



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 081/23

**Sachbearbeitung:**

Barnert, Gabriele

**Datum:**

13.04.2023

**Beratungsfolge****Sitzungsdatu  
m****Sitzungsart**

Bauausschuss

04.05.2023

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Neubau Kindertageseinrichtung SKS-Areal Oßweil  
- Vergabe von Planungsleistungen

**Bezug SEK:**

HF 09 / SZ 07 / OZ 01, HF 04 / SZ 02 / OZ 06

**Bezug:**

Mündlicher Bericht zum Wettbewerbsergebnis am 16.03.2023  
Vorl.-Nr. 113/22 Beschluss Raumprogramm, Standort, Vergabeverfahren

**Anlagen:**

Wettbewerbsbeiträge (Übersicht der ersten 3 Preisträger)

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt für den Neubau der Kindertageseinrichtung eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung auf der Grundlage des Wettbewerbsbeitrags des 1. Preisträgers (Nr.10002) zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
2. Der Vergabe der Planungsleistungen für:
  - Gebäude und raumbildende Ausbauten (Leistungsphasen 2 bis 8) an Birk, Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH, Stuttgart, wird zugestimmt.
  - die Tragwerksplanung (Leistungsphasen 1 bis 8) an die Bde gmbh – planung und prüfung GmbH, Stuttgart wird zugestimmt.
  - die Technische Ausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär (Leistungsphasen 1 bis 8) an die TGA-Plan GmbH, Östringen wird zugestimmt.
  - die Technische Ausrüstung Elektrotechnik (Leistungsphasen 1 bis 8) an die Klett Ingenieur GmbH, Fellbach wird zugestimmt.
  - die Freianlagenplanung (Leistungsphasen 1 bis 8) an die

Siegmund und Winz Landschaftsarchitekten, Balingen wird zugestimmt.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **Für die eilige Leserin / den eiligen Leser:**

Der Bildungs- und Sozialausschuss hatte am 01.06.2022 das Raumprogramm für eine 5-gruppige Kindertageseinrichtung für bis zu 95 Kinder in Oßweil beschlossen. In Abhängigkeit der gewählten Betreuungsform sollen 2 Krippengruppen mit je 10 Plätzen und 3 Gruppen mit je 25 Plätzen für Kinder über 3 Jahre entstehen.

Am 02.06.2022 hatte der Bauausschuss dem Standort für die Kindertageseinrichtung auf dem nördlichen Grundstücksteil des zu überbaubaren Rasenspielfeldes zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbs zur Erarbeitung einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung beauftragt.

Die Stadt Ludwigsburg hat den Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil im August 2022 ausgelobt.

Das Planungsgebiet des Architektenwettbewerbs umfasste das Grundstück zwischen Kühäckerstraße im Westen, Am Hirschgraben im Norden, das Sportfeld im Osten und der neu geplanten Erschließungsstraße im Süden. Lösungen für die Erschließungssituation und die grobe Baumassenverteilung des geplanten Pflegeheims südlich der Kindertageseinrichtung wurden im Ideenteil dargestellt.

Am Freitag, den 03.03.2023 tagte das Preisgericht zur Beurteilung der 19 eingereichten Arbeiten. Im Anschluss wurden die Verhandlungsverfahren nach Vergabeverordnung-VgV für Objektplanung und die übrigen Fachplanungen zur Beauftragung der Planungsbüros durchgeführt. Die unter Beschlussvorschlag 2 aufgeführten Planungsbüros werden aus dem Vergabeverfahren zur Beauftragung vorgeschlagen.

Wegen der hohen Nachfrage an Betreuungsplätzen soll die Kindertageseinrichtung bereits ab Mitte 2025 realisiert werden. Ziel ist, die neue Einrichtung noch im Jahr 2026 in Betrieb nehmen zu können. Die Auftragsvergabe an das externe Planungsteam – bestehend aus Architekten und Ingenieuren – ist erforderlich.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **Zu 1. Planungsauftrag**

Der Auftrag umfasst die Planung und den Bau der Kindertageseinrichtung und der dazugehörigen Freianlagen. Lösungen für die Erschließungssituation und die grobe Baumassenverteilung des

geplanten Pflegeheims südlich der Kindertageseinrichtung aus dem Ideenteil des Wettbewerbsverfahren werden im Planungsprozess berücksichtigt.

Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 der Stadt Ludwigsburg (s. Vorl.-Nr. 409/2022) zu erreichen, ist der Neubau der Kindertageseinrichtung in Holzbauweise und im Energiestandard in „Anlehnung an eine Passivhausbauweise“ mit einem sehr geringen Jahresheizenergiebedarf von ca. 15 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr geplant (gefördert über das Programm „Klimafreundlicher Neubau“, kurz: KFN). In Kombination mit einer Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien kann somit ein wirtschaftlicher und klimaneutraler Gebäudebetrieb sichergestellt werden.

## **Zu 2. Vergabe von Planungsleistungen**

Zur Erarbeitung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist die Beauftragung von Planungsbüros erforderlich. Bedingt durch die Größe der Baumaßnahme, ergeben sich Honorarsummen, die den Schwellenwert von 215.000 EUR netto (seit 01.01.2022) für Dienst- und Lieferaufträge übersteigen und somit eine europaweite Vergabe der Planungsleistungen erfordern (VgV-Verfahren). In den Planungsprozess werden städtische Fachbereiche sowie die Evangelische Heimstiftung mit einbezogen. Die Projektleitung und Koordination erfolgt durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Für die EU-weite Vergabe der verschiedenen Fachdisziplinen wurde ein 2-stufiges Verfahren bestehend aus Bewerbungsteil und Verhandlungsteil - unter Berücksichtigung vergaberechtlich anerkannter Kriterien - durchgeführt.

### **2.1. Architektenleistung / Gebäude und raumbildende Ausbauten mit Lösungsvorschlag**

Zum Abschluss des offiziellen Wettbewerbsverfahrens ist entsprechend der Vergaberichtlinie nach VgV (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) mit den drei Preisträgern ein Verhandlungsverfahren durchzuführen.

Verhandlungsverfahren

Zum Verhandlungsverfahren am 05.04.2023 wurden die drei Architekturbüros eingeladen. Ein Architekturbüro hat die Teilnahme abgesagt, so dass das Verhandlungsverfahren am 05.04.2023 mit dem 1. Preisträger und einem der beiden 2. Preisträger durchgeführt werden konnte.

Im Bietergespräch wurden neben dem Umgang mit der Aufgabenstellung auch die Kompetenzen und Erfahrungen des Projektteams sowie deren Arbeitsweise in Bezug auf Kosten, Qualität, Termin- und Nachtragsmanagement bewertet. Das Honorarangebot wurde erläutert und verhandelt. Bei der Gesamtwertung wurde zudem die Leistungsfähigkeit des Projektteams, das Wettbewerbsergebnis und deren Weiterentwicklung sowie das Honorarangebot berücksichtigt.

Das Büro Birk, Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH aus Stuttgart, belegt unter Berücksichtigung aller Kriterien nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens den ersten Rang und wird für die Beauftragung der weiteren Planungen vorgeschlagen.

## **2.2. Technische Ausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS), Technische Ausrüstung Elektrotechnik (ELT), Tragwerksplanung (TWP) und Freianlagenplanung**

Die Ausschreibung der übrigen Planungsleistungen wurde am 22.12.2022 auf Subreport und am 23.12.2022 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Schlusstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge (1. Stufe) war der 24.01.2023.

Am Stichtag lagen für die Tragwerksplanung insgesamt 10, für die Fachplanung Heizung, Lüftung, Sanitär insgesamt 4, für die Fachplanung Elektro insgesamt 5 und für die Landschaftsplanung insgesamt 6 fristgerecht eingereichte Bewerbungsunterlagen vor.

