

Beschlussvorlage

Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses, Abteilung Eberbach – Stadt, Hier:
Grundsatzbeschluss Sanierung - Vergabe der Architektenleistungen –
Einleitung Vergabeverfahren

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Das Feuerwehrgerätehaus der Abteilung Eberbach – Stadt wird grundlegend saniert und dem Bedarf angemessen umgebaut und erweitert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Architekten für die Planung und Durchführung der dafür erforderlichen Baumaßnahmen auszuwählen und dem Gemeinderat einen Vorschlag zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.
3. Die Auswahl des Architekten erfolgt gemäß § 74 der Vergabeverordnung (VgV) in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV.
4. Die Beauftragung des Architekten erfolgt stufenweise.
5. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 12600000060. Hier stehen für die geplanten Maßnahmen ausreichend Mittel zur Verfügung.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

- a) Beim Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach der Abteilung Stadt handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahre 1970. Hier wurde ein gemeinsamer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Eberbach und dem THW-Ortsverband gesucht und ein Gebäude für beide Hilfsorganisationen geplant und gebaut.
- b) Im Jahr 1975 wurde auf dem Gelände nahe dem Feuerwehrgerätehaus ein Garagengebäude als Lager- und Unterstellfläche für Löschfahrzeuge und Rüstzeug geplant und erstellt.

- c) 1998 erfolgte ein weiterer Anbau zur Erweiterung der Feuerwehrgerätehalle im rückwärtigen Bereich, der durch die Geräteumstellung und Neuanschaffungen, insbesondere der Mannschafts- und Jugendumkleidebereiche, innerhalb der Fahrzeughalle erforderlich wurde.
- d) Im Jahr 2008 wurde der im Jahre 1998 im Zuge des Anbaus geplante Übungshof fertig angelegt und vorwiegend in Eigenleistung der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach vervollständigt.
- e) Die freigewordene Wohnung im Obergeschoss wurde in den Jahren 2013/14 zum Funkraum sowie Leitstelle der Freiwilligen Feuerwehr umgebaut.
- f) Nach Bezug des neuerrichteten Gebäude in der Pleutersbacher Straße durch den Ortsverband des THW Eberbach wurde nun ein Teilbereich des Gebäudes sowie die Restfläche des Grundstückes in der Güterbahnhofstraße frei. Hier besteht nun die Möglichkeit die freigewordenen Geländefläche zur Planung der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses der Abteilung Stadt mit zu verwenden.
- g) Seit Jahren mahnt die Freiwillige Feuerwehr Eberbach eine Modernisierung und Erweiterung ihres Gebäudes, wegen der unzureichenden Platzverhältnisse und dadurch Nichteinhaltung von Vorschriften und Regeln (Arbeitsstättenverordnung, UVV, GUV, DIN 14092, etc.) an.
- h) Im Jahr 2014 wurde das Büro kplan AG Projektentwicklung und Gesamtplanung mit der sogenannten Leistungsphase 0 beauftragt. Diese umfasste folgende Leistungen:
- Erfassung der Basisdaten und Auswertung der überreichten Unterlagen, Zielabgleich vor Ort.
 - Untersuchung des bestehenden Feuerwehrgebäudes und Analyse der Gebäudestruktur und Raumangebot nach Flächenbilanz.
 - Ermittlung des notwendigen und nachhaltigen Bedarfs hinsichtlich der veränderten Einsatz- und Nutzungsanforderungen und Abstimmung des Raum- und Flächenbedarfs mit der freiwilligen Feuerwehr unter Berücksichtigung der einschlägigen Verordnungen.
 - Überprüfung der vorhandenen Räumlichkeiten auf Einhaltung der einschlägigen Verordnungen.
 - Soll-Ist-Vergleich durch Abgleich des festgestellten Bedarfs mit der vorgefundenen Situation.
 - Überprüfung und Definition des technischen Programms.
 - Durchführung einer Bestandsanalyse mit der baulichen Bewertung, graphischer Darstellung des baulichen Bestandes-Hochbau sowie der technischen Gebäudeausrüstung.

- Zusammenfassung und Darstellung der Ergebnisse in einer Präsentation mit Handlungsempfehlung zur Vorbereitung von weiteren Entscheidungen.
- i) Im Jahr 2016 wurden weitere Machbarkeitsstudien beauftragt, um den Finanzierungsbedarf abschließend klären zu können. Parallel wurden durch Verwaltung und Feuerwehr mögliche geeignete Standorte überprüft. Im Ergebnis steht damit fest, dass allein Sanierung, Umbau und Erweiterung am vorhandenen Standort technisch sinnvoll und finanziell leistbar sind. Das voraussichtliche Investitionsvolumen liegt danach bei ca. 4,5 Mio. €.
- j) Damit liegt eine fundierte Grundlage für den absehbaren Bedarf der Feuerwehr Eberbach vor. Hieraus ergibt sich vor allem der Umfang der erforderlichen Baumaßnahmen.

Diese sind aus den oben angeführten Gründen unabweisbar; eine mittelfristige Weiterführung des Betriebs in den vorhandenen Gebäuden ist nicht möglich. Es ist daher jetzt in einem ersten Schritt mit den nötigen Planungen zu beginnen.

2. Vergabeverfahren

a) Gesetzliche Anforderungen

Entsprechend der Vergabeverordnung (VgV) ist die Vergabe von Architektenleistungen oberhalb des Schwellenwerts (dieser beträgt für Planungsleistungen derzeit 209.000 Euro netto) durch öffentliche Auftraggeber – wie die Stadt Eberbach - europaweit öffentlich auszuschreiben.

In der VgV ist die Vergabe von Architektenleistungen im gesonderten Abschnitt 6 geregelt, der deren Besonderheiten Rechnung trägt und ergänzend zu den allgemeinen Vorschriften zur Anwendung kommt. Im Zusammenhang mit den Verfahrensarten zeigt sich dies daran, dass Architektenleistungen in der Regel im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder im wettbewerblichen Dialog vergeben werden (§ 74).

Beide Verfahrensarten sind so zu gestalten, dass Architektenleistungen im Leistungswettbewerb vergeben werden (§ 76 Abs. 1). Das bedeutet, dass wesentliches Zuschlagskriterium für diese Dienstleistung ihre Qualität sein soll. Im Anwendungsbereich der HOAI bestimmt sich der Preis (Honorar) nach dem dort vorgeschriebenen Rahmen (§ 76 Abs. 1 Satz 2). Deswegen ist das wichtigste Wesensmerkmal dieser Vergabeverfahren die Aufstellung und Beurteilung von Qualitätskriterien.

Die wettbewerbliche Vergabe ist das tragende Prinzip und das zentrale Element der öffentlichen Auftragsvergabe. Vergabeverfahren sind so zu gestalten, dass Angebote von möglichst vielen verschiedenen Bewerbern miteinander konkurrieren können; grundsätzlich müssen mindestens drei Bewerber beteiligt werden (§ 51 Abs. 2 und 3). Der Wettbewerb darf nicht durch rechts- oder sachwidrige Anforderungen eingeschränkt werden (§ 97 Abs. 1 GWB).

Der Zuschlag wird nach Maßgabe von § 127 GWB auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt (§ 58 Abs. 1). Neben dem Preis oder den Kosten können qualitative sowie soziale und umweltbezogene Zuschlagskriterien bei der Vergabeentscheidung (Zuschlag) berücksichtigt werden (§ 58 Abs. 2). Architektenleistungen werden im Leistungswettbewerb vergeben (§ 76 Abs. 1). Ein reiner Preiswettbewerb ist danach ausgeschlossen. Der Preis kann mit geringer Wertung in die Vergabeentscheidung einfließen, muss dies aber nicht.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verlangt, dass die gewählten Anforderungen und Kriterien im Vergabeverfahren sowohl angemessen als auch erforderlich sind (§ 97 Abs. 1 GWB). Für die Vergabe von Architektenleistungen nach der VgV bedeutet dies konkret, dass die Eignungskriterien zur Prüfung der Leistungsfähigkeit von Bewerbern mit dem Auftragsgegenstand in Verbindung und zu diesem in einem angemessenen Verhältnis stehen müssen (§ 122 Abs. 4 GWB, § 75 Abs. 4). Unzulässig ist somit, überzogene Eignungskriterien zu fordern.

Vergabeverfahren sind transparent durchzuführen (§ 97 Abs. 1 GWB). Für die Auftraggeber resultiert daraus die Pflicht zu einer umfassenden Information der Bieter, zum Beispiel über die zu erbringenden Eignungsnachweise, die Zuschlagskriterien und deren Gewichtung sowie über die Vertragsbedingungen.

Aus dem Transparenzgebot folgt die verpflichtende Führung eines Vergabevermerks, der die Schritte des Vergabeverfahrens nachvollziehbar dokumentiert (§ 8).

Des Weiteren ist damit die Pflicht verbunden, nicht erfolgreiche Bewerber und Bieter mit einer aussagekräftigen und anhand der angegebenen Kriterien nachvollziehbaren Mitteilung über die Gründe der Nichtberücksichtigung zu unterrichten (§ 62, § 134 GWB).

Die Teilnehmer an einem Vergabeverfahren sind grundsätzlich gleich zu behandeln (§ 97 Abs. 2 GWB). Dies bedeutet, dass die Bevorzugung einzelner Bewerber, Teilnehmer und Bieter unzulässig ist. Das heißt unter anderem, dass allen Bewerbern, Teilnehmern und Bietern die Entscheidungswege bekannt sein müssen und diese in gleicher Art und Weise zu behandeln sind.

Um Vergabeverfahren korrekt durchführen zu können, muss im Vorfeld der Wert des zu vergebenden Auftrags ermittelt werden. Anhand des geschätzten Auftragswerts entscheidet sich, ob ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen ist oder nicht. Erreicht bzw. überschreitet der Auftragswert den Schwellenwert, ist die VgV anzuwenden und der Auftrag europaweit auszuschreiben. Letzteres ist hier der Fall.

