

Gemeinderatssitzung  
am 23.03.2022

Öffentlicher Teil  
Vorlage 2022-02-03



Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 600.33

## TOP 3

Verfahren zur Vergabe von Generalplanungsleistungen zum Bau einer Kindertagesstätte, von betreuten Wohnungen und einem Quartiersbegegnungszentrum im erweiterten Bürgerzentrum:

- Beauftragung eines begleitenden Fachplaners für das Vergabeverfahren;
- Bestimmung des Vergabeverfahrens;
- Festlegung des Raumprogramms.

### **A Problem und Ziel**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16. Februar 2022 die Stellung eines Antrags auf Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans einschließlich der frühzeitigen Beteiligung zur Schaffung von Baurecht für eine weitere Kindertagesstätte, von betreuten Wohnungen und einem Quartiersbegegnungszentrum im erweiterten Bürgerzentrum auf den Grundstücken Flst.Nr. 688/1, 689, 691/1, 692 und 695 der Gemarkung Rheinhausen beschlossen.

Nach dem in gleicher Sitzung verabschiedeten städtebaulichen Konzept ist beabsichtigt, den Neubau mit den genannten Nutzungen im Eigenbestand der Gemeinde Rheinhausen zu halten. Um tatsächlich bauen zu können, bedarf es vorgeschaltet der Auswahl eines Architekten. Hierzu ist ein gesondertes europaweites Ausschreibungsverfahren erforderlich.

### **B Lösung**

Das europaweite Ausschreibungsverfahren soll bereits bis Ende Juli 2022 abgeschlossen sein. Es wird die Erstellung einer genehmigungsreifen Planung bis Januar 2023 angestrebt, damit Finanzmittel aus der Fachförderung und dem Ausgleichstock noch für einen Baubeginn im Jahr 2023 beantragt werden können.

Für die rechtssichere Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Auswahl eines Architekten ist ein mit einem solchen Vergabeverfahren erfahrener Fachplaner zu beauftragen. Seitens der Verwaltung wurden hierzu Vorgespräche mit Herrn Dipl.-Ing. Thomas Thiele, Freier Architekt aus Freiburg, geführt.

Dieser schlägt im vorliegenden Fall ein Verhandlungsverfahren nach § 17 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) vor. Dieses würde einen Teilnahmewettbewerb mit einer Auswahl- und einer Vergabephase mit Projektskizze beinhalten. Die anschließende Vergabe der Dienstleistungen würde ebenfalls nach der Vergabeverordnung erfolgen und auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) die Vergabe der Generalplanung des Gebäudes umfassen.

Daraus ergibt sich folgender möglicher Zeitplan:

#### 1. Auswahlphase (Zulassung zur Teilnahme)

- a) Start des Verfahrens durch den Gemeinderat am 23. März 2022
- b) Auftragsbekanntmachung am 1. April 2022
- c) Rückfragenzeitraum bis zum 26. April 2022
- d) Rückfragenbeantwortung bis zum 28. April 2022
- e) Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge (mind. 30 Tage) 2. Mai 2022
- f) Unterrichtung der Bewerber über die Entscheidung der Zulassung zur Teilnahme und Aufforderung der Abgabe eines Erstangebots am 9. Mai 2022

#### 2. Vergabephase

- a) Rückfragenbeantwortung bis zum 3. Juni 2022
- b) Frist zur Abgabe Erstangebot mit Projektskizze 17. Juni 2022
- c) Verhandlungsgespräche am 8. Juli 2022
- d) Versendung der Unterlagen an den Gemeinderat am 19. Juli 2022
- e) Beschluss zur Beauftragung durch den Gemeinderat am 27. Juli 2022

Das vorgeschlagene Vergabeverfahren mit Projektskizze, die sog. Mehrfachbeauftragung, erscheint vorliegend das am besten geeignete Verfahren zu sein, ein qualifiziertes Planungsbüro zu finden. Die Erarbeitung einer Projektskizze erleichtert den Einstieg in die Planungsphase, da mit dem Abschluss des Vergabeverfahrens bereits erste konzeptionelle Gebäudeentwürfe vorliegen. Daher bietet das vorgeschlagene Verfahren neben der Vergabesicherheit auch deutliche zeitliche Vorteile bei der weiteren Projektbearbeitung.

