

Stadt Lehrte

Der Bürgermeister

Fachdienst Gebäudewirtschaft
 Bearbeitet durch: Stewart Hartmann
 Aktenzeichen:



Lehrte, 31.03.2016

öffentlich

Neubau einer Feuerwache

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Top	abweich. Beschl.	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bau- und Verkehrsplanungsausschuss	11.04.2016					
Ausschuss für Haushalt, Wirtschaft, Liegenschaften und Feuerschutz	19.04.2016					
Bau- und Verkehrsplanungsausschuss	19.04.2016					
Verwaltungsausschuss	20.04.2016					
Rat	27.04.2016					

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Realisierung der Beschlussvorlage Nr. 084/2015 „Neubau einer Feuerwache durch ein ÖPP-Verfahren“ die europaweite Ausschreibung für den Neubau auf Grundlage der vorbereiteten Vergabeunterlagen fortzusetzen.

Die Auswertung der Ausschreibungsergebnisse sowie ein entsprechender Vergabevorschlag sind dem Rat der Stadt zur Bestätigung vorzulegen. Über den Stand des Verfahrens ist im Verwaltungsausschuss regelmäßig zu informieren.

Die Zuschlagserteilung steht unter dem Vorbehalt der kommunalaufsichtsrechtlichen Genehmigung.

Sidortschuk

Sachverhalt:

Die bestehenden Gebäude bzw. die Ausstattung der Ortsfeuerwehr (OFW) und der Stadtfeuerwehr (StFW) am Standort Schützenstraße 49 in Lehrte erfüllen nicht mehr die aktuellen baulichen Anforderungen an eine Feuerwache. Überdies besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Flächen und hauptamtlichen Personal (Gerätewarte), um die Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr in Lehrte künftig zu gewährleisten.

Mit dem Beschluss zur Vorlage Nr. 083/2014 stimmte der Rat der Stadt deshalb dem Neubau einer Feuerwache für die Stadt- und Ortsfeuerwehr am Standort Schützenstraße 49 grundsätzlich zu.

Eine von der Stadtverwaltung in Auftrag gegebene Vergleichsrechnung vom Mai 2015 hatte ergeben, dass durch die ganzheitliche Vergabe der Planungs-, Bau-, Finanzierungs- und Instandhaltungsleistungen im Rahmen eines alternativen Beschaffungsmodells wirtschaftliche Vorteile für den Neubau einer Feuerwache zu erwarten sind.

Mit dem Beschluss zur Vorlage Nr.084/2015 stimmte der Rat der Stadt dem „Neubau einer Feuerwache durch ein ÖPP-Verfahren“ zu.

Inhalt des Verfahrens

Die Ausschreibung umfasst den Abriss von Bestandsgebäuden, die Planung und den Neubau der Feuerwache für die Stadt- und Ortsfeuerwehr einschließlich der Fahrzeughallen, einer Fahrzeugwerkstatt sowie weiterer Werkstätten für den Baubetriebshof. Des Weiteren werden die Bauzwischen- und Endfinanzierung sowie Instandhaltungsleistungen über 20 Jahre beauftragt.

Während der gesamten Bauzeit sind vom Auftragnehmer die Einsatzbereitschaft der Feuerwache und der geregelte Betrieb des Baubetriebshofes zu gewährleisten. Dies ist im Gesamtkonzept und im Bauablaufplan unbedingt zu berücksichtigen.

Ausgehend von den positiven Erfahrungen bei der Planung und dem Neubau von zwei Kindertagesstätten in Lehrte ist als Realisierungsmodell ein ÖPP-Inhabermodell vorgesehen, bei dem ein Generalübernehmer auf dem Grundstück der Stadt den Neubau der Feuerwache und der Werkstätten plant, errichtet, finanziert und instand hält.

Das Betreiben der Gebäude als Feuerwache und Betriebsgebäude des Fachdienstes Baubetrieb verbleibt in der Verantwortung des Auftraggebers, d. h. die alternative Beschaffung hat keine Auswirkung auf die Nutzung.

Ziel ist es, in diesem Ausschreibungsverfahren die wirtschaftlichste Gesamtlösung für die Investitionsvorhaben zu erzielen. Die schlüsselfertig errichteten Gebäude sind spätestens bis zum 05.11.2018 zur Nutzung zu übergeben.

Verfahrensart

Da der Auftragswert für die Gesamtleistung den Schwellenwert für Bauleistungen nach § 2 der Vergabeordnung in Höhe von aktuell 5,225 Mio. € netto deutlich überschreitet, ist ein europaweites Verfahren nach VOB/A Abschnitt 2 erforderlich.

