STADT RENNINGEN

Drucksache 110/2022

Verfasser: Hartmut Marx
Telefon: 07159/924-131
Aktenzeichen:
Datum: 29.09.2022

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Ausschuss Planen - Technik - Bauen	öffentlich	12.10.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	24.10.2022	Beschlussfassung

Bau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte im Neubaugebiet Schnallenäcker III - Beauftragung des Büros Thost mit der Durchführung eines europaweiten VgV-Verfahrens für die Planungsleistungen

Beschlussvorschlag:

Der Kindergarten im Schnallenäcker III wird als Solitärbau geplant. Mituntersucht wird eine Aufstockungs- und Anbaumöglichkeit.

Zum Start des Verfahrens wird die Fa. Thost Projektsteuerung für eine Summe von 43.512,35 € beauftragt, die Planerleistungen auszuschreiben,

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Sachstand und Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 09.02.2022 aus den in der GR-Drucksache 008/2022 ausführlich dargelegten Gründen beschlossen, einen privaten Investor mit dem Bau einer fünfgruppigen Kita im Neubaugebiet Schnallenäcker III einschließlich der darüber liegenden Wohnungen zu beauftragen und die Kita anschließend ins in Eigentum der Stadt zu übernehmen. Die Verwaltung wurde hierzu beauftragt, einen Vorschlag mit Auswahlkriterien für eine konzeptionelle Grundstücksvergabe einschließlich Bauvergabe für die Kita zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur weiteren Beratung vorzulegen.

Wie sich anschließend gezeigt hat, gestaltet sich die Suche nach einem vergaberechtskonformen Weg aus nachfolgenden Gründen alles andere als einfach:

Die Idee, die Kita von einem Bauträger schlüsselfertig bauen zu lassen und die Grundstückvergabe nach öffentlicher Ausschreibung an konzeptionelle Kriterien und den Kaufpreis der Kita zu knüpfen, lässt sich nicht ohne Weiteres realisieren, da es sich bei der Erstellung der Kita durch einen Dritten nach den Wünschen und Vorgaben der Stadt um einen sogenannten Bestellbau handelt, für den vollinhaltlich das öffentliche Vergaberecht anzuwenden ist. Demzufolge müsste zunächst in einer europaweiten Ausschreibung mittels VgV-Verfahren ein Architekt für die Planungsleistungen gefunden werden und anschließend die Ausschreibung der Baugewerke nach Losen erfolgen. Bei der angedachten Konzeptvergabe für Grundstück und Bauauftrag an einen Bauträger hätte dieser aber mit Abgabe seines Angebots einschl. Entwurfsplanung bereits einen Architekten beauftragt, sodass die Planungsleistungen damit zu keinem Zeitpunkt auf dem Markt gewesen wären.
Unabhängig davon wäre das Kaufpreisangebot eines bietenden Generalunternehmers für die Kindertagesstätte auch wenig aussagekräftig, da zum Zeitpunkt der Ausschreibung des Grundstücksverkaufs mit Bauauftrag noch keine vorgegebene Planung auf dem Tisch liegen würde, allenfalls ein Raumprogramm mit Pflichtenheft bzgl. einer geforderten Mindestausstattung.

Eine vergaberechtskonforme Abwicklung der Baumaßnahme ist nicht nur aus Gründen des rechtskonformen Handelns der öffentlichen Verwaltung und der Rechtssicherheit zur Vermeidung von Klagen bei der Vergabekammer erforderlich, sondern auch zwingende Voraussetzung, sofern die Stadt für den Bau der Kita öffentliche Fördermittel in Anspruch nehmen möchte.

Aus diesen Gründen hat die Verwaltung überlegt, zunächst selbst in einem VgV-Verfahren den Planungsauftrag zu vergeben und die Kita ohne die darüber liegenden Wohnungen bis zur HOAI-Leistungsphase 4 in Eigenregie zu planen. Auf dieser Grundlage könnte dann zusammen mit dem Grundstücksverkauf eine detailliertere Ausschreibung für den Bestellbau erfolgen und der Angebotspreis damit auch belastbarer und mit weniger Risiken für Nachträge behaftet sein.

Problematisch gestaltet sich bei dieser vergaberechtskonformen Variante allerdings der Zeitplan. Denn durch ein vorgeschaltetes VgV-Verfahren und die anschließende Vorplanung verliert die Stadt wertvolle Zeit bis zur Ausschreibung des Grundstücks und Erteilung des Bauauftrages. In der Folge könnte die Kindertagesstätte nach ersten Einschätzungen möglicherweise erst im Laufe des Jahres 2027 in Betrieb gehen und damit erst lange nach Bezug der ersten Wohngebäude im Neubaugebiet. Hierdurch dürfte es zu Engpässen beim Angebot an Kinderbetreuungsplätzen kommen. Die Verwaltung suchte deshalb mit Unterstützung der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) einen vergaberechtskonformen Weg, ein vorgeschaltetes zeitaufwändiges VgV-Verfahren für die Planungsleistungen zu vermeiden und dennoch eine Ausschreibung mit Bauauftrag einschließlich Planung und Grundstücksvergabe durchführen zu können.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 18.07.2022 wurde über den Sachstand bereits nichtöffentlich informiert und für die Sitzungsrunde September 2022 eine Drucksache mit einem konkreten Beschlussvorschlag für das weitere Verfahren angekündigt, um rasch die Weichen für einen baldigen Verfahrensstart zu stellen, damit die Zeit zwischen der Aufsiedlung des Baugebietes Schnallenäcker III und der Inbetriebnahme der Kita soweit wie möglich verkürzt werden kann. Dies geschieht nun mit vorliegender Drucksache.

Grundlage der Überlegungen und Kalkulationen dieser Drucksache ist die Machbarkeitsstudie Stand 10/2021, die Anlage und Gegenstand der GR-Drucksache 008/2022 war. Die nach BKI geschätzten Baukosten wurden auf den Stand Mitte 2024 hochgerechnet.

2. Konkretisierung der Bauaufgabe

Die Verwaltung hat mehrere vergaberechtskonforme Varianten näher untersucht. In Betracht kamen dabei Lösungsansätze, die zur Beschleunigung des Bauprojekts entweder das vorgeschaltete VgV-Verfahren für die Planungsleistungen oder das zeitaufwendige Grundstücks-vergabeverfahren verzichtbar machen.

Die Stadt schreibt die Planungsleistungen europaweit in einem VgV-Verfahren aus und baut die Kita mit Ausschreibung und Einzelgewerksvergabe klassisch in Eigenregie aus. Zur personellen Entlastung der Bauverwaltung wird mit der Durchführung ein Projektsteuerer beauftragt. Der Bau der Kita erfolgt nur auf der südlichen Grundstücksfläche und ohne Wohnungen. Die nördliche Grundstücksfläche wird bis auf Weiteres mit der Option zur späteren Erweiterung der Kita oder zum Verkauf als Wohnbaugrundstück im Eigentum der Stadt gehalten.

Erläuterung:
Die Variante geht entgegen der bisherigen Beschlusslage davon aus, das Grundstück bis auf Weiteres im städtischen Eigentum zu halten, um den Zeitaufwand für das Grundstücksvergabeverfahren einzusparen. Die Konsequenz der Verfahrensbeschleunigung wäre, dass der auf dem Grundstück zusätzlich angestrebte Wohnraum nicht zeitgleich mit der Erstellung der Kita, sondern erst später entsteht.
Die Bauausführung könnte theoretisch weiter beschleunigt werden, wenn die Stadtverwaltung die Planung selbständig durchführt, wodurch noch zusätzlich das vorgeschaltete VgV-Verfahren entfallen könnte. Dies ist aber wie in Ziff. 6 der GR-Drucksache 008/2022 ausführlich dargelegt aufgrund der mittelfristigen Vollauslastung der Architekten des Fachbereichs 2 mit zahlreichen Hochbau-Großprojekten personell leider nicht darstellbar.

3. Beschlussvorschlag

Die vorgeschlagene Variante sieht somit eine solitäre Kindertagesstätte auf dem südlichen Grundstück vor.

Das Lastenheft für den Bau dieser Kindertagesstätte leitet sich aus dem Raumprogramm ab, das für die Kindertagesstätte für die Machbarkeitsstudie zu Grunde gelegt worden ist. Zusätzlich soll berücksichtigt werden, dass eine spätere Aufstockung für Wohnungen und ein späterer Anbau möglich gehalten werden.
Dies kann mit überschaubaren Kosten durch die richtige Lage von Installationsschächten, durch statische Berücksichtigung von zusätzlichen Lasten, durch die Wahl eines für diese zukünftige Erweiterung passenden Rasters und ein Mitplanen der Aufstockung geschehen

Zwar entsteht hier nicht gleichzeitig mit dem Bau der Kita in den Obergeschossen (teils) bezahlbarer Wohnraum und das Grundstück wird bzgl. der dort möglichen Baumasse nicht vollständig ausgenutzt. Auch ein anteiliger Grundstückserlös für den auf die privaten Wohnungen entfallenden Grundstücksteil kann im Haushalt 2023 noch nicht realisiert werden, und die Kita kommt als

Solitärgebäude bei gleichem Raumprogramm auf etwas höhere Baukosten als eine in ein großes Wohngebäude integrierte Lösung.

Die Vorteile eines Solitärbaus liegen aber ebenfalls auf der Hand:

- Die Variante verspricht die schnellste Umsetzung.
- Auf ein zeit- und personalaufwändiges Grundstückvergabeverfahren kann verzichtet und die Verwaltung damit entlastet werden.
- Die Stadt ist sowohl beim Bau als auch beim späteren Betrieb stets alleine „Herr im Haus".
- Bis zur Inanspruchnahme des nördlichen Grundstücksteils kann die Fläche als sehr großzügige Kita-Außenfläche und falls erforderlich ggf. auch schon während der Bauphase als Standort für ein Kita-Provisorium (Container) genutzt werden.
- Die Vorgabe, das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt aufstocken zu können, kann technisch mit geringen Maßnahmen wie Verstärkung der Statik, Anordnung von Installationsschächten und der richtigen Rasterung erreicht werden. Auch Tiefgaragenstellplätze können aus einem sinnvoll geordneten Kellergeschoss generiert werden, dies ist im Entwurf lösbar.
- Für die künftige Kita-Bedarfsplanung oder für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums hätte die Stadt ein bereits erschlossenes und mit Baurecht ausgestattetes Grundstück zur Verfügung, das für den benötigten Zweck jederzeit kurzfristig aktiviert werden könnte. Die letzten Jahre haben deutlich aufgezeigt, wie wertvoll so eine Option für die Zukunft sein kann!
- Der fehlende Grundstückerlös 2023 ist nur ein Liquiditäts-, aber kein Vermögensverlust. Dem entgangenen kurzfristigen Erlös steht ein später noch veräußerbares Wohnbaugrundstück mit sogar höherem Verkaufswert gegenüber. Der finanzielle Vorteil gilt auch für den Fall, dass der nördliche Grundstücksteil erst im Zusammenhang mit einem Bauabschnitt Schnallenäcker IV mit einer weiteren Kita bebaut würde. Denn in diesem Fall könnte die Stadt eine aus der Umlegung erhaltene Fläche, die sie ansonsten für eine Kita im Neubaugebiet vorhalten müsste, für den Wohnungsbau veräußern.

4. Start des Vorhabens:

Mit der Zustimmung zu dem angedachten Vorgehen werden als Start zweistufige, europaweite VgV-Verfahren für die Suche nach Ingenieurbüros (Objektplanung, Tragwerksplanung, HLS- und Elektroplanung) vorbereitet. Für die Unterstützung hierzu liegt ein Honorarangebot der Fa. Thost Projektmanagement vor. Die Verfahren sollen gestaffelt bis Ende April 2023 durchgeführt werden, zuerst die Objektplanung, damit die Grundlagen frühestmöglich für die anderen Fachingenieure geschaffen werden können.

Die Leistungen werden zu folgenden Preisen von der Fa. Thost Projektmanagement angeboten (netto/brutto):

Objektplanung:	10.000,00 €/11.900,00 €
Tragwerksplanung:	8.500,00 €/10.115,00 €
HLS-Planung:	8.500,00 €/10.115,00 €
Elektroplanung:	8.500,00 €/10.115,00 €
	42.245,00 €
Nebenkosten:	3%
Gesamt:	43.512,35 €

Parallel werden für die Suche nach einem Projektsteuerer mehrere Firmen für ein Angebot angefragt.

5. Finanzielle Auswirkungen der geänderten Vorgehensweise

Kurzfristig fehlende Liquidität durch den Entfall des anteiligen Grundstückserlöses für den auf die privaten Wohnungen entfallenden Grundstücksteil (rd. 644.000 €).

Höhere Baukosten eines Solitärgebäudes im Vergleich zu einer in ein Wohngebäude integrierten Lösung.

gez.
Hartmut Marx
Stadtbaumeister