

Nr.: 016/2023

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	03.02.2023
■ 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	01.03.2023
Kreistag	öffentlich	22.03.2023

Tagesordnungspunkt

Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Neues Haus Entegast - Vergabe der Projektsteuerung

Beschlussvorschlag

Der Kreistag beschließt, die Projektsteuerung an die Steybe Controlling GmbH Scheffelstr. 49, 79199 Kirchzarten stufenweise zu einer maximalen Auftragssumme von 847.408,21 € zu vergeben.

Bezug zum Wirtschaftsplan

■ **Klimawirkung:** ☐ positiv ☒ neutral ☐ negativ ☐ keine

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

■ **Finanzielle Auswirkungen:** ☐ nein ☒ ja,

☒ **im Erfolgsplan**

Aufwand Ertrag einmalig in wiederkehrend

12.000 € € 12.000 €

☐ **im Vermögensplan**

Ausgabe Einnahme einmalig in wiederkehrend

€ € €

Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2022	2023	2024	2025	ab 2026
erforderlich		12.000 €			
geplant		12.000 €			
nicht geplant					

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

Vgl. Ausführungen unter Kapitel 4

Begründung

■ Sachverhalt

1. Historie, Ausgangslage

Der Kreistag beauftragte in seiner Sitzung am 16.03.22 die Betriebsleitung und Verwaltung u. a. damit, einen Vorschlag zur Vergabe der Projekt- und Finanzsteuerung für das neue Haus Entegast dem BA Heime bzw. Kreistag vorzulegen.

Für die Sitzung des BA Heime am 21.09.22 bzw. dem Kreistag am 19.10.22 informierte die Betriebsleitung, dass die Ausschreibung der Projektsteuerung so terminiert wird, dass der/die Verantwortliche am Preisgericht des Architektenwettbewerbs zur Auswahl der besten Entwürfe als Fachberater teilnehmen kann. So könne garantiert werden, dass die Projektsteuerung bereits frühzeitig in das Projekt mit eingebunden ist (vgl. Vorlage Nr. 269/2022).

Für den geplanten Neubau „Neues Haus Entegast“ wurden die Projektsteuerungsleistungen nach § 2 AHO Heft Nr. 9 Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft (Stand März 2020) - mit den Standards für Leistungen sowie die Vergütung – ausgeschrieben.

Die Leistungen wurden wie folgt festgelegt:

Projektstufe 1: Projektvorbereitung

Projektstufe 2: Planung

Projektstufe 3: Ausführungsvorbereitung

Projektstufe 4: Ausführung

Projektstufe 5: Projektabschluss

Weiterhin ausgeschrieben wurden die besonderen Leistungen der Begleitung der Vergabeverfahren für die Gebäudeplanung, Tragwerksplanung sowie der Technischen Ausrüstung.

Der Projektsteuerer erbringt somit Leistungen für den Neubau, beginnend von der Projektvorbereitung bis zum Projektabschluss. Innerhalb dieser Phasen ist der Projektsteuerer somit für die komplette Projektorganisation und insbesondere für die Qualitätssicherung, das Controlling (Kostenkontrolle) und die Einhaltung der zeitlichen Vorgaben verantwortlich.

2. Hinweise zum Verfahren zur Vergabe der Projektsteuerung

Das Gremium zur Vorbereitung des Vergabevorschlags bestand aus folgenden, stimmberechtigten Mitgliedern:

- Ute Bobert, Landratsamt Lörrach, Fachbereichsleitung Planung & Bau,
- Reinhard Heichel, seinerzeit Betriebsleiter des Eigenbetriebs Heime
- Tobias Spreter, Nachfolger von Herrn Heichel als Betriebsleiter des Eigenbetriebs Heime

- Jeanette Weiligmann, Markus-Pflüger-Zentrum Schopfheim-Wiechs, Heimleitung

Für die Verfahrensbegleitung waren ebenfalls beteiligt, jedoch nicht stimmberechtigt, die Mitarbeiterinnen Melissa Dopf und Birthe Fischer von der Stadtbau Lörrach, Bauleitung / Stadtentwicklung.

a) 1. Stufe: Auswahlverfahren und Bewerbung

Das Verfahren wurde EU-weit am **17.08.2022** veröffentlicht. Die Bewerbungsphase betrug gemäß der vorgegebenen Fristen der Vergabeverordnung 30 Kalendertage. Die Anzahl der zugelassenen Büros wurde auf vier begrenzt.

In den beiden ersten Gremiumssitzungen vor Veröffentlichung am 15.08.2022 wurden die Eignungskriterien zur Auswahl der Büros sowie die Bewertungsmatrix und die Zuschlagskriterien zur Vorbereitung der Vergabeverhandlungsgespräche beschlossen.

Nach Eingang und Prüfung der Bewerbungsunterlagen und Feststellung der Vollständigkeit durch die Verfahrensbetreuung (Stadtbau Lörrach) wurden von diesem Gremium in einer weiteren Sitzung insgesamt vier Büros am 18.10.2022 für das weitere Auswahlverfahren zugelassen.

Das Büro Steybe Controlling GmbH (Kirchzarten) führt derzeit Projektsteuerungsleistungen für zwei Neubau-Projekte des Eigenbetriebs Heime durch. Die Steybe Controlling GmbH wurde für die 2. Stufe des Verfahrens (Verhandlungsphase) gesetzt. Darüber hinaus wurden drei Bewerber nach der Auswahlphase für die 2. Stufe berücksichtigt. Bei der Auswahl wurden neben der Vollständigkeit der Bewerbungsunterlagen die projektbezogene Erfahrung des Büros mit 80%, sowie die unternehmensbezogene Leistung mit 20% gewichtet.

Die teilnehmenden Büros wurden aufgefordert ein Erstangebot für das Honorar der Projektsteuerungsleistungen abzugeben.

b) 2. Stufe: Beschreibung des Ablaufs der Vergabeverhandlungen bis zur Erarbeitung des Vergabevorschlags

Die Vergabeverhandlungsgespräche fanden am 01.12.2022 im Markus-Pflüger-Heim unter Beteiligung des o.g. Gremiums, den Vertretern der Stadtbau Lörrach sowie Vertretern der zur Vergabeverhandlung zugelassenen Büros statt.

Die Dauer der jeweiligen Gespräche mit den einzelnen Büros wurde auf 60 Minuten festgesetzt. In dieser Zeit konnten die Büros ihre jeweilige Organisationsstruktur sowie ihre Vorschläge und Gedanken zur Steuerung und dem Controlling des Projekts erläutern.

Ein weiterer Bestandteil dieser Gespräche war die Beantwortung des mit dem Gremium vorab abgestimmten Fragenkatalogs, mit dessen Hilfe die teilnehmenden Büros weiter geprüft wurden. Die Fragestellungen waren für jedes Büro identisch.

Auf Grundlage der durch das Gremium beschlossenen Zuschlagskriterien und der entsprechenden Gewichtung wurden die teilnehmenden Büros sowohl qualitativ als auch fachlich im direkten Anschluss an die Vergabeverhandlungsgespräche bewertet. Die Zuschlagskriterien wurden den Büros vorab mit dem Einladungsschreiben mitgeteilt. Die Zuschlagskriterien sowie deren Gewichtung für die Bewertung waren:

- Kriterium 1: Qualität der im Vergabeverhandlungsgespräch vorgestellten Herangehensweise an die Aufgabenstellung und der grundsätzlichen Vorgehensweise zur Umsetzung des vorgesehenen Projekts (Gewichtung 20%)
- Kriterium 2: Qualität der Ausführungen/ Antworten auf die im Vergabeverhandlungsgespräch besprochenen Fragenkomplexe zum vorgesehenen Projekt (Gewichtung 20 %)

- Kriterium 3: Einschätzung der Fachkompetenz der vorgesehenen, verantwortlichen Projektmitarbeiter und das Zusammenwirken des Projektteams aufgrund des persönlichen Eindrucks im Vergabeverhandlungsgespräch (Gewichtung 30%)
- Kriterium 4: Honorarangebot – Plausibilität/ Höhe des Honorarangebotes in Relation zum günstigsten Honorarangebot auf Grundlage des verbindlichen Honorarangebotes (Gewichtung 30%)

Das Büro Steybe Controlling GmbH (Kirchzarten) konnte sich gegen seine Mitbewerber mit der insgesamt höchsten Punktzahl bei der Bewertung der dargestellten Zuschlagskriterien durchsetzen.

Die Durchführung einer weiteren Gremiumssitzung war nicht erforderlich. Die Zuschlagserteilung erfolgt auf das Erstangebot des Büros Steybe Controlling GmbH. Eine Überarbeitung der Honorarangebote durch die Mitbewerber ist somit nicht erforderlich.

3. Begründung des Vergabevorschlags für das Büro Steybe

Die Steybe Controlling GmbH konnte die Anforderungen in besonderem Maße bei der Darstellung der Qualität der im Vergabeverhandlungsgespräch vorgestellten Herangehensweise an die Aufgabenstellung sowie die grundsätzliche Vorgehensweise zur Umsetzung des vorgesehenen Projekts plausibel und nachvollziehbar erläutern (Kriterium 1).

Weiterhin schnitt das Büro qualitativ sehr gut (höchste Punktezahl) bei den Ausführungen zu den im Vergabeverhandlungsgespräch besprochenen Fragen zum vorgesehenen Projekt ab (Kriterium 2).

Die höchst mögliche Punktezahl erreichte das Büro ebenfalls bei der Einschätzung seiner Fachkompetenz bezüglich der vorgesehenen, verantwortlichen Projektmitarbeiter und die Zusammenarbeit im Projektteam aufgrund des persönlichen Eindrucks im Vergabeverhandlungsgespräch (Kriterium 3). Das vorgeschlagene Projektteam war gesamthaft beim Verhandlungsgespräch anwesend und überzeugte durch die Fachkompetenz jedes einzelnen Mitglieds.

Zwei der Mitbewerber konnten hingegen eine höhere Punktezahl bei der Plausibilität sowie Höhe des Honorarangebots erreichen (Kriterium 4). Hier wurde die Relation zum günstigsten Angebot (auf Grundlage des eingereichten Erst-Angebots) bewertet.

Als Anlage 2 ist eine Übersicht über die erreichte Punktzahl hinsichtlich der einzelnen Bewertungskriterien beigelegt. Weiterhin findet sich in dieser Anlage eine Übersicht über die angebotenen Gesamthonorare brutto.

4. Hinweis zur stufenweisen Beauftragung sowie den Kosten

Wie bereits oben unter Kapitel 1 ausgeführt, ist es wichtig, dass die Projektsteuerung von Anfang an das Projekt mitbegleitet.

Die Beauftragung der Leistungen der Projektsteuerung kann hierbei entsprechend der beiliegenden Anlage 1 „Honorierung Projektsteuerung“ für jeden Schritt stufenweise erfolgen.

Dass bedeutet z. Bsp., dass, wenn aus irgendwelchen Gründen das Projekt nicht weiterverfolgt wird und das Büro Steybe lediglich mit der Begleitung des VgV-Verfahrens Gebäudeplanung beauftragt wird, lediglich knapp 12.000 € an Projektsteuerungskosten anfallen.

Im Wirtschaftsplan 23 ist u. a. folgendes ausgeführt:

„Der Realisierungswettbewerb bildet die Ergebnisse in Form der Vorentwurfsplanung ab. **Dieser Planungsstand ist Grundlage für die weiteren Beratungen und die Ermittlung der Kosten sowie deren Finanzierung.**

Die genauen Kosten und deren Finanzierung sind daher derzeit noch nicht bekannt und nicht beschlossen. Daher ist die Maßnahme auch noch nicht im Investitionsplan aufgeführt und bei der Liquiditätsplanung berücksichtigt“.

Die Kosten für den Architektenwettbewerb sind nicht aktivierungsfähig. Es sind daher lediglich im Erfolgsplan 300.000 € für die Durchführung des Architektenwettbewerbs berücksichtigt worden (mit den anteiligen Aufwendungen der Projektsteuerung).

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Tobias Spreter
Betriebsleiter EB Heime

Anlage 1: Übersicht Honorierung Projektsteuerung

Anlage 2: Übersicht über die Bewertung der Angebote