Für die ganzheitliche Vergabe von Planungs-, Bau-, Finanzierungs- und Instandhaltungsleistungen im Rahmen von ÖPP ist ein Verhandlungsverfahren nach öffentlicher Bekanntmachung zulässig und bundesweiter Standard.

Bisheriger Verfahrensstand

Die Stadtverwaltung hat am 14. November 2015 das Vergabeverfahren im Amtsblatt der EU unter Nr.2015/S 221-402136 bekannt gemacht. Dabei war der Teilnehmerkreis für das Verhandlungsverfahren auf maximal sieben Bieter festgelegt worden. Für das Verhandlungsverfahren bewarben sich bis zum 22. Dezember 2015 fristgerecht sieben Unternehmen.

Für diese Verfahren ist das noch zum Zeitpunkt des formalen Verfahrensbeginns im November 2015 geltende Recht anzuwenden. Die ab April 2016 in Kraft tretenden Regelungen des Vergabemodernisierungsgesetzes - VerRModG - haben daher keine Auswirkungen auf dieses Ausschreibungsverfahren.

Im Januar 2015 wurde vom Bürgermeister eine Projektgruppe der Stadtverwaltung eingesetzt. Die Projektgruppe umfasst die Fachdienste Ordnung, Finanzen und Liegenschaften, Baubetrieb, Gebäudewirtschaft und Stadt- und Ortsbrandmeister sowie deren Vertreter und wird durch die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH unterstützt.

In Auswertung des Teilnahmewettbewerbes wurde am 12. Januar 2016 entschieden, alle sieben Bewerber zur Angebotsabgabe aufzufordern; im VA am 24.02.2016 wurde hierzu berichtet.

Zur Erarbeitung und Abstimmung der Vergabeunterlagen fanden zwischen Oktober 2015 und März 2016 insgesamt 5 Projektgruppensitzungen statt. Darüber hinaus gab es mehrere verwaltungsinterne Abstimmungsrunden. Dabei wurden neben den allgemeinen Rahmenbedingungen für das Verfahren vor allem der Inhalt der funktionalen Leistungsbeschreibung intensiv erörtert. Ausgehend vom Raumprogramm, das der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrunde gelegen hatte, den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen wurden die Bedarfe der Stadt- und Ortsfeuerwehr sowie des Bauhofs überprüft und, sofern für die zukunftssichere Entwicklung der Feuerwache bzw. des Bauhofs notwendig, Veränderungen am Raumprogramm vorgenommen. Gleichzeitig wurden Optimierungspotentiale, u. a. durch die gemeinsame Nutzung von Räumen und Werkstätten identifiziert und in der Vergabeunterlage berücksichtigt. Von den künftigen Nutzern vorgeschlagene Flächenmehrbedarfe wurden nur dann in die Vergabeunterlage aufgenommen, wenn die Notwendigkeit dafür nachgewiesen werden konnte. Insgesamt konnten so im Vergleich zum Mai 2015 die Bruttogrundflächen für das Projekt von insgesamt ca.7.970 m² auf 7.020 m² reduziert werden.

Im Verlaufe der Diskussion wurde festgestellt, dass eine Sanierung des vorhandenen Gebäudes der Ortsfeuerwehr mit erheblichen Kostenrisiken und Nachteilen für die Optimierung von Flächenanordnungen bzw. funktionalen Abläufen verbunden ist. Daher wurde in der Projektgruppe entschieden, auch dieses Gebäude abreißen und neu bauen zu lassen. Es ist aber den Bietern überlassen, als Nebenangebot auch eine Sanierung des vorhandenen Feuerwehrgebäudes anzubieten.

Neben der funktionalen Bauleistungsbeschreibung wurden auch intensiv die möglichen Bauabläufe für die verschiedenen Bereiche des Baufeldes untersucht, da die Baumaßnahmen auf insgesamt sehr begrenztem Raum und unter strikter Gewährleistung der Einsatzfähigkeit von Feuerwehr und Bauhof durchgeführt werden müssen.

Um bestimmte technologische Abläufe zu entzerren, wurden festgelegt, verschiedene Bauarbeiten, z.B. die Herstellung einer neuen Zufahrt vom Aligser Weg, vorab durch die Stadt Lehrte zu beauftragen. Auch die temporäre Auslagerung von Werkstätten des Bauhofs dient dazu, einen zügigen Bauablauf zu befördern. Eigenleistungen der Stadt Lehrte werden im aktualisierten Vergleichsmaßstab für die konventionelle Beschaffung, dem sogenannten Public Sector Comparator (PSC), nur nachrichtlich ausgewiesen.

