

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 23.03.2022

Nummer GR 37/2022	Verfasser Herr Tisch	Az. des Betreffs 022.30; 880.29	Vorgänge TUPV 16.11.2021 TUPV 08.03.2022 GR 22.03.2022 TUPV 29.03.2022
-----------------------------	--------------------------------	---	---

TOP-Nr.: 3

BETREFF

Wohnungsbau Wieslocher Straße - Verfahren Planungsleistungen

HAUSHALTAUSWIRKUNGEN

Planungsmittel sind im Haushalt 2022 vorgesehen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt

1. die Durchführung eines VgV-Verfahrens mit integrierten nicht offenen Wettbewerb zur Vergabe der Architektenleistung,
2. die Durchführung der VgV-Verfahren zur Vergabe der Fachplanungsleistungen Tragwerksplanung, Haustechnikplanung und Elektroplanung und
3. die Beauftragung der Verwaltung mit der Erarbeitung einer Verfahrensauslobung für den Planungsteil Architektenwettbewerb.



SACHVERHALT

Nach dem Grundsatzbeschluss, das nächste Wohnungsbauprojekt der Stadt Walldorf auf den beiden Grundstücken der Stadt Walldorf an der Wieslocher Straße zu realisieren, sollen nun die nächsten Schritte hinsichtlich dem Einstieg in die Planung gegangen werden. Aufgrund der Projektdimension müssen für die Planungsleistungen und die Bauleistungen entsprechende Vergabeverfahren durchgeführt werden. Daher sind für den Beginn der konkreten Planung die Vergaben an die Planer für die Gebäudeplanung und die Technische Gebäudeausrüstung Verfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) für dieses Vorhaben oberhalb der EU-Schwellenwerte durchzuführen.

Im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr von 08.03.2022 konnte die Vergabe der Verfahrensbetreuung für die genannten Verfahren beauftragt werden. Nun soll die Durchführung der Vergabeverfahren unter Einbindung des beauftragten externen Verfahrensbetreibers zügig angegangen werden.

VgV-Verfahren Fachplanungen:

Für die größeren Fachplanungen wie der Tragwerkplanung und die Planung der technischen Gebäudeausrüstung Heizung-, Lüftung-, Sanitär- sowie Elektroplanung sind VgV-Verfahren durchzuführen. Diese Verfahren sollen idealerweise parallel zum Verfahren für die Architektenleistungen erfolgen, um nach Beendigung des Verfahrens für die Architektenleistungen das Planungsteam schnellstmöglich komplementieren und mit der Planung interdisziplinär beginnen zu können. Daher sollen diese Verfahren parallellaufend bzw. leicht zeitversetzt angestoßen und umgesetzt werden. Weitere notwendige Planungsleistungen und Gutachten für kleinere Planungsgewerke unterhalb der Schwellenwerte zur Ergänzung des Planungsteams werden über Angebotseinholungen beauftragt.

VgV-Verfahren Architektenleistung:

Zur Vergabe der Architektenleistung ist ebenfalls ein VgV-Verfahren notwendigerweise durchzuführen. Bei der Gewinnung von Architektenleistungen ist in den VgV-Verfahren ein Planungsteil vorgesehen. Hierzu gibt es in der Umsetzung Alternativen. Zum einen kann hier ein integrierter „nicht offener Wettbewerb“ nach RPW inkludiert sein oder alternativ ein „VgV-Verfahren mit Planung“, was in etwa einer Mehrfachbeauftragung entspricht, durchgeführt werden. Bei den Planungsteilen der Verfahren sind in den Beurteilungsgremien auch externe Fachleute einzubinden. Die unterschiedliche Ausprägung der beiden Verfahrensansätze soll im Folgenden aufgezeigt werden. Gleich ist bei beiden Verfahren, dass sie im gesetzlichen Rahmen eines VgV-Verfahrens laufen müssen.