Der Schwellenwert für Planungsleistungen beträgt derzeit 209.000 Euro (netto), Der Auftragswert umfasst folgende Kosten (ohne Mehrwertsteuer) (§ 3 Abs. 1):

- voraussichtliches Honorar, hier ca. 600.000,00 € (Brutto);
- Nebenkosten, die in § 14 HOAI näher definiert sind (zum Beispiel Versandkosten, bestimmte Fahrtkosten),
- etwaige Optionen oder Vertragsverlängerungen,
- Prämien oder Zahlungen an die Bewerber.

Da Planungsleistungen für Architekten und Ingenieure in der Bundesrepublik Deutschland nach der HOAI zu honorieren sind, ist auch der Auftragswert nach der HOAI zu ermitteln. Honorarbestandteile, die nicht dem Preisrecht der HOAI unterliegen (besondere Leistungen, Nebenkosten etc.), sind auf Grundlage von Erfahrungswerten zu schätzen.

b) Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Üblich für die Vergabe von Architektenleistungen ist das sog. Verhandlungsverfahren. Verhandlungsverfahren sind Verfahren, bei denen der Auftraggeber nach öffentlicher – hier europaweiter - Aufforderung zur Teilnahme sowie nach Prüfung der Eignung und Leistungsfähigkeit der Bewerber (Teilnahmewettbewerb) mit einem oder mehreren Bietern über die Auftragsbedingungen verhandelt.

Im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb wird eine zuvor festgelegte Anzahl von Bewerbern anhand ihrer Eignung und Leistungsfähigkeit im Teilnahmewettbewerb vom

Auftraggeber ausgewählt. Hierfür werden in der Bekanntmachung angemessene Eignungskriterien definiert.

Die eigentlichen Verhandlungen zur Beauftragung werden in der Auftragsverhandlung geführt und der Bieter ausgewählt, der den Zuschlag erhält. Anders als beim Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem Planungswettbewerb beruht hier die Vergabeentscheidung auf den von den Bietern in der Vergangenheit erbrachten Leistungen sowie projektbezogenen Aussagen. Dem Auftraggeber werden hier keine konkreten Lösungsvorschläge für die anstehende Bauaufgabe erarbeitet und vorgelegt. Ergänzend können im Verhandlungsverfahren mehrere Architekten gegen ein angemessenes Honorar mit der Erstellung von Lösungsvorschlägen beauftragt werden (§ 76 Abs. 2, § 77 Abs. 2). Maßstab für die Angemessenheit des Honorars ist die HOAI.

c) Vorgehen

Aufgrund des oben aufgeführten Projektvolumens und der daraus resultierenden voraussichtlichen Höhe des Architektenhonorars (ca. 600.000,-€) müssen die Architektenleistungen anhand der vorstehend ausgeführten Kriterien europaweit ausgeschrieben werden.

Es ist beabsichtigt, hier ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Auf einen Planungswettbewerb oder die Vorlage von Lösungsansätzen wird verzichtet. Gründe hierfür sind die stark eingeschränkten Handlungsspielräume der Stadt: Möglich ist lediglich eine Sanierung im Bestand mit Umbau und Erweiterung am vorhandenen Standort. Schon diese Lösung erreicht jedoch eine für die Stadt Eberbach erhebliche finanzielle Größenordnung. Parallel müssen zudem weitere, größere Bauprojekte (Kindertagesstätte, Kanalsanierung etc.) bewältigt werden. Folglich ist daher jede Möglichkeit einer Kostenersparnis zu nutzen. Die Kosten eines Planungswettbewerbs (Preisgelder, Juroren etc.) oder die HOAI gemäße Vergütung von Lösungsansätzen wie auch diese Verfahren selbst würden allerdings zu einer deutliche Erhöhung der Planungskosten führen.

Hinzu kommt, dass die Dringlichkeit der Sanierung, die aufgrund der in den vergangenen Jahren äußerst angespannten Haushaltslage mehrfach aufgeschoben werden musste, einen weiteren Zeitverzug nicht mehr zulässt. Da umfassendere Verfahren, wie z.B. die genannten, zu einer Verlängerung der Architektenauswahl um mehrere Monate führen würden, erscheint dies auch aus diesem Grund nicht vertretbar.

Sollte der Gemeinderat diesem Vorgehen zustimmen, wird durch die Verwaltung das Verfahren anhand der aufgeführten gesetzlichen Vorgaben vorbereitet und möglichst zeitnah begonnen. Es ist beabsichtigt, nach der Sommerpause dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag vorzulegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nach Einleitung des Verfahrens dieses in der Regel mit der Erteilung eines Zuschlags endet. D.h., eine Aufhebung der Ausschreibung wäre auch hier nur ausnahmsweise zulässig.

Peter Reichert
Bürgermeister

