



Mitteilungsvorlage öffentlich

Vorlage Nr.: MV/049/2021

Federführung: Dezernat II	Datum: 28.05.2021
Bearbeiter: Thomas Kappelmann	

	Sichtvermerke
Beratungsfolge	Termin
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Immobilienbetreuung	16.06.2021

**Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Klinikzentrums;
Sachstandsbericht**

Sachverhalt:

EB IB - Kap

Westerstede, den 07.06.2021

Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Klinikzentrums; Sachstandsbericht

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 beschlossen, die Ausschreibung für den Neubau des Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Klinikzentrums im Rahmen eines Totalunternehmerverfahrens durchzuführen. Zur Vorbereitung dieses Verfahrens wurden, jeweils nach öffentlichen Ausschreibungen, die Rechtsanwaltskanzlei Kapellmann aus Hamburg sowie das Ing.Büro iwB aus Braunschweig mit der rechtlichen und inhaltlichen Betreuung des Verfahrens beauftragt.

Die notwendigen Vorbereitungen für das Totalunternehmerverfahren sind inzwischen weitgehend abgeschlossen. Als Grundlage dient hierbei u.a. die sogenannte „funktionale Leistungsbeschreibung“ (FLB), die mit Unterstützung des Ing.Büros iwB erstellt wurde und die die räumlichen und funktionalen Anforderungen der späteren Nutzer (Gesundheitsamt mit rd. 1.600 qm NF sowie die Bundeswehr mit rd. 2.350 qm NF) enthält. Des Weiteren werden mit der FLB die grundlegenden Anforderungen und Rahmenbedingungen für das Gebäude (wie z.B. die Vorgabe des Leistungsbereiches / Baufeldes, Vorgaben zur Geschossigkeit bzw. zur max. Gebäudehöhe von 16 m sowie zu den einzuhaltenden energetischen Mindeststandards (KfW 55)) definiert.

In der weiteren Zeitplanung ist vorgesehen, zunächst mit einem vorgeschalteten öffentlichen Teilnahmewettbewerb ab Mitte Juni 2021 die in Frage kommenden Bieter zu ermitteln, die in dem sich anschließenden Verhandlungsverfahren zunächst um die Abgabe von indikativen (d.h. noch veränderbaren) Angeboten gebeten werden (voraussichtlich ab Anfang August). Auf der Basis der ausgewerteten indikativen Angebote sollen dann (voraussichtlich ab Januar 2022) max. noch drei Bieter zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes aufgefordert werden. Nach Auswertung dieser Angebote und Beschlussvorbereitung kann dann die Gremienbefassung und abschließende Entscheidung durch die Kreisgremien noch im ersten Halbjahr 2022 erfolgen.

Für die inhaltliche und gestalterische Bewertung der von den Bietern eingereichten Entwürfe soll ein Bewertungsgremium gebildet werden, welches aus dem Vorsitzenden des Ausschusses für Feuerschutz und Bauwesen, EKR Kappelmann, Dipl. Ing. Architekt Herrn Martin sowie einem unabhängigen externen Architekten besteht. Auf Vorschlag der beratenden Büros wurde hierfür der Architekt Herr Droste aus Oldenburg angefragt.

Die Vorauswahl im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs sowie die preisliche und fachliche Bewertung der indikativen Angebote erfolgt über im Vorfeld definierte Bewertungs- bzw. Ausschlusskriterien, die nachfolgend inclusive ihrer jeweiligen Gewichtung aufgeführt werden :

Bewertungskriterien Teilnahmewettbewerb :

Objektplanung	Gewichtung 30%
a.) berufliche und technische Leistungsfähigkeit (80 %) - wurden vergleichbare Vorhaben in den letzten Jahren umgesetzt; sind eine ausreichende Anzahl qualifizierter Mitarbeiter im Unternehmen fest angestellt.	
b.) wirtschaftlich-finanzielle Leistungsfähigkeit (20 %) – Umsätze aus der Objektplanung in den letzten drei Jahren	
Planung Technische Ausrüstung	10 %
a.) berufliche und technische Leistungsfähigkeit (80 %) - wurden vergleichbare Vorhaben in den letzten Jahren umgesetzt; sind eine ausreichende Anzahl qualifizierter Mitarbeiter im Unternehmen fest angestellt.	
b.) wirtschaftlich-finanzielle Leistungsfähigkeit (20 %) – Umsätze aus der Planung technischer Ausrüstung in den letzten drei Jahren	
Bauen	40 %
a.) berufliche und technische Leistungsfähigkeit (80 %) - wurden vergleichbare Vorhaben in den letzten Jahren umgesetzt; sind eine ausreichende Anzahl qualifizierter Mitarbeiter im Unternehmen fest angestellt.	
b.) wirtschaftlich-finanzielle Leistungsfähigkeit (20 %) – durchschnittliche Umsätze in den letzten drei Jahren	
Totalunternehmererfahrung	20 %
a.) berufliche und technische Leistungsfähigkeit (100 %) - wurden vergleichbare Totalunternehmer-Projekte in den letzten Jahren umgesetzt.	

Bewertungskriterien Angebote :

Preis	Gewichtung 60%
a.) Baukosten (57 %)	
b.) Wartungskosten über 5 Jahre (3 %)	
Qualität	40%
a.) Städtebau und Architektur (15 %)	
b.) Flächeneffizient, Funktionalität (12 %)	
c.) Bauliche Qualitäten und Nachhaltigkeit (8 %)	
d.) Bauumsetzung und Logistik (5 %)	