



Vorlage Nr.: 2016/078

09.05.2016

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Kreisausschuss	FBL A	06.06.2016	10
Kreistag	FBL A	13.06.2016	13

Kreishaussanierung

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung bereitet das Verfahren für die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Gesamtunternehmer vor. Vor der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen wird das Leistungs- und Sanierungsprogramm zur Beratung und Abstimmung in den Kreistag eingebracht.

Darstellung des Sachverhaltes:

In der Kreistagssitzung am 23.11.2015 hat der Kreistag den Planungsbeschluss für die Sanierung des Kreishauses auf der Basis einer flächenoptimierten offenen Arbeitsumgebung mit Integration von Nebenstellen gefasst.

Bei der Abwicklung bisheriger Sanierungsprojekte wurden die Planungs- und Bauausführungsleistungen im Sinne der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) grundsätzlich in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) vergeben. Dazu wurden zunächst die Vergabeverfahren für die Beauftragung der Fachplaner (z.B. Architekt, technische Gebäudeausrüstung, etc.) durchgeführt und für jedes einzelne Gewerk eine Kostenberechnung im Rahmen einer Entwurfsplanung erstellt. Nach endgültiger Beschlussfassung durch den Kreistag (Baubeschluss) wurden dann die Einzelgewerke ausgeschrieben und vergeben.

Aufgrund der mit der Kreishaussanierung verbundenen Komplexität und Verzahnung der Sanierungsbausteine hat die Verwaltung geprüft, ob aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen von der grundsätzlichen Vorgehensweise abgewichen werden kann und dabei die Möglichkeiten einer Vergabe an einen einheitlichen Auftragnehmer (nachfolgend Gesamtunternehmer genannt) gegeben sind.

Süberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Die Prüfungen erfolgten unter Einbeziehung der bereits beauftragten juristischen Projektbegleitung, Kanzlei Wolter Hoppenberg, und dem Beratungsunternehmen PSPC-Consult, das bereits gemeinsam mit der NRW-Bank die Wirtschaftlichkeitsvergleiche zur Vorbereitung der Beschlussfassung am 23.11.2015 begleitet hatte.

Im Ergebnis rechtfertigen sowohl die Komplexität und Neuartigkeit der mit der Realisierung einer offenen Bürolandschaft verbundenen technischen und planerischen Aufgabenstellungen als auch die Wirtschaftlichkeit die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Gesamtunternehmer. Einerseits kann damit das auf dem Markt vorhandene Know-how für die Entwicklung verschiedener Ideen-, Lösungs- und Gestaltungsvorschlägen genutzt werden, andererseits wird auch eine Reduzierung des Koordinierungsaufwandes und ein höheres Maß an Kosten- und Terminsicherheit erwartet. Ferner wird die Gewährleistung aus einer Hand vorteilhafter gegenüber den vielen Gewährleistern bei einer Vergabe nach Einzelgewerken bewertet.

Die durch die komplexere Vertragsgestaltung und das längere Verhandlungsverfahren zu erwartenden höheren zeitlichen Anforderungen, können durch eine voraussichtlich kürzere Ausführungszeit kompensiert werden.

Die Auswahl des Gesamtunternehmers soll im Wege eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb erfolgen. Dies bedeutet, dass nach (europaweiter) öffentlicher Bekanntmachung des Auftrages zunächst im Rahmen eines sog. Teilnahmewettbewerbes die für den Auftrag am besten geeigneten Unternehmen ausgewählt werden. Die ausgewählten Unternehmen werden im Rahmen des eigentlichen Verhandlungsverfahrens durch umfangreiche Vergabeunterlagen zur Abgabe von Angeboten aufgefordert, die ggf. über mehrere aufeinander folgenden Phasen in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Sicht mit den Bietern verhandelt werden. Der Zuschlag wird auf das nach zuvor offengelegten Kriterien wirtschaftlichste Angebot erteilt.

Die Vergabe an einen Gesamtunternehmer ist zwar erst zu einem späteren Zeitpunkt und erst nach nochmaliger vorheriger Beteiligung des Kreistages vorgesehen. Die in Kürze beginnenden Arbeiten zur Entwicklung eines neuen Bürokonzeptes mit offener Arbeitsumgebung und einer grundlegenden Trennung der Bürger- und Mitarbeiterbereiche (Front- und Backoffice) als notwendiger Bestandteil eines Leistungs- und Sanierungsprogramm setzen jedoch bereits jetzt die Entscheidung voraus, in welcher Form die Leistungen später zur Ausschreibung gebracht werden sollen.