

**MENOLD
BEZLER**



PSB Wasner GmbH · Oberham 2 · 94086 Bad Griesbach · Tel.: 08532-62100-0



**Landkreis
Esslingen**

**LANDRATSAMT ESSLINGEN
VERWALTUNGSNEUBAU AM STANDORT PLOCHINGEN**

– VFA-SITZUNG –

ESSLINGEN, 31. JANUAR 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangssituation
2. Übersicht über die Phasen des Vergabeverfahrens
3. Kombiniertes Verfahren – Planen und Bauen im 2-Umschlag-Verfahren
4. Funktionale Leistungsbeschreibung als Teil des Verfahrens
5. Vorteile der funktionalen Leistungsbeschreibung

1. AUSGANGSSITUATION

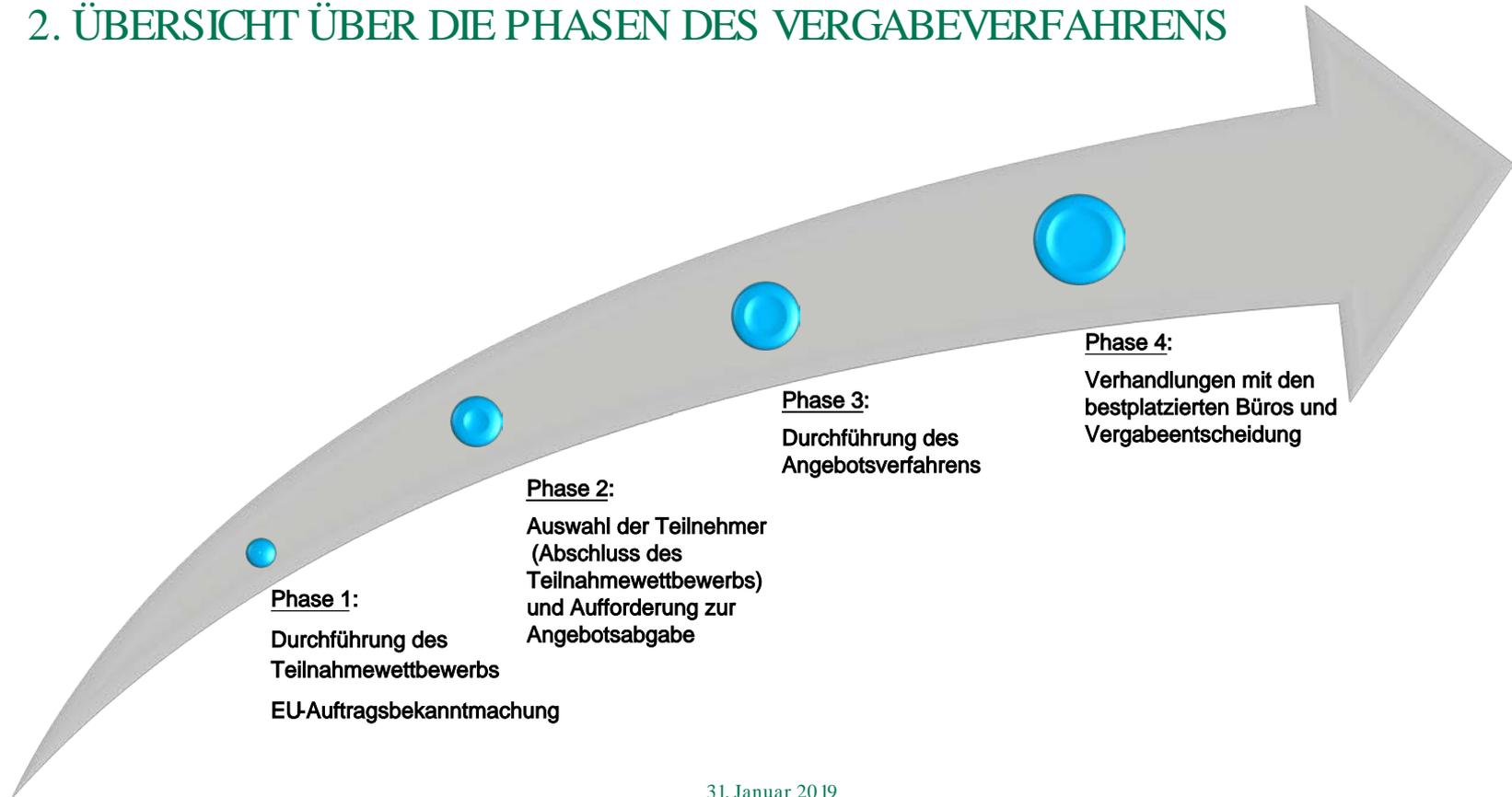
- Bürokomplex mit einer Kapazität für rund 225 Mitarbeiter
- Die im Zusammenhang mit diesem Neubau zu erbringenden baulichen Leistungen umfassen:
 - Abriss des bestehenden Personalwohngebäudes
 - Errichtung eines Parkdecks für 180 Stellplätze und 156 Außenstellplätze
 - Errichtung des Verwaltungsgebäudes
- Die funktionale Ausschreibung für den Neubau des Verwaltungsgebäudes wird optional die fachgerechten Abbruch- und Entsorgungsleistungen für das bisherige Gebäude beinhalten
- Die funktionale Ausschreibung für das Parkdeck wird separat erfolgen
- Die Leistungserbringung erfolgt in engster Abstimmung mit den bereits laufenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des ehemaligen Klinikgebäudes
- Investitionsvolumen von rund EUR 33,5 Mio. brutto, zzgl. Ausstattung ca. EUR 1,4 Mio. brutto