Ablauf des weiteren Verfahrens

Folgende Verfahrensschritte sind im Weiteren vorgesehen:

Abgabe der Angebote am	08.08.2016
mehrstufiges Verhandlungsverfahren mit schrittweiser Einschränkung des Bieterkreises	August- Dezember 2016
Beschluss über die beabsichtigte Zuschlagserteilung	30.01.2017
Ende der Zuschlags- und Bindefrist	31.03.2017

Das abzuschließende Vertragswerk ist als kreditähnliches Rechtsgeschäft durch die Kommunalaufsicht der Region Hannover zu genehmigen. Voraussetzung für die Genehmigung ist der Nachweis der Wirtschaftlichkeit der gewählten Beschaffungsalternative gegenüber dem PSC als Vergleichswert für den herkömmlichen Eigenbau. Dieser Vergleichswert wird zur Zeit aktualisiert.

Angebotsbewertung

Die Zuschlagskriterien wurden ebenfalls in der Projektgruppe erörtert und festgelegt. Die Wirtschaftlichkeit des Angebots zeigt sich in dem Verhältnis aller vom Auftraggeber zu leistenden Zahlungen und der Punktwertung für die qualitativen Aspekte der angebotenen Leistungen. Das entscheidende Zuschlagskriterium ist das beste Preis- Leistungs- Verhältnis, das als Quotient aus den referenzierten Punktwerten und dem Barwert ermittelt wird.

Der Barwert wird durch Abzinsung aller über 20 Jahre ab Abnahme der Bauleistung vom Auftraggeber zu leistenden Zahlungen für Zins und Tilgung der Investitionskosten sowie für die Instandhaltungsleistungen (Wartung, Inspektion und Instandsetzung) ermittelt.

Die Bewertung der Planungs- und Bauleistungen sowie des Instandhaltungskonzepts erfolgt über eine Punktbewertung. Dabei werden maximal 1.050 Punkte vergeben.

Folgende Kriterien werden bewertet und folgendermaßen gewichtet:

Planungs- und Bauleistungen	max. 1.000 Punkte
davon:	
•Außenraum und Baukörper	25% (max. 250 Punkte)
•Funktionalitäten	50% (max. 500 Punkte)
•bauliche Qualität	25% (max. 250 Punkte)

Für die Bewertung des Außenraums und der Baukörper, der Funktionalitäten und der baulichen Qualität werden Unterkriterien berücksichtigt, die wie folgt gewichtet werden sollen:

1 Außenraum und Baukörper 25%	Außenraum und Baukörper	max %	max. Punkte
	1.1 Baukörper, Raumbildung und Einordnung in die Umgebung	5,00%	50
	1.2 Gliederung und Gestaltung des Außenraumes	5,00%	50
	1.3 Fassadengestaltung	5,00%	50
	1.4 Erschließung und Verkehrsführung auf dem Gelände (Beeinträchtigung der Verkehrsströme)	10,00%	100
Summe	250	25,00%	250
2 Funktionalitäten 50%	Funktionalitäten	max %	max. Punkte
	2.1 Erschließung und Orientierung im Gebäude/Umsetzung Raumprogramm	10,00%	100
	2.2 Fahrzeughalle, S/W-Bereich	10,00%	100
	2.3 Feuerwehr-Werkstätten	10,00%	100
	2.4 Feuerwehr Sozialbereich/Verwaltung/ Ausbildung	10,00%	100
	2.5 Kfz-Werkstatt	5,00%	50
	2.6 Baubetriebshof-Werkstätten	5,00%	50
Summe	500	50,00%	500
3 bauliche Qualität 25%	bauliche Qualität	max %	max. Punkte
	3.1 energetisches Konzept	2,50%	25
	3.2 Konstruktion und Material	3,75%	38
	3.3 Nachhaltigkeit	3,75%	38
	3.4 Bauablauf und Bauorganisation	15,00%	150
Summe	250	25,00%	250
Gesamt	1.000	100,00%	1.000

Das Instandhaltungskonzept wird mit max. 50 Punkten bewertet, davon

- Plausibilität des Instandhaltungskonzepts 30% (max. 15 Punkte)
- Nachvollziehbarkeit der Instandhaltungsintervalle 70% (max. 35 Punkte)

Gliederung der Vergabeunterlagen

Die Vergabeunterlage besteht aus den Teilen A bis F. Die Inhaltsverzeichnisse der einzelnen Teile der Vergabeunterlage sind beigefügt.

Für das Realisierungsmodell ist ein entsprechender Entwurf für die notwendigen Verträge vorgesehen. Die Bieter können ihrerseits im Verhandlungsverfahren Vorschläge für die Vertragsgestaltung einbringen.

Die komplette Vergabeunterlage umfasst ca. 850 Seiten; sie kann nach Absprache von den Mitgliedern des Rates beim Fachdienst 4.3 Gebäudewirtschaft eingesehen werden.

Anlagen:

Gesamtinhaltsverzeichnis der VU