

Kreisausschusssitzung vom 14.06.2018

Öffentliche Sitzung

TOP 2: Hochbauamt:

Neubau BSZ - Vergabe der Planerleistungen und Festlegung von Wertungskriterien für das Vergabeverfahren

Sachverhalt:

In der Sitzung des Kreisausschusses am 27.07.2017 wurde die Verwaltung beauftragt zur Auswahl des Architekten einen Wettbewerb auf Grundlage der Leistungsphase 2 – Vorentwurfsplanung - zusammen mit dem Projektsteuerer vorzubereiten und durchzuführen.

Bezogen auf die Bauleitplanung sollte Planungssicherheit durch die Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 vorliegen. Nach Abstimmung mit der Stadt bezüglich der grundsätzlichen Rahmenbedingungen - wie z.B. Geschossigkeit, Dachform, Baulinie - hat der Landkreis die Änderung des Bebauungsplanes am 22.05.2018 beantragt. Seitens der Stadt Schweinfurt wurde eine Laufzeit von 12 Monaten in Aussicht gestellt. Darüber hinaus ist bei der städtebaulichen Konzeption die Neuordnung der Dinglichen Rechte zugunsten der Fachakademie für Sozialpädagogik (FAKS) zu berücksichtigen. Ebenso müssen Erschließung und technische Versorgung sowie der laufende Betrieb von FAKS und Berufsschule während des gesamten Bauablaufs unterbrechungsfrei aufrechterhalten werden.

Funktional haben sich ebenfalls Änderungen und Konkretisierungen ergeben. So wurde die Sanierung der Doppelturnhalle mit Erweiterung konzeptionell festgelegt und die Bewerbung dieser Maßnahme im KIP-S Förderprogramm beschlossen. Hinsichtlich der Sanierung des Werkstattgebäudes wurde der Rückbau des bestehenden Gebäudes und die Integration der Werkstätten in das Schulgebäude entschieden. Daher ist nunmehr keine architektonische und städtebauliche Integration dieses Gebäudes erforderlich.

Mit diesen Festlegungen und Konkretisierungen im Projekt ergibt sich hinsichtlich der Architektenauswahl eine neue Grundlage für das weitere Vorgehen.

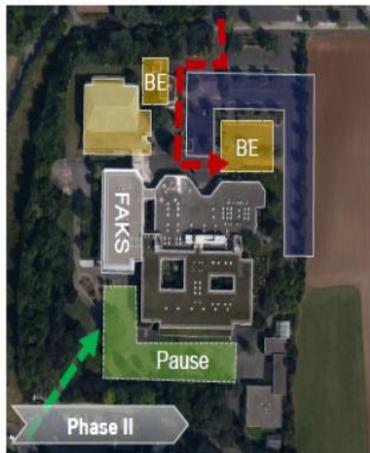
Projektentwicklung:

GEPLANTES ABWICKLUNGSKONZEPT

- Rückbau Hausmeisterhaus
- Baufeldfreimachung
- Herstellung der verkehrlichen Erschließung
- Herstellung der haustechnischen Erschließung der bestehenden FAKS sowie für das neue BSZ



- Sanierung Turnhalle
- Neubau BSZ
- BE-Fläche
- Pausenfläche
- Zufahrt Schule über Süden
- Zufahrt BE über Norden



- Rückbau Hauptgebäude
- BE-Fläche
- Pausenfläche
- Zufahrt BE über Norden



Alternativ zum Architektenwettbewerb wurde von Hitzler – Ingenieure die Variante des VgV- Verfahrens zur Architekturauswahl untersucht. Bei dieser Variante handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren bestehend aus einem Teilnahmewettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren wie es bereits bei der Auswahl der Projektsteuerung erfolgreich durchgeführt wurde.

Der Unterschied zwischen beiden Verfahren besteht darin, dass beim Wettbewerb eine Auswahl des Architekturbüros im Wesentlichen aufgrund der Qualität der eingereichten Entwürfe mehrerer Büros (ca. 25 Teilnehmer) in Kombination mit einem daran anschließenden Verhandlungsverfahren getroffen wird. Während beim reinen VgV-Verfahren die Wahl des Architekten auf Grundlage seiner Referenzen und Eignung erfolgt; die Entscheidung zwischen verschiedenen Entwurfsvarianten (ca. 3 Varianten) erfolgt dann nach Beauftragung in der Leistungsphase des Vorentwurfs.

Der Fokus des Architektenwettbewerbs liegt auf der städtebaulich, architektonisch sowie funktional anspruchsvollen Lösung der Bauaufgabe. Die Spielräume hinsichtlich der möglichen städtebaulichen Lösungen haben sich durch die vorabgestimmten Randbedingungen des B-Planänderungsverfahrens und durch die Regelung der Dinglichen Rechte mit der FAKS eingeschränkt. Ein Vorteil des VgV-

Verfahrens liegt in der engen Zusammenarbeit aller Planungsbeteiligten und zwar von Anfang an. So ist es möglich, Belange der Haustechnik und der Tragstruktur bei der Konzeptentwicklung durch den Architekten zu berücksichtigen.

Zudem ist das reine VgV-Verfahren auch hinsichtlich der Kosten günstiger; hierbei können rund 140.000,- € netto (167.000,- € brutto) gegenüber dem Wettbewerb eingespart werden.

Kosten der Vergabeverfahren:

VGV-VERFAHREN	ARCHITEKTENWETTBEWERB NACH RPW
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfahrensbetreuung: ca. 13.000 € netto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfahrensbetreuung: ca. 48.000,- € netto ▪ Aufwand Fachpreisrichter: ca. 5.000,- € netto ▪ Wettbewerbssumme*: <u>ca. 150.000,- € netto</u> ca. 203.000,- € netto
	Anrechnung 1. Preis** auf späteres Grundhonorar: <u>- ca. 50.000,- € netto</u> ca. 153.000,- € netto

* Annahme: Gesamtkosten 48,2 Mio. € brutto (KGR 200-700), Wettbewerbssumme = LP 2 nach HOAI = 7 v. H. des Grundhonorars

** Annahme: 1. Preis erhält 33% der Wettbewerbssumme

Bei beiden Verfahren muss darauf hingewiesen werden, dass Planungs- und Ausführungszeiten stark komprimiert wurden und zeitliche Puffer für Unvorhergesehenes nicht enthalten sind.

Zur Entzerrung der Projektstruktur und Verteilung der Planungskapazitäten wird vorgeschlagen, zwei getrennte Objektplanungsteams für die Sanierung der Doppelturnhalle mit Erweiterungsneubau sowie dem Neubau der Berufsschule zu bilden. Hierdurch können auch die unterschiedlichen Planungsschwerpunkte (Neubau und Sanierung) in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Ebenfalls kann durch diese Maßnahme sichergestellt werden, dass die Umsetzung der vorbereitenden Maßnahmen für den Neubau der Berufsschule (Sicherstellung der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung der FAKS,

Baufeldfreimachung, etc.) und die Umsetzung der Turnhallensanierung vorzeitig in die Umsetzung starten können.

Einbindung der politischen Gremien in den Planungsprozess:

| ANGEDACHTE EINBINDUNG DER POLITISCHEN GREMIEN IN DEN PLANUNGSPROZESS -----

VGV-VERFAHREN	ARCHITEKTENWETTBEWERB NACH RPW
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schritt 1: <ul style="list-style-type: none"> – Vergabeverfahren Objektplanung mittels VgV-Verfahren im KA (Entscheidung) – Zusammensetzung und Wichtung der Eignungs- und Zuschlagskriterien im KA (Information und Freigabe) ▪ Schritt 2: Planerauswahl im KA (Entscheidung) ▪ Schritt 3: Vorstellung und Festlegung der Vorplanungsvarianten im KA (Entscheidung) ▪ Schritt 4: Zustimmung zur Kostenberechnung und Entwurfsplanung im KA (Information und Freigabe) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schritt 1: <ul style="list-style-type: none"> – Zusammensetzung und Wichtung der Eignungs- und Zuschlagskriterien im KA (Information und Freigabe) – Zusammensetzung des Preisgerichts und Preisgelder im KA (Information und Freigabe) ▪ Schritt 2: Planerauswahl / Wettbewerbsergebnis im KA (Information und Freigabe) ▪ Schritt 3: entfällt (im Wettbewerbsverfahren bereits erfolgt) ▪ Schritt 4: Zustimmung zur Kostenberechnung und Entwurfsplanung im KA (Information und Freigabe)
<p>➔ Durch die o.g. Abwicklungsschritte wird sichergestellt, dass bei beiden Varianten eine gleichermaßen intensive Einbindung der politischen Gremien in den Planungsprozess sichergestellt wird.</p>	
<p>➔ Die o.g. Entscheidungsschritte können im Rahmen der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung eventuell noch durch zusätzliche Entscheidung in konzeptioneller Hinsicht im Rahmen der turnusmäßigen Sitzungen ergänzt werden.</p>	

Vor – und Nachteile der Vergabeverfahren im Überblick:

| VGV-VERFAHREN

VORTEILE	NACHTEILE
<ul style="list-style-type: none">▪ Hohe Einflussnahmemöglichkeit des Auftraggebers auf die Vergabeentscheidung (im Speziellen bei der Gewichtung der Zuschlagskriterien z.B. in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Planungsteams bei einem herausfordernden Terminrahmen)▪ Geringe Kosten für das Vergabeverfahren▪ Vergleichsweise rascher Verfahrensablauf▪ Hohe Einflussnahmemöglichkeit des Auftraggebers auf die Planungskonzeption und deren Weiterentwicklung (im Gegensatz zum Wettbewerb nach RPW, bei dem der Architekt des Siegerentwurfs Anspruch auf Umsetzung der wesentlichen Züge seines Planungskonzepts hat)▪ Frühzeitige Einbeziehung der TGA- und Tragwerksplanung in die Planungskonzeption des Architekten möglich, dadurch sind mögliche Wiederholungsplanungen zu vermeiden<ul style="list-style-type: none">→ Bei der anstehenden Entwicklung von Planungsvarianten kann eine verlässliche Bewertung durch die Fachplaner sichergestellt werden▪ Neu aufkommende Anforderungen aus dem laufenden B-Planverfahren können im Zuge der Planung berücksichtigt werden	<ul style="list-style-type: none">▪ Planungsvarianten werden im Vorentwurf durch das beauftragte Büro erstellt<ul style="list-style-type: none">→ Nutzung der Kreativität nur <u>eines</u> Büros▪ Eingeschränkte Einbindung der Öffentlichkeit und Transparenz

| ARCHITEKTENWETTBEWERB NACH RPW

VORTEILE	NACHTEILE
<ul style="list-style-type: none">▪ Im Rahmen des Wettbewerbs werden von unterschiedlichen Büros Lösungsansätze und Planungsvarianten erstellt<ul style="list-style-type: none">→ Breite Auswahlmöglichkeit→ Nutzung der Kreativität unterschiedlicher Büros▪ Hohes Maß an Einbindung der Öffentlichkeit und Transparenz▪ Breitere Beteiligung weiterer Interessensgruppen möglich (z.B. FAKS)	<ul style="list-style-type: none">▪ Geringe Einflussnahmemöglichkeit des Auftraggebers auf die Vergabeentscheidung, da das Preisgericht in großen Teilen aus externen Beratern / Fachpreisrichtern besteht, die mit der Bayr. Architektenkammer abgestimmt werden müssen▪ Vergleichsweise hohe Kosten für das Vergabeverfahren▪ Vergleichsweise lange Verfahrensdauer▪ Wettbewerbsgewinner hat Anspruch darauf, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs weitestgehend umgesetzt wird▪ RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) basiert auf der nicht mehr gültigen VOF. Ein aktualisiertes Regelwerk existiert noch nicht. → hieraus resultiert eine gewisse Rechtsunsicherheit▪ Einbeziehung der TGA- und Tragwerksplanung erst nach Abschluss des Architektenwettbewerbs möglich▪ Neu aufkommende Anforderungen aus dem laufenden B-Planverfahren können nicht berücksichtigt werden

Kriterienzusammenstellung im VgV-Verfahren:

In der 1. Stufe des Auswahlverfahrens werden in einem Teilnahmewettbewerb über festgelegte Auswahlkriterien die Bieter ausgewählt. Hierzu werden Auskünfte von den Teilnehmern über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die fachliche Qualifikation abgefragt. In der 2. Stufe der Angebotsphase ist vom ausgewählten Bieterkreis ein Angebot zur ausgeschriebenen Leistung der Objektplanung zu fertigen. Neben dem Honorarangebot, das mit 30 % in die Wertung eingeht, werden von den Bietern Konzepte zur Beurteilung der fachlichen Qualifikation abverlangt. Die Wertungskriterien umfassen die Personelle Besetzung (Wichtung 30%), Fachtechnische Lösungsansätze (Wichtung 20%), Strukturelle Herangehensweise an das Projekt (Wichtung 15%), Gesamteindruck (Wichtung 5%).

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt die Aufteilung der Objektplanung Neubau Berufsschule und Generalsanierung der Doppelturnhalle mit Erweiterung in zwei unterschiedliche Verfahren und die Durchführung der Vergabeverfahren der Objektplanung für den Neubau des BSZ Alfons-Goppel sowie die Turnhallensanierung mittels VgV-Verfahren.

Beschlussvorschlag:

1. Der Empfehlung der Verwaltung entsprechend wird die Verwaltung beauftragt, die Vergabeverfahren der Objektplanung für den Neubau des BSZ Alfons-Goppel sowie der Turnhallensanierung mittels VgV-Verfahren und auf Grundlage der vorgestellten Wertungskriterien durchzuführen, wobei das Gesamtprojekt in zwei unterschiedliche Verfahren – Teilprojekt Neubau der Berufsschule und Teilprojekt Generalsanierung der Doppelturnhalle mit Erweiterung – aufgeteilt wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, in die entsprechenden Verhandlungsverfahren mit den notwendigen Fachplanern zu treten.
3. Die Verwaltung hat die Fraktionsvorsitzenden in regelmäßigen Abständen über den Stand des Projektes zu informieren.