1. AUSGANGSSITUATION

- Bei der Umsetzung eines gegenüber EnEV 2016 höheren KfW 40 Standards ist mit zusätzlichen Kosten von rund EUR 3 Mio. brutto zu rechnen.
- Die benötigten Flächen stehen im wirtschaftlichen Eigentum der medius Kliniken. Es ist beabsichtigt, diese Flächen zu erwerben. Der Verkehrswert wird derzeit über ein Gutachten ermittelt. Nach einer ersten Einschätzung werden die Erwerbskosten voraussichtlich bei rund 2,5 Mio. EUR brutto liegen.

Um einen zeitlichen Verzug des Verfahrens zu vermeiden, wird die erforderliche Gremienbefassung separat im Aufsichtsrat der medius KLINIKEN am 14.03.2019, im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 28.03.2019 und im Kreistag am 04.04.2019 erfolgen.

2. ÜBERSICHT ÜBER DIE PHASEN DES VERGABEVERFAHRENS



3. KOMBINIERTES VERFAHREN PLANEN UND BAUEN (1)

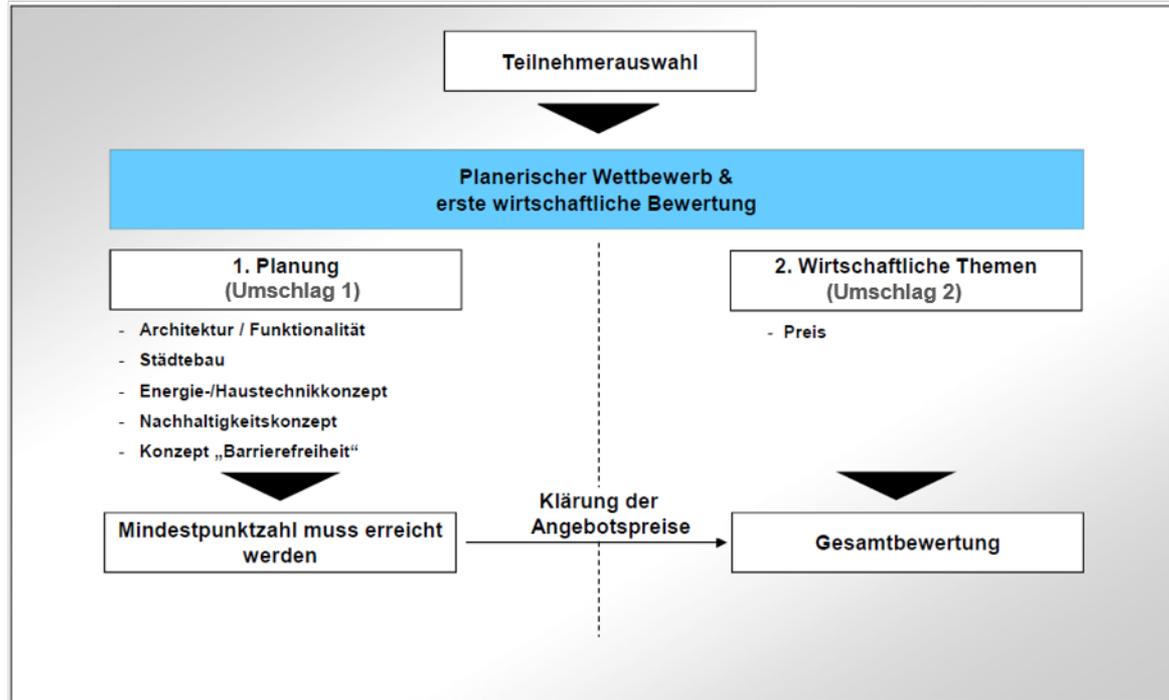
- Architekten und ausführendes Bauunternehmen arbeiten früh eng zusammen und geben bereits im Vergabeverfahren ein gemeinsames Festpreisangebot ab, d.h. der jeweilige Entwurf ist mit einem Preisschild für die schlüsselfertige Realisierung versehen
- Früher Austausch = Expertise von beiden Partnern
- Erhebliche Verbesserung der Qualität des Entwurfs
- Hohe Termin- und Kostensicherheit, da Vertragsstrafenregelungen
- Fortlaufende Optimierung der eingereichten Planungen/Preisangebote in der Verhandlungsphase
- Bewertungskommission (Vertreter des Kreistages, der Stadt Plochingen und der Verwaltung, Moderation durch externen Fachexperten)

3. KOMBINIERTES VERFAHREN PLANEN UND BAUEN (2)

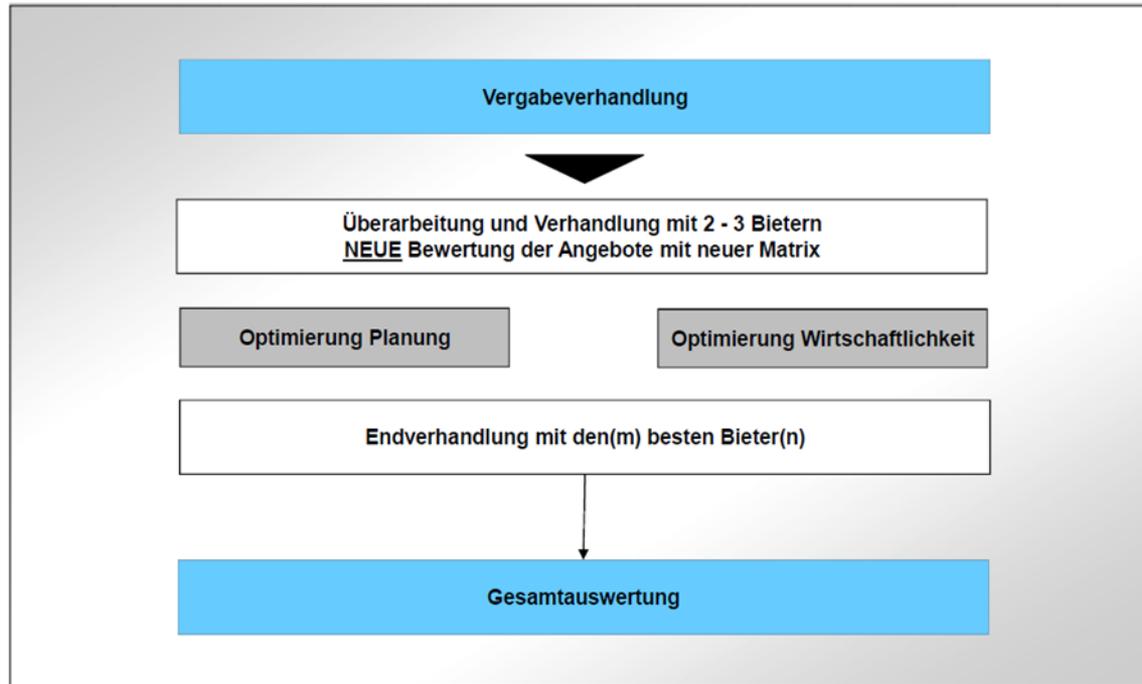
Die wesentlichen **Merkmale des vorgesehenen 2Umschlag-Verfahrens** sind:

- Sicherstellung der architektonischen Mindestqualität
- Eigenständiges Gewicht, kulturelle Qualität
- Einbeziehung von städtebaulichen und architektonischem Sachverstand, insbesondere in der Angebotswertungs- und Verhandlungsphase
- Vermeidung von Ausgleichsmöglichkeiten architektonischer Schwächen nur durch guten Preis
- Möglichkeit der Optimierung von Lebenszykluskosten im Angebotsverfahren auf der Grundlage der seitens des Bewertungsgremiums erteilten Hinweise
- Erzielung von Effizienzgewinnen für den Landkreis Esslingen

3. KOMBINIERTES VERFAHREN PLANEN UND BAUEN (3)



3. KOMBINIERTES VERFAHREN PLANEN UND BAUEN (4)



3. KOMBINIERTES VERFAHREN PLANEN UND BAUEN (5)

Stufe 1: Städtebauliche, gestalterische und architektonische Qualität						
	Maximal-Punktzahl	Bieter 1001	Bieter 1002	Bieter 1003	Bieter 1004	Bieter 1005
Summe	100	81	54	90	57	77
Funktionalität / Erschließung	30	22	12	25	18	20
Fassade/ Materialqualität	20	15	15	15		18
Einbindung in die städtebaul. Gesamtstruktur/ Baumassen	20	18	13			15
Technikkonzeption	-	-				
Raumprogrammerfüllung	10	10		10	10	9
Flexibilität, Erweiterbarkeit	10			10	8	6
Innenräumliche Qualitäten / Atmosphäre	10	8	3	10	3	9
Ergebnis	100	81	54	90	57	77

Stufe 2					
Mindestpunkt	Maximum	Bieter 1001	Bieter 1003	Bieter 1005	
2.1 Preis	50	50,0	39,3	42,3	
Barwert aller Zahlungen während Vertragslaufzeit			9,563 Mio. EUR	11,876 Mio. EUR	10,618 Mio. EUR
2.2 Städtebauliche, gestalterische, architekton. Qualität	50	19	36	35	
Funktionalität / Erschließung / Städtebau	25	10		22	
Fassade/ Materialqualität	10	3		6	
Ökologie / Nachhaltigkeit / Technikkonzeption	15	6		9	
Ergebnis	100		75,3	77,3	

MEILENSTEINE

31.01.2019	Vorstellen der Funktionalausschreibung im VFA
01.02.2019	Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung
02.04.2019	Auswahl der geeigneten Bewerber
17.06.2019	Abgabe planerischer Wettbewerb + wirtschaftliche Bewertung
11.07.2019	Sitzung Bewertungskommission
11.09.2019	Sitzung Bewertungskommission
24.07. – 01.10.2019	Verhandlungsphase und Ermittlung Bestbieter
Oktober 2019	Endverhandlung Vorberatung Vergabebeschluss durch VFA
November 2019	Vergabebeschluss durch Kreistag Auftragserteilung
Mai 2020	Baubeginn
Januar 2022	Fertigstellung
März 2022	Betriebsaufnahme nach Umzug

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (1)

4.1. Erläuterung funktionale Leistungsbeschreibung

Bei einer funktionalen Leistungsbeschreibung (Funktionalausschreibung) gibt der öffentliche Auftraggeber keinen detaillierten Leistungskatalog vor, sondern definiert die zu erbringende Leistung nach dem zu erreichenden Ziel. Den Bietern werden lediglich Rahmenbedingungen (technisch, wirtschaftlich, gestalterisch, funktional), die bei der Angebotsabgabe zu beachten sind, vorgegeben. Es erfolgt somit ein Konzeptwettbewerb zwischen den Bietern, der neben den reinen Preiswettbewerb tritt.

