

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/173/2023

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	14.11.2023
Bearbeiter:	Arthur Sadlers		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	23.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Neubau Kindergarten Effringen

a) Billigung des Entwurfs

b) Baubeschluss

c) Entscheidung zur Abweichung vom Grundsatz der losweisen Vergabe

Sachverhalt:

a) Billigung des Entwurfes

Der Baubegleitende Ausschuss (BBA) Kindergarten Effringen hat sich - angefangen von der Standortsuche über das Raumprogramm bis zu den Vorentwurfsvarianten - nunmehr in seiner 7. Sitzung am 09.11.2023 für die als Anlage beigefügte Entwurfsplanung mit dem in dem beigefügten Sitzungsprotokoll dargelegten Änderungen und Empfehlungen ausgesprochen.

Diese Planung wurde gegenüber der vorhergehenden Planungsvariante auf Wunsch der Vertreter der Evangelischen Kirchengemeinde Effringen, um 2,50 m in der Gebäudelänge ausgeweitet (ca. 2 x 2,50 m x 17,50 m = 87,50 m² mehr Bruttogeschossfläche). Somit entsteht ein Raumdargebot, welches z.B. die Abtrennung einer Kleingruppe im Gruppenraum im Obergeschoss sowie größere Besprechungszimmer und zusätzliche Lagerräume ermöglicht. Der Raumbedarf entspringt dem Betreiberkonzept und ist nicht den Vorgaben des KVJS geschuldet. Ein Vergleich mit den Kennzahlen vergleichbarer neuen Kindergärten zeigt, dass das Raumdargebot (ca. + 120 m² Bruttogeschossfläche bei gleicher Kindergartenplatzzahl) leicht überdurchschnittlich ausfällt.

Die Mehrkosten für die Ausweitung belaufen sich gemäß der Berechnung von Architekt Kugel auf voraussichtlich 350.000 €.

Diese „zusätzliche Fläche“ bedarf einer separaten Freigabe des Gemeinderates.

- b) Der Gemeinderat wird gebeten, dem Neubau der Kindertagesstätte Effringen auf Grundlage des beigefügten Entwurfes sowie der erwarteten Kosten von 6,7 Mill. € zuzustimmen, so dass in den nächsten Schritten
- das Bebauungsplanverfahren, auf den vorliegenden Entwurf abgestimmt, fortgeführt werden kann
 - die Außenanlagen an den Gebäudeentwurf angepasst geplant werden kann
 - die Grundlagen für die Ausschreibung ausgearbeitet und mit dem BBA abgestimmt werden können (Raumbücher mit Anforderungen an die Räume und Materialauswahl).
- Die Ausschreibung wird mit Erreichen der Planreife im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

- c) Entscheidung zur Abweichung vom Grundsatz der losweisen Vergabe (§ 97 Abs. 4 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen - GWB)

§ 97 Abs. 4 GWB besagt, dass mittelständische Interessen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen sind. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillöse) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlöse) zu vergeben. Mehrere Teil- oder Fachlöse dürfen zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Wird ein Unternehmen, das nicht öffentlicher Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber ist, mit der Wahrnehmung oder Durchführung einer öffentlichen Aufgabe betraut, verpflichtet der öffentliche Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber das Unternehmen, sofern es Unteraufträge vergibt, nach den Sätzen 1 bis 3 zu verfahren. Eine Abweichung von diesem Grundsatz obliegt einer begründeten und somit nachvollziehbaren Abwägungsentscheidung.

Der BBA empfiehlt zunächst aus zeitlichen Gründen eine Totalunternehmerausschreibung.

Darüber hinaus stellt sich das Für und Wider für eine Totalunternehmerausschreibung für den Neubau des Kindergartens Effringen wie folgt dar:

Für	Wider
Ein Totalunternehmer hat durch das Zusammenspiel von Planung und Bau in Verbindung mit der mitgebrachten Erfahrung für Sonderbauten die Möglichkeit das Projekt technisch zu hinterfragen und finanziell zu optimieren. Dies führt in der Regel zu einem technisch wie wirtschaftlich besten Ergebnis.	Kleinere und mittlere Unternehmen können nicht direkt partizipieren.
Reduzierung der Schnittstellen- und Haftungsrisiken gesamtschuldnerische Haftung für Mängel), insbesondere durch die zu erwartende Schadensgeneigntheit bei Sonderbauten von Bedeutung.	Ein Totalunternehmerzuschlag (für den Koordinationsaufwand) ist zu erwarten.
Wirtschaftlicheres Ergebnis durch Spezialisierung / Eingespieltes Team / Kooperationsverträge zu erwarten.	Keine Risikostreuung hinsichtlich Insolvenz oder Unzuverlässigkeit des Vertragspartners.

Für	Wider
Ein Totalunternehmer wird aller Wahrscheinlichkeit nach Unteraufträge an kleinere und mittelständische Unternehmen vergeben. Durch Verpflichtung des Totalunternehmers zur Wahrung der Absätze Abs. 1 – 3 § 97 GWB (s. Anlage) werden weitere Grundsätze nach GWB, insbesondere Abs. 4, berücksichtigt.	
Minderung des Koordinationsaufwandes für die Verwaltung: in Anbetracht der Vielzahl an Projekten unerlässlich.	

Das Bauvorhaben muss auf Grund der erwarteten Gesamtbaukosten (reine Baukosten einschl. Baunebenkosten) von rund 6,7 Mill. € europaweit öffentlich ausgeschrieben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der zu erwartende Totalunternehmerzuschlag wird durch folgende Faktoren mindestens kompensiert:

- a) Die Bauleitung / Schnittstellenkoordination erfolgt durch den Totalunternehmer selbst. Die umfassende Bauleitung gemäß HOAI, wie bei losweiser Vergabe zwingend, kann durch eine weniger aufwendige Zielüberwachung ersetzt werden.
- b) Das Zusammenspiel von Planungs- mit Ausführungsprozessen verbunden mit den Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten eröffnet einem Totalunternehmer vor dem Hintergrund des Wettbewerbes die Möglichkeit ein Projekt auch unter wirtschaftlichen Aspekten zu optimieren.
- c) Durch bestehende Firmenpartnerschaften / eingespielte Kooperationen können Prozesse effizient und damit durchaus kostengünstiger, als für Einzelunternehmer möglich und somit wettbewerbsfähiger kalkuliert werden.

Die Verwaltung sieht in Summe keine beungünstigenden Faktoren, welche zu einem schlechteren wirtschaftlicheren Ergebnis gegenüber Einzelvergaben führen würden.

Stand heute kann ausschließlich mit einem Zuschuss aus dem Ausgleichstock in Höhe von voraussichtlich 25% gerechnet werden. Danach belaufen sich die aufzubringenden Eigenmittel ausgehend von erwarteten Gesamtbaukosten i.H.v. 6,7 Mill. € auf voraussichtlich 5,025 Mill. €.

Die Finanzierung ist im Haushalt 2024 sowie in der Finanzplanung 2025 ff. zu veranschlagen.

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Ziel:

Attraktives Wohnumfeld
 Generationen- und Familienfreundlichkeit
 Zukunftsgerechte Infra- und Wirtschaftsstruktur
 Leitprojekt:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- a) billigt den Entwurf in der beigefügten Fassung mit den Ergänzungen und Empfehlungen des Baubegleitenden Ausschusses, wie im ebenfalls beigefügten Sitzungsprotokoll aufgeführt und erteilt die Freigabe / versagt die Freigabe für die Vergrößerung der Gebäudelänge um 2,50 m.
- b) beschließt den Neubau der Kindertagesstätte Effringen auf Grundlage des beigefügten Entwurfes sowie der erwarteten Kosten von 6,7 Mill. €
- c) beschließt, nach Prüfung und Abwägung der Gegenüberstellung von Für und Wider, die Bauleistungen mit anteiligen Planungsleistungen (Leistungsphase 4 bis 8 nach HOAI) für den Neubau der Kindertagesstätte Effringen als Totalunternehmerleistung europaweit auszuschreiben.

Anlagen:

Entwurfspläne (Erdgeschoss, Obergeschoss und Ansicht Süd-West) Stand Oktober 2023
Kurzprotokoll über die 7. Sitzung des BBA Neubau Kita Effringen vom 10.11.2023
(nichtöffentlich)
GWB § 97