

Nr.: 007/2018

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	26.01.2018
■ Beteiligung	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ Verfasser/-in	Nestle, Wolfgang	
■ Telefon	07622 3904-49	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	21.02.2018

Tagesordnungspunkt

Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Vergabe der Architektenleistungen für den Neubau eines Pflegeheimes in der Gemeinde Hausen -

Beschlussvorschlag

Die Betriebsleitung und Verwaltung wird beauftragt, wie folgt vorzugehen :

1. Mit der Gemeinde ist zunächst rechtlich verbindlich eine Grundstückssicherung für das Grundstück des zukünftigen Pflegeheimes zu vereinbaren.
2. Ist die Grundstückssicherung erfolgt, wird das Büro Sutter³ KG, 79199 Kirchzarten zu einem Pauschalhonorar von 80.000 € netto (zzgl. 19 % MwSt. 95.200 € brutto) beauftragt, das Planungskonzept für die Entwicklung eines Bebauungsplanes zu erstellen (vgl. mit Kapitel Sachverhalt 2 b dieser Vorlage). Entsprechend der Honorarordnung für Architekten beinhaltet dieser Auftrag insbesondere folgende Planungsleistungen:
 - a) Bedarfsplanung und Nachermittlung der Bedarfe, Plausibilitätsprüfung des Funktions- und Raumprogramms, Standortanalyse im Hinblick auf Optimierung des Flächenverbrauchs
 - b) Bewerten der Raumvorgaben des Bauherrn
 - c) Überprüfung von Planungseinschränkungen durch Dritte im Bebauungsplangebiet und mögliche Behinderung durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten; Recherche bei Energieversorgern, Erschließungsträgern
 - d) Planerische Darstellung der Ergebnisse, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts

- e) Fortschreiben des Raumprogrammes
 - f) Voruntersuchungen zur Umsetzung des Projekts in Holzbauweise, vor allem Klärung von z.B. grundsätzlichen Schall- und Brandschutzfragen
3. Ist rechtlich gesichert, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für den Bau des Pflegeheimes vorliegen, wird das Büro Sutter³ KG, 79199 Kirchzarten zu einem Pauschalhonorar von 78.500 € netto (zzgl. 19 % MwSt. 93.415 € brutto) mit der Erstellung der Entwurfsplanung und genehmigungsreifer Planungsunterlagen sowie der Kostenberechnung beauftragt.
 4. Parallel zur Vergabe der Entwurfsplanung an das Büro Sutter werden folgende Planungsleistungen nach den Leistungsphasen 2 und Teilen aus Leistungsphase 3 nach HOAI wie folgt beauftragt:
 - a) Die Planungsleistungen für Heizung, Lüftung, Sanitär werden an das Planungsbüro Hugo Binkert, Am Riedbach 3, 79774 Albrück zu einer vorläufigen Auftragssumme von ca. 45.000,- € netto zzgl. Mehrwertsteuer - somit ca. 53.550,- € brutto - vergeben.
 - b) Die Elektroplanung wird an das Planungsbüro für Elektrotechnik GmbH, Alexander Müller, Waldweg 2, 77815 Bühl zu einer vorläufigen Auftragssumme von ca. 30.000,- € netto zzgl. Mehrwertsteuer - somit ca. 35.700,- € brutto - vergeben.
 - c) Die Tragwerksplanung wird an das Büro Albrecht + Schneider, Büro für Tragwerksplanung, Kirchzartener Str. 17, 79117 Freiburg zu einer vorläufigen Auftragssumme von ca. 30.000 € netto zzgl. Mehrwertsteuer - somit ca. 35.700 € brutto - vergeben.

Der Betriebsausschuss Heime ist über den Abschluss jeder dieser drei Schritte zu informieren.

Bezug zum Wirtschaftsplan

■ **Personelle Auswirkungen:** nein ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

im Erfolgsplan

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€	

im Vermögensplan

Ausgabe	Einnahme	einmalig in	wiederkehrend
313.565		€	€

Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2016	2017	2018	2019	ab 2020
erforderlich			313.565		
geplant			4.246.200		
nicht geplant					

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan):

Begründung

■ Sachverhalt

1. Ausgangslage

Der Kreistag hat am 19.10.2016 u.a. den Bau von Pflegeheimen mit jeweils 60 Plätzen in den Gemeinden Hausen und Schliengen im Rahmen der Dezentralisierung des Markus-Pflüger-Heimes beschlossen. Am 20.09.2017 (vgl. Vorlage Nr. 133/2017) wurde dem BA Heime ein Sachstandsbericht vorgelegt. In diesem Bericht wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass der Bau eines Pflegeheimes als nächstmögliches Projekt in der Gemeinde Hausen zeitlich bevorzugt wird.

2. Beschreibung des vorgeschlagenen Verfahrens

a) Grundstückssicherung

Die Beauftragung von weiteren Planungsleistungen für das Pflegeheim kann weiterverfolgt werden, sobald rechtssicher klar ist, dass der Landkreis das vorgesehene Grundstück für das Pflegeheim erwerben und entsprechend bebauen kann.

Es wird daher vorgeschlagen, die Planungsleistungen gemäß Ziffer 2 des Beschlussvorschlages dann an das Büro Sutter zu vergeben, sobald zuvor eine entsprechende Grundstückssicherung mit der Gemeinde Hausen vereinbart worden ist. Der Ausschuss wird hierüber informiert. Wir befinden uns derzeit in guten Gesprächen mit der Gemeinde Hausen.

b) Vergabe für die Erstellung des Planungskonzepts

Das geplante Pflegeheim soll auf einem vorhandenen Gelände der Gemeinde Hausen entstehen, auf dem sich auch ein Kindergarten, eine Schule, eine Halle und weitere ältere Bausubstanzen befinden. Dieses Gelände will die Gemeinde Hausen städtebaulich überarbeiten. In diesem Ensemble ist vorgesehen, dass der Landkreis eine passende freie Grundstücksfläche erwirbt und mit einem Pflegeheim bebaut.

Um die notwendigen baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Gesamtareals zu schaffen, hat die Gemeinde Hausen die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens hat der Landkreis Lörrach als Käufer des Grundstücks, auf dem das Pflegeheim vorgesehen ist, die Möglichkeit, seine konzeptionellen Vorstellungen zu konkretisieren und in das Bebauungsplanverfahren einzubringen. Als Grundlage hierzu müssen aber konzeptionelle Untersuchungen und Vorplanungen erarbeitet werden.

Im Weiteren dient das zu beauftragende Planungskonzept auch der Vorgabe des konkreten Zuschnitts für den Erwerb des Geländes. Wegen der bestehenden Gebäude, wie dem Kindergarten und der Halle, die unmittelbar an das zum Erwerb vorgesehene Grundstück angrenzen, muss für eine spätere wirtschaftliche Umsetzung der Planung der Grundstückszuschnitt sehr konkret vorbemessen sein. Diese Optimierungen können nicht erst im Laufe der späteren Entwurfsplanung stattfinden. Auch sollen die organisatorischen Abläufe innerhalb des künftigen Pflegeheims konzeptionell schematisch dargestellt und optimiert werden.

Es besteht die Überlegung, das Pflegeheim in Holzbauweise zu realisieren. Aus diesem Grund soll das Planungskonzept auch die besonderen Aspekte dieser Bauweise wie z.B. Schall- und Brandschutz darstellen.

c) Beauftragung der Entwurfsplanung

Ist rechtlich gesichert, dass der Bebauungsplan den Anforderungen an den Bau des Pflegeheims entspricht, wird in einem zweiten Schritt das Büro Sutter³ KG mit der Erstellung der Entwurfsplanung (Leistungsphasen 2 und 3 HOAI) beauftragt. In dieser Planungsphase werden die Untersuchungsergebnisse des gemäß Beschlussziffer 2 erstellten Planungskonzepts in einer Vorentwurfs- und Entwurfsplanung vertieft ausgearbeitet und genehmigungsreife Planunterlagen und die Kostenberechnung erstellt.

Im Anschluss an diesen Planungsschritt ist dann ein Verhandlungsverfahren zur Beauftragung der Architektenleistungen anzuschließen, weil die Schwellenwerte gemäß Vergabeverordnung überschritten werden.

Als Grundlage dieses Vergabeverfahrens werden die hier zu beauftragenden Planungsergebnisse aus dem Planungskonzept und der Entwurfsplanung verwendet. Diese Ergebnisse werden den Bewerbern zur Verfügung gestellt, damit die weiteren Honorarvereinbarungen entsprechend angepasst werden können. Weiterhin sind diese Planungsergebnisse von den mit den weiteren Leistungen beauftragten Planungsbüros fortzuführen.

Das Büro Sutter hat die Möglichkeit, sich um die weiteren Architektenleistungen im Vergabeverfahren zu bewerben.

d) Beauftragung der Fachplaner

Ergänzend zur Entwurfsphase durch die Architekten müssen auch die Fachplanerleistungen für

- Heizung, Lüftung, Sanitär
- Elektrotechnik
- Tragwerksplanung

erbracht werden.

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens für das Bauvorhaben in Schliengen wurden ebenfalls die weiteren Planer für das Bauvorhaben in Hausen ausgewählt. Die unter den Beschlussziffern 4 a bis c genannten Planungsbüros sollen mit entsprechenden Teilleistungen der Leistungsphase 2 und Teilen aus Leistungsphase 3 nach HOAI beauftragt werden. Die weiteren Leistungsphasen werden dann beauftragt, wenn die weitere Planung und die Umsetzung der Maßnahme gesichert ist. Vergabeverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) sind hier nicht notwendig, da die geschätzten Gesamthonorare den Schwellenwert nach § 106 VgV nicht überschreiten werden.

Die Beauftragung der Fachplaner erfolgt freihändig. Das bedeutet, dass kein förmliches Verfahren durchgeführt wird, aber mehrere Angebote eingeholt werden und Bewerbungsgespräche zur Beurteilung der Angebote und der Bewerber stattfinden. Die vorgeschlagenen Büros wurden aus Empfehlungen des Landratsamts, der Projektsteuerung und der Architekten ausgewählt.

Neben den Honorarangeboten sind auch die jeweilige Leistungsfähigkeit und die Eignung (also Erfahrung) für die spezifische Aufgabe Kriterien für die Auswahl.

Zu den vorgeschlagenen Büros werden noch folgende Angaben gemacht:

Heizung, Lüftung, Sanitär durch Planungsbüro Binkert, Albruck

Das Büro Binkert hat das günstigste Angebot vorgelegt und bringt insbesondere auf dem Gebiet der Planung in Holzbauweise besondere Erfahrungen mit.

Elektroplanung durch das Büro Müller aus Bühl

Das Büro Müller ist dem Landkreis aus anderen Projekten als leistungsfähiges und erfahrenes Büro auf dem Gebiet der Planung von Pflegeeinrichtungen bekannt. Das Angebot ist angemessen und wirtschaftlich.

Tragwerksplanung durch das Büro Albrecht + Schneider aus Freiburg

Das Büro Albrecht + Schneider hat ein angemessenes und wirtschaftliches Angebot vorgelegt. Das Büro bringt beim Holzbau besondere Erfahrungen mit, was bei der Konzeption dieses Projekts vor allem auf dem Gebiet der Tragwerksplanung eine wichtige Voraussetzung darstellt.

3. Kosten

Die Vergabe der o.g. Planungsleistungen führt zu Gesamtkosten brutto von ca. 313.565 €.

Die Kosten für die Entwurfsplanung der Architekten (93.415 €) und die oben beschriebenen Fachplanungsleistungen können voll und die Kosten für das Planungskonzept (95.200 €) zumindest teilweise auf die Vergabe der weiteren Planungsleistungen nach HOAI angerechnet werden.

4. Begründung und Erläuterung für die Vergabevorschläge an das Büro Sutter

Das Büro Sutter³KG aus Kirchzarten war mit den bisherigen Leistungen zur Entwicklung des Sutterareals und des Auto-Kabel-Areals (durch die Gemeinde Hausen) beauftragt. Es bringt deshalb die besten Kenntnisse der Örtlichkeiten und Zusammenhänge mit, um die nun anstehenden weiteren Konzepte zu erstellen. Das Büro Sutter ist leistungsfähig und in der Lage, sofort zu beginnen.

Es besteht die Überlegung, das Pflegeheim in Holzbauweise zu realisieren. Auch auf diesem Gebiet bringt das Büro Sutter³ KG umfassende Erfahrungen mit, die eine wichtige Voraussetzung für die Untersuchungen in dieser Hinsicht sind.

Die Beauftragung der Konzepterstellung und der Planungsleistungen erfolgt getrennt, weil die Erstellung des Planungskonzepts eine besondere Leistung der Honorarordnung darstellt. Die Entwurfsplanung ist entsprechend der Honorarordnung zu bewerten. Ebenso sind bei Überschreitung der Schwellenwerte die Vorgaben der Vergabeverordnung zu beachten. Deshalb ist im Anschluss an die Entwurfsplanung ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchzuführen.

5. Zeitplan

Für die Vereinbarung der Grundstückssicherung mit der Gemeinde Hausen wird mit einem Zeitraum von 2 Monaten gerechnet.

Die Leistungen zur Erstellung des Planungskonzepts gemäß Beschlussziffer 2 benötigen einen Zeitraum von ca. 3 Monaten.

Die Erstellung der Entwurfsplanung und der weiteren Fachplanungsleistungen gemäß Beschlussziffer 3 und 4 wird ca. 2 Monate dauern.

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens für die weiteren Planungsleistungen ist mit einem Zeitraum von zumindest 4 Monaten zu rechnen.

Bei optimistischer Betrachtungsweise kann mit einer Inbetriebnahme des Pflegeheimes gegen Ende des Jahres 2020 gerechnet werden.

Der Zeitplan des Büros Beck ist als Anlage dieser Vorlage angeschlossen.

6. Standort der Eingliederungshilfe

Einige mögliche Standorte in Hausen für das Angebot der stationären Eingliederungshilfe haben sich zerschlagen.

Eine mögliche Fläche für den Standort der Eingliederungshilfe wird von der Gemeinde Hausen nur unter der Bedingung angeboten, dass der Landkreis die touristische Nutzung (Hotel bzw. Ferienwohnungen mit Gaststätte) des angrenzenden historischen Gebäudes auf dem Sutter-Areal im Rahmen der Beschäftigung von Menschen mit Einschränkung (z.B. über das Inklusionsunternehmen IngA) übernimmt. Derzeit wird insbesondere in rechtlicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht intensiv geprüft, ob ein solches Konzept für den Landkreis bzw. die IngA GmbH möglich ist.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Reinhard Heichel
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
 - Zeitplan Hausen Beck