4.2. Begriffsdefinition

Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm nach § 7 c VOB sowie in § 7c EU VOB/A für EU-weite Ausschreibungen oberhalb des Schwellenwertes wird in der Baupraxis synonym auch als funktionale Leistungsbeschreibung bezeichnet. Die Bauaufgabe wird nur in Form von Funktionsbeschreibungen und dem Raumprogramm erläutert.

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (2)

4.3 Inhalt der funktionalen Leistungsbeschreibung

4.3.1 Grundlagenermittlung

- **Baugrundgutachten**

Mit der geologischen Untersuchung wurde ein Bodengutachter beauftragt. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Bei der aktuellen Kostenaufstellung wird von einem tragfähigen und nicht mit Schadstoffen belasteten Boden ausgegangen. Kosten für Bodenverbesserung oder Entsorgungskosten für belasteten Aushub wurden nicht berechnet.

Laut einer ersten Einschätzung des Bodengutachters sind die im Baufeld anstehenden Bodenschichten nach DIN 18 130 als sehr schwach durchlässig einzustufen und daher zur Wiederversickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers hat somit über das bestehende Mischwasserkanalsystem zu erfolgen. Es ist vorgesehen, die zusätzliche Einleitmenge über ein Retentionssystem an den bestehenden Kanal anzuschließen.

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (3)

- **Geländeaufnahme durch Vermessung**

Das Gelände fällt relativ steil nach Nord-Westen ab, teilweise um ca. 15%. Das Parkdeck wird somit bei einer Tiefe von ca. 40 Metern ca. 6 Meter in den Hang einschneiden. Der Neubau ist entsprechend mit einem voll belichteten Gartengeschoss geplant

- **Medienerhebung – Leitungserhebung**

- Abwasser-/ Wasser-/ Gasleitungen
- Abwasserentsorgung: Öffentliche Entwässerung über bestehenden Mischwasserkanal
- Wasserversorgung: Anschluss über bestehenden Hausanschluss des ehemaligen Krankenhauses
- Erdgasversorgung: Anschluss über bestehenden Hausanschluss des ehemaligen Krankenhauses
- Stromversorgung: Anschluss über bestehende Trafostation

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (4)

- **Ämterbeteiligungen**

„Bauen und Naturschutz“ – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung:

Die artenschutzrechtlichen Prüfungen sind erfolgt.

Mögliche Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

„Wasserwirtschaft und Bodenschutz“

Regenwasser kann auf dem Areal nicht versickert werden. Im Zuge der Bauvoranfrage wird geprüft, ob das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in das bestehende Mischwasserkanalsystem eingeleitet werden kann.

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (5)

- **Ämterbeteiligungen**

„Bauverwaltungsamt Stadt Plochingen“

Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde dieses bei einem Vororttermin mit Vertretern des Gemeinderates, der Stadtverwaltung und des Schwäbischen Albvereins abgestimmt. Die wesentlichen Punkte des Vorhabens wurden im Zuge eines Antrags auf Vorbescheid der Stadt Plochingen zur Abstimmung vorgelegt.

Dazu zählen die Überschreitung des Baufensters aufgrund des Raumprogramms sowie der Einfluss auf Sichtachsen vom benachbarten Aussichtsturm.

Eventuelle Auflagen aus dem Vorbescheid werden in das Vergabeverfahren aufgenommen.

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (6)

4.3.2 Richtlinien und Festlegungen

- **Raumprogramm**

In gemeinsamen Terminen mit den Vertretern des Landratsamtes wurden die Nutzeranforderungen und das Raumprogramm abgestimmt und freigegeben.

