

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 21.03.2022		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 027/22	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
<input type="checkbox"/> Bekanntmachung						
<input type="checkbox"/> Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Gemeindevertretung				24.03.2022		
Betreff: Vergabe von Generalplanungsleistungen für die denkmalgerechte Sanierung und den Umbau des ehemaligen Kirchengebäudes Jägerstieg 2 zu einem Museum						
Beschlussvorschlag:						
Entsprechend dem Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gem. Vergabeordnung (VgV) wird der Bürgermeister beauftragt, mit dem Planungsbüro arc architekturconcept GmbH Lauterbach – Oheim – Schaper Zum Domfelsen 1, 39104 Magdeburg den ausgeschriebenen Generalplanungsvertrag abzuschließen für Grundleistungen						
<ul style="list-style-type: none"> • der Leistungsphasen 1-3 der Leistungsbilder: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff. HOAI, ⇒ Objektplanung Freianlagen gemäß §§ 38 ff. HOAI, ⇒ Objektplanung Verkehrsanlagen gemäß §§ 46 ff. HOAI, ⇒ Fachplanung Tragwerksplanung gemäß §§ 49 ff. HOAI, • der Stufe 1 der Beratungsleistungen nach Anl. 1 zu § 3 Abs. 1 HOAI in den Leistungsbildern: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Wärmeschutz- und Energiebilanzierung, ⇒ Raumakustik sowie • der Stufe 1 der Brandschutzplanung nach dem Leistungsbild des AHO-Pflichtenhefts Nr. 17, 3. Auflage, Juni 2015. 						
Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel wurden im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis:		Gremium:			Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		28.41
	Teilhaushalt/Budget:		10.47
	Maßnahmen-Nr:		-
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		171.979,96
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Kleinmachnow beabsichtigt, das ehemalige Gemeindehaus der evangelischen Auferstehungs-Kirchengemeinde (Auferstehungskirche) Jägerstieg 2 denkmalgerecht sanieren und vorrangig für Museumszwecke umzubauen zu lassen.

Das Gebäude wurde 1930 errichtet und 1955 um den Kirchsaal und den Glockenturm erweitert. Es ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg im Abschnitt D, übrige Gattungen (Bau- und Kunstdenkmale), unter der ID 09190832 eingetragen. Eine Teilmodernisierung des Gebäudes fand nach 1992 statt. Zuletzt (2010) wurde die Gas-Zentralheizung erneuert.

Die bis 2018 als kirchliche Einrichtung genutzte bauliche Anlage dient gegenwärtig auf der Grundlage einer befristeten Baugenehmigung im Erd- und im Obergeschoss als kulturelle Begegnungsstätte.

Zukünftig ist die Nutzung des Gebäudes und seiner Freiflächen durch ein Museum und dessen Ausstellungen und Veranstaltungen sowie durch verschiedene Vereine vorgesehen. neben der Museumsinitiative Kleinmachnow z. B. durch den Heimat- und Kulturverein Kleinmachnow e.V. und die AG Stolpersteine.

2. Vergabeverfahren

Für die Vergabe der Planungsleistungen erfolgten umfangreiche und aufwendige Vorbereitungen: Die Gebäudesubstanz wurde umfassend erhoben und auf Altlasten hin untersucht, es gab diverse Rücksprachen und Ortstermine mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark - Untere Denkmalschutzbehörde und Brandschutzdienststelle -, es erfolgte eine Einfahrprobe mit dem Teleskopmast der Freiwilligen Feuerwehr und das Grundstück einschließlich seines Baumbestand wurde vollständig neu eingemessen.

Das Ergebnis dieser Vorbereitungen war eine Leistungsbeschreibung, die als Grundlage einer Ausschreibung von Planungsleistungen diente. Aufgrund der prognostizierten Gesamtsanierungskosten ergab sich eine Honorarsumme von über 500.000 € ohne Umsatzsteuer. Damit waren die nachgefragten Leistungen nach der *Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge* (Vergabeordnung des Bundes - VgV) in einem EU-weiten Verfahren öffentlich auszuschreiben.

Zur ordnungsgemäßen und rechtssicheren Abwicklung dieses VgV-Verfahrens wurde die Unterstützung der Rechtsanwaltskanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Berlin in Anspruch genommen.

3. Beschreibung der Beschaffung

Gegenstand der Ausschreibung waren Planungsleistungen, die für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes erforderlich sind. Es wurden folgende Leistungsstufen ausgeschrieben:

- Stufe 1: Leistungsphasen 1 bis 3,
- Stufe 2: Leistungsphasen 4 bis 7,
- Stufe 3: Leistungsphasen 8,
- Stufe 4: Leistungsphasen 9.

Welche Leistungen konkret vom Abruf einer Leistungsstufe erfasst sind und welche Leistungen individuell und gesondert abgerufen werden müssen, war in der Leistungsbeschreibung Teil B. näher beschrieben und ist im Vertrag, welcher der Vergabeunterlage beigelegt war, geregelt.

Ausgeschrieben waren Grundleistungen und besondere Leistungen der HOAI-Leistungsbilder:

- Gebäudeplanung, Leistungsphasen 1 bis 9,
- Freianlagenplanung, Leistungsphasen 1 bis 9,
- Verkehrsanlagenplanung, Leistungsphasen 1 bis 9,
- Tragwerksplanung, Leistungsphasen 1 bis 6 sowie 8,
- Technische Ausrüstung, Leistungsphasen 1 bis 9.

Des Weiteren Beratungsleistungen der:

- Brandschutzplanung gemäß AHO in Leistungsphasen 1 bis 9,
- Wärmeschutz- und Energiebilanzierung, Leistungsphasen 1 – 8,
- Raumakustik, Leistungsphasen 1 – 8,
- Fördermittelberatung, Akquisition von Fördermittelprogrammen und deren Beantragung.

4. Zuschlagskriterien

Zuschlagskriterium war nicht allein der Preis. Alle Kriterien waren in den Verfahrensbedingungen mit Zuschlagsmatrix für das anschließende Verhandlungsverfahren aufgeführt und wurden mit veröffentlicht. Folgende Kriterien wurden bewertet:

- Kommunikation mit dem AG
- Externe Kommunikation
- Architekt. Herangehensweise an Umbauprojekt, ehem. Kirchengebäude, Denkmalschutz
- Umgang mit den Anforderungen an die Generalplanung
- Bauphase:
 - ⇒ Berufliche Erfahrung des Bauleiters
 - ⇒ Umgang mit Bauablaufstörungen
 - ⇒ Nachtragsmanagement
 - ⇒ Mängelmanagement
 - ⇒ Termintreue
 - ⇒ Dokumentation
- Vertrag
- Honorar

Bei letzterem Kriterium wurde das Honorarangebot bewertet. Eine Beurteilung erfolgte dort nicht durch Betrachtung konkreter oder fiktiver Euro-Beträge (HOAI-Modell), sondern durch Bewertung aller Honorarfaktoren im jeweiligen Abschnitt. Dabei spielte eine Rolle, wie stabil sich das Honorar nach dem jeweiligen Angebot darstellt und in welchem Maße nachträglich mit Honorarerhöhungen gerechnet werden muss. Eine Rolle spielte aber auch, ob das Honorar im Zusammenspiel aller Honorarparameter voraussichtlich „günstig“ oder „teuer“ ist.

5. Verfahrensart

Das Ausschreibungsverfahren erfolgte zweistufig als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Die Gemeinde als Vergabestelle überprüfte mit Unterstützung der Rechtsanwaltskanzlei (siehe oben, Ziff. 2) zunächst alle Teilhabeanträge auf formale Richtigkeit und Vollständigkeit sowie auf vergaberechtliche Ausschlussgründe. Bei den nach dieser Prüfung verbliebenen Bewerbern wurde in einem zweiten Schritt geprüft, ob sie die definierten Eignungskriterien einhielten. Bewerber, die diese Mindeststandards nicht erfüllten, schieden aus. Unter den übrigen Bewerbern fand eine Auswahl im Losverfahren statt, vgl. § 75 Abs. 6 VgV.

Die gesamte Kommunikation mit der Vergabestelle, insbesondere Bewerber- und Bieterfragen und deren Beantwortung, erfolgte ausschließlich über die die Vergabeplattform des Landes Brandenburg („Vergabemarktplatz“).

6. Vergabeterminplan + Durchführung des Verfahrens

Verfahrensschritt	Datum
EU-Bekanntmachung am	07.12.2021
Eingang Bewerbungen	13.01.2022
Formale Prüfung der Bewerbungen und Abschluss Teilnahmewettbewerb	21.01.2022
Auswahl der Büros im Losverfahren	25.01.2022
Absageschreiben / Angebotsaufforderungen	25.01.2022
Eingang der indikativen Angebote	24.02.2022
Angebotsauswertung / Vorbereitung der Verhandlungen	bis 02.03.2022
Verhandlungstermine	03./04.03.2022
Aufforderung letztverbindliche Angebote	09.03.2022
Eingang letztverbindliche Angebote am	15.03.2022
Angebotswertung nach Matrix bis	18.03.2022
Sitzung Gemeindevertretung	24.03.2022
Versendung Absageschreiben	25.03.2022
Zuschlag	05.04.2022

7. Vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb

Teilnahmeanträge	Anzahl
eingegangene Teilnahmeanträge	11
ausgeschlossene Teilnahmeanträge	3
Teilnahmeanträge im Losverfahren verbleibend	8
Ausgeloste Büros	4

8. Verhandlungen

Nach der Auslosung wurden die vier verbliebenen Büros zur Abgabe der ersten, indikativen Angebote aufgefordert, die der Gemeinde am 24.02.2022 vorlagen.

Am Donnerstag, 03.03. und am Freitag, 04.03.2022 fanden sodann die Verhandlungsgespräche mit den vier Büros statt. An den Terminen nahmen neben dem jeweils eingeladenen Büro auch die Vertreter der Rechtsanwaltskanzlei, drei Personen aus den einbezogenen Fachausschüssen (Bauausschuss und Ausschuss für Schule/Kultur/Soziales, deren Vorsitzende bzw. von den Ausschüssen entsandte Vertretungen) sowie Beschäftigte der Fachbereiche Schule/Kultur/Soziales und Bauen/Wohnen teil.

Je Gespräch war ein zeitlicher Umfang von 3 bis 3,5 Stunden vorgesehen. Die Büros erhielten zunächst Gelegenheit, sich vorzustellen, einschließlich der zum Projekteinsatz vorgesehenen Mitarbeitenden. Sie konnten Referenzprojekte zeigen und ihre architektonischen und planerischen Ansätze darlegen. Im Anschluss daran fand eine Gesprächsrunde statt, bei der die anderen Teilnehmenden Nachfragen stellen konnten. Nach Verabschiedung der Büros erfolgte eine Auswertung mit anschließender Bewertung gemäß Bewertungsmatrix, jedoch noch ohne Bewertung der Zuschlagskriterien zum Honorar.

Nach Abschluss aller Bewerbungsgespräche wurden die Büros aufgefordert, unter Berücksichtigung der Gesprächsergebnisse ihre letztverbindlichen Angebote bis zum 15.03.2022 vorzulegen. Diese Angebote wurden durch die Rechtsanwaltskanzlei unter Einbeziehung auch der Zuschlagskriterien zu den Honorarangeboten wie folgt final bewertet:

	Büro I	Arc	Büro III	Büro IV
Kommunikation	1.500	2.500	1.500	1.500
Eigene Arbeitsweise	1.500	2.500	1.500	2.000
Bauphase	1.000	2.500	1.000	1.500
Vertrag	400	400	400	400
Honorar Gebäudeplanung	900	1.200	900	1.200
Honorar FA und VA	300	400	400	400

<i>weiter</i>	Büro I	Arc	Büro III	Büro IV
Honorar Tragwerksplanung	180	240	240	300
Honorar TA	600	600	400	800
Honorar BesL / Beratungsl	240	240	240	300
NebenK, Stundensätze, GP-Zuschlag	160	240	160	320
	6.780	10.820	6.740	8.720

Im Ergebnis dessen wird empfohlen, den Generalplanungsauftrag an das Büro:

arc architekturconcept GmbH
Lauterbach – Oheim – Schaper
Zum Domfelsen 1, 39104 Magdeburg

zu vergeben.