Die VgV-Verfahren für Planungsleistungen erfolgen mehrstufig. Dabei können sich in der ersten Stufe des Verfahrens entsprechende Büros als Teilnehmer bewerben. Auf Basis der eingehenden Bewerbungen werden, anhand der vorab zum Verfahren festgelegten Eignungskriterien, die Be-

werber bezogen auf ihre grundsätzliche Eignung geprüft. Geeignete Bewerber können sich somit für die zweite Stufe und den Planungsteil qualifizieren. Sollten sich hier mehr geeignete Bewerber finden, als für die zweite Stufe vorgesehen sind, kann über ein Losverfahren die Bewerber für die zweite Phase bestimmt werden. Diese Bewerber können dann am Planungsteil teilnehmen.

Nach dem Planungsteil erfolgt ein sogenanntes Verhandlungsverfahren mit den erfolgreichen Bietern zum Abschluss des VgV-Verfahrens für die Planungsleistung. Ziel ist es dabei, mit den Planern des ausgewählten Planungsansatzes möglichst in die weitere Planung zu gehen. Der Zuschlag auf den erfolgreichen Bieter erfolgt anhand der Zuschlagskriterien aus dem Verfahren. Der Gemeinderat hat in Folge den Vergabebeschluss zu fassen, wobei - wie bei anderen Vergabeverfahren wie bspw. Bauleistungen auch - das Ergebnis der Vergabeverfahren bindend ist.

Für den Planungsteil sollen die unterschiedliche Ausgestaltungen aufgezeigt werden:

Der „**nichtoffenen Wettbewerb**“ wird basierend auf die RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) umgesetzt und durchgeführt. Der Auslober legt dabei eine Anzahl von Teilnahmeberechtigten am Wettbewerb fest. Hierbei ist es sinnvoll, eine Anzahl von Büros zu wählen, die eine Breite an Lösungen zulässt, sodass eine gute Auswahl an qualitativen Lösungen besteht. Dabei sollen auch nicht zu viele Teilnehmer benannt werden, da für die teilnehmenden Büros eine reale Chance auf eine Auszeichnung oder Würdigung innerhalb des Verfahrens bestehen soll. Für die Büros stellt die Teilnahme durchaus ein erheblicher Aufwand dar. Daher ist es wichtig, ein konkretes Auftragsversprechen für benannte Leistungsphasen abzugeben, damit eine Teilnahme auch für die Planer attraktiv bleibt. Es sollten nicht zu viele Arbeiten sein, um es der Jury auch zu ermöglichen, eine intensive Auseinandersetzung mit den erarbeiteten Lösungen der Büros sicherzustellen. In der Regel sind es zwischen 10 bis max. 20 Büros, die man in solchen Verfahren vorsehen sollte. Je nach Aufgabe ist hier eine sinnvolle Anzahl zu wählen.

Die Verfahrensumsetzung erfolgt nach RPW. Dabei sind bei den stimmberechtigten Mitgliedern der Jury immer ein Fachpreisrichter mehr, als die Gruppe der Sachpreisrichter vorzusehen. Dies stellt für die teilnehmenden Büros eine Beurteilung der Arbeiten auf Basis fachlich fundierter Auseinandersetzungen sicher. Teilnehmende Büros orientieren sich bei einer Bewerbung durchaus an der fachlichen Qualität der Jurys. Über die Teilnahme von Stellvertretern insbesondere bei den Sachpreisrichtern/ Gemeinderäten kann jedoch eine Breite Einbindung von Gremienvertretern erfolgen und gewährleistet werden.

