

Beschlussvorlage WBR Nr. 2021/082

24.03.2021

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Gebäude Marktplatz 10, 12, Obere Gasse 23 und Flst.-Nr. 83/5, Rottenburg am Neckar;
Auftrag für Überplanung**

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	11.05.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.05.2021	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

09.02.2021-BA: Vorstellung des Wertgutachtens - nö
 16.03.2021 BA: Information über das VgV-Verfahren - nö
 11.05.2021 BA: Entscheidung über den Grunderwerb - nö (Vorberatung)
 11.05.2021 BA: Ergänzung des Wirtschaftsplanes 2021 der WBR - nö (Vorberatung)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt zu, die Planung für die Sanierung und Neugestaltung der Gebäude Marktplatz 10,12, Obere Gasse 23 (vgl. Anlage 3 – rot umrandet) und des Grundstücks Flst.-Nr. 83/5 (a.a.O. – schwarz umrandet), Rottenburg am Neckar, auf der Grundlage des durchgeführten Verhandlungsverfahrens (ohne vorgelagerten Planungswettbewerb und ohne Lösungsvorschlag) nach VgV an das Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdottir Oei GmbH und Co.KG zum Preis von ca. 435.000 Euro zu vergeben (Planungsbeschluss).

Diese Beauftragung erfolgt stufenweise und umfasst zunächst nur die Leistungsphasen 1 bis 4 HOAI, bis zur Baugenehmigungsplanung.

Diese Planungsleistungen werden selbstverständlich erst vergeben, wenn der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen ist.

Anlagen:

1. Matrix der Bewertung der Angebote (Anlage 1)
2. Protokoll zur Sitzung der Verhandlungskommission (mit Anlagen)
am 23.03.2021 (Anlage 2)
3. Lageplan Bearbeitungsgebiet (Anlage 3)

Die Anlagen 1 und 2 sind stets nicht öffentlich zu behandeln!

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2021	5.012020.005*	Überplanung	78715000	Hochbau- maßn.	950.000 EUR
					EUR
Summe					950.000 EUR

Der Planansatz wird durch die Ergänzung zum Wirtschaftsplan 2021 realisiert (vgl. BV WBR Nr. 2021/081).

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über ca.	23.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	927.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	435.000 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	492.000 EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines

Seit rund 2 Jahren verhandelt die Stadt mit der Erbgemeinschaft über den Erwerb des Areals Marktstraße 12, Gebäude- und Freifläche, und Obere Gasse 23, Gebäude- und Freifläche. Am 04.02.2021 konnte eine Einigung über den Erwerb des genannten Areals erzielt werden. Ein Notartermin hierüber ist bereits vereinbart.

Im Vorfeld dieser Verhandlungen hat die Stadt bereits die Nutzflächen des Areals ermitteln und eine Konzeptstudie für die künftige Nutzung erstellen lassen.

Nach dem Notartermin ist das Areal bauhistorisch zu untersuchen und ein Architekturbüro zu beauftragen, das bauantragsreife Planunterlagen, Kostenberechnungen und Bauzeitenpläne für die einzelnen Sanierungsabschnitte erstellt. Das Areal befand sich in der Vergangenheit in verschiedenen Sanierungsgebieten und aktuell im Sanierungsgebiet „Bahnhof-/östliche Königstraße“. Erhöhungsanträge für den Förderrahmen des Sanierungssetats dieses Gebietes sind noch zu stellen. In die Planung und Bebauung des Areals einzubeziehen sind auch das Gebäude Marktplatz 10, das der WBR zum 01.01.2021 übertragen wurde, und das Grundstück Flst.-Nr. 83/5, das sich bereits im Eigentum der Stadt befindet und zu gegebener Zeit noch an die WBR übergeht.

Als mögliche Nutzungen sind unter anderem mehrere Ladeneinheiten (Theobuch/ Kundencenter WTG), eine Pilgerherberge mit angeschlossener Gastronomie, mehrere Büroräume (u.a. für die WBR) und Wohnungen vorgesehen.

Im Zuge dieser Überlegungen wurde entschieden, dass das Gesamtprojekt von der WBR realisiert wird. In der Aufgabenbeschreibung der Betriebssatzung der WBR ist ein solches Tätigwerden ausdrücklich erwähnt und deshalb möglich.

2. Planungswettbewerb/VgV-Vergabeverfahren:

Seit 18.04.2016 gilt das neue Vergaberecht. Die Stadt Rottenburg am Neckar und die WBR sind an das öffentliche Vergaberecht nach der neuen Vergabeverordnung (VgV) sowie an das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) gebunden. Da der Auftragswert für die überwiegende Zahl der Ingenieurleistungen aufgrund des geschätzten Auftragsvolumens über dem Schwellenwert der VgV (von derzeit 214.000 Euro – netto) liegt, musste die Planung über ein europaweites Verfahren ausgeschrieben werden.

Mit der Betreuung des VgV-Verfahrens zur Objektplanung des Areals wurde Ende 2020 noch von der Stadt das Büro *kohler grohe architekten*, Stuttgart, beauftragt.

Aufgrund der Komplexität des Areals wurde dabei von der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen abgesehen. Aufgabe des VgV-Verfahrens ohne Planung ist deshalb nur, ein leistungsfähiges Architekturbüro zu finden.

Folgende Termine für das Verfahren wurden dazu vorgesehen:

Veröffentlichung der Aufgabe	18.12.2020
Bewerbungsschluss	19.01.2021
Bieterauswahl	02.02.2021
Angebotsaufforderung	04.02.2021
Submission Honorarangebote	08.03.2021
Verhandlungsgespräche	23.03.2021
Abgabe endgültiges Angebot	31.03.2021

3. Ausschreibung/Angebote

Am 18.12.2020 wurde im Amtsblatt der Europäischen Union die Auftragsbekanntmachung für die Objektplanung des Areals Jeckel, Rottenburg am Neckar, Sanierung und Neugestaltung – Objektplanung Lph 1-9 HOAI veröffentlicht.

Dafür interessierten sich 19 Büros. Letztendlich haben jedoch nur drei Bieter*innen/ Bietergemeinschaften Interesse an der Überplanung bekundet. Im Einzelnen handelt es sich um die aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlichen Büros.

Diese Büros wurden mit Schreiben vom 04.02.2021 aufgefordert, ein Erstangebot abzugeben und zu einem Verhandlungsgespräch am 23.03.2020 eingeladen.

Alle drei Bieter*innen nahmen diese Aufforderung an, erstellten ein Erstangebot und präsentierten ihr Büro im Rahmen eines jeweils getrennten geführten Verhandlungsgesprächs.

An dem Verhandlungsgespräch nahmen teil:

Herr Oberbürgermeister Neher
Herr Bürgermeister Dr. Bednarz
Frau Garthe, Leiterin Stadtplanungsamt
Herr Gärtner, Leiter Hochbauamt
Herr Minte, Bischöfliches Ordinariat
Herr Schellinger, Bischöfliches Ordinariat
Herr Derbogen, Betriebsleiter WBR
und
Herr Grohe, *kohler grohe architekten*, Verfahrensbetreuer.

Die maßgebenden Zuschlagskriterien der Angebote und deren Gewichtung sind nachfolgend dargestellt:

Qualitätskriterium -	Projektorganisation	Gewichtung: 25
Qualitätskriterium -	Projekteinschätzung und Vorgehensweise durch den/ die Projektleiter/in	Gewichtung: 35
Qualitätskriterium -	Projektmanagement	Gewichtung: 30
Kostenkriterium -	Honorarangebot	Gewichtung: 10

Dies führte zu der aus der Anlage 2 ersichtlichen gewichteten Reihenfolge der einzelnen Büros (**diese Anlage ist nichtöffentlich zu behandeln**).

Den Bieter*innen wurde angeboten, bis spätestens 31. März 2021 ein endgültiges Angebot abzugeben, das sich allerdings nur auf die Honorarhöhe beziehen durfte. Von der Möglichkeit, ein endgültiges Angebot abzugeben, haben zwei Büros Gebrauch gemacht.

An der Reihenfolge der gewichteten Angebote haben sich dadurch keine Änderungen ergeben.

Es wird vorgeschlagen, das Büro LRO Lederer Ragnarsdottir Oei GmbH und Co.KG, Stuttgart, mit der Planung zu beauftragen.

Aufgrund des VgV-Verfahrens kann davon auch nicht abgewichen werden!

4. Finanzierung

Es ist vorgesehen, die Auftragsleistungen -wie üblich- abschnittsweise zu vergeben und zwar zunächst nur die Leistungsphasen (Lph) 1-4 HOAI. Parallel dazu werden entsprechend die notwendigen Fachingenieure in eigener Zuständigkeit der Betriebsleitung beauftragt.

Auf der Basis des Angebots, das von anrechenbaren Kosten nach HOAI in Höhe von ca. 8,75 Mio. EUR ausgeht, ist das Architekturbüro zu beauftragen. Danach ist für die genannten Lph 1-4 HOAI von einem Honorar(-anteil) von ca. 435.000 EUR auszugehen (27 % des Gesamthonorars).

Unter Zugrundelegung der Ergänzung zum Wirtschaftsplan 2021 können diese Planungsleistungen vergeben werden.

5. Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt zu, die Planung für die Sanierung und Neugestaltung der Gebäude Marktplatz 10,12, Obere Gasse 23 (vgl. Anlage 3 – rot umrandet) und des Grundstücks Flst.-Nr. 83/5 (a.a.O. – schwarz umrandet), Rottenburg am Neckar, auf der Grundlage des durchgeführten Verhandlungsverfahrens (ohne vorgelagerten Planungswettbewerb und ohne Lösungsvorschlag) nach VgV an das Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdottir Oei GmbH und Co.KG zum Preis von ca. 435.000 Euro zu vergeben (Planungsbeschluss).

Diese Beauftragung erfolgt stufenweise und umfasst zunächst nur die Leistungsphasen 1 bis 4 HOAI, bis zur Baugenehmigungsplanung.

Diese Planungsleistungen werden selbstverständlich erst vergeben, wenn der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen ist.