

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	04.05.2021
Rat	11.05.2021

Neubau Rathaus Haan

hier: Freigabe VgV-Verfahren Architektenleistung und Kostenrahmen

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat der Stadt Haan beschließt den Neubau eines Rathauses.**
- 2) Für die bauliche Umsetzung des Rathausneubaus wird ein Kostenrahmen in Höhe von 42,8 Mio € freigegeben.**
- 3) Die Freigabe für die Durchführung des VgV-Verfahrens mit den vorgestellten Bewertungskriterien zur Vergabe der Architektenleistung für den Rathausneubau wird erteilt.**

Beschlusslage:

Mit Ratsbeschluss 65/046/2018 wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des vorgelegten Raum- und Funktionsprogramms der „assmann gruppe“ einen zentralen Rathausneubau für die Haaner Stadtverwaltung als Gesamtvergabe mit externer Unterstützung bis zur versandfertigen Ausschreibung vorzubereiten.

Mit dem Beschluss 61/243/2018 („Die Verwaltung wird beauftragt, den Standort Windhövel zu Grunde zu legen.“) wurde als Standort für den Neubau der Bereich Windhövel / Schillerpark festgelegt.

Für den endgültigen Entwurf des neuen Rathauses sollte dann ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet werden.

Mit dem Beschluss 65/066/2019 wurden Nachhaltigkeitskriterien für die Umsetzung des Projektes festgelegt.

Anlass der Vorlage:

Der für die Planung des Rathausneubaus vorgeschaltete Architektenwettbewerb – durchgeführt nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) - ist abgeschlossen und hat drei Preisträger hervorgebracht, die mit ihren Entwürfen ihre grundsätzliche fachliche Eignung zur Lösung der Entwurfsaufgabe unter Beweis gestellt und - ganz im Sinne eines Architektenwettbewerbs - unterschiedlichste Lösungsansätze präsentiert haben.

Unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten greift für die Stadt Haan als öffentlicher Auftraggeber nun über das nationale Wettbewerbsrecht hinaus und auf Grund der Überschreitung der entsprechenden Schwellenwerte das EU-Wettbewerbs- und Vergaberecht, welches für die Vergabe von Planungsleistungen dieser Größenordnung ein VgV- Verfahren vorschreibt.

Daraus ergibt sich zusammengefasst, dass neben der rein entwurflichen Qualität der Preisträger mit Hilfe einer für die Teilnehmer transparenten Bewertungsmatrix weiterer relevanter Parameter das für die Stadt wirtschaftlichste Preis-Leistungs-Verhältnis als Grundlage einer Beauftragung zu ermitteln ist.

Ferner wurden anhand der nun konkreter vorliegenden Vorentwürfe die hierfür jeweils zu erwartenden Bau- und Planungskosten ermittelt.

Nicht- Öffentlichkeit der parallellaufenden Beschlussvorlage:

Wegen des laufenden Vergabeverfahrens für die Architekten und dem noch ausstehenden GU-Vergabeverfahren sind Vorlage und Anlagen der Beschlussvorlage nicht in Gänze öffentlich, um den Wettbewerb unter Gleichbehandlung der Teilnehmer zu gewährleisten: In der zusätzlichen nicht-öffentlichen Beschlussvorlage und ihren Anlagen sind für die Entscheidungsgremien der Stadt detaillierter und bezogen auf die jeweiligen Entwürfe vergleichend Kosten- und Projektinterna dargestellt, die in dieser öffentlichen Vorlage entsprechend reduziert werden müssen.

Architektenvergabe:

VgV- Verhandlungsverfahren

Wegen der komplexen Aufgabenstellung wird für die endgültige Vergabe der Architektenleistung das Verhandlungsverfahren gewählt. Dieses Verfahren bietet die Möglichkeit, dass die Bieter ihre Angebote hinsichtlich der im Planungswettbewerb festgestellten Mängel gegenüber der ausgelobten Aufgabenstellung oder einer baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit noch einmal überarbeiten können.

Hierzu erhalten die drei Bieter auf ihre jeweiligen Entwürfe abgestellte Überarbeitungshinweise, um so nach einer angemessenen Frist ihre Entwürfe noch einmal final verbessert einreichen zu können.

Gleichzeitig wird den Bietern die Bewertungsmatrix vorgestellt, nach der alle final eingereichten Arbeiten abschließend bewertet werden, um eine transparente und wirtschaftliche Vergabeempfehlung für den Rat der Stadt Haan aussprechen zu können.

Das Ergebnis des Wettbewerbes, mit dem Schwerpunkt auf dem Entwurf, ist in dieser Bewertungsmatrix mit 30 % Gewichtung berücksichtigt.