Im „nichtoffenen Wettbewerb“ werden Preisgelder für die Preisträger und für Ankäufe vorgesehen, welche sich aus den anrechenbaren Kosten des Projektes über einem Vielfachen des Vorplanungshonorars ermittelt. Die Gesamtsumme wird dann auf zumeist drei Preise und eine Summe für Ankäufe aufgeteilt. Bei solchen Wettbewerbsverfahren ist es auch möglich, Büros durch den Auslober zu setzen. Die gesetzten Büros müssen ebenfalls die Eignungskriterien der Auslobung erfüllen. Dabei können spezifische fachliche Eignung oder auch Regionalität über lokale Büros eine Rolle bei der Auswahl spielen. Der Anteil an gesetzten Büros darf jedoch ein Viertel der Teilnehmer insgesamt nicht übersteigen. Das Wettbewerbsverfahren bietet die Chance, dem Auslober eine Breite an Lösungen aufzuzeigen und damit die Planung in einem ersten wichtigen Schritt zu optimieren, wie auch die Möglichkeit direkt Teilnehmer auswählen zu können. Nach dem nicht offenen Wettbewerb schließt sich die Verhandlungsphase mit den erfolgreichen Bewerbern zum Abschluss des VgV-Verfahrens an.

Das „VgV-Verfahren mit Planung“ sieht vor, dass man einen Planungsteil mit aus dem Verfahren geeigneten Bewerbern durchführt. Dabei geht man in diesem Planungsteil von einer kleineren Anzahl an Büros aus, wobei die Anzahl durch den Auslober vorgegeben wird. Bei diesem Verfahren ist man nicht an die Vorgaben der RPW gebunden, muss jedoch im Sinne einer Mehrfachbeauftragung jedem Teilnehmer ein Honorar bezahlen. Die Rechtsprechung geht dabei mittlerweile davon aus, dass hier jedem Teilnehmer den vollen Vorplanungssatz nach HOAI zu erstatten ist, sodass jeder Teilnehmer seine entsprechende Honorierung für seine Planungsleistung „Vorplanung“ erhält.

Da hier die RPW nicht gilt, kann man in der Durchführung des Verfahrens und der Besetzung der Jury etwas anders verfahren. Hier ist es nicht erforderlich, ein Fachpreisrichter mehr als Fachpreisrichter zu bestellen. Dennoch sind in der Jury auch externe Fachpreisrichter zu beteiligen, dass für die Teilnehmer eine fachliche Beurteilung und Jurierung sichergestellt werden kann. Aufgrund der höheren Honorierung werden bei solchen Verfahren weniger Büros einbezogen. Dabei ist es sicherlich nicht sinnvoll, auf weniger als fünf planende Büros zu gehen, um noch unterschiedliche qualitative Lösungsansätze zu erhalten. Natürlich kann man mehr Büros einbinden, was jedoch zu deutlich erhöhten Kosten führt.

Bei diesem Verfahren ist es allerdings nicht möglich, dass der Auslober teilnehmende Büros selbst setzt oder festlegt. Die Teilnehmer müssen ausnahmslos aus der Reihe der Bewerber stammen, welche auf der Basis Eignungskriterien aus der Bewerbungsphase des VgV-Verfahrens hervorgehen. Bei Eignungsgleichheit entscheidet das Losverfahren über die Zulassung zum Wettbewerb. Die Jury wählt auch hier einen entsprechenden ersten Rang zur Weiterbeauftragung aus. Nach der Planungsstufe schließt sich auch hier die Verhandlungsphase mit den erfolgreichen Bewerbern zum Abschluss des VgV-Verfahrens an.

Beide Verfahren sind im zeitlichen Ablauf gleich, da beide als VgV-Verfahren mit den entsprechenden Fristen versehen sind und der Zeitraum der Bearbeitung durch die Büros nicht von der Anzahl der Teilnehmer abhängt. Daher ergibt sich in der zeitlichen Umsetzung keine Unterschiede.

Kosten der Verfahren:

Ein bedeutsamer Unterschied zwischen den Verfahren liegt in den Kosten für die Verfahren. Wesentlicher Kostenunterschied in den Verfahren sind die Preisgelder bzw. die Honorierung für die Büros. In etwa gleich sind die Kosten für die Verfahrensbetreuung, das Preisgericht und die Nebenkosten für die Durchführung der Verfahren im Planungsteil.