Zudem sollten nicht nur die Leistungen der Gebäudeplanung vergeben werden, sondern gleichzeitig auch die notwendigen Fachplanungsleistungen (Haustechnik und Tragwerksplanung) als Generalplanerleistung. Dadurch entfallen zum einen weitere Vergabeverfahren, da die Fachplanungshonorare voraussichtlich ebenfalls über der Vergabeschwelle liegen werden, zum anderen entstehen erfahrungsgemäß bei einem eingespielten Planungsteam aus Architekt und Fachplanern erheblich weniger Reibungsverluste, was wiederum zu einer schnelleren Projektbearbeitung beiträgt.

Für das neue Gebäude ist ein Raumprogramm zu bestimmen. Nach den angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ soll das Gebäude drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss haben. Daraus ergibt sich folgende Aufteilung:

- eine 7-gruppige Kindertagesstätte (3 U3-Gruppen, 4 Ü3-Gruppen) im Erdgeschoss mit ca. 1.895 qm BGF;
- ca. 40 betreute Wohnungen mit ca. 3.500 qm BGF:  
(2 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss):
  - Wohnung A: 8 x 32 qm
  - Wohnung B: 12 x 45 qm
  - Wohnung C: 12 x 60 qm
  - Wohnung D: 8 x 72 qm

- ein Quartiersbegegnungszentrum mit ca. 450 BGF.

Hintergrund für die genannten Raumgrößen sind zum einen die einschlägigen Vorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (*KVJS Ratgeber: Kindertageseinrichtungen. Der Bau von Kindertageseinrichtungen; Impulse für eine qualitative Planung und Ausstattung, Juli 2020; online abrufbar: [https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/ratgeber/2020\\_KVJS-Ratgeber-Kita-Bau-R1-Barrierfrei.pdf](https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/ratgeber/2020_KVJS-Ratgeber-Kita-Bau-R1-Barrierfrei.pdf)*), der später auch über die Erteilung einer Betriebserlaubnis entscheidet, zum anderen die Vorgaben aus dem Sozialrecht. Danach ist die finanzielle Unterstützung für die Anmietung von Wohnraum abhängig von der Größe der Wohnung (aktuell 45 qm für eine Person, 60 qm für zwei Personen). Diese Werte werden mit der ortsüblichen Miete in Bezug gesetzt, wobei die so ermittelte Maximalmiete bei Neubaumaßnahmen nicht auskömmlich sein wird, so dass für einen Teil der Wohnungen die Wohnungsgrößen zu reduzieren sind.

### **C Alternativen**

Wahl eines anderen Vergabeverfahrens zur Auswahl eines Architekten: zur weiteren Auswahl stehen ein Vergabeverfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge im engeren Sinne sowie ein Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013.

### **D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen**

Die Kosten für die Durchführung des Vergabeverfahrens bestimmen sich nach dem ausgewählten Leistungsbild aus den Vorgaben der Vergabeordnung. Dieses umfasst vorliegend:

- Vorarbeiten zum VGV-Verfahren, allgemeine Verfahrensorganisation und Planungssteuerung, Festlegung der Zulassungs- und Vergabekriterien einschließlich der erforderlichen Abstimmungstermine (Ansatz: 1 Termin);
- Vorbereitung und Erstellung der EU-Auftragsbekanntmachung und Veröffentlichung mit EU-Formblatt;
- Rückfragenbeantwortung, Prüfung und Auswertung der Teilnehmeranträge;
- Reduktion der Bewerberanzahl durch geeignetes Verfahren; Angebotsaufforderung Teilnehmer (mind. 3, max. 5);
- Vorbereitung mit Projektskizze und Teilnahme am Vergabegespräch und der Auftragsverhandlung, Erstellung Vergabeprotokoll;
- Zuarbeit Vergabedokumentation.

Nach dem vorliegenden Angebot von Herrn Dipl.-Ing. Thiele vom 15. Februar 2022 belaufen sich die Kosten für die Beauftragung eines begleitenden Fachplaners für die umfassende Verfahrensbetreuung einschließlich der Verfahrensabwicklung über eine Vergabepattform (Tenders Electronic Daily) auf rund 30.000 EUR (29.300,78 EUR).

Hinzu kommt die angemessene Vergütung der Teilnehmer für die Anfertigung einer Projektskizze. Es ist von ca. 10.000 EUR je Teilnehmer auszugehen. Bei drei bis fünf Bewerbern sind dies rund 50.000 EUR, wobei bei dem später beauftragten Teilnehmer der Betrag angerechnet werden kann.

Die Kosten für das vorgeschaltete Verfahren von ca. 70.000 EUR sind zunächst vom Eigenbetrieb Gebäude- und Energiewirtschaft zu tragen; das Nähere ergibt sich aus der Sitzungsvorlage 2022-02-04b (TOP 4 der Gemeinderatssitzung am 23.03.2022) zur Einbringung, Beratung und Verabschiedung des Wirtschaftsplanes für das Wirtschaftsjahr 2022 des Eigenbetriebs Gebäude- und Energiewirtschaft. Die Kosten für das gesamte Vergabeverfahren von voraussichtlich rund 70.000 EUR sind im Entwurf des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs für das Wirtschaftsjahr 2022 berücksichtigt. Über die dafür erforderliche Erweiterung des Betriebszwecks des bestehenden Eigenbetriebs Energie zu einem Eigenbetrieb Gebäude- und Energiewirtschaft sowie über den Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebs hat der Gemeinderat in einem gesonderten Tagesordnungspunkt (TOP 4) zu beschließen.

### **E Sonstige Kosten**

Keine.

### **F Verweis auf Anlagen**

Keine.

### **G Beschlussvorschlag**

Die Gemeinde Rheinhausen beauftragt auf Grundlage des Angebots vom 15. Februar 2022 Herrn Dipl.-Ing. Thomas Thiele aus Freiburg zum Bruttopreis von 29.300,78 EUR mit der fachlichen Begleitung des Verfahrens zur Vergabe von Generalplanungsleistungen zum Bau einer Kindertagesstätte, von betreuten Wohnungen und einem Quartiersbegegnungszentrum im erweiterten Bürgerzentrum auf den Grundstücken Flst.Nr. 688/1, 689, 691/1, 692 und 695 der Gemarkung Niederhausen. Dem vorgeschlagenen Verhandlungsverfahren mit einem Teilnahmewettbewerb mit einer Auswahl- und einer Vergabephase mit Projektskizze wie auch dem vorgeschlagenen Zeitplan wird zugestimmt.

Die Kosten für das Vergabeverfahren von voraussichtlich ca. 70.000 EUR sind zunächst von dem Eigenbetrieb Gebäude- und Energiewirtschaft zu tragen.

Das Raumprogramm des Gebäudes beinhaltet auf drei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss

- eine 7-gruppige Kindertagesstätte (3 U3-Gruppen, 4 Ü3-Gruppen) im Erdgeschoss mit ca. 1.895 qm BGF;
- ca. 40 betreute Wohnungen in 2 Obergeschossen und einem Attikageschoss mit ca. 3.500 qm BGF (8 Wohnungen mit maximal 32 qm, 12 Wohnungen mit maximal 45 qm, 12 Wohnungen mit maximal 60 qm, 8 Wohnungen mit maximal 72 qm);
- ein Quartiersbegegnungszentrum mit ca. 450 qm.