

Dezernat II - Bauamt	
Vorlagen Nr.: Status: Datum:	289/24/22 öffentlich 14.09.2022
Beratungsfolge	04.10.2022 Ortschaftsrat der Ortschaft Solpke Sozial-, Jugend-, Schul-, Kultur- und Sportausschuss 05.10.2022 Finanz- und Wirtschaftsausschuss 06.10.2022 Ausschuss für Bau- und Ordnungsangelegenheiten 11.10.2022 Hauptausschuss 17.10.2022 Stadtrat der Hansestadt Gardelegen
Betreff	
Grundsatzbeschluss zum Neubau der Kita Solpke Verfahrensabwicklung für Planung und Errichtung	

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt für die weitere Projektentwicklung zum Neubau der Kita Solpke:

1. Der Grundsatzbeschluss über die Vergabe und Errichtung des Neubaus der Kita Solpke im Wege eines Totalunternehmervertrags, Beschluss 74/7/20, vom 09.03.2020 wird aufgehoben.
2. Die Planung des Gesamtprojekts soll im Rahmen einer regulären Architekten- und Ingenieur-Planung durchgeführt werden; die Leistungen für die einzelnen Fachplanungen sollen jeweils durch entsprechende erfahrene Architektur- und Ingenieurbüros erbracht werden.
3. Die Ausschreibung der Bauleistungen soll durch geeignete Vergabeverfahren erfolgen, so dass die Bauleistungen an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu angemessenen Preisen vergeben werden können.

Beratungsergebnis

Gremium Stadtrat		Sitzung am 17. Oktober 2022			TOP	
Ein- stimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- Vorschlag	Ab- weichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sachverhalt:

Durch die gegenwärtige allgemeine Entwicklung entstehen auch auf dem Gebiet der Bauwirtschaft Probleme für Auftraggeber und Auftragnehmer, ihre bisher üblichen Geschäftsabläufe unter den neuen Bedingungen vertragsgemäß ausführen zu können.

Für Auftraggeber wird es zunehmend wichtiger, ihre geplanten baulichen Investitionen so auszurichten, dass sie unter den gegenwärtigen Bedingungen überhaupt realisierbar sind und innerhalb des Zeitraums ihrer zukünftigen Nutzung auch wirtschaftlich betrieben werden können.

Für den geplanten Neubau der Kita Solpke spielen die folgenden Aspekte dabei eine besondere Rolle.

Energieeffizienz

Die bisher übliche Beheizung von Kitas auf der Grundlage von Erdgas wird nicht mehr ohne Weiteres anwendbar sein. Es wird erforderlich, geeignete Systemlösungen für die neue Kita zu entwickeln, die eine möglichst erdgasunabhängige Variante darstellen.

Daneben müssen auch für den Baukörper Lösungen entwickelt werden, die ein höheres Maß an Energieeffizienz aufweisen als bei den bisher realisierten gleichartigen Projekten.

Bei der Entwicklung dieser Lösungen muss die Hansestadt Gardelegen durch konkrete Einbeziehung in die einzelnen Planungsphasen größeren Einfluss geltend machen können als bei Planung im Rahmen einer Totalunternehmerleistung.

Nachhaltigkeit

Die Projektentwicklung der geplanten Kita muss so gestaltet werden, dass die zum Einsatz kommenden Baustoffe ressourcenschonend sind und die im Rahmen der Planung entwickelten technischen Lösungen in den Bereichen Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär und Kommunikation einerseits dauerhaft nutzbar sein können und andererseits einfache, praktikable Techniken darstellen, die ohne weiteren größeren Ressourceneinsatz funktionieren.

Kosten

Durch die Baukostenentwicklung im Zeitraum der letzten zwei Jahre wird der geplante Neubau der Kita Solpke nicht mehr innerhalb des ursprünglich geplanten Budgets realisierbar bleiben. Angebotspreise, die im Rahmen einer Ausschreibung für einen Totalunternehmervertrag entstehen, bilden nach den gegenwärtigen Erkenntnissen keinen erkennbaren Vorteil mehr. Durch unabhängige Projektplanung kann Einfluss auf die Preisgestaltung des Projekts unter Beachtung der erforderlichen Rahmenbedingungen und Mindestanforderungen genommen werden.

Funktionalität

Auch unter Beachtung der drei bisherigen Aspekte ist es erforderlich, den Neubau der Kita Solpke so zu planen, dass die Funktionalität des Gebäudes für die Belange, die sich aus der Aufgabenstellung für die neue Kita ergeben (Raumgrößen, Raum- und Gruppenanordnungen zueinander, Umsetzbarkeit des pädagogischen Konzepts), gewährleistet wird.

Realisierungszeitraum

Der Planungs- und Realisierungszeitraum für die Kita im Rahmen Totalunternehmer-Vertrags unterscheidet sich mittlerweile nicht mehr von einem klassischen Projektablauf, denn im Falle des geplanten Neubaus mit Totalunternehmervertrag vergrößert sich der Projektzeitraum durch die erforderliche Anwendung eines zweistufigen EU-Verfahrens mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb aufgrund des zu erwartenden höheren Preisgefüges des Gesamtprojekts im Vergleich zum Zeitpunkt vor zwei Jahren.

Leistungsfähigkeit der Auftragnehmer

Bei Anwendung von Ausschreibungsverfahren, bei denen einzelne Gewerke oder Gewerke-Pakete anstelle eines Totalunternehmers ausgeschrieben werden, besteht eine größere Auswahlmöglichkeit, geeignete Auftragnehmer zu gewinnen, weil die Beteiligungsquote durch alle Gewerke hindurch größer gestaltet wird.

Kleinere Fach-Firmen können flexibler auf die Anforderungen, die mit der konkreten Ausschreibung der jeweiligen Gewerke-Leistung gestellt werden, reagieren.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte stellt es sich unter den gegenwärtigen Bedingungen als sinnvoll dar, anstelle eines Totalunternehmervertrags die Projektplanung und die Bauausführung jeweils separat in den klassischen Projektphasen umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja: () Nein: (X)

Veranschlagung in Ergebnishaushalt	()	Investitionsplan	()
Buchungsstelle ()	()
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Erträge	€	Einzahlungen	€
Jährliche Folgeaufwendungen durch Zinsen/Abschreibung etc.			€
mögliche Sonderposten	€		
jährliche Folgeaufwendungen bis	20__		