Insgesamt entstehen 225 Arbeitsplätze auf einer Gesamtnettonutzfläche von ca. 5.000 m²:

Flächenaufteilung der Nettonutzfläche:

- 12 Besprechungsräume mit ca. 300 m²
- 225 Arbeitsplätze auf ca. 2.560 m²
- Infrastrukturbereiche mit ca. 150 m²
- Kundenbereiche ca. 1.120 m²
- Lagerräume u. Registraturen ca. 785 m²
- Ausführung in mittlerem Qualitätsstandard

Gebäude	Bereich	Arbeitsplätze 2025 inkl. Azubis	Summe
Neubau Plochingen	Abfallwirtschaftsbetrieb	47	224
	Dezernat 2 - Amt 22 - Rechts- u. Ordnungsamt	4	
	Dezernat 2 - Amt 23 – Straßenverkehrsamt	14	
	Dezernat 2 - Amt 25 - Ausländeramt	52	
	Dezernat 2 – DL - Gesundheit, Ordnung und Verkehr	2	
	Dezernat 2 – SG 221 - Kreispolizeibehörde / Untere Jagdbehörde	24	
	Dezernat 2 – SG 222 - Staatsangehörigkeit Personenstand	12	
	Dezernat 2 – SG 223 – Rechtsangelegenheiten	1	
	Dezernat 2 – SG 225 – Ordnungswidrigkeiten	24	
	Dezernat 2 – SG 231 – Verkehrswesen	18	
	Dezernat 2 – SG 232 – Führerscheine	12	
	Dezernat 5 – SG 524 - Kreismedienzentren	8	
	Infopoint	2	
	Registratur	4	

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (7)

- **Nachhaltigkeit**

Ein Projektziel ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Vergabeverfahren.

Von Seiten der Bieter sind die nachzuweisenden Zertifizierungen zu erbringen.

Von den Bietern wird dazu ein Nachhaltigkeitskonzept gefordert. Die Verwendung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie von RC-Beton wird in der Bewertung berücksichtigt.

- **Barrierefreiheit**

Die Barrierefreiheit nach DIN 18040 ist einzuhalten und durch ein Konzept nachzuweisen.

- **Brandschutz**

Die Normen und Richtlinien für den Brandschutz müssen eingehalten, mit dem Angebot muss ein Brandschutz-Vorkonzept eingereicht werden. Die Genehmigungsfähigkeit des Entwurfes obliegt dem Bieter. Die aus der Baugenehmigung resultierenden Brandschutzauflagen sind vom Auftragnehmer zu erfüllen.

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (8)

- **Energetischer Standard**

Im Lauf der Vorplanung wurden bisher zwei Energiestandards betrachtet:

- a) Gesetzliche Mindestanforderung EnEV 2016. Investitionskostenrahmen ca. 33,5 Mio. EUR (für Abbruch, Neubau und Parkdeck).
- b) Erhöhter Standard nach KfW 40. Hierfür ist mit zusätzlichen Kosten von voraussichtlich rund 3 Mio. EUR zu rechnen.

Eine parallele Weiterverfolgung beider Varianten im weiteren Verfahren würde einen erheblichen Aufwand für die Beteiligten darstellen. Dadurch ist im Hinblick auf die derzeitige Marktsituation mit einer geringeren Beteiligung im Wettbewerb zu rechnen. Aus fachlicher Sicht sollte im weiteren Verfahren deshalb lediglich eine Variante verfolgt werden.

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (9)

- **Tragwerk**

Die Tragwerksplanung ist vom Bieter entsprechend der nutzungsabhängigen Belastungsvorgaben gem. Normen und Richtlinien anzubieten.

Die Qualitätsniveaus, die die Bieter bei ihren Entwürfen und Preisfindungen zu berücksichtigen haben, werden detailliert spezifiziert, z.B. Konstruktionssystem und Flexibilität. Das Tragwerk ist entsprechend den statischen Erfordernissen entwurfsbedingt zu erstellen.

Zur Gewährleistung größtmöglicher Flexibilität ist eine Tragwerkskonzeption zu entwickeln, die möglichst ohne konstruktive Eingriffe in die Primärtragstruktur räumliche Veränderungen zulässt. Dies ist vor allem in Bezug auf die Veränderung von Bürogrößen und -geometrien erforderlich. Umbaumaßnahmen (z.B. durch spätere Nutzungsänderungen) müssen mit geringem Aufwand an festzulegenden Stellen im Ausbauraster möglich sein.