Weitere 60 % verteilen sich auf zusätzliche wichtige Aspekte, wie

- die Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms,
- die prognostizierten Investitionskosten,
- die baurechtliche Realisierbarkeit
- und die Nachhaltigkeit

Diese Aspekte werden im Zuge der gelieferten Überarbeitungen der Ursprungsentwürfe bewertet, so dass sich die Bieter in diesen Bereichen noch verbessern können.

Die letzten 10 % entfallen auf für die Umsetzung wichtige Aspekte im personellen und konzeptionellen Bereich der Bieter; also die Qualifikation des einzusetzenden Personals der Bieter.

Das Honorar für die anzubietende Architektenleistung wird auf Grundlage des Kostenrahmens über die HOAI vorab ermittelt und den Teilnehmern mitgeteilt. Die Auswahl des Architekturbüros kann so auf den rein qualitativen Merkmalen der Bewertungsmatrix und des eingereichten Entwurfes erfolgen.

Kostenrahmen:

Auf Grundlage der Vorentwürfe des Wettbewerbs wurden über Flächenkennwerte und unter Berücksichtigung jeweils entwurfspezifischer, baulicher Besonderheiten prognostische Baukosten ermittelt.

Dabei wurde neben den durch den Rat der Stadt Haan festgelegten Nachhaltigkeitskriterien ein in einem Verwaltungsgebäude angemessener, mittlerer, robuster Qualitätsstandard mit flexibler Büronutzung zu Grunde gelegt.

Dies erfolgte durch die „assmann Gruppe“ als technischem Berater im Vergabeverfahren.

Zuzüglich der Nebenkosten wurden die Kosten zu Gesamtprojektkosten für Planung und Bau des neuen Rathauses bis zur schlüsselfertigen Übergabe hochgerechnet.

Ohne Grundstücksgeschäfte, Freimachen und Ausstattung ergibt sich so anhand der jetzigen Flächen, Kubatur und Baustandards der vorliegenden Entwürfe und mit Fortschreibung von Baukosten und Preisindizes ein plausibler Kostenrahmen von 42,8 Mio € als Grundlage für die weitere Realisierung des Projektes.

Die Verwaltung bittet den Rat, diesen Kostenrahmen und die darin enthaltenen Bau- und Planungskosten als Zielvorgabe für die Überarbeitung aller Entwürfe und

Grundlage für die Ermittlung des Architektenhonorars freizugeben und in die langfristige Haushaltsplanung aufzunehmen.

Zeitschiene:

- 2021 VgV- Vergabeverfahren Architekt, Bedarfskontrolle, Erarbeitung und Verabschiedung eines finalen Vorentwurfes
- 2022 Entwurfsplanung mit parallelaufendem B-Plan Verfahren
- 2023 Bauantrag und Baugenehmigung sowie GU-Ausschreibungsverfahren
- 2024 – 2026 Ausführungsplanung und bauliche Umsetzung.

Stellungnahme der Kämmerei:

Die bislang im Haushalt veranschlagten Ausgaben in Höhe von 29,5 Mio. € beruhen auf ersten Kostenschätzungen aus 2018. Zwischenzeitlich sind neben der allgemeinen Kostensteigerung weitere Anforderungen an die Gebäudehülle, insbesondere hinsichtlich der Nachhaltigkeitskriterien, hinzugekommen, die zu einer Steigerung der Ausgaben des Bauvorhabens führen. Im Vorfeld wurden sowohl verschiedene Standortalternativen als auch die umfassende Sanierung der Bestandsgebäude geprüft, mit dem Ergebnis, dass ein Neubau am geplanten Standort die kostengünstigste Alternative darstellt. Vor dem Hintergrund des geplanten Neubaus wurden seit 2018 Instandhaltungen an den Bestandsgebäuden nur im absolut notwendigen Umfang vorgenommen, so dass der Sanierungsstau weiter angewachsen ist. Die Umsetzung der Maßnahme im angedachten Zeitrahmen ist daher wirtschaftlich zwingend erforderlich.

Die Finanzierung wird vollständig über Investitionskredite sichergestellt werden müssen. Fördermöglichkeiten werden im Vorfeld geprüft und soweit wie möglich eingebunden. Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Kreditaufnahmen können noch keine Angaben getätigt werden. Beabsichtigt ist eine Stückelung der Kreditierung, um flexibel reagieren zu können. Je nach Angebotslage sollen auch langfristige Zinsbindungen eingegangen werden, um Planungssicherheit für die Zukunft schaffen zu können.

Es liegt noch kein eindeutiger Beschluss für den Neubau eines Rathauses vor. Dies führt in der Finanzbuchhaltung zu Problemen in der Zuordnung von Ausgaben. Angesichts der vorgehenden Ausführungen schlägt die Verwaltung deshalb vor, hier eine entsprechende Beschlusslage herbeizuführen.

Empfehlung der Verwaltung:

Siehe Beschlussvorschlag.