



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

2. Sitzung des Auswahlgremiums zum Investorenauswahlverfahren Breiter Weg

Investorenauswahlverfahren zur Errichtung einer
neuen Kindertageseinrichtung und Errichtung von
nicht gefördertem Wohnungsbau

16. März 2017

Inhaltsverzeichnis

- Entwicklung des Verfahrens
- Vorstellung Gesamtvergabe
- Geschossigkeit des neuen Kindergartens
- weitere Vorgehensweise



Entwicklung

Gesamtvergabe

Geschossigkeit

Vorgehensweise

Entwicklung des Verfahrens



- 06.12.2016: gemeinsame Ausschusssitzung ABV und JHA
- 08.12.2016: Beschlussfassung des Stadtrates
- 23.12.2016: Übermittlung Vergabeunterlagen an Vergabestelle der Kreisstadt Siegburg
- 29.12.2016: Veröffentlichung auf der Vergabepattform vergabe.nrw
- ab 29.12.2016: parallele Ansprache möglicher Investoren durch Verwaltung und VBD
- 31.01.2017: zum Einreichungstermin lagen keine Teilnahmeanträge vor
- ab 31.01.2017: Recherche der Ursachen für die Nichteinreichung von Teilnahmeanträgen durch Verwaltung und VBD
- 13.02.2017: Festlegung von Modifizierungen der Ausschreibungsinhalte durch das Auswahlgremium (u. a. Kaufpreis, Grundmietzeit)
- ab 14.02.2017: gezielte Ansprache potentieller Investoren durch Verwaltung und VBD
- 02.03.2017: Erhalt der negativen Rückmeldung durch den letzten potentiellen Investor, so dass nicht von der Einreichung entsprechender Angebote ausgegangen werden kann

- Entwicklung
- Gesamtvergabe
- Geschossigkeit
- Vorgehensweise

Gesamtvergabe der Leistungen (I)



Inhalt der Ausschreibung

- Gesamtvergabe (Planen, Bauen und Zwischenfinanzieren) zur Errichtung eines Kindergartens auf städtischem Grundstück (ohne Wohnungsbau)
- Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt
- Auftragnehmer ist Bauherr im Sinne des § 57 BauO NRW
 - Auftragnehmer ist für die Planung und den Bauprozess verantwortlich
 - Auftragnehmer stellt Bauantrag und holt die bauordnungsrechtlichen Abnahmen ein
 - Auftragnehmer trägt Termin- und Kostenrisiko soweit nicht Verzögerungen oder Änderungen vom Auftraggeber zu verantworten oder auf höhere Gewalt zurückzuführen sind
- Zahlungsverpflichtung der Stadt entsteht erst nach Abnahme des Gebäudes

Entwicklung

- Gesamtvergabe

Geschossigkeit

Vorgehensweise

Gesamtvergabe der Leistungen (II)



Form der Ausschreibung

- aufgrund des Leistungsschwerpunktes im Bereich Bauen stellt die VOB/A die maßgebliche Vergabeordnung dar
- Gesamtvergabe lässt wirtschaftliche Vorteile gegenüber einer einzelgewerksweisen Vergabe erwarten, so dass von der Fach- und Teillosvergabe gem. § 5 Abs. 2 VOB/A abgesehen werden kann
- Kombination der Leistungsbausteine Planen, Bauen und Zwischenfinanzieren eröffnet Möglichkeit zur Durchführung einer freihändigen Vergabe nach §3a Abs. 4 Nr. 3 VOB/A
- grds. 2 Optionen zur Gestaltung der freihändigen Vergabe
 - direkte Aufforderung eines geeigneten Bieterkreises (mindestens 3, empfehlenswert jedoch mindestens 5 Unternehmen)
 - zweistufiges Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb
- direkte Aufforderung ist aufgrund der zeitlichen Rahmenbedingungen vorzuziehen, sofern keine Fördermittel eingebracht werden sollen

Entwicklung

- Gesamtvergabe

Geschossigkeit

Vorgehensweise

Festlegung Geschossigkeit



mögliche Alternativen

1. eingeschossige Ausführung
 - direkte Zugangsmöglichkeit zum Außengelände
 - geringere Raumflächen gegenüber Zweigeschossigkeit
 - keine Aufzuanlage erforderlich
2. zweigeschossige Ausführung
 - gestalterisch bessere Eingliederung in die umgebende (Ist- und geplante) Bebauung
 - geringere Grundstücksfläche erforderlich
 - evtl. Erweiterung (vertikal) leichter umsetzbar als bei eingeschossiger Bauweise
3. keine Vorgabe zur Ein- oder Zweigeschossigkeit
 - größerer Planungs- und Optimierungsspielraum der Bieter
 - jedoch Bereitstellung der für eingeschossigen Bau erforderlichen Fläche

Entwicklung

Gesamtvergabe

• Geschossigkeit

Vorgehensweise

Beispiele Zweigeschossigkeit (I)



Entwicklung

Gesamtvergabe

• Geschossigkeit

Vorgehensweise



Beispiele Zweigeschossigkeit (II)



Entwicklung

Gesamtvergabe

- Geschossigkeit

Vorgehensweise



Beispiele Zweigeschossigkeit (III)



Entwicklung

Gesamtvergabe

• Geschossigkeit

Vorgehensweise

Beispiele Zweigeschossigkeit (IV)



Entwicklung

Gesamtvergabe

• Geschossigkeit

Vorgehensweise



Beispiele Zweigeschossigkeit (V)



Entwicklung

Gesamtvergabe

• Geschossigkeit

Vorgehensweise

weitere Vorgehensweise



möglicher Zeitplan

- Voraussetzung: zeitnahe Entscheidung zu Verfahren und Geschossigkeit
- Ziel: Überarbeitung Vergabeunterlagen bis Ende 04/2017
- Erstellung Angebote durch ausgewählte Bieter bis Ende 06/2017
- in Abhängigkeit von eingereichten Angeboten ggf. noch Herbeiführung Zuschlagsentscheidung vor der Sommerpause ansonsten Entscheidung in erster Sitzung nach der Sommerpause
- Fertigstellung Kindergarten im Idealfall noch Mitte 2018 darstellbar ansonsten Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2018

Entwicklung

Gesamtvergabe

Geschossigkeit

- Vorgehensweise

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

- Theodor-Heuss Ring 23
50668 Köln
- Tel. 0221. 77 109-520
- Fax 0221. 77 109-31
- www.vbd-beratung.de

Referenzen – Kindertagesstätten (I)



Entwicklung

Gesamtvergabe

Geschossigkeit

Vorgehensweise



Stadt Meckenheim

- Neubau einer 4-Gruppen-Einrichtung, Familienzentrum und einer Spielgruppe (Machbarkeitsuntersuchung, Ausschreibungsmanagement, Vertragscontrolling)

Stadt Gerolstein

- Neubau und Betrieb einer 9-Gruppen-Einrichtung (Ausschreibungsmanagement, Wirtschaftlichkeitsvergleich)

Referenzen – Kindertagesstätten (II)



Entwicklung

Gesamtvergabe

Geschossigkeit

Vorgehensweise

Landeshauptstadt Hannover

- Neubau von 8 Kindertagesstätten (Machbarkeitsstudie, Ausschreibungsmanagement, Wirtschaftlichkeitsvergleich)

Freie und Hansestadt Hamburg

- Investorenauswahlverfahren Neubau Grundschule, Kindertagesstätte und Wohnbebauung in der Hafencity Hamburg (Auszeichnung BDA Architekturpreis) (Ausschreibungsmanagement, Wirtschaftlichkeitsvergleich)

funktionale Leistungsbeschreibung



Abgrenzung zum Leistungsverzeichnis

- einzelgewerkweise Ausschreibung erfordert detailliertes Leistungsverzeichnis („Was“ und „Wie“ sind genau zu beschreiben und Mengen durch den Auftraggeber zu ermitteln)
- funktionale Leistungsbeschreibung konzentriert sich auf das zu erreichende Ziel („Was“) und räumt den Bietern hinsichtlich Planung und Bau mehr Freiraum ein
- qualitative und energetische Standards können durch den Auftraggeber auch bei einer funktionalen Leistungsbeschreibung vorgegeben werden
- Grundlage ist bei beiden Gestaltungsformen der Ausschreibung eine möglichst präzise Erfassung des zukünftigen Bedarfs
 - ⇒ Abstimmung des Raumprogramms unter Beachtung der Vorgaben (z. B. des LVR)

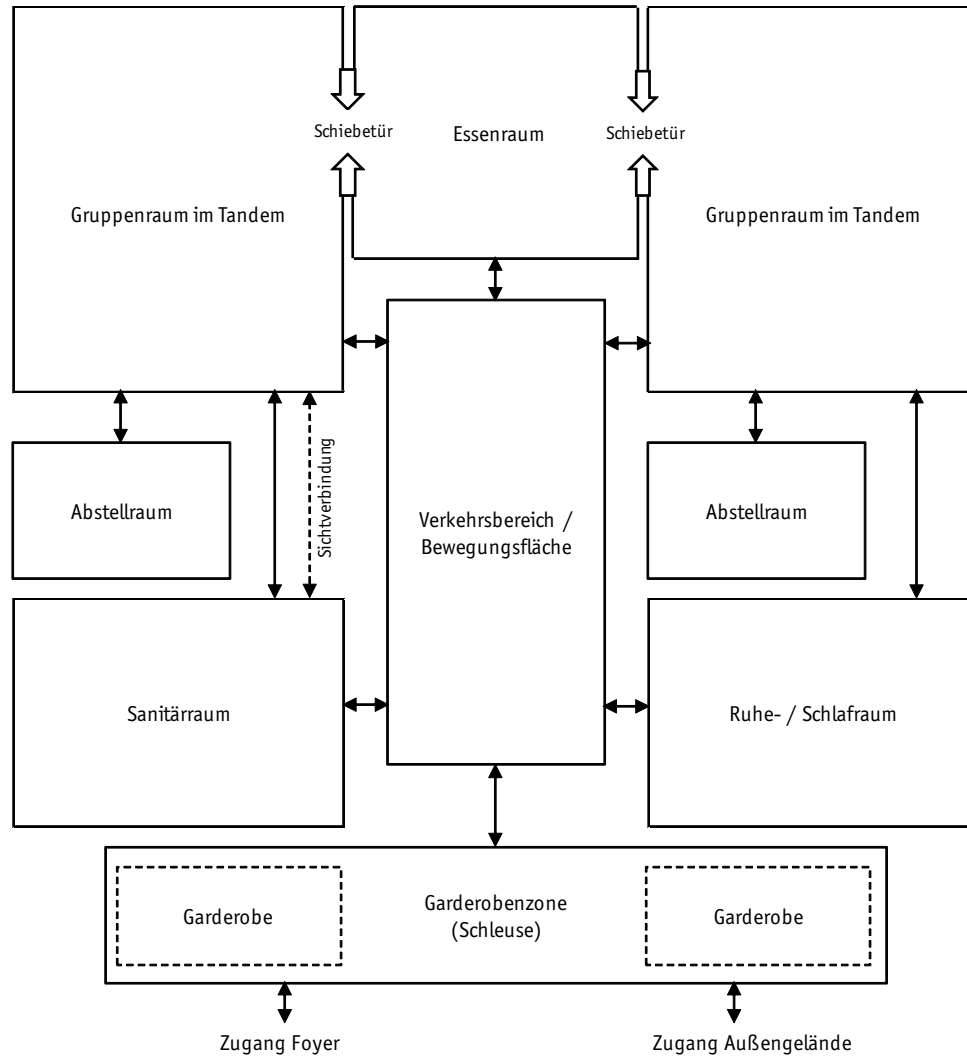
Entwicklung

Gesamtvergabe

Geschossigkeit

Vorgehensweise

Beispiel Funktionsdiagramm



- Entwicklung
- Gesamtvergabe
- Geschossigkeit
- Vorgehensweise