

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 160/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: I i.V. III FBL: Herr Gal AbtL: Herr Vongehr Verfasser/in: Frau Holtel / Starke Projekte GmbH	FBL 7	FBL 9			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss					07.05.2024
TOP Generalsanierung der ehemaligen Paulusschule / Haus der Vielfalt Einleitung Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zur Beauftragung eines Generalplaners und eines Projektsteuerers					

Beschlussvorschlag

Der Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss beschließt, ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. § 17 VgV zur Vergabe von Generalplanungsleistungen sowie ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. § 17 VgV zur Vergabe von Projektsteuererleistungen auszuloben.

Mit der Verfahrensdurchführung wird die die Starke Projekte GmbH (Zentrale Beschaffungsstelle gem. GWB § 120) betraut.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Die Kreisstadt Bergheim plant mit dem „Haus der Vielfalt“ die Schaffung bzw. den Ausbau eines Begegnungs-, Bildungs-, Kultur- und Integrationszentrums insbesondere für Kinder und Jugendliche in dem Gebäude der ehemaligen Paulusschule.

Das Bestandsgebäude soll erhalten bleiben und zu einem multifunktionalen, barrierefreien Gebäude umgebaut werden. Mit dem „Haus der Vielfalt“ soll ein Anlaufpunkt für die Bevölkerung geschaffen werden, wo das soziale Miteinander, das Lernen, das sich gegenseitige Helfen, der Austausch, die Begegnung und die Integration gelebt werden. Die Aufgaben des Zentrums sind vielfältig und sollen vom offenen Treff bis zu niederschweligen Sport-, Medien- und Kulturangeboten, Unterstützung bei Schule und Berufsorientierung sowie Maßnahmen zur Stärkung von gleichberechtigter Teilhabe und Chancen reichen. Das Gebäude wird bereits teilweise für diese Zwecke genutzt, weitere Einrichtungen und Angebote sind geplant.

2. Sachverhalt

Gegenstand ist die Sanierung und die bauliche Anpassung des etwa 50 Jahren alten Bestandsgebäudes im Hinblick auf die Anforderungen der beschriebenen Nutzungen, so dass es – bestenfalls für weitere 50 Jahre – genutzt werden kann.

Bisher erfolgte Grundlagenermittlung/Vorqualifizierung:

- Machbarkeitsstudie (MBKS), März 23, assmann Gruppe
- Technische Due Diligence (TDD) (in Verbindung mit der Machbarkeitsstudie), März 23, assmann Gruppe
- Juristische Stellungnahme zu einer möglichen Generalplanervergabe, August 23, Hecker Werner, Himmelreich

- Vertragserstellung für einen Generalplaner sowie einen Projektsteuerer (als Gegenstand der Ausschreibungsverfahren), Dezember 23, Hecker, Werner, Himmelreich

Aus der **Machbarkeitsstudie** und der **Technischen Due Diligence** geht hervor, dass sich aus den besonderen Anforderungen (Nachhaltigkeit, energetische Sanierung, Baukultur/Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes, Nutzer) sowie den höchst anspruchsvollen Zielsetzungen besondere Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zwischen gestalterischen, konstruktiven, technischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten ergeben.

So beeinflussen sich bspw. die zu planenden Lösungen bezüglich der energetischen Ertüchtigung der Gebäudekonstruktion (Kostengruppe 300 nach DIN 276) und der Technischen Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400) wechselseitig. Je nach Ausgestaltung der Gebäudehülle ist die Leistung der Wärmeversorgung zu planen und umgekehrt. Dies betrifft im Weiteren auch die Leistungen der Bauphysik sowie regelmäßig diejenigen der Tragwerksplanung, die die Planungsergebnisse der übrigen Leistungsbilder jeweils berücksichtigen muss und zugleich eigene Anforderungen an die zu planenden Konstruktionen stellt.

Zudem ist besonderes Augenmerk auf den Erhalt des Erscheinungsbildes bzw. der Architektur in ihrer zeitlosen Gestaltung – im Sinne einer minimalistischen Ästhetik als Ausdruck und Dokumentation von Baukultur – zu legen. Insbesondere im Hinblick auf die energetische Sanierung wird dies eine zentrale Anforderung sein.

Bei allem zu berücksichtigen sind die Nutzeranforderungen insbesondere im Hinblick auf mögliche Mehrfachnutzungen, die Schaffung zusätzlicher Sanitär- und Lagerflächen sowie die Einrichtung eines innenliegenden Aufzugs. Schließlich müssen im Wechselspiel der Planungsleistungen nach den unterschiedlichen Leistungsbildern die Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit zwingend beachtet werden.

Diese komplexen Anforderungen und die vielfältigen Wechselwirkungen in den Leistungsbildern gehen über die Standardleistungen eines Objektplaners hinaus. Es sind besondere Kenntnisse sowie eine Gesamtplanung über alle Leistungsbilder erforderlich, um den beschriebenen Projekterfolg zu gewährleisten.

Daher sollen die Planungsleistungen für die Realisierung des Projektes durch einen Generalplaner erbracht werden. Dem steht jedoch zunächst § 97 Abs. 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) gegenüber, der den Grundsatz der Losaufteilung statuiert. Gleichzeitig ergibt sich aus § 97 Abs. 5 GWB die Verpflichtung der öffentlichen Auftraggeber zu einer wirtschaftlichen Beschaffung und zur Wahrung der mittelständischen Interessen.

Zum Umgang mit diesen gesetzlichen Maßgaben wurde eine **juristische Stellungnahme** der Kanzlei Hecker Werner Himmelreich (Dr. Reuber, Köln) eingeholt. Diese kommt bei der Überprüfung des Sachverhaltes zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall auf eine Losaufteilung verzichtet werden kann und der Einsatz eines Generalplaners gerechtfertigt ist.

Nach dem Ergebnis der Prüfung sind für das Projekt die Anforderungen des § 97 Abs. 4 Satz 3 GWB im Hinblick auf eine zusammengefasste Vergabe der Planungsleistungen erfüllt. Aufgrund der anspruchsvollen Zielsetzung und den umfangreichen, gravierenden Wechselwirkungen der Leistungsbilder untereinander ist die Vergabe an einen Generalplaner einzig zielführendes Realisierungsinstrument. Ein gesamtheitliches Lösungskonzept kann in planerischer Hinsicht nur im Rahmen einer Gesamtplanung entstehen.

Eckpunkte Generalplanung

Die Generalplanungsleistungen sollen in einem europaweiten Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. § 17 VgV ausgeschrieben und vergeben werden, dem sogenannten „Regelverfahren“ für die Vergabe von freiberuflichen Dienstleistungen.

Das zweistufige Verfahren ist so aufgebaut, dass in einem ersten Schritt die wirtschaftliche und technische Eignung der Bewerbenden festgestellt wird. Darüber hinaus werden Nachweise von Referenzprojekten ange-

fordert, die in ihrer Komplexität und in ihren wesentlichen Projektparametern Analogien zum Projekt Haus der Vielfalt aufweisen.

Die vier Bewerbenden mit der höchsten Punktzahl werden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Hierbei sind nicht nur die monetären Bestandteile des Angebotes wertungsrelevant, sondern auch die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Planungsaufgabe selbst. Der Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot erhält den Zuschlag.

Folgende Planungsleistungen (HOAI-Leistungsphasen 1-9) sollen vergeben werden:

- Objektplanung Gebäude und Innenräume gem. §§ 33 HOAI ff. i.V.m Anlage 10 HOAI
- Objektplanung Freianlagen gem. §§ 38 HOAI ff. i.V.m. Anlage 11 HOAI
- Fachplanung Tragwerksplanung gem. §§ 49 HOAI ff. i.V.m. Anlage 14 HOAI
- Fachplanung Technische Ausrüstung gem. §§ 49 HOAI ff. für die Anlagengruppen 1 bis 8 i.V.m. Anlage 15 HOAI
- Beratungsleistung Bauphysik, Wärmeschutz und Energiebilanzierung gem. Anlage 1.2.3 HOAI
- Beratungsleistung Bauphysik, Bauakustik gem. Anlage 1.2.4 HOAI
- Beratungsleistung Bauphysik, Raumakustik gem. Anlage 1.2.5 HOAI
- Beratungsleistung Brandschutz gem. AHO Schriftenreihe Heft Nr. 17

Die Dauer des Gesamtverfahren ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung im Amtsblatt der europäischen Union beträgt etwa sechs Monate.

Eckpunkte Projektsteuerung

Ergänzend soll zur Schaffung eines ganzheitlichen Lösungskonzeptes die Expertise und Unterstützung eines Projektsteuerers beauftragt werden. Gemäß AHO Schriftenreihe Nr. 9 § 1 Nr. 5 sind die Leistungen der Projektsteuerung Unterstützungsleistungen für einen Bauherren bei der Realisierung von Projekten in beratender Funktion. Für den Projekterfolg fungiert der Projektsteurer als technischer und wirtschaftlicher Berater an der Seite des Auftraggebers.

Die maßgebliche Aufgabe des Projektsteuerers ist die korrekte Kanalisation und Steuerung der förderfähigen Leistung in Hinblick auf Termine, Kosten und Qualitäten. Der Projektsteurer agiert als ständiger Ansprechpartnerin jeglicher Hinsicht, und übernimmt vielfältige Unterstützungsleistungen. Die kontinuierliche Sicherstellung von Leistung und Qualität sind ebenso Auftragsgegenstand, so wie die Früherkennung von Problemen und deren Lösungsmöglichkeiten.

In Hinblick auf die personelle Leistungsfähigkeit der Stadt Bergheim übernimmt der Projektsteurer wichtige Kontroll-, Orientierungs-, Koordinierungs- und Selektionsfunktionen, die die Stadt in ihrer Entscheidungsfunktion maßgeblich unterstützen werden.

Die Projektsteuerungsleistungen sollen in einem europaweiten Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben werden. Das zweistufige Verfahren ist so aufgebaut, dass in einem ersten Schritt die wirtschaftliche und technische Eignung der Bewerbenden festgestellt wird. Darüber hinaus werden Nachweise von Referenzprojekten angefordert, die in ihrer Komplexität und in ihren wesentlichen Projektparametern Analogien zum Projekt Haus der Vielfalt aufweisen.

Die vier Bewerbenden mit der höchsten Punktzahl werden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Hierbei sind nicht nur die monetären Bestandteile des Angebotes wertungsrelevant, sondern auch die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Planungsaufgabe selbst. Der Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot erhält den Zuschlag.

Folgende Leistungen (begleitend zu den HOAI-Leistungsphasen 1-8) sollen vergeben werden:

- Projektsteuerungsleistungen gem. AHO Schriftenreihe, Heft Nr. 9, Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Handlungsbereiche A bis E, Projektstufen 1 bis 5

- (Honoraranteile bei Einsatz von Kumulativleistungsträgern, hier Generalplaner)

Die Dauer des Gesamtverfahren ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung im Amtsblatt der europäischen Union beträgt etwa sechs Monate.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Aufgrund der komplexen Abhängigkeiten und Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den einzelnen Gewerken und den definierten Anforderungen (Nachhaltigkeit, Nutzer, Baukultur) wird keine Alternative gesehen, um den Projekterfolg wie beschrieben zu gewährleisten.

Erforderlich ist die Entwicklung von Lösungsvorschlägen innerhalb eines gemeinsamen und gesamtplanerischen Zusammenwirkens aller betroffenen Leistungsbilder in einem in sich abgeschlossenen Planungskonzept. Der Projekterfolg im Sinne eines den Anforderungen der Nachhaltigkeit entsprechenden, die Nutzeranforderungen erfüllenden und zugleich in Bauausführung und Betrieb wirtschaftlichen Gebäudes, kann nur mit einem planerischen Gesamtkonzept erreicht werden. Vor diesem komplexen Hintergrund ist es erforderlich, die vielfältigen Schnittstellen zusammenzuführen und gleichzeitig dem planerisch-gestalterischen und nachhaltigen Anspruch gerecht zu werden.

Die hierfür erforderlichen fachlich-innovativen Leistungen gehen über den Koordinierungsaufwand eines Objektplaners in den Grundleistungen HOAI hinaus, so dass ein Generalplaner diese Leistungen erbringen muss.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Die MBKS in Verbindung mit der TDD fasst zusammen, dass sich für Bau- und Baunebenkosten (inkl. Umsatzsteuer von 19 Prozent) eine Investitionskostenschätzung von rund 18 Mio. Euro ergibt. Davon fallen rund 16,7 Mio. Euro für die Sanierung des Bestandsgebäudes an. Die übrigen rund 1,3 Mio. Euro sind in der Herrichtung der Außenanlagen verbucht. Die Schwankungsbreite von Kostenrahmen in solch frühen Projektphasen (Planungsphase 0) wird mit 20 % angegeben.

Die daraus abgeleiteten Kosten für Planungsleistungen belaufen sich auf 4.774.170,72 Euro sowie für die Projektsteuerung auf 687.043,35 Euro. Diese Kalkulationen sind jeweils Grundlage der Ausschreibungsverfahren.

Das Vorhaben wird im Rahmen der Strukturwandelförderung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert.

Für die nicht-investiven Leistungen stehen über die Starke Projekte GmbH Bundesmittel (FRL STARK – Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten) zur Verfügung. Der Fördersatz beträgt 90 Prozent.

Aufgrund der Dauer des Vergabeverfahrens wird eine Beauftragung des Generalplaners und des Projektsteuerers nicht vor November/Dezember 2024 erfolgen. Daher sind für das Jahr 2024 voraussichtlich keine Eigenanteile zu finanzieren.

Im **Jahr 2025** ist die Fertigstellung bis einschl. Leistungsphase 3 anzunehmen. Der **Eigenteil** (10 % der Gesamtkosten) der Kreisstadt Bergheim beläuft sich nach derzeitiger Kalkulation auf rund **145.000 Euro**. Mit der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) wird eine Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt, die Grundlage für den investiven Förderantrag (Rahmenrichtlinie/STEP RR– Stadtentwicklungsprogramm Rheinisches Revier der Zukunft) sein muss.

Für die investiven Leistungen werden Landesmittel (STEP RR) beantragt werden, sobald der Projektfortschritt dies zulässt und entsprechende Zahlen (i.d.R. nach HOAI-Leistungsphase 3) vorliegen. Der Regelför-

dersatz beträgt 95 Prozent – mit Ab-/Zuschlägen in 2,5 Prozentschritten je nach Kommune. Der zutreffende Fördersatz wird mit Antragstellung von der Bezirksregierung festgelegt.

Im **Jahr 2026** ist die Fertigstellung der Leistungsphasen 4 bis 6 anzunehmen. Bei einem unterstellten **Eigenanteil** von 10 % der Gesamtkosten beläuft sich der Eigenanteil der Kreisstadt Bergheim nach derzeitiger Kalkulation auf rund **160.000 Euro**. Je nach festgestelltem Fördersatz und Ergebnis der Kostenberechnung (Leistungsphase 3) kann sich der Betrag verändern.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Mit dem Vorhaben sollen in besonderem Maße die Ansprüche an die Nachhaltigkeit erfüllt sowie umfangreiche Maßnahmen des Klimaschutzes umgesetzt werden.

Ein besonderer Fokus im Zuge der Sanierung liegt auf der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsansprüchen. Gebäudetechnische und bauliche Anlagen sollen saniert werden und mit moderner Energieversorgung ausgestattet werden. Innovative und nachhaltige Lösungen zum energetischen Anspruch, zur Energieversorgung, zur Fassaden- und Dachgestaltung, zur Entsiegelung des Schulhofs/Freianlagenplanung sowie zum Regenwassermanagement sollen entwickelt und umgesetzt werden.

Ein zentrales Kriterium bei der Sanierung ist insbesondere, dass mit der Sanierung bzw. dem Umbau des Bestandsgebäudes die Nachhaltigkeitsziele der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie adressiert werden. Die Realisierung des Vorhabens erfordert somit zwingend eine weitestgehende Nachhaltigkeit in Materialität und in Bauausführung. Die TDD liefert bereits erste Hinweise: Im Zuge der Sanierung sollen nachhaltige (CO₂-neutrale) und rezyklierbare Materialien eingesetzt werden. Ziel ist die Verwendung von Materialien mit geringen Emissionen, hoher Langlebigkeit, Schadstofffreiheit sowie späterer Flexibilität und Anpassungsfähigkeit. Die gestellten Anforderungen zur Reduktion von problematischen Stoffen in Bauprodukten beziehen sich auf Maßnahmen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und innovative Lösungen erfordern. Die Erhaltungsfähigkeit im Bestand vorhandener Konstruktionen soll besonders berücksichtigt werden. Ein besonderes Augenmerk soll auf die spätere Demontierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der in das Gebäude einzubringenden Konstruktionen gelegt werden (Zirkuläres Bauen).

Das Projekt soll exemplarisch die nachhaltigen, baulich-technischen Sanierungsmöglichkeiten eines Bestandsgebäudes aus den 1970er Jahren abbilden und als Leuchtturm und Blaupause für artverwandte Projekte im rheinischen Braunkohlerevier dienen („next practice“).

6. Bürgerbeteiligung

Eine Bürgerbeteiligung ist vorgesehen, kann aber erst zu einem Zeitpunkt durchgeführt werden, wenn die Grundlagenklärung und eine Plankonzeption erfolgt ist.

Zunächst muss der Generalplaner – aufbauend auf einer bereits vorliegenden Machbarkeitsstudie und Untersuchung des bautechnischen Zustandes – vertiefend Plangrundlagen schaffen und die – insbesondere bauliche – Entwicklung konzipieren.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Da es sich um ein Projekt handelt, das mit Bundes- und Landesmitteln gefördert wird, ist die Einhaltung der Vorgaben der Förderprogramme und die Zielerreichung zwingend erforderlich. Hier unterstützt die Starke Projekte GmbH die Kreisstadt Bergheim.

Die Überprüfung der Mittelverausgabung erfolgt schlussendlich durch den Bundes-/Landesrechnungshof nach Ende der Maßnahme.