



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	23.05.2022	öffentlich	Beschluss

Seniorenzentrum VgV-Verfahren Baumodell

Anlass:

In der Gemeinderatssitzung vom 25.04.2022 wurden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss einstimmig die Projektfortführung.

Nun soll über ein externes Realisierungsmodell für Planung und Bau des Bauprojekts beraten und beschlossen werden, welches für eine gewünscht kurzfristige Realisierung erforderlich ist.

Sachverhalt:

VGV- Verfahren

Für die nun anschließende Projektplanung sind HOAI-Beauftragungen für Architekten und Fachplaner notwendig. Das Vergaberecht sieht bei Projekten dieser Größenordnung eine Durchführung von VgV-Verfahren vor, d. h., dass mittels einer europaweiten Ausschreibung der Architekt und die Fachplaner ausgewählt werden. Für die Abwicklung der Verfahren wird sich die Verwaltung eines Dienstleisters bedienen.

Die Verwaltung schlägt vor, zunächst die Verfahren für die Architektenleistung sowie die Fachplanung für HLSK (Heizung, Lüftung, Sanitär, Kälte), Tragwerksplanung und Bauphysik.

Im ersten Zuge sollen nur Teile der Grundlagenermittlung (LPH 1 Leistungsphase 1) sowie der Vorentwurfsphase (LPH 2 Leistungsphase 2) beauftragt werden. Der Abruf der weiteren Planungsphasen erfolgt dann stufenweise. Die Beauftragungen sollen diesmal nicht mittels einem sonst üblichen Standard-Vertrag erfolgen, sondern mit individuell vereinbarten Verträgen, die auch die Vereinbarung einer Kostenobergrenze für die Planer vorsehen.

Die Honorare wurden entsprechend des neuen Kostenrahmens (6.415.000 €) angepasst. Daraus ergeben sich für die ersten Teilbeauftragungen (LPH 1 + 2) folgende Honorare:

Architektenvertrag	50.000 €
HLSK	22.000 €
Tragwerksplanung	25.000 €

Für die Durchführung der VgV-Verfahren sind ca. 6 Monate anzusetzen.

Alle weiteren für das Projekt notwendigen Fachplanerleistungen werden über das sogenannte Baumodell



Sachgebiet: Hochbau und Bauunterhalt

beschafft.

Baumodell

Auf Grund der vielen parallel anstehenden Projekte in der Gemeindeverwaltung und der hierfür begrenzten Personalausstattung ist vorgesehen Planung und Bauleistung mittels eines Baumodells durchzuführen.

Das Baumodell wurde speziell für die „schlüssel- und betriebsfertige“ Realisierung kommunaler Bauprojekte entwickelt. Mit dem Baumodell beauftragt die Kommune einen Geschäftsbesorger, der auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages alle für die Umsetzung des Projektes erforderlichen Planungs- und Bauleistungen sowie Projektsteuerungs- und - sofern gewünscht - Finanzierungsdienstleistungen erbringt. Der Geschäftsbesorger leistet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Zur Qualitätssicherung wird der Geschäftsbesorger verpflichtet, sämtliche vertraglich geschuldeten Leistungen an qualifizierte, erfahrene und leistungsfähige Nachunternehmer zu vergeben. Dabei werden insbesondere vergabe- und - soweit einschlägig - zuwendungsrechtliche Vorgaben dadurch gewahrt, dass der Geschäftsbesorger seinerseits vertraglich verpflichtet wird, geltendes Vergaberecht wie ein öffentlicher Auftraggeber im Sinne des Vergaberechts anzuwenden und alle Vergabegrundsätze zu beachten. Kraft Vertrages nimmt der Auftragnehmer somit die Stellung eines öffentlichen Auftraggebers im Sinne des Vergaberechts ein. Er agiert bei der Auftragsvergabe wie ein „externes Bauamt“ der Kommune, wird als mittelbarer Stellvertreter der jeweiligen Kommune tätig und übernimmt in dieser Eigenschaft die vergaberechtlichen Pflichten der Kommune im Zusammenhang mit der Maßnahme.

Da auf diese Weise auch mit öffentlichen Mitteln geförderte Projekte umgesetzt werden, wurde das Baumodell intensiv mit dem Bayerischen Innen-, Finanz- und Bauministerium abgestimmt.

Eigenschaften des Baumodells:

- Entlastung der Kommune durch Bereitstellung der notwendigen personellen Ressourcen
- Projektrealisierung „aus einer Hand“, Vermeidung von Schnittstellen bei der Kommune
- Qualitätssicherung durch die benötigten projektspezifischen Fachkenntnisse

Auch die Ausschreibung des Baumodells erfolgt über ein VgV-Verfahren, das insgesamt ca. 6 Monate dauert.

Voraussichtlicher zeitlicher Ablauf:

Die Durchführung der o.g. VgV- Verfahren für die Planer sowie das Baumodell benötigt ca. 6 Monate. Dies bedeutet, dass die Planung vsl. Ende 2022/ Anfang 2023 beginnen kann. Die Planungszeit wird auf ca. 1,5 Jahre geschätzt, so dass der Abbruch des Bestandsgebäudes und die anschließende Bauausführung voraussichtlich ab Frühjahr 2024 erfolgen können. Eine Fertigstellung könnte damit gegen Ende 2025 erreicht werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5164 abrufbar):

- Anlage 1:



Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Projektumsetzung mittels des Baumodells zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung der im Sachvortrag benannten VgV-Verfahren zu.
4. Der Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.