsgesprächen werden finale Angebote angefordert, die ebenfalls auf der Grundlage der von der Gemeindevertretung beschlossenen Zuschlagskriterien zu bewerten sind und hiernach das wirtschaftlich günstigste Angebot zu ermitteln ist. Die Möglichkeit nach § 17 Abs. 11 VgV, einen Zuschlag auch bereits auf das wirtschaftlich günstigste Erstangebot zu erteilen, wird zugunsten der Gemeinde vorbehalten. In diesem Fall erfolgen keine Verhandlungsgespräche.

Das wirtschaftlich günstigste Angebot wird in jeder Verfahrensgestaltung der Gemeindevertretung zur abschließenden Vergabeentscheidung empfohlen.

Mit der Ausschreibung der Planungsleistungen ist neben den Zuschlagskriterien auch der Planervertrag den Bewerbern bekanntzugeben. Aus diesem Grund werden die Kernregelungen der Verträge für den Objektplaner – siehe Anlage 2 - und den TGA-Planer – siehe Anlage 4 - vor der Vergabe mit der Gemeindevertretung abgestimmt.

Es ist geplant, unmittelbar im Anschluss an die Gemeindevertreterversammlung im März 2021 die Auftragsbekanntmachung für das VgV-Verfahren „Objektplanung“ und im kurzen zeitlichen Abstand danach für das VgV-Verfahren „TGA“ zu veröffentlichen. Es ist geplant, beide VgV-Verfahren bis zum September 2021 abzuschließen.

### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Für das Vergabeverfahren „Objektplanung“ entstehen zusätzliche Kosten für die Erarbeitung der max. drei Lösungsvorschläge der unterlegenen Bieter von max. 15.000 € (max. 5.000 € pro Lösungsvorschlag), da die Aufwendungen für die Erstellung der Lösungsvorschläge, deren Verfasser nicht den Auftrag erhält, angemessen zu vergüten sind. Dem Bewerber, der den Zuschlag im Vergabeverfahren erhält, werden seine Aufwendungen für den Lösungsvorschlag auf das Honorar für seine Grundleistungen angerechnet.

Gemäß dem genehmigten Haushaltsplan 2019/2020, d. h. dem Haushaltsrest 2020, und dem Ansatz für 2021 sind auf der

Kostenstelle:	365002
Projekt:	G013
Sachkonto:	09610102

HH- Rest aus 2020:	281.500 €
HH-Mittel 2021:	200.000 €

**zur Verfügung stehende Haushaltsmittel: 481.500 €**

eingestellt.

Da im Jahr 2021 nur die Planungsphasen 1 bis 3 beauftragt werden, um mit der Entwurfsplanung die nötigen Unterlagen zur Einreichung eines Fördermittelantrages zu erhalten, wären durch die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel 2021 diese Leistungen finanziell gedeckt.

Nach vorläufiger Kostenschätzung auf Grundlage der HOAI § 35, Stand 2013, ergeben sich näherungsweise für den Erweiterungsanbau incl. Außenspielfläche, Verkehrsanlagen sowie dem Rückbau/Wiedererrichtung des Skaterparks folgende Kosten:

- Baukosten von	ca. 3,06 Mio. €/brutto
- Baukosten für den neuen Skaterpark von	ca. 400.000 €/brutto
- für Rückbau und Einlagerung zur Wiederverwendung der Skateranlagen	ca. 40.000 €/brutto
- Kosten für Architektenleistungen, Sachverständige und Gutachten von	ca. 500.000 €/brutto

**Gesamtkosten in Höhe von ca. 4.000.000,00 €/brutto**

Zur abschließenden Umsetzung der Baumaßnahme sind bzw. ist geplant in den Haushalt der Gemeinde Wustermark für die Haushaltsjahre 2022/2023 die benötigten HH-Mittel einzustellen.

Es ist beabsichtigt, die entstehenden Investitionskosten für den Erweiterungsanbau „Kita Sonnenschein Elstal - Haus Wolkenschäfchen“ über Fördermittel zu verringern. Vorgespräche zu künftigen Förderprogrammen, die diese Projekte unterstützen, wurden bereits mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) geführt. Ein abschließendes Ergebnis liegt der Verwaltung im derzeitigen Planungsstand noch nicht vor. Sollten Fördermittel ausgereicht werden, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in den jeweiligen Haushaltsplanungen.

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 - Zuschlagskriterien Objektplanungsleistungen
- Anlage 2 - Kernregelung des Planervertrags „Objektplanung“
- Anlage 3 – Zuschlagskriterien Planungsleistungen „TGA“
- Anlage 4 - Kernregelung des Planervertrags „TGA-Planung“

Az.:  
20.01.2021