

Sitzungsvorlage DS 2018/420

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **21.11.2018**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 8810.008-02

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 05.12.2018

Gemeinderat

öffentlich am 10.12.2018

**Musikschule in die Bauhütte
- Auftrag zur Ausschreibung und Beauftragung der Planungsleistungen**

Beschlussvorschlag:

1. Das Raumprogramm der Musikschule mit den drei Säulen/Standorten Bauhütte, Wilhelmstraße und Vogthaus wird bestätigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) die Architektenleistungen, die Ingenieurleistungen für Tragwerk und die Technischen Ausrüstungen, jeweils als Los, europaweit im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb auszuschreiben.
Die Vergabe auf der Grundlage der Erstangebote nach § 17 Abs. 11 VgV ist vorzubehalten;
 - b) bei der Auswahl der Bewerber und der Bewertung der Angebote die Bewertungsmatrixen in den Anlagen 2 und 3 anzuwenden
 - c) die wirtschaftlichsten Bewerber, Bieter von Architektur- und Ingenieursleistungen auf der Grundlage des besten Preis-Leistungsverhältnisses nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens - Ziffer 2 a - zu beauftragen;
 - d) die übrigen Planungs- und Beratungsleistungen im Rahmen des 20 % Kontingents national zu vergeben.
3. Mit den beauftragten Büros sind Stufenverträge abzuschließen.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 22.10.2018 u. a. beschlossen:

"Für die Beauftragung der Architektur- und Ingenieurbüros zum Umbau der Bauhütte für die Musikschule sind die Ausschreibungs- und Suchverfahren vorzubereiten und die Ausschreibungsunterlagen den Gremien zur Entscheidung vorzulegen."

2. Raumprogramm Musikschule

Die dem Gemeinderat am 22.10.2018 vorgelegte Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die Kernzelle einer zukunfts- und entwicklungsfähigen Musikschule in der Bauhütte untergebracht werden kann.

Das von der Musikschule aufgestellte Raumprogramm wird allerdings teilweise funktionsmäßig anders örtlich zugeordnet werden wie in der Anlage zum Gemeinderat am 22.10.2018 aufgestellt – das ist das Ergebnis einer Bearbeitung durch den Nutzer (Amt für Jugend, Schule und Sport und Musikschule) und dem Amt für Architektur und Gebäudemanagement. Unter der derzeitigen Vorgabe, dass die Erdgeschossflächen rund um den Grünen Turm, mit Ausnahme eines Fluchttreppenhauses, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, ergeben sich für die künftige Musikschule drei Säulen:

- Die Bauhütte wird Musikschule und zwar mit Räumen für die Verwaltung der Musikschule und "Empfangs-, Aufenthaltsbereich" für Musikschüler.
- Das Vogthaus wird mittel- bis langfristig ebenfalls der Musikschule zugeschlagen. Dort werden die musikalische Früherziehung und ein Vorspielraum (Doppelnutzung des Erdgeschosses), Unterrichtsräume, z.B. für Flöte, Gitarre (Akustikproben müssen zeigen für welche Instrumente die Räume geeignet sind), ein Besprechungsraum und ein Büro (Back-Office) sein.
- Wilhelmstraße 5 und 7
Dort werden Räume im Untergeschoss jetzt schon von der Musikschule ausschließlich genutzt. Diese werden für die Schlagzeuger umgerüstet. Der Proberaum des Stadtorchesters wird wie bisher von der Musikschule weiterhin mit genutzt.

Diese Dreiteilung ist kein Nachteil für die Entwicklung der Musikschule, sondern es sind tatsächlich drei tragende Säulen. Mit dem Raumprogramm bekommt die Musikschule erstmals zwei eigene Vorspielräume. Die Unterrichtsräume im Raumprogramm sind in der Machbarkeitsstudie nur jeweils mit einer Nutzung belegt. Die Musikschule hat bisher in der Organisation ihrer Raumbelastung mit dem heutigen Raumangebot großartige Arbeit geleistet. Die annähernde Verdoppelung der Unterrichtsräume bietet daher ein großes Entwicklungspotential.

Die Musikschule ist eine dezentral strukturierte Organisation, sie hat derzeit 83 Adressen, an denen sie unterrichtet.

3. Planungsleistungen

3.1 Umfang der Planungsleistungen

Für den Umbau der Bauhütte werden folgende Planungsleistungen gebraucht:

- Architekt
- Tragwerksplaner
- Technische Gewerke Elektro
- Technische Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär
- Ingenieurleistungen für Bauphysik:
Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik (Schallschutz),
Raumakustik
- Sicherheitskoordinator
- sonstige Beratungsleistungen, eventuell anteilige
Projektsteuerungskosten
- Planung Freianlagen für Holzmarkt
(Vorfahrt, Zugänge; gewerbliche Nutzung).

Die Kosteneinschätzung im Rahmen der Machbarkeitsstudie wies Kosten von gerundet 5,1 Mio. € brutto aus. Nicht enthalten sind Kosten für Einrichtungen, Ausstattung, Umzug und die Baubetreuungskosten für das AGM. Dafür sind nochmals rund 400.000 € brutto anzusetzen.

Bei diesem Kostenrahmen wurden die Kosten für die Kostengruppen 300 und 400, Grundlage für die Honorarermittlungen, mit 3.926.000 € brutto angegeben. Für die Ermittlung von voraussichtlichen Honoraren wurden diese Kosten nach den Erfahrungswerten Lederhaus aufgeteilt in

Kostengruppe 300 mit	rund 70%	2.748.000 €
Kostengruppe 400 mit	rund 30%	1.178.000 €.

Unter Berücksichtigung anrechenbarer vorhandener Bausubstanz, Umbauzuschläge und Nebenkosten sind Honorare (brutto) zu erwarten für

- Architekt, Honorarzone, IV unten	von ca.	510.000 €
- Tragwerksplaner, Honorarzone IV unten	von ca.	195.000 €
- Technische Gewerke insgesamt, Honorarzone II unten	von ca.	240.000 €
- Bauphysik, Sicherheitskoordinator	von ca.	65.000 €
- Sonstige Beraterhonorare	von ca.	65.000 €
zusammen		1.075.000 €.

Das sind rund 27,4 % der Kosten aus den Kostengruppen 300 und 400.

Kosten für den Außenbereich / die Freianlagen sind im bisherigen Kostenrahmen noch nicht enthalten. Der Außenbereich wird aber insgesamt überplant und teilweise umgebaut werden, um die Zugänglichkeit zur Musikschule zu verbessern und die geplante gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Ein Kostenrahmen – ohne Planungskosten – von brutto rund 200.000 € wird angesetzt. Die Planungskosten dafür, bei Honorarzone IV unten, werden rund 50.000 € brutto betragen.

3.2 Ausschreibungsverfahren

Bisher gibt es keine einheitliche Rechtsauffassung darüber, wie bei der Berechnung der Schwellenwerte für Planungsleistungen, derzeit bei 221.000 € netto, vorzugehen ist. Nach der Vergabeverordnung (VgV) sind Lose grundsätzlich zusammenzurechnen; bei Planungsleistungen gilt dies nur für Lose über gleichartige Leistungen, d. h. nach herrschender Meinung Leistungen eines Leistungsbildes i. S. der HOAI. Es gibt aber auch erhebliche Bedenken von Vergabekammern gegen die Vereinbarkeit dieser Regelung in § 3 Abs. 7 Satz 2 der VgV mit dem Europarecht. So wurden bei einer Entscheidung in München alle Planungsleistungen zusammen gezählt. Auch der Deutsche Städtetag empfiehlt die Addition der Planungsleistungen, zumindest wenn eine Maßnahme mit EU-Mittel gefördert wird.

Die Stadt bekommt bei dieser Maßnahme hohe Fördermittel, zwar nicht aus EU-Mittel, aber von Bund und Land. Zuschüsse können, auch nach vielen Jahren zurückgefordert werden, wenn bei der Vergabe gegen Vergabevorschriften verstoßen wurde. Die Architektenleistungen mit netto rund 430.000 € müssen auf jeden Fall nach der VgV europaweit ausgeschrieben werden. Um rechtlich ganz sicher zu gehen, schlägt die Verwaltung vor, von der Addition der Planungsleistungen auszugehen und die in der VgV gegebenen Spielräume nutzen. Erreicht oder überschreitet der geschätzte Gesamtwert den maßgeblichen Schwellenwert, gilt die VgV für die Vergabe jedes Loses. Dies gilt nicht, wenn es sich um Lose (eine Planungsleistung) handelt, deren geschätzter Wert jeweils unter 80.000 € netto liegt und deren Summe 20 % des Gesamtwertes aller Lose nicht übersteigt.

In unserem Fall bedeutet das, dass die Architektenleistung, die Tragwerksplanung und die zwei Technischen Gewerke (Elektro bzw. HLS) als Lose einer europaweiten Ausschreibung im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben werden. Gesamtauftragswert dieser Lose beträgt netto rund 800.000 €.

Nach dem Teilnahmewettbewerb werden zwischen drei (mindestens nach VgV) und fünf geeignete Büros zur Angabe eines Angebots aufgefordert. Ein Auftrag kann auch auf der Grundlage der Erstangebote erfolgen ohne in eine Verhandlung einzutreten, wenn die Ergebnisse der Angebote für eine abschließende Beurteilung ausreichen. Diese in § 17 Abs. 11 VgV eingeräumte Möglichkeit muss sich der Auftraggeber aber in der Auftragsbekanntmachung vorbehalten.

Die übrigen Planungs- und Beratungsleistungen, einschließlich der Planung für die Außenbereiche/Freianlagen, mit einem Gesamt-Auftragswert von netto rund 150.000 € werden national vergeben.

3.3 Bewertungskriterien

Die Suche der Architekten und Ingenieure soll ohne einen Planungswettbewerb erfolgen. Die Auswahl der Büros erfolgt sowohl im Teilnahmewettbewerb und als auch bei der Prüfung der Angebote über Bewertungsmatrixen (siehe Anlagen 2 und 3).

Teilnahmewettbewerb (Anlage 2)

Die Auswahl der Bewerber erfolgt anhand von

- Anzahl und Vergleichbarkeit der Referenzen
- Höhe des Umsatzes
- Verfügbarkeit von Personal (auch durch Partnerbüro)
- Umfang und Qualität der technischen Ausstattung
- Qualifikation des Personals, insbesondere mit vergleichbaren Aufgabensetzungen

Sind mehr als 5 Bewerber für die Aufgabe geeignet wird durch Losentscheid bestimmt, wer zur Angebotsabgabe aufgefordert wird.

Wertung der Angebote (Anlage 3)

Zuschlagskriterien sind:

- Konzept über Projektorganisation, Planungs- und Genehmigungsablauf
- Konzept für Kosten-, Qualitäts-, Termin- und Nachtragsmanagement
- Konzeption Projektteam, Präsenz vor Ort während der Leistungserbringung (Verfügbarkeit vor Ort)
- Erfahrung mit Bauen im historischen Bestand (Kulturdenkmalen)
- Vertragsinhalte (besondere Anforderungen/Abweichungen vom KEVM-Vertrag)
- Preis

Der Bieter mit der höchsten Punktzahl, also dem besten Preis- / Leistungsverhältnis bekommt den Auftrag.

4. Terminplan

Der Bewilligungsbescheid für die Mittel aus der Stadtsanierung fordert, dass im April 2022 die Bauarbeiten abgeschlossen sind und das Gebäude der Musikschule zur Nutzung übergeben werden kann. Mit den Umbauarbeiten in der Bauhütte ist daher Mitte 2020, spätestens nach den Handwerkerferien 2020 zu beginnen. Um das zu erreichen müssen die Planungsleistungen im April 2019 vergeben werden. Die beauftragten Planer müssen sofort koordiniert mit den Planungen beginnen, damit bis Ende März 2020 die Planung, das Baugenehmigungsverfahren und die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Bauarbeiten abgeschlossen sein können.

5. Kosten und Finanzierung

Der Bewilligungszeitraum für die städtebaulichen Einzelmaßnahme "Umbau Bauhütte mit kommunaler Musikschule" gibt folgenden "Finanzplan" (Kassenmittel) für das Gebäude vor:

Jahr	Ausgaben brutto	Ausgaben netto gerundet ¹⁾	Einnahmen
2018	15.000 €	14.500 €	
2019	500.000 €	490.000 €	280.000 €
2020	1.500.000 €	1.470.000 €	790.000 €
2021	2.500.000 €	2.450.000 €	1.325.000 €
2022	985.000 €	960.500 €	413.000 €
Summen Gebäude	5.500.000,00 €	5.385.000,00 €	2.808.000,00 €
Außenbereich 2022	250.000 €	250.000	0 €
¹⁾ Die gewerblich genutzten Flächen sind vorsteuerabzugsberechtigt; es sind nur die Nettobeträge zu veranschlagen.			

Die Gesamtfinanzierung ist im Haushalt und der Finanzplanung 2019 ff in Kenntnis der Gesamtkosten der Maßnahme und der bewilligten Zuschüsse darzustellen und zu priorisieren.

Im Jahr 2019 werden kassenmäßig Planungskosten anfallen. Ziel ist es die Leistungsphasen 1 bis 5 abzuarbeiten, was in etwa 50 % der Gesamtplanungsleistung entspricht.

Die Verträge werden entsprechend als Stufenverträge vergeben.

Anlagen:

- Anlage 1 Terminplan Vergabe Planungsleistungen
- Anlage 2 Bewertungsmatrix Bewerberauswahl
- Anlage 3 Bewertungsmatrix Zuschlagskriterien