### Die Beurteilungskriterien (1. Stufe):

In der ersten Stufe des Verfahrens sind die eingereichten Bewerbungen in Bezug auf die finanzielle, wirtschaftliche und die technische sowie fachliche Leistungsfähigkeit der Ingenieurbüros bewertet worden.

Zur 2. Stufe des Verfahrens wurden zu allen Verfahren jeweils die vier bis fünf Büros mit der besten Wertung ausgewählt und zu den Verhandlungsgesprächen am 27. bis 30.03.2023 eingeladen. Die Angebotsaufforderung an die Bieter erfolgte am 10.02.2023. Schlusstermin für den Eingang der Honorarangebote (Stufe 2) war der 08.03.2023.

In den Disziplinen (HLS, ELT, TWP) wurde von je einem Bieter kein Angebot eingereicht (ohne Absageschreiben). Diese Bieter wurden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Ein Bieter (Freianlagenplanung) hat nach Ablauf der Abgabefrist ein Angebot eingereicht und musste daher ebenfalls vom Verfahren ausgeschlossen werden. Ein Bieter (Elektroplanung) hat den Termin zum Verhandlungsverfahren abgesagt.

### Die Beurteilungskriterien (2. Stufe):

Im Bietergespräch wurde der Umgang und die Herangehensweise mit der Aufgabenstellung bewertet. Die Qualität, Kompetenzen und Erfahrungen des Projektteams sowie deren Arbeitsweise in Bezug auf Kosten, Qualität, Termin- und Nachtragsmanagement sind in die Bewertung eingeflossen. Das Honorarangebot wurde erläutert und verhandelt und floss neben projektorganisatorischen Kriterien in die Bewertung ein.

## **3. Auswertung**

Im Rahmen der Bietergespräche wurden die vorgesehenen Projektmitarbeiter hinsichtlich ihrer Eignung für die Planungsaufgabe und deren, in der Präsentation aufgezeigte Herangehensweise an die Projektaufgabe, detaillierter bewertet.

Bei der Auswahl bzw. Qualifikation der Planungsbüros wurde neben dem Wettbewerbsergebnis (Architekt) besonderen Wert auf die Referenzen im Bereich von vergleichbaren Neubaumaßnahmen gelegt.

Zum Verhandlungsverfahren waren Honorarvorschläge einzureichen. Als Grundlage für die Angebote wurden das Leistungsbild sowie die Honorarzone der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) vorgegeben. Als Grundlage für die vorläufigen anrechenbaren Kosten war der bisher genannte Kostenrahmen für die Kindertageseinrichtung angesetzt.

Die anrechenbaren Kosten werden gemäß HOAI nach Abschluss der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ermittelt.

Unter Berücksichtigung der in der Präsentation dargestellten Leistungsfähigkeit sowie Bewertung der abgefragten Themenschwerpunkte und des Honorarangebotes sind

- für die Objektplanung das Büro  
Birk, Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH, Stuttgart,
- für die Tragwerksplanung das Büro  
Bde gmbh – planung und prüfung GmbH, Stuttgart
- für die Technische Ausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär das Büro  
TGA-Plan GmbH, Östringen
- für die Technische Ausrüstung Elektrotechnik das Büro  
Klett Ingenieur GmbH, Fellbach
- für die Freianlagenplanung das Büro  
Siegmond und Winz Landschaftsarchitekten, Balingen

als die, für die anstehende Planungsaufgabe geeignetsten Bieter mit der höchsten Punktzahl bewertet worden. Die Beauftragung der Planungsbüros erfolgt stufenweise nach Leistungsphasen.

Mit der rechtssicheren Durchführung des Vergabeverfahrens war das Büro Thost Projektmanagement beauftragt. Am Auswahlverfahren waren der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft und der Fachbereich Tiefbau und Grünflächen beteiligt.

Die Gesamtprojektsteuerung und die Bauherrenvertretung wird durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft übernommen.

### **Möglicher Terminablauf für die Realisierung der Kindertageseinrichtung**

- |   |             |
|---|-------------|
| ▪ Beschluss zur Vergabe der Planungsleistungen                  | bis 05/2023 |
| ▪ Auftragsvergabe an das Planungsteam / Projektstartgespräch    | bis 05/2023 |
| ▪ Planungsphase (LPH 1-3) z.B. 1 Jahr Planungszeit              | bis 05/2024 |
| ▪ Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) 2. Quartal 2024 | bis 07/2024 |
| ▪ Werkplanung und Ausschreibung und Vergabe bis Baubeginn       |             |
| ▪ Baubeginn mit Bauphase  | 1.Q. 2025   |
| ▪ Bauphase ca. 12-14 Monate Bauzeit                             |             |
| ▪ angestrebte Inbetriebnahme KiTa                               | 2. Q. 2026  |

### Kostenrahmen, Finanzierung und Zuschüsse

Das Raumprogramm für die reinen Nutzräume der Kindertageseinrichtung betragen rd. 730 m<sup>2</sup>; zuzüglich Verkehrs- und Technikflächen ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von rd. (NUF) von rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Die Bruttogrundfläche (BGF) der neuen Einrichtung beträgt rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Für die Ausschreibung der Planungsleistung nach VgV wurde ein Kostenrahmen von 7-8 Mio. € brutto angenommen.

## Finanzierung

Für den Neubau der Kindertageseinrichtung sind im Haushaltsplan 2023 unter der Auftragsnummer 736501109037 „Kita Kühäckerstraße Oßweil SKS-Areal“ in den Haushaltsjahren 2023 bis 2026 Planungs- und Baumittel in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. eingestellt.

Für das Jahr 2023 stehen insgesamt 500.000 EUR zur Verfügung. Die Mittel sind auskömmlich. Bis zum Abschluss der Entwurfsplanung (LPH 1-3) fallen Planungsmittel in Höhe von rd. 300.000 EUR an. Weitere Planungs- und Finanzierungsraten für den Neubau der Kindertageseinrichtung werden zum Finanzplan 2024 bis 2027 angemeldet.

Gemäß Projektfahrplan werden die Gesamtprojektkosten erst auf Grundlage belastbarer Planungen nach abgeschlossener Vorentwurfs- oder Entwurfsplanung angemeldet. Eine Entscheidung wird vom Gemeinderat nach Abschluss der Entwurfsplanung (LPH3) auf der Basis einer Kostenberechnung mit dem Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) getroffen.

## Zuschüsse

Die Maßnahme liegt im Sanierungsgebiet „Oßweil“. Abhängig von der Flächenaufteilung und den Baukosten können Städtebaufördermittel für den Bau der Kindertagesstätte eingesetzt werden.

Investitionsprogramme des Bundes für den Ausbau von Kindertageseinrichtungen werden im Zuge der weiteren Planung geprüft.

Ebenso werden im Zuge der weiteren Planungen auch Förderprogramme zum nachhaltigen und klimaneutralen Bauen geprüft. Anträge dazu sind mit den Vor- oder Entwurfsplanung einzureichen.

## **Unterschriften: Mathias Weißer**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: noch nicht bekannt EUR	
Ebene: Haushaltsplan	
Teilhaushalt	48
Produktgruppe 36500101 Kindertageseinrichtung 0-6 Jahre	
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart	-
FinHH: Ein-/Auszahlungsart	78710000 Hochbaumaßnahmen
Investitionsmaßnahmen	736501109037 Kita Kühäckerstraße Oßweil SKS Areal
Deckung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
	<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch
Ebene: Kontierung (intern)	

Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			7871*	736501109037

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Eine Planungsleistung an sich hat noch keine wesentliche Klimawirkung. Das Resultat einer Planung, d.h. die bauliche Umsetzung schon. Daher wird die Klimawirkung von Baumaßnahmen im Hochbau nur im Rahmen eines Entwurf- und Baubeschlusses näher betrachtet.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

**Verteiler:** D I, D II, D III, D IV, 14, 20, 23, 48, 60, 61, 63, 65, 67, Ref. 05



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN