

Verfasser:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Karin Schellhorn

Stand: 08.09.2020

Az.

Beteiligung:  
Amt für Soziales und Familie  
Rechnungsprüfungsamt  
Rechtsamt  
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	23.09.2020	öffentlich
Gemeinderat	28.09.2020	öffentlich

### **Kita St. Andreas – Umbau und Erweiterung - Ausschreibung und Beauftragung der Planungsleistungen**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Planungen für die Kindertagesstätte St. Andreas in der Kapuzinerstraße 12 als 4-gruppige Einrichtung mit dem erforderlichen Raumprogramm für eine Ganztagesbetreuung weiter zu verfolgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - a) die Architektenleistungen, die Ingenieurleistungen für Tragwerk und die Technischen Ausrüstungen europaweit im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb auszuschreiben.
  - b) bei der Auswahl der Bewerber aus dem Teilnahmewettbewerb und der Bewertung der Angebote die Bewertungsmatrizen in den Anlagen 2 und 3 anzuwenden
  - c) die wirtschaftlichsten Bieter von Architektur- und Ingenieursleistungen auf der Grundlage des besten Preis-Leistungsverhältnisses nach Abschluss des VgV-Verfahrens zu beauftragen.
  - d) die übrigen Planungs- und Beratungsleistungen im Rahmen des 20 % Kontingents (gem. § 3 Abs. 9 VgV) nach der Dienstanweisung Vergabeverfahren der Stadt zu vergeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit den beauftragten Büros Stufenverträge abzuschließen.
4. Einer Umschichtung der erforderlichen Verpflichtungsermächtigung von 900.000 € aus der "Bauhütte" unter 7.263001.008.002 zugunsten des Projektes "Kita. St. Andreas – Umbau und Erweiterung" wird zugestimmt.
5. Den dargestellten Ausschreibungsmodalitäten, den Wertungskriterien und deren Gewichtung wird zugestimmt.

## 1. **Beschlusslage**

Der Sozialausschuss hat am 10.04.2019 mit dem vorliegenden Beschluss der Bedarfsplanung 2019/2020 "Frühkindliche Bildung und Betreuung für Kinder bis zum Schuleintritt" zugestimmt und die Fusion der Standorte St. Ludmilla und St. Andreas den Grundsatzbeschluss gefasst:

*6. Die Fusion der Standorte St. Ludmilla und St. Andreas erfolgt am Standort St. Andreas. Zunächst erfolgt eine interimswise Zusammenführung am Standort St. Ludmilla, damit das Kita Gebäude St. Andreas saniert werden kann.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit der Katholischen Gesamtkirchengemeinde zum Erwerb des Gebäudes St. Andreas zu führen und die Sanierung in eigener Verantwortung durchzuführen.*

*Nach Abschluss der Sanierung erfolgt ein Umzug der 3 Gruppen aus St. Ludmilla an den neuen Standort. Die sanierte Kita wird in Trägerschaft der Katholischen Gesamtkirchengemeinde betrieben. Die Kita Purzelbaum zieht in Räume des Gründerzentrums "kup" um.*

Der Gemeinderat hat am 17.02.2020 dem Kauf des bebauten Grundstückes Flst. Nr. 373/1, Kapuzinerstraße 12, zugestimmt.

## 2. **Sachstand**

Der Kauf von Gebäude und Grundstück des Kindergartenstandorts in der Kapuzinerstraße 12 ist gemäß der vorliegenden Beschlusslage erfolgt.

Das zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss verfügt über Nutzfläche im Bestand von 655 m<sup>2</sup> (UG bis DG) sowie einer Außenspielfläche von 720 m<sup>2</sup>.

Für den Standort wurde von Seiten der kath. Gesamtkirchengemeinde die Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudes Kapuzinerstraße 12 durch einen Anbau in einer Machbarkeitsstudie untersucht. Das Freigelände der Kita bildet auf der Nordseite des Gebäudes einen Quartierhof, welcher eine moderate Gebäudeerweiterung möglich macht.

Das Gebäude soll zu einer zukunftsfähigen 4-gruppigen Kindertageseinrichtung erweitert und saniert werden. Eine umfassende Kernsanierung samt Erneuerung der Dachkonstruktion mit Dacheindeckung sowie der Haustechnik sind hierfür notwendig.

Für den Standort wurde gemäß der Bedarfsplanung des SOZ eine 4-Gruppigkeit vorgesehen. Derzeit sind 2 Ü3 Gruppen in St. Ludmilla und 1 Ü3 Gruppe in St. Andreas untergebracht. Nach Sanierung und Erweiterung des Gebäudes soll an dem Standort zukünftig auch eine U3 Gruppe (Krippe) angeboten werden. Es werden dann Betreuungsplätze für bis zu derzeit maximal 79 Kinder vorhanden sein. Um diese Anforderungen räumlich abbilden zu können müssen etwa 400 m<sup>2</sup> weitere Nutzfläche durch Umnutzung des Bestandes sowie einen untergeordneten, mehrgeschossigen Erweiterungsbau geschaffen werden.

Mit den Daten einer Bauaufnahme wird die Aufgabenstellung sowie das geforderte Raumprogramm an den Planer übergeben werden. Es besteht die Anforderung eine mehrgruppige Kindertagesstätte auf allen Ebenen des Gebäudebestandes sowie die dazu notwendige vertikale barrierefreie Erschließung planerisch zu organisieren. Neben dem angemessenen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz (Baujahr 1875) sollen Umbau und Erweiterungsbau den Erhalt der stadträumlichen Qualität sicherstellen. Der vorhandene Baumbestand in der Außenspielfläche der Kita ist weitgehend zu erhalten. Nicht zuletzt sind mit dem Umbau auch eine energetische Sanierung und die Anforderungen aus dem Brandschutz umzusetzen.

### 3. Weiteres Vorgehen, Zeitschiene

Die derzeit noch im Erdgeschoss des Gebäudes untergebrachte einzelne Gruppe wird zum Jahresende 2020 in das Obergeschoss der Kita St. Ludmilla in die Möttelinstraße umziehen. Nach Freiwerden des Dachgeschosses durch den noch von der katholischen Gesamtkirchengemeinde vereinbarten Auszug der kroatischen Gemeinde kann mit den Umbauarbeiten begonnen werden.

Folgender Zeitplan ist für den angestrebten Fertigstellungstermin im Herbst 2023 vorgesehen:

Oktober 2020	Planerauswahlverfahren nach VgV
Februar 2021	Beauftragung der Planer nach Vorliegen des Ergebnis
September 2021	Sachbeschluss mit Kostenberechnung Einreichen der Genehmigungsplanung
März / April 2022	Vergabe der Bauleistungen
Mai 2022	Baubeginn
August 2023	Umzug der 3 Gruppen aus dem Gebäude St. Ludmilla
September 2023	Inbetriebnahme als 4-gruppige Kita

### 4. Planungsleistungen

#### 4.1 Umfang der Planungsleistungen

Für den Umbau und die Erweiterung der Kita St. Andreas werden folgende Planungsleistungen benötigt:

- Architekt
- Tragwerksplaner
- Technische Gewerke Elektro, IT
- Technische Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär
- Ingenieurleistungen für Bauphysik:  
Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik (Schallschutz), Raumakustik
- Sicherheitskoordinator
- sonstige Ingenieurleistungen (z.B. Vermessung, Baugrunduntersuchung)
- Planung Freianlagen

Die zu erwartenden Honorarkosten der Planungsleistungen für dieses Vorhaben liegen über dem Schwellenwert für europaweite Ausschreibungen.

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

- Architekt, Honorarzone, III unten	von ca.	500.000 €
- Tragwerksplaner, Honorarzone II unten	von ca.	180.000 €
- Technische Gewerke insgesamt, Honorarzone II unten	von ca.	200.000 €
- Freianlagen, Bauphysik, Sicherheitskoordinator	von ca.	60.000 €

- Sonstige Ingenieurhonorare	von ca.	20.000 €
<b>zusammen</b>		<b>920.000 €</b>

## 4.2 Ausschreibungsverfahren

Die Stadt beantragt für diese Maßnahme Fördermittel. Zuschüsse können, auch nach vielen Jahren zurückgefordert werden, wenn bei der Vergabe gegen Vergabevorschriften verstoßen wurde. Aufgrund der geltenden Schwellenwerte müssen die Architektenleistungen in jeden Fall nach der VgV europaweit ausgeschrieben werden. Es wird empfohlen die Planungsleistungen zu addieren, deren Wert über 80.000 € netto liegt.

Handelt es sich um eine Planungsleistung, deren geschätzter Wert jeweils unter 80.000 € netto liegt und deren Summe 20 % des Gesamtwertes aller Lose nicht übersteigt kann national nach der Dienstanweisung der Stadt ausgeschrieben werden.

Für die Maßnahme Kita St. Andreas werden daher die Architektenleistung, die Tragwerksplanung und die zwei Technischen Gewerke (Elektro bzw. HLS) als Lose einer europaweiten Ausschreibung im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Gesamtauftragswert dieser Lose beträgt brutto rund 880.000 €.

Nach dem Teilnahmewettbewerb werden zwischen drei 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 ausgewählten Büros werden sich im Zuge des Verhandlungsverfahrens einem Auswahlgremium aus Mitgliedern der Technischen Ämter vorstellen.

Die übrigen Planungs- und Beratungsleistungen, einschließlich der Planung für die Außenbereiche/Freianlagen, mit einem Gesamt-Auftragswert von brutto rund 80.000 € werden national, nach der Dienstanweisung der Stadt, vergeben.

## 4.3 Bewertungskriterien

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

### Teilnahmewettbewerb (Anlage 2)

Die Auswahl der Bewerber erfolgt anhand von

1. Anzahl und Vergleichbarkeit der Referenzen
2. Höhe des Umsatzes
3. Verfügbarkeit von Personal (auch durch Partnerbüro)
4. Umfang und Qualität der technischen Ausstattung

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

### Wertung der Angebote (Anlage 3)

Zuschlagskriterien sind:

5. Konzept über Projektorganisation, Planungs- und Genehmigungsablauf
6. Konzept für Kosten-, Qualitäts-, Termin- und Nachtragsmanagement

7. Konzeption Projektteam (Anzahl und Qualifikation des mit dem Projekt betrauten Personals), Präsenz vor Ort während der Leistungserbringung
8. Gesamteindruck der Präsentation
9. Honorar

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

Der Stadt Ravensburg ist es wichtig Planungsbüros zu finden, die innenräumliche, gestalterische aber auch stadträumliche Qualität erzeugen können. Dabei kommt es nicht nur auf die Größe der Büros an. Bezüglich der Termineinhaltung kann die Anzahl der Mitarbeiter jedoch ausschlaggebend sein. Die Wertungen aller Teilnehmer sollen anhand der Kriterien diesen Überlegungen Rechnung tragen.

Bei den Referenzen wird ein Schwerpunkt auf vergleichbare Referenzen, also Bauen von öffentlichen Gebäuden im Stadtraum sowie Umbauprojekte mit Anbauten in vergleichbarer Komplexität ggfls. Kindertagesstättenprojekten liegen.

## 5. Terminplan Planerauswahl

Um den zeitlichen Ablauf der Baumaßnahme für eine Bereitstellung der Kindertagesstätte im September 2023 gewährleisten zu können müssen die Planungsleistungen im Februar 2021 vergeben werden. Die beauftragten Planer sollen sofort koordiniert mit den Planungen beginnen, damit bis Ende 2021 die Planung, das Baugenehmigungsverfahren und die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Bauarbeiten auf den Weg gebracht werden können.

### **Kosten und Finanzierung:**

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen aufgrund der noch ausstehenden Planung baukostenrelevante Voruntersuchungen z.B. bzgl. des Tragwerks oder des Baugrundes nicht vor. Die Größenordnung der Sanierungsmaßnahme erfordert eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen. Aufgrund des Zeitplans für die Wiederbelegung der Kita ist eine umgehende Einleitung des europaweiten Vergabeverfahrens zwingend.

Die Entwurfsplanung sowie die in Lph. 3 zu fertigende Kostenberechnung werden dem Gemeinderat zum Sachbeschluss vorgelegt. Vorsorglich wurden in die Finanzplanung der Stadt für 2021: 600.000,- €, für 2022: 2,0 Mio € und für 2023: 2,7 Mio € eingestellt. Die Finanzmittel sind nach dem Sachbeschluss anzupassen.

Die Verwaltung wird Fördermittel für die Maßnahme im Rahmen des Investitionsprogramms "Kinderbetreuungsfinanzierung" beantragen. Der Bund hat mit dem im Juni 2020 beschlossenen Konjunkturpaket weitere Fördermittel für den Ausbau und die Modernisierung von Kindertageseinrichtungen bereitgestellt. Gefördert werden bisher zusätzlich geschaffene Betreuungsplätze. Die Verwaltung wartet auf die Ausführungsvorschriften für die vom Bund bereitgestellten Mittel zum Bau von Kitas. Nach dem Bundesgesetz müsste diese Kita-Erweiterung grundsätzlich förderfähig sein. Zuschüsse werden, sobald möglich, beantragt. Aus Eckpunkten früherer Förderbewilligungen ergibt sich eine geschätzte maximale Förderhöhe von 124.000,- €.

Im Jahr 2020 werden im Zuge der Projektentwicklung kassenmäßig Planungskosten anfallen. Unter 765365001999 sind Planungsmittel in Höhe von 100.000 € eingestellt.

Die für das EU Verfahren notwendige Verpflichtungsermächtigung über 900.000 € kann im Haushalt 2020 über den Planansatz einer Verpflichtungsermächtigung für das Projekt Bauhütte gedeckt werden. Unter 7.263001.008.002 ist im Jahr 2020 zu Lasten des Jahres 2021 eine VE bei der Bauhütte von 3,37 Mio. € geplant, welche durch einen verzögerten Mittelabfluss in 2020 nicht in dieser Höhe für die Projektumsetzung benötigt wird.

<b>Anlage/n:</b>
------------------

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