

Federf. Stadamt: Organisations- und Personalamt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuß	Bürgermeister Schwerhoff	04.12.2003	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Abriss der Bürotürme / Neubau eines Verwaltungsgebäudes**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

**A. Start des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens**

Am 14.07.2003 beschloss der Haupt- und Finanzausschuss, das o.a. Projekt im Rahmen eines PPP-Modells (Public-Private-Partnership) zu realisieren. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die Ausschreibungsunterlagen unverzüglich zu erstellen.

In Zusammenarbeit mit den Beratungsunternehmen Ernst & Young Real Estate GmbH und Rechtsanwälte Bird & Bird ist die Ausschreibung inzwischen so weit vorbereitet worden, dass das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren noch im Dezember d.J. mit der Vergabebekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union gestartet werden kann.

**B. Ablauf des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens**

Das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren setzt sich aus folgenden Schritten zusammen:

- Bekanntmachung im EU-Amtsblatt
- Teilnahmewettbewerb / Vorauswahl der Bewerber
- Aufforderung zur Angebotsabgabe / Versand der Verdingungsunterlagen an geeignete Bewerber
- Angebotsabgabe (Hauptangebote und ggf. Nebenangebote)
- Angebotsprüfung
- Evtl. Präzisierung der Angebotsanforderungen
- Verhandlung über die Angebote
- ggf. Auswahl des bevorzugten Bieters
- Konkretisierung der Leistungs-/Vertragsinhalte

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

- Abgabe des endgültigen Angebots (Ergebnis des Verhandlungsverfahrens)
- Mitteilung an die unterlegenen Bieter
- Zuschlag (Vergabeentscheidung)

### C. Zeitplan

Bei zügiger Abwicklung ist von folgendem Zeitplan auszugehen:

Dezember 2003	EU-Bekanntmachung / Start Teilnahmewettbewerb
Feb. - Juni 2004	Aufforderung zur Angebotsabgabe / Versand der Verdingungsunterlagen an die ausgewählten Bewerber bzw. Bieter / Angebotsbearbeitung
Juli – August 2004	Verhandlungsverfahren
Sept. / Okt. 2004	Vergabeentscheidung (Zuschlag)

### D. Verfahrensfeststellungen und -entscheidungen sowie deren Dokumentation

Die einzelnen Stufen des Verfahrens, die maßgeblichen Feststellungen sowie die Begründungen der einzelnen Entscheidungen sind gem. § 30 VOB/A in einem Vergabevermerk festzuhalten (Dokumentationsfunktion für das gesamte Verfahren von der EU-Bekanntmachung bis zur Vergabeentscheidung, Ausfluss des vergaberechtlichen Transparentgebots gemäß § 97 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen – GWB -).

Bezogen auf das anstehende Projekt „Abriss/Neubau“ werden folgende Feststellungen und Entscheidungen vor Beginn der Ausschreibung getroffen und festgehalten:

- Die Stadt Gladbeck ist öffentliche Auftraggeberin, das PPP-Projekt ein öffentlicher Auftrag; einschlägige Verdingungsordnung ist die VOB/A und einschlägige Vergabeart das Verhandlungsverfahren. Es erfolgt eine Gesamtvergabe, keine Losaufteilung. Bietergemeinschaften etc. sind zugelassen; Nebenangebote nur in Verbindung mit Hauptangeboten.
- Als Eignungskriterien für die Auswahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bewerber werden bestimmt:
  - Auszug aus dem Handels- und Berufsregister
  - Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft
  - Angabe zur Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte

- Benennung des Auftragsanteils, der an Subunternehmer vergeben werden soll
  - Bezeichnung der technischen Ausrüstung
  - Vorlage von Bilanzen
  - Vorlage von Referenzen / Benennung von Referenzobjekten
- Als Zuschlagskriterien zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes gem. § 25 Nr. 3 Abs. 3 VOB/A werden festgelegt:
    - Höhe des Nutzungsentgelts inklusive Amortisation, Betriebs- und Unterhaltungskosten sowie Facility-Management-Kosten
    - Einhaltung der funktionalen Vorgaben des Raumprogramms inklusive Bau- und Ausstattungsstandards
    - Einhaltung der städtebaulichen und architektonischen Anforderungen
    - Einhaltung der Ausführungsfristen für die Abriss- und Neubaumaßnahmen

## **E. Beschlossene inhaltliche Eckpunkte/Vorgaben**

Bereits in der Juli-Sitzung hat der Haupt- und Finanzausschuss festgelegt, dass bei der Ausschreibung insbesondere folgende Vorgaben zu beachten sind:

### **Projektgegenstand:**

- Planung und Durchführung der Abrissmaßnahme (inklusive PCB-Sanierung)
- Planung und Durchführung der Neubaumaßnahme (Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes für die Stadt Gladbeck)
- Betrieb und Unterhaltung des neuen Verwaltungsgebäudes innerhalb eines Zeitraums von 25 Jahren (+ 5 Jahre Verlängerungsoption)

### **Städtebauliche und architektonische Anforderungen:**

- Standort des neuen Verwaltungsgebäudes innerhalb des definierten Baufeldes
- Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Dominanz des historischen Rathausgebäudes
- Schaffung eines durch das neue Verwaltungsgebäude gefassten, multifunktionalen Platzes westlich des Rathausgebäudes
- Ausbildung eines städtebaulichen Merkzeichens („Tor zur Innenstadt“) im Übergangsbereich zwischen Willy-Brandt-Platz und Bottroper Straße
- Entwicklung einer sensiblen architektonischen Lösung für eine eventuelle bauliche Verbindung zwischen dem Rathausgebäude und dem neuen Verwaltungsgebäude

- Entwicklung einer nachhaltigen, nicht an aktuellen und kurzlebigen Modetrends orientierten Architektur
- Festlegung der maximalen Traufhöhe von 12,50 – 14,00 m (Satteldach-Bauweise)
- Fassadengestaltung orientiert an den typischen Merkmalen der Innenstadtbauung (klassische Lochfassade, Sockel in Natur- oder Sandstein, Obergeschoss in rot-braunem Klinker, eventuell Auflockerung der zum Willy-Brandt-Platz gewandten Fassade des neuen Verwaltungsgebäudes durch Arkaden)

### **Raumprogramm:**

Modell der Gebäudeflächenstruktur:

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| • Nutzfläche                       | ca. 6.400 qm  |
| • Funktions- / Verkehrsfläche      | ca. 2.600 qm  |
| • Netto-Grundfläche (= Mietfläche) | ca. 9.000 qm  |
| • Brutto-Grundfläche               | ca. 10.300 qm |

Vorgaben:

- Gebot der Wirtschaftlichkeit
- Funktionalität = Optimierung der Betriebsabläufe und des Kundenservices
  - dezernatsweise Zusammenfassung der Ämter
  - Unterbringung von publikumsintensiven Dienststellen im Erdgeschoss
  - Einrichtung einer Information / Anlaufstelle im Erdgeschoss
- Standardisierung im Sinne einer „corporate identity“ der Verwaltung

### **Bau- und Ausstattungsstandards:**

- Allgemein: „Standard mittlerer Art und Güte“
- Runderlass „Umweltschonendes Bauen des Landes NRW“ vom 21.12.1998 als Referenz für die Definition der Bau- und Ausstattungsstandards
- Ökologische Qualitätsstandards („Kriterien ökologischen Bauens“) als grundsätzliche Zielsetzung

### **Bereitstellung des Baugrundstücks:**

- Grundsatz: Baugrundstück = definiertes Baufeld
- Grundstücksüberlassung per Erbbaurechtsbestellung
- Erbbaurechtsbestellung für 25 Jahre (+ 5 Jahre Verlängerungsoption)

### **Nutzung des neuen Verwaltungsgebäudes / Nutzungsentgelt:**

- Nutzungsüberlassung per Mietvertrag
- Marktübliches Nutzungsentgelt als Ergebnis einer sorgfältigen Abwägung von Qualitäts- und Kostenzielen

- Festlegung des Nutzungsentgelts unter Berücksichtigung der Aspekte einer nachhaltigen Funktionalität und Werthaltigkeit des neuen Verwaltungsgebäudes

#### **Terminvorgaben:**

- Terminvorgaben für die Abrissmaßnahme
- Terminvorgaben für die Neubaumaßnahme (Übergabetermin)
- Vertragliche Konventionalstrafen bei Terminüberschreitung

### **F. Bislang offene Eckpunkte/Vorgaben**

Folgende Punkte sollten noch geklärt werden: Gewerbliche Nutzung von Teilen des Erdgeschosses für gastronomische Zwecke, Option Passivhausstandard, Amortisation und Kontrollinstrumente.

#### **1. Gewerbliche Nutzung von Teilen des Erdgeschosses für gastronomische Zwecke**

Der Auftrag, die Option für eine gewerbliche Nutzung in Teilen des Erdgeschosses für gastronomische Zwecke zu prüfen, führt zu der Empfehlung, zu der bisher vorgesehenen ‚Cafeteria mit Kantinenfunktion‘ optional die Integration einer ‚Gastronomie mit Kantinenfunktion‘ in die Ausschreibung aufzunehmen.

#### **2. Option Passivhausstandard**

Neben der Festlegung, dass ökologische Qualitätsstandards („Kriterien ökologischen Bauens“) als grundsätzliche Zielsetzung des Projektes in die Ausschreibung aufzunehmen sind, soll nach der Entscheidung des Haupt- und Finanzausschuss vom 14.7.03 der Passivhausstandard – wenn wirtschaftlich darstellbar und rechtlich zulässig - als Option ausgeschrieben werden.

Die Fragen der Wirtschaftlichkeit des Passivhausstandards und der rechtlichen Zulässigkeit, den Standard als Option auszuschreiben, sind in der Folgezeit sehr intensiv und sorgfältig geprüft worden. So fand u.a. gezielt zu diesen Themen, zu diesen Fragen ein Expertengespräch unter Beteiligung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW, der Energieagentur NRW und des Landesinstituts für Bauwesen NRW am 14.10.2003 in Gladbeck statt.

Nach Abschluss der eingehenden Prüfungen, Recherchen und auch Auswertung des Expertengesprächs steht sowohl für die Verwaltung als auch für die beiden Beratungsunternehmen Ernst & Young Real Estate sowie Rechtsanwälte Bird & Bird eindeutig fest, dass - wie auch schon im interfraktionellen Gespräch am 13.11.03 ausführlich dargestellt - eine optionale Ausschreibung des Passivhausstandards für das neue Verwaltungsgebäude weder wirtschaftlich darstellbar und noch rechtlich zulässig ist.

Ungeachtet dessen ist vorgesehen, für das neue Verwaltungsgebäude einen Jahresheizwärmebedarf von ca. 30 % unter dem Zielwert der Energieeinsparverordnung vorzugeben. Diese Vorgabe entspricht dem Ziel, das sich die Stadt Gladbeck im Rahmen ihres Energiemanagements für städtische Gebäude, die mit Fernwärme versorgt werden, selbst gestellt hat.

### **3. Amortisation**

Für die vertragliche Nutzung des neuen Verwaltungsgebäudes hat die Stadt Gladbeck an den Investor / Betreiber ein monatliches Entgelt zu zahlen, das sich aus Miete, Betriebskosten, Unterhaltungskosten und Kosten für das Facility-Management zusammensetzt.

Die Frage, ob zusätzlich während der Vertragslaufzeit eine Amortisation erfolgen soll (Voll- oder Teilamortisierung) oder nicht, ist bislang offen geblieben. In Abstimmung mit den Beratungsunternehmen spricht sich die Verwaltung für eine Teilamortisation mit einer Schlusszahlung von 2,5 Mio. € am Ende der Vertragslaufzeit aus. Die Schlusszahlung dient als „Faustpfand“ zur Durchsetzung von evtl. Forderungen gegenüber dem Investor / Betreiber wegen Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Unterhaltung der Immobilie (Aufrechterhaltung der Funktionalität, Instandhaltung / Werterhaltung).

### **4. Kontrollmöglichkeiten/-instrumente**

Vorgesehen ist, die städtischen Kontrollmöglichkeiten und -instrumente in den verschiedenen Verträgen des Vertragswerkes wie folgt zu regeln:

- Erbbaurechtsbestellungsvertrag
  - Pflicht des Erbbaurechtsnehmers = Investors / Betreibers, das Bauwerk inklusive Zubehör in gutem Zustand zu halten.
  - Recht der Stadt Gladbeck zur Ersatzvornahme auf Rechnung des Erbbaurechtsnehmers, falls dieser seiner v. g. Pflicht nicht nachkommen sollte.

- Wesentliche Veränderungen oder teilweiser Abbruch des Bauwerks bedürfen der schriftlichen Einwilligung der Stadt Gladbeck.
- Pflicht zur Rückübertragung des Erbbaurechts an dem Grundstück, wenn der Erbbaurechtsnehmer trotz schriftlicher Abmahnung gegen wesentliche Vertragspflichten verstößt.
- Eine Veräußerung des Erbbaurechts sowie seine Belastung bedürfen der Zustimmung der Stadt Gladbeck.
- Generalunternehmervertrag
  - Recht der Stadt Gladbeck, nach vorheriger Anmeldung das Grundstück und die Baustelle während der Bauphase jederzeit zu betreten und zu besichtigen.
  - Unterrichtungspflicht des Generalunternehmers bei Unterbrechungen und Behinderungen der Bauarbeiten bzw. Gefährdung des Terminplans.
  - Vereinbarung einer Vertragsstrafe für die Überschreitung des Fertigstellungstermins.
  - Zustimmungsvorbehalt für nachträgliche Änderungen der im Generalunternehmervertrag vereinbarten Leistungen.
- Mietvertrag
  - Schadensersatzansprüche der Stadt Gladbeck für den Fall, dass der Mietgegenstand nicht zum vereinbarten Termin (inklusive Nachfrist von 14 Tagen) übergeben werden sollte.
  - Der Stadt Gladbeck werden allgemeine Mietgewährleistungsrechte eingeräumt (insbesondere Minderungsrechte, Schadensersatzansprüche, Recht auf Ersatzvornahme)).
  - Ausbesserungen bzw. bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes sind der Stadt Gladbeck rechtzeitig anzukündigen und bedürfen ihrer Zustimmung.
  - Recht der Stadt Gladbeck, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund (z. B. Verletzung von Vertragspflichten des Vermieters) zu kündigen.
- Facility-Management-Vertrag
  - Zustimmungsrecht der Stadt Gladbeck beim Wechsel des eingesetzten Objektleiters bzw. „Hausmeisters“.
  - Pflicht des Investors / Betreibers zur Erstattung eines Jahresberichts mit Rückblick auf das vergangene Jahr und Ausblick auf das Folgejahr.
  - Einrichtung eines paritätisch besetzten Lenkungsausschusses mit folgenden Aufgaben:
    - Kommunikation / Koordination der Aktivitäten der Vertragsparteien
    - Qualitätskontrolle

→ Beschlussfassung über Änderungen der vereinbarten Dienstleistungen und damit verbundener Preisänderungen (im Regelfall einstimmige Beschlüsse)

- Außerordentliches Kündigungsrecht der Stadt Gladbeck bei Pflichtverletzungen.

## **G. Sonstiges**

### **Raumprogramm**

Das Raumprogramm ist der wesentlichste Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen. Es enthält eine umfassende Leistungsbeschreibung für die Neubaumaßnahme inklusive Festlegung der zu beachtenden Bau- und Ausstattungsstandards und die Forderung nach Flexibilität bezogen auf künftige Nutzungsänderungen infolge verwaltungsinterner Organisationsänderung oder Integration verwaltungsexterner Stellen.

Diese Leistungsbeschreibung wird konkretisiert durch arbeitsplatzbezogene Raumbblätter, die die Ergebnisse der internen Bedarfsermittlung (Raumbedarf / Ausstattungsbedarf) wiedergeben.

Die Leistungsbeschreibung und die Raumbblätter enthalten – anders als bei einer konventionellen Ausschreibung von Bauleistungen – allerdings nur output-spezifische, aus der Funktion des Verwaltungsgebäudes bzw. der einzelnen Arbeitsplätze / Räume abgeleitete Vorgaben, also keine Festlegungen im Detail.

Das umfangreiche Werk (über 700 Seiten lang) steht kurz vor seiner Fertigstellung.

### **Baugrundstück**

Das definierte Baufeld = Baugrundstück hat eine Größe von ca. 3.550 qm.

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahrens) erfolgt orientiert an der dann vorliegenden Gebäudekonzeption die endgültige Festlegung des Zuschnitts des Baugrundstücks bzw. Erbbaugrundstücks.

Im Verhandlungsverfahren soll auch die Gestaltung potenzieller Restflächen und der Schnittstellen zu den umliegenden öffentlichen Flächen geklärt werden.

## **Stellplatznachweis**

Die für das neue Verwaltungsgebäude notwendigen Stellplätze können nicht im Bereich des Baugrundstücks nachgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf lässt sich jedoch im Bestand, im Bereich der vorhandenen Stellplätze im direkten Umfeld des Rathauses/der Bürotürme decken. Der Stellplatznachweis kann per Baulast geregelt werden. Eine Einbeziehung der Stellplatzfläche in die Erbbaurechtsbestellung ist dabei nicht erforderlich.

## **H. Vertraulichkeitsgebot / Interessenskollisionen**

Jeder öffentliche Auftraggeber ist gemäß § 2 Nr. 2 VOB/A verpflichtet, wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweisen zu bekämpfen. Angebote und deren Anlagen unterliegen gemäß § 22 Nr. 8 VOB/A der Geheimhaltung.

Rats- und Ausschussmitglieder sind gesetzlich nach §§ 43 Abs. 2 i. V. m. 30 GO NW und Verwaltungsmitarbeiter/-innen nach § 20 VwVfG zur Vertraulichkeit verpflichtet.

Gemäß § 16 Vergabeverordnung (VgV) sind Personen in „Doppelfunktion“, also mit Interessenskollisionen, vom Projekt auszuschließen. Es besteht eine Pflicht zur Offenbarung möglicher Interessenskollisionen.

**Beschlussentwurf:**

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt der Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens auf der Grundlage der dargestellten Ausschreibungsinhalte und Vergabekriterien zu.

Der Bürgermeister

Schwerhoff

---

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: