

Kreistag
des Schwarzwald-Baar-Kreises
Sitzung am 05.11.2018

Drucksache Nr. 129/2018 öffentlich

Sachstand und weitere Entwicklung Postgebäude

Anlagen: 3

Gäste: -

Sachverhalt:

Der Landkreis hat im Frühjahr 2017 das Postgebäude erworben, um dort nach entsprechendem Umbau Einheiten der Landkreisverwaltung unterzubringen. Gegenwärtig ist die Postbank noch als Mieterin in dem Gebäude untergebracht. Die Postbank hat von einer Verlängerungsoption für den Mietvertrag keinen Gebrauch gemacht. Die Verwaltung hat daraufhin den Mietvertrag mit der Postbank gekündigt; das Mietverhältnis endet damit am 31.07.2019.

In der Sitzung vom 16.07.2018 hatte der Ausschuss für Verwaltung, Wirtschaft und Gesundheit beschlossen, dass weitere Gespräche mit der Postbank bezüglich der Fortsetzung des Mietverhältnisses geführt werden sollen, so dass abschließend über eine mögliche Vermietung entschieden werden kann. Die Behandlung dieses Themas war zunächst auch für die Sitzung des Kreistags am 23.07.2018 vorgesehen. Aufgrund des Sachstands hat der Kreistag jedoch die Vertagung dieses Tagesordnungspunkts beschlossen.

Die Verwaltung hat auftragsgemäß das erneute Gespräch mit der Postbank zu einem Mietverhältnis gesucht. Die Postbank hat nun per Mail vom 28.09.2018 erklärt, dass sie an einem Mietverhältnis im jetzigen Postgebäude nicht weiter interessiert sei und sich um einen anderen Standort kümmern wolle (Anlage 1).

Kosten

Die Kostensituation hat die Verwaltung in der Drucksache 097/2018 bereits dargestellt. Die dort bezifferten Gesamtkosten reduzieren sich um 1,262 Mio. Euro, da die Postbank nicht als künftiger Mieter berücksichtigt werden muss und damit die Notwendigkeit einer Aufstockung entfällt. Damit belaufen sich die Gesamtbaukosten für die Umbau- und Sanierungsarbeiten mit allen Kostengruppen incl. der absehbaren Preissteigerungen und einer Position für Unvorhergesehenes auf 9.337.000 Euro.

Ende 2016/Anfang 2017 hatte die Verwaltung die Baukosten ohne Grundstück auf rund 6,1 Mio. € taxiert aber damals bereits darauf hingewiesen, dass in dieser Summe die Kostengruppe 600 (Ausstattung, rund 1,0 Mio. €), Baupreissteigerungen und Unvorhergesehenes nicht enthalten sind.

Die aktuelle Kostenschätzung des Architekturbüros Flöß in Höhe von 9.337.000 Euro (s. Anlage 2) beinhaltet nun alle Kostengruppen, enthält voraussichtliche Preissteigerungen bis zum Bauzeitpunkt und sieht noch einen Puffer von 10 % für Unvorhergesehenes vor. Unter Berücksichtigung der Ausstattung liegt damit die aktuelle Kostenschätzung im Vergleich rund 2,2 Mio. € über dem Ansatz vom Januar 2017. Die Verwaltung ist aber zuversichtlich, dass die jetzt vorgelegte Kostenschätzung ausreichend Sicherheiten bietet, um die Baumaßnahme bis Ende 2021 innerhalb des Kostenrahmens abzurechnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem nun feststeht, dass die Postbank nicht als möglicher Mieter berücksichtigt werden muss, können die Planungen für den Umbau und die Unterbringung von Teilen der Kreisverwaltung im Postgebäude fortgeführt werden. Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes wurde in der letzten Sitzung des Ausschusses für Verwaltung, Wirtschaft und Gesundheit am 22.10.2018 nochmals kurz diskutiert, schließlich aber nicht weiter verfolgt. Aus rein statischen Gesichtspunkten könnte eine Aufstockung auch noch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Die Verwaltung hat bereits im ersten Halbjahr 2018 verschiedene Möglichkeiten erarbeitet, welche Bereiche der Landkreisverwaltung sich für eine Unterbringung im Postgebäude eignen würden. Nach interner Erörterung und Bewertung der möglichen Varianten ist beabsichtigt, folgende Teile der Landkreisverwaltung im Postgebäude unterzubringen:

- Jugendamt (57 MA)
- Amt für Abfallwirtschaft (26 MA)
- Kreisarchiv (4 MA)
- Bußgeldstelle (14 MA)

Damit sind nach derzeitigem Personalstand 101 Arbeitsplätze im Postgebäude einzurichten. Hinzu kommen noch weitere Arbeitsplätze für Duale Studierende, Praktikanten und Auszubildende. Die Detailplanung für die Gestaltung und Einrichtung der Arbeitsräume erfolgt unter Einbeziehung der betroffenen Bereiche.

Vergabeverfahren

Als nächster Schritt ist nun vorgesehen, ein geeignetes Architekturbüro für die weitere Planung und Steuerung der Umbaumaßnahmen am Postgebäude zu finden.

Aufträge über freiberufliche Leistungen, deren geschätzter Auftragswert (netto) den

EU-Schwellenwert von 221.000 € erreicht, sind entsprechend der Vergabeverordnung (VgV) und des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) europaweit auszuschreiben. Die VgV trat am 18. April 2016 in Kraft und löste die bisherige Vergabeverordnung für freiberufliche Dienstleistungen (VOF) ab. In den §§ 97 ff. GWB finden sich allgemeine Vergabegrundsätze. Nach § 14 VgV i.V.m. § 119 GWB erfolgt die Vergabe von öffentlichen Aufträgen im offenen Verfahren, im nicht offenen Verfahren, im Verhandlungsverfahren, im wettbewerblichen Dialog oder in der Innovationspartnerschaft. Entsprechend den besonderen Vorschriften der VgV werden Architekten- und Ingenieurleistungen in der Regel im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder im wettbewerblichen Dialog vergeben. Nach § 14 Abs. 2 VgV hat ein öffentlicher Auftraggeber allgemein auch die Wahl zwischen einem offenen und einem nichtoffenen Verfahren, das aber stets einen Teilnahmewettbewerb voraussetzt.

Beim Postgebäude sind der Baukörper, die Kubatur, Anzahl der Stockwerke und grobe Einteilung durch das Bestandsgebäude vorgegeben. Gleiches gilt für die Gliederung der Fassade und für die baurechtlichen Bestimmungen. Die Entwurfsplanung, welche Grundlage für die auszuschreibenden weiteren Leistungen sein wird, liegt bereits vor. Somit sind gestalterische und ästhetische Aspekte nachrangig und damit ein Verhandlungsverfahren mit oder ohne Planungswettbewerb nicht sinnvoll.

Deshalb hat sich die Verwaltung in Abstimmung mit der Rechtsanwaltskanzlei W2K aus Freiburg für ein offenes Verfahren nach § 15 VgV entschieden und bereits die dafür notwendigen Unterlagen zusammengestellt. Da das Leistungsverzeichnis strenge Vorgaben des Auftraggebers an das Raumprogramm und an den Bauablauf enthält, sind die Auswahlkriterien so zu wählen, dass sie den Anforderungen der Aufgabenstellung entsprechen. Der Auftraggeber definiert dazu die Zuschlagskriterien, die er anwenden will. Diese können neben der Wirtschaftlichkeit auch qualitative, umweltbezogene und soziale Aspekte sein.

Die frühere strikte Trennung von Eignungs- und Zuschlagskriterien wird mit der Neuregelung in § 58 Abs. 2 Nr. 2 VgV etwas aufgelockert. Es ist mittlerweile zulässig, die Organisation, die Qualifikation und die Erfahrung des mit der Ausführung vorgesehenen Personals als Zuschlagskriterium vorzusehen, wenn die Qualität der eingesetzten Mitarbeiter erheblichen Einfluss auf das Niveau der Auftragsausführung haben kann. Dies ist im Bereich von Architektenleistungen sicherlich der Fall.

Die Entscheidung über den Zuschlag und damit für den Auftrag an das Architekturbüro ergibt sich aus einer Matrix, die für bestimmte Kriterien eine entsprechende Anzahl von Wertungspunkten enthält. Das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl erhält am Schluss den Zuschlag. Die von W2K erarbeiteten und dem Kreistag vorgeschlagenen Zuschlagskriterien sind der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Mit einem Ausschreibungsergebnis ist bis Mitte/Ende Januar 2019 zu rechnen. Unter der Voraussetzung der Zustimmung des Kreistags könnte danach der Landrat den Auftrag für die Leistungsphasen 4-9 an den Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl (Nummer 1 der Rangliste) vergeben.

Formal hat der Kreistag auch den Beschluss zu fassen, dass im Postgebäude eine

Außenstelle des Landratsamts eingerichtet und die jetzige Außenstelle „Auf der Steig“ mit Einzug des Jugendamts in das Postgebäude aufgehoben wird (§ 3 Abs. 2 Nr. 31 der Hauptsatzung).

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Architektenleistung durch ein europaweites, offenes Verfahren nach § 15 VgV und mit den in der Anlage 3 formulierten Zuschlagskriterien auszuschreiben.
2. Der Landrat wird ermächtigt, nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens den Auftrag für die Leistungsphasen 4-9 an den Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl (Nummer 1 der Rangliste) zu vergeben.
3. Entsprechend dem vorgesehenen Zeitplan sind Mittel im Haushalt 2019 und in die kommunale Finanzplanung des Schwarzwald-Baar-Kreises bis zum Jahr 2022 aufzunehmen.
4. Das Postgebäude wird mit Fertigstellung der Umbau- und Sanierungsarbeiten als weitere Außenstelle des Landratsamtes eingerichtet. Zum gleichen Zeitpunkt wird die Außenstelle des Landratsamtes im Gebäude Auf der Steig aufgehoben.