

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 5.2	am 07.05.2024
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen GR-Sitzung	TOP	am 14.05.2024

## **TOP:**

### **Verhandlungsverfahren nach § 17 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) für Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume: Sanierung und Umbau Rathaus Stegen mit ehemaliger Postfiliale**

#### **- Information zu den Eckpunkten des Verfahrens**

#### **- Beratung und Beschlussfassung zur Einleitung des Verfahrens und Auswahl eines Architekturbüros durch das Vergabegremium**

**Teilnehmer: Herr Thomas Thiele, Architekturbüro Thiele, Freiburg i. Br.**

## **Sachverhalt:**

Mit Kaufvertrag vom 03.03.2022 sowie der damit verbundenen Kaufpreiszahlung ist die Gemeinde Stegen Eigentümerin der Räumlichkeiten der ehemaligen Sparkassenfiliale (Jägerstraße 1) geworden. Für die zukünftige Nutzung der erworbenen Räumlichkeiten sowie der bestehenden Räume der Gemeindeverwaltung (Dorfplatz 1) war es Wunsch des Gemeinderates, eine Machbarkeitsstudie zu veranlassen. Die Erstellung einer Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Schick Architekten aus Kirchzarten wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.05.2022 beschlossen. Auf die entsprechende Beratungsvorlage wird verwiesen. Ein erster Entwurf der Machbarkeitsstudie wurde dem Gemeinderat und Bauausschuss in den September-Sitzungen 2022 vorgestellt. Auch hier wird auf die entsprechende Beratungsvorlage verwiesen. Dabei wurden verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung und zur Barrierefreiheit ausgearbeitet. Die Varianten 1-6 sollten mit Kostenschätzungen versehen werden. Die Variante 7 (Neue barrierefreie Erschließung der Wohnungen) sollte nicht weiterverfolgt werden. In der Machbarkeitsstudie wurden die Kostenschätzungen für die Varianten 1-6 hinzugefügt. In der Sitzung am 23.05.2023 wurde dann die Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzungen vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss einstimmig ohne Enthaltungen, den Verwaltungsvorschlag, welcher eine Kostenreduzierung i.H.v. ca. 140.000,00 € zur Folge gehabt hätte, nicht zu berücksichtigen und dafür die Pläne der Machbarkeitsstudie zu forcieren. Die Gesamtbaukosten werden auf 1,50 Mio. € geschätzt.

Weil das zu vergebende Gesamthonorar für alle notwendigen Leistungen über dem maßgebenden Schwellenwert von 221.000,- € netto inkl. Nebenkosten liegt, wird ein EU-weites Vergabeverfahren notwendig. Das Teilhonorar für die Gebäudeplanung liegt oberhalb des zusätzlich maßgebenden Betrags von 80.000,- € netto, so dass für diese Leistungen ein Vergabeverfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) mit europaweiter Ausschreibung durchzuführen ist. Vorgesehen ist ein Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV mit Teilnahmewettbewerb mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase. Das Vergabegremium (Bewertungsgremium), welches anhand festgelegter Kriterien das zu beauftragende Büro auswählt, setzt sich in der Regel aus Vertretern der Gemeindeverwaltung zusammen. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass Vertreterinnen und/oder Vertreter aus dem Gemeinderat dem Gremium angehören. Die Besetzung des Gremiums sowie die wesentlichen Eckpunkte des Verfahrens wird Herr Thiele, vom beauftragten Architekturbüro Thiele aus Freiburg, in der Sitzung erläutern.

Vorgesehen ist, unmittelbar nach der Gemeinderatssitzung das Verfahren einzuleiten.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, das Verhandlungsverfahren (§ 17 VgV) für Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume zum Umbau des Rathauses einzuleiten.

2. Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, die Verwaltung mit der Durchführung des formellen Verfahrens und mit der Erteilung des finalen Zuschlags entsprechend dem Beschluss des festzulegenden Vergabegremiums zu beauftragen.

3. Das Vergabegremium setzt sich folgendermaßen zusammen: Verwaltung (Bürgermeisterin und Bauamtsleitung) + ...

Verhandlungsverfahren (§ 17 VgV) für Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume  
Sanierung und Umbau Rathaus Stegen | Gemeinde Stegen – Verfahrenseckpunkte

Verhandlungsverfahren (§ 17 VgV) für Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume  
Sanierung und Umbau Rathaus Stegen | Gemeinde Stegen

## **VERFAHRENSECKPUNKTE** 19. April 2023

### **1      **Verfahrensart, Art und Gegenstand der Leistung****

- Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV mit Teilnahmewettbewerb
- Vergabe von Dienstleistungen gem. Vergabeverordnung öffentlicher Aufträge: Vergabe der Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff HOAI (Grundleistungen)

### **2      **Auftraggeber / Vergabestelle****

Gemeinde Stegen  
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb  
Dorfplatz 1 | 79252 Stegen

### **3      **Verfahrensbetreuung****

Architekturbüro Thiele, Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg  
E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

#### **3.1      **Anlass****

Anlass für das Vergabeverfahren für die Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume ist die geplante Sanierung und der Umbau des Rathauses in Stegen. Grundlage ist die Machbarkeitsstudie Schick Architekten Partnerschaft mbB, Kirchzarten vom 9. Mai 2023

#### **3.2      **Maßnahmenbeschreibung****

Der Maßnahmeumfang ergibt sich aus der Machbarkeitsstudie Schick Architekten Partnerschaft mbB. Vorgehen sind insgesamt 7 Umbauschritte:

- Umnutzung der ehemaligen Sparkassenräume
- Umbau und Neuordnung des bestehenden Rathauses
- Barrierefreie Verbindung Bürgerservice – Verwaltungsräume – Gemeindesaal

Verhandlungsverfahren (§ 17 VgV) für Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume  
Sanierung und Umbau Rathaus Stegen | Gemeinde Stegen – Verfahrenseckpunkte

- Umbau Bürgerservice
- Neuer Zugang Wohnungen und Verwaltung
- Verwaltungs- und Nebenräume Untergeschoss
- Neue barrierefreie Erschließung der Wohnungen

Die Maßnahmen sollen ggf. in einzelnen Bauabschnitten umgesetzt werden

### 3.3 Ausführungszeitraum

Mit der Planung soll unmittelbar nach der Beauftragung begonnen werden.

### 3.4 Baukosten

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Leistung ohne Umsatzsteuer wurde vom öffentlichen Auftraggeber vor der Durchführung des Vergabeverfahrens gemäß § 3 VgV sachkundig (auf Grundlage der Vorplanung) ermittelt. Grundlage bildet die Machbarkeitsstudie Schick Architekten Partnerschaft mbB vom Mai 2023

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde eine Kostenermittlung (Kostenrahmen) erstellt. Als vorläufiger Kostenrahmen (Stand Mai 2023) wurden Gesamtbaukosten (KG 300 / 400 / 700) in Höhe von ca. 1,5 Mio. EUR brutto ermittelt. Unter Berücksichtigung einer Preisindizierung Mai 2023 > April 2024 von 4 % ergeben sich als vorläufiger Kostenansatz für die Durchführung des Vergabeverfahrens in Höhe von 1.560.000 EUR.

### 3.5 Anrechenbare Kosten

Auf Grundlage der Kostenermittlung werden dem Vergabeverfahren für die Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume folgende vorläufige anrechenbare Kosten zu Grunde gelegt.

Anrechenbare Kosten ca. 924.000 EUR netto

Hinweis: die endgültige Festlegung der anrechenbaren Kosten erfolgt im Zuge der Kontrolle der Entwurfsplanung sowie der Kostenberechnung.

## 4 Zu vergebende Leistungen

Die zu vergebenden Leistungen umfassen:

- Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume gemäß § 33 ff HOAI
- **Grundleistungen:** die zu vergebenden Leistungen umfassen die Leistungsphasen gemäß § 34 HOAI  
- LPH 1 Grundlagenermittlung - Teilleistungen so weit aus Sicht des Bewerbers erforderlich - zur Vervollständigung der Leistungsphase

Verhandlungsverfahren (§ 17 VgV) für Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume  
Sanierung und Umbau Rathaus Stegen | Gemeinde Stegen – Verfahrenseckpunkte

- LPH 2 bis 9 (vollständig)

**Besondere Leistung:** Bestandsaufnahme

Weitere besondere und zusätzliche Leistungen sind derzeit nicht bekannt.

- **Nebenkosten**
- Die Auftraggeberin behält sich eine stufen- und abschnittsweise Beauftragung vor.

## 5 Vorläufiges Honorar

- Grundleistungen: (Ansatz Honorarzone III, Mittelsatz, 30% Umbauzuschlag, 4 % Nebenkostenpauschale): vorläufiges Honorar von ca. 150.000 EUR netto
- Besondere Leistung Bestandsaufnahme (Honorarvorkalkulation Aufwand), vorläufiges Honorar ca. 7.500 EUR netto

## 6 Vergabeverfahren

Gemäß aktueller Rechtslage müssen alle Planungshonorare (Gebäudeplanung, Beratungsleistungen Tragwerksplanung, Haustechnik, Gutachten, Verfahrensbetreuung usw.) zusammengerechnet werden. Nach Sachstand wird das zu vergebende Gesamthonorar (Vergabesumme) für alle notwendigen Planungsleistungen über dem maßgebenden Schwellenwert von 221.000 EUR, netto inkl. Nebenkosten liegen, sodass ein erweitertes Vergabeverfahren notwendig wird.

Das Teilhonorar für die Gebäudeplanung liegt oberhalb des zusätzlich maßgebenden Betrags von 80.000 EUR netto, sodass für diese Leistungen ein Vergabeverfahren nach VGV mit europaweiter Ausschreibung durchzuführen ist.

Vorgesehen ist ein Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV mit Teilnahmewettbewerb mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase.

Als Auswahlkriterien sollen zusammengefasst folgende Kriterien angewandt werden:

- **Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit**
- **Technische und berufliche Leistungsfähigkeit**
- **Referenzen**

Als Zuschlagskriterien sollen zusammengefasst folgende Kriterien angewandt werden:

- **Zusammensetzung und Erfahrung des vorgesehenen Projektteams: Wichtigkeit 40%**
- **Arbeitsstruktur und Methodik: Wichtigkeit 50%**
- **Honorarparameter: Wichtigkeit 10%**

Fachliche Anforderungen / Berufsbezeichnung:

- **Architekten oder Ingenieure mit gleichwertiger Qualifikation**

Verhandlungsverfahren (§ 17 VgV) für Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume  
Sanierung und Umbau Rathaus Stegen | Gemeinde Stegen – Verfahrenseckpunkte

Zuschlag

- **Der Zuschlag kann in Anlehnung an § 17 Abs. 11 VgV auf das Erstangebot erfolgen.**

## 6.1 **Ablauf Verhandlungsgespräch**

Zur Führung des Auftragsgesprächs erfolgt eine Einladung des vorgesehenen Projektteams in das Rathaus der Gemeinde Stegen. Das stimmberechtigte Bewertungsgremium besteht aus Vertretern der Gemeindeverwaltung Stegen

## 7 **Regelablauf**

### **Auswahlphase**

Absendung der Auftragsbekanntmachung

Rückfragenzeitraum bis zum

Rückfragenbeantwortung bis

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge (mind. 30 Tage nach Bekanntmachung)

Unterrichtung der Bewerber über die Entscheidung der Zulassung

### **Vergabephase**

Ortsbegehung

Rückfragenzeitraum bis zum

Rückfragenbeantwortung bis zum

Abgabe Erstangebot (mind. 25 Tage)

Bindefrist Erstangebot (max. 60 Tage)

Verhandlungsgespräche

Beschluss Beauftragung:

Das Verfahren soll unmittelbar nach der Gemeinderatssitzung eingeleitet werden. Auf Grund der gesetzlichen Fristen, ist von einer Verfahrensdauer von etwa 4 Monaten auszugehen