



Beschlussvorlage öffentlich

Vorlage Nr.: BV/064/2020

Federführung: Dezernat II	Datum: 13.05.2020
Bearbeiter: Thomas Kappelmann	

	Sichtvermerke
Beratungsfolge	Termin
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Immobilienbetreuung	10.06.2020
Kreisausschuss	10.06.2020

Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Klinikzentrums

Beschlussvorschlag:

Der Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Klinikzentrums erfolgt im Rahmen einer Vergabe an einen Totalunternehmer. Zur Vorbereitung dieses Verfahrens werden Aufträge zur Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung sowie zur rechtlichen und inhaltlichen Betreuung des Verfahrens zur Auswahl des Totalunternehmers an geeignete Beratungsbüros erteilt.

Finanzielle Auswirkungen (brutto) <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Im Haushaltsplan enthalten <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Über-/ außerplanmäßige Mittelbereitstellung <input type="checkbox"/>	
Einmalige Kosten		Investiv <input type="checkbox"/>	
Laufende Kosten			
Drittmittel (Zuschüsse)		Ergebniswirksam <input type="checkbox"/>	

Sachverhalt:

II - Kap

Westerstede, 27.05.2020

Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Klinikzentrums hier: Rechtliche Ausgestaltung des Vergabeverfahrens

In der Sitzung des Ausschusses für Feuerschutz und Bauwesen am 06.03.2019 wurden die aktuelle räumliche Situation sowie die zukünftigen weiteren Anforderungen des Gesundheitsamtes ausführlich erörtert. Im Ergebnis wurde beschlossen, zunächst durch die Aufstellung von Raumzellen (Containern) den akut bestehenden Raumbedarf zu decken. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, Planungen für eine mittelfristige Unterbringung des Gesundheitsamtes in einem auf dem Gelände zu errichtenden Neubau aufzunehmen.

Als geeigneter Standort auf dem Gelände des Klinikzentrums kommt eine Teilfläche des zurzeit noch mit dem alten Personalwohnheim bebauten Grundstücks zwischen dem Schulhof der ehemaligen Hössenschule und der Mozartstraße in Betracht (sh. Anlage 1). In einer Machbarkeitsstudie wurde ermittelt, dass die von Seiten des Gesundheitsamtes bereits formulierte konkrete Flächenanforderung von ca. 1.400 qm Nutzfläche (NF) ca. 1 ½ Geschosse eines insgesamt 3 oder 4 geschossigen Baukörpers beanspruchen würde. In weiteren Büroflächen dieses Gebäudes könnten die Verwaltung der Ammerland-Klinik bzw. Teileinheiten der Verwaltung des Bundeswehrkrankenhauses (BwKrhs) untergebracht werden. Das BwKrhs hat mit Schreiben vom 27.03.2020 bereits einen konkreten Raumbedarf von rd. 800 qm NF angemeldet. Das gesamte Bauvolumen des Neubauvorhabens dürfte (dreigeschossig) bei rd. 2.900 qm NF/4.600 qm GF liegen.

Für die zur konkreten Umsetzung des Vorhabens im weiteren Verlauf zu erbringenden Planungsleistungen sowie für die anschließende Bauleistungen ist eine Entscheidung über die rechtliche Ausgestaltung des Verfahrens sowie der notwendigen Vergaben zu treffen.

Folgende interne und externe Rahmenbedingungen sind dabei zu berücksichtigen:

Durch die bereits erfolgten bzw. noch anstehenden personellen Zuwächse im Gesundheitswesen hat das Neubauvorhaben inzwischen weiter an Dringlichkeit gewonnen und eine zeitnahe Umsetzung (Fertigstellung spätestens bis Mitte 2022) ist angezeigt.

Aufgrund der aktuellen wie auch der mittelfristigen Auslastung der Planungskapazitäten im Eigenbetrieb Immobilienbetreuung (EB IB) u.a. durch den Erweiterungsbau der BBS, den Neubau in der Lange Straße 15, den Neu- und Umbau der Technischen Zentrale sowie die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben für die Erweiterung des Hospizes, des Ärztehauses sowie der Notaufnahme des Klinikzentrums ist die Wahrnehmung von zusätzlichen Planungs- oder auch umfangreicheren Bauüberwachungsleistungen durch die Architekten im EB IB in den nächsten 1 bis 1 ½ Jahren nicht möglich.

Darüber hinaus ist aufgrund der sehr regen Bau- und Planungstätigkeit festzustellen, dass bei den freien Architekturbüros ebenfalls eine extrem hohe Auslastung besteht. Auf entsprechende Anfragen zur Übernahme von Planungsaufgaben werden, wenn überhaupt freie Planungskapazitäten verfügbar sind, diese erst für die späte 2. Jahreshälfte 2020 angeboten. In den laufenden Projekten stellen insbesondere die Fachplanungsleistungen (z.B. der Elektrofachplaner) ein besonderes Problem dar, da diese am freien Markt kaum noch angeboten werden.

In der Folge ergeben sich auch bei der üblichen Vorgehensweise bei Bauvorhaben (Vergabe von Einzelgewerken) weitere Schwierigkeiten am Markt überhaupt für bestimmte Gewerke Leistungsanbieter zu finden. So ist es u.a. trotz mehrfacher Versuche nicht gelungen, für die Zimmererarbeiten an der Tiefbauhalle der BBS Angebote zu erhalten. Diese Situation, dass bei einzelnen Ausschreibungen wenige bis gar keine Angebote vorgelegt werden, hat sich über die letzten Jahre entwickelt und verschärft sich immer weiter.

Gute Erfahrungen hat der EB IB hingegen mit der Vergabe an Generalunternehmer z.B. beim Bau des Personalwohnheimes oder an Systemanbieter wie bei dem zweiten Parkdeck auf dem Klinikgelände gemacht, da diese durch die regelmäßige Zusammenarbeit mit entsprechenden Subunternehmen über eine engere Anbindung bzw. stärkere Einflussmöglichkeit auf diese Firmen verfügen. Durch diese wirkungsvollen Durchgriffsmöglichkeiten konnten die beiden genannten Vorhaben innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens fertiggestellt werden, was bei Vorhaben mit einer losweisen Vergabe in der jüngeren Vergangenheit häufig nicht gelungen ist. Da für den Bau des Verwaltungsgebäudes zeitnah keine eigenen Planungskapazitäten zur Verfügung stehen und bei einer Beauftragung von externen Planungsbüros (Architekten und Fachplanern) aufgrund der geschilderten Marktsituation ebenfalls nicht mit der zeitnahen Aufnahme der Planungstätigkeit gerechnet werden kann, besteht von Seiten der Kreisverwaltung die Überlegung, eine Auftragsvergabe an einen Totalunternehmer vorzunehmen.

Bei einem Totalunternehmer handelt es sich um Unternehmen, das sämtliche für die Herstellung eines Bauwerks erforderliche Planungs- und Bauleistungen zu erbringen hat und wesentliche Teile hiervon auch selbst ausführt. Der Totalunternehmer unterscheidet sich damit elementar von einem Generalunternehmer, der auf die Planungen des Bauherren oder eines vom Bauherrn beauftragten Architekten zurückgreift.

Die Beauftragung von Totalunternehmern hat in den letzten Jahren gerade auch im kommunalen Bereich sowie im Nordwesten deutlich zugenommen. Als Beispiele seien u.a. die BBS 3 in Oldenburg, die IGS in Aurich, das Rathaus in Neustadt oder auch das Verwaltungsgebäude der NWZ in Oldenburg genannt. Wesentliche Vorteile einer Vergabe an einen Totalunternehmer sind die schnellere Vergabe in einzelnen Vergabeverfahren, die gesicherte Qualität sowie die Terminsicherheit durch die schlüsselfertige Planung, frühe und hohe Kostensicherheit durch einen festen Vertragspreis sowie eine weitgehende Risikominimierung durch Leistungen „aus einer Hand“. Der geplante Neubau eines Verwaltungsgebäudes ist für eine Vergabe an einen Totalunternehmer auch gut geeignet, da aufgrund des bereits vorhandenen, sehr dezidierten Raumprogramms des Gesundheitsamtes, den vergleichsweise überschaubaren Anforderungen an die übrigen Büroräume und der damit möglichen Vorfertigung von Bauteilen bzw. einer möglichen Rasterbauweise das Vorhaben z.B.

auch für Systemanbieter interessant sein könnte. Eine solche Art der Erstellung würde auch die benötigte bzw. die zu erwartende Bauzeit deutlich reduzieren.

Die Auswahl der in Frage kommenden Unternehmen würde über ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb erfolgen. Für die rechtliche und inhaltliche Betreuung dieses Verfahrens sowie für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung sollen entsprechend geeignete externe Berater beauftragt werden. Die Beweggründe für das beabsichtigte Verfahren wurden im Vorfeld mit dem Rechnungsprüfungsamt des Landkreises erörtert, nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Faktoren bestehen von Seiten des RPA's keine grundsätzlichen Einwände gegen eine Beauftragung von Totalunternehmern.

Unter Berücksichtigung der fehlenden eigenen Personalkapazitäten für eine Planung, des erheblichen Koordinierungsaufwandes bei der Vergabe an ein externes Planungsbüro (für den ebenfalls die personelle Kapazitäten fehlen), des erheblichen Zeitdrucks für die Umsetzung des Neubauvorhabens und der grds. Eignung des Vorhabens für einen Systemanbieter wird von Seiten des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung derzeit die Vergabe an einen Totalunternehmer präferiert. Dies würde auch die Möglichkeit eröffnen, Erfahrungen mit einem solchen Verfahren zu sammeln und Vor- bzw. Nachteile gegenüber den üblicherweise durchgeführten Verfahren (Vergabe von Einzelgewerken und Vergaben an Generalunternehmer) festzustellen. Spürbare Nachteile für die örtlichen Handwerksfirmen bzw. ortsansässige mittelständische Bauunternehmen sind nach Einschätzung des EB IB nicht zu befürchten, da zum einen nach wie vor die Auslastung dieser Firmen sehr hoch ist und gleichzeitig bei weiteren zeitgleich durchgeführten großen Bauvorhaben des Landkreises (z.B. dem Neubau an der Lange Straße 15 sowie dem Neu- und Umbau der Technischen Zentrale) die losweise Vergabe gewählt wurde bzw. gewählt werden wird.

Es ist daher vorgesehen, den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Klinikzentrums im Wege einer Vergabe an einen Totalunternehmer vorzunehmen und zur Vorbereitung dieses Verfahrens Aufträge an geeignete Beratungsbüros für die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung sowie für die rechtliche und inhaltliche Betreuung des Verfahrens zur Auswahl des zu beauftragenden Totalunternehmers zu erteilen.