Zum Vergleich der Kosten wurden vom Verfahrensbetreuer aufgrund des grob abgeschätzten Projektvolumens Preisgelder und Honorare ermittelt. Natürlich kann aufgrund der noch nicht vorliegenden Planung lediglich eine grobe Kosteneinschätzung erfolgen. Das Gesamtprojekt für die beiden Wohngebäude ist erkennbar ein großes Bauvorhaben, bei dem überschlägig von Kosten über 20 Mio. € auszugehen ist. Die anrechenbaren Kosten als Basis für die Honorare dürften um ca. 16 Mio. € liegen. Mit dieser Grobkostenabschätzung vor der Planung wurde eine Abschätzung der Kosten zur Durchführung der Verfahren ermittelt.

Die Schätzung der Kosten vom verfahrensbetreuenden Büro sind folgend aufgeführt:

Kostenschätzung Planungsverfahren

	„nicht offener Wettbewerb“ 15 Teilnehmer	„VgV-Verfahren mit Planung“ 5 Teilnehmer
Verfahrensbetreuung	55.000 €	49.000 €
abzüglich 1.Rang bei Auftrag	-24.000 €	-38.000 €
Preissumme / Honorierung	60.000 €	190.000 €
Preisgericht	25.000 €	25.000 €
Nebenkosten	32.000 €	25.000 €
Summe	148.000 €	251.000 €
Differenz		103.000 €

Es zeigt sich, dass für das Verfahren „VgV-Verfahren mit Planung“, im Sinne einer Mehrfachbeauftragung mit über 100.000 € deutlich mehr Mittel als beim „integrierten Wettbewerb“ aufzuwenden sind. Dabei ist die Möglichkeit einer Auswahl hinsichtlich Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit beim Verfahren mit Wettbewerb deutlich größer, das hier deutlich mehr Planungsvorschläge zu geringeren Kosten erarbeitet werden.

Im Vergabeverfahren für die Architektenleistung ist ein Verfahren mit Planungsteil umzusetzen, aufgrund der dargestellten Sachverhalte, nicht nur aus wirtschaftlichen Überlegungen, wird vorgeschlagen ein Verfahren mit integriertem „nicht offenem Wettbewerb“ durchzuführen.

Vorgaben Verfahren Architektenleistung:

In der ersten Stufe des Verfahrens können sich entsprechende Büros bewerben. Hier wird über Eignungskriterien die grundsätzliche Eignung der Bewerber geprüft. Hierbei sollte neben Erfahrungen im Wohnungsbau, auch die Umsetzung von Gebäuden in Holzbauweise ein Eignungskriterium sein. Die zweite Stufe beinhaltet dann eine Planungskonkurrenz mit den ausgewählten geeigneten Bewerbern, welche nach der Beratung des TUPV als Wettbewerb durchgeführt werden könnte.

Um das Verfahren etwas schmaler zu halten, war die Beteiligung in der Planungsrunde mit ca. 12 Büros angedacht. Im Rahmen der Beratungen des TUPV am 29.03.2022 war alternativ vorgeschlagen worden 16 Büros zuzulassen. Da in der Regel maximal ein Viertel der Beteiligten gesetzt werden dürfen, bestünde die Möglichkeit je nach Gesamtanzahl drei oder ggf. vier Büros, z. B. mit lokalen-regionalen Bezug oder spezifischer fachlicher Eignung, als gesetzten Bewerbern zu berücksichtigen. Diese müssen jedoch ebenfalls die Eignungskriterien erfüllen.

Bei den genannten Zahlen für die teilnehmenden Büros würde auch bei eventuellen Absagen im Verlauf des Verfahrens noch eine gute Breite an Lösungen ergeben. Bei dieser Anzahl an Lösungsvorschlägen ist es möglich, die entsprechende notwendige Intensität der Beratungen in der Auswahl umzusetzen. Die Anzahl der zu berücksichtigenden Teilnehmer wurde im Zuge der Beratungen zur Auslobung nochmals abschließend beraten.

In der Wettbewerbsphase würden die Gemeinderatsfraktionen entsprechend vertreten sein. Dabei wäre es auch denkbar, in der Jury die Anzahl der stellvertretend Teilnehmenden zu erhöhen, um mehr Mitglieder des Gemeinderates bei der Findung des Planungskonzeptes beteiligen zu können.

Das Auftragsversprechen im Verfahren gegenüber den beteiligten Planungsbüros soll sich zunächst auf die Leistungsphasen 1-6 der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI) bis zur Erstellung der Ausschreibung beziehen. Dies ermöglicht es nach dem Wunsch der Gremien, in Folge über die Konstellation der Umsetzung der weiteren Leistungsphasen und insbesondere der Ausführung der Bauleistungen nochmals beraten und entscheiden zu können. Es kann dann entsprechend entschieden werden, ob Ausschreibungen für Einzelvergaben umgesetzt oder ob eine Gesamtausschreibung zur Ausgabe an Generalunternehmen in Betracht gezogen werden soll. Daher würden weitere Leistungsphasen der Planer nur optional in den Vergabeverfahren abgefragt. Eine weitere Reduktion der Leistungen ist nicht möglich, da ansonsten der Anreiz für die Architekturbüros zur Teilnahme am Verfahren, ohne ein wirklich aussichtsreiches Auftragsversprechen, nicht mehr gegeben ist.

Nachdem sich die Gremien für eine Verfahrensart ausgesprochen haben, würde auf dieser Basis dieser Entscheidung eine entsprechende Auslobung entwickelt. Der Start des Vergabeverfahrens selbst erfolgt erst nach einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Aufgabenstellung/ Auslobung:

Für den Planungsteil im Verfahren Architektenleistung wurde ein erster Entwurf der Eckpunkte zur Aufgabenstellung der Auslobung mit dem Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr inhaltlich vorberaten. Die im Rahmen der Beratungen erfolgten Rückmeldungen zu den Eckpunkten der Aufgabenstellung werden dabei aufgenommen und eingearbeitet. Diese Inhalte der Eckpunkte sollen in Zusammenarbeit mit dem Verfahrensbetreuer weiter ausgearbeitet und zur Auslobung mit dem Verfahrensteil ergänzt werden.

Dabei ist die Auslobung und Aufgabenstellung, nicht an den Auslober selbst gerichtet, sondern dient dazu, den Büros relativ nachvollziehbar und eindeutig die Anforderungen für die Planung und die Vorgaben der Ausloberin bzw. des Bauherrn mitzuteilen, sodass die Planer auf dieser Grundlage schlüssige planerische Überlegungen anstellen können.

Diese dann auf Basis des Verfahrensbeschlusses entwickelte Auslobung wird im Ausschuss wiederum entsprechend vorberaten. Die Auslobung soll dann zu Beschlussfassung dem Gemeinderat vorlegt werden, sodass dann mit dieser auch der Start des Verfahrens beschlossen werden kann.

Weiteres Vorgehen:

Um den Projektfortgang für die Erstellung der Wohngebäude auf den Weg zu bringen, sollte die Umsetzung der Vergabeverfahren für die Planungsleistungen zur Maßnahme beschlossen werden, damit hier auf Basis von Beschlussfassungen weitergearbeitet werden kann. Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr empfiehlt dem Gemeinderat die Beschlussvorschläge mehrheitlich.

Ziel sollte sein, die entsprechenden notwendigen Verfahren auf den Weg zu bringen und die Konkretisierung des Vorhabens über eine Planung in diesem Jahr möglichst weit zu führen. Mit der Umsetzung von städtischen Wohngebäuden an der Wieslocher Straße soll das Angebot an städtischem Wohnraum insgesamt und in Walldorf-Süd ergänzt und verbreitert werden.

Matthias Renschler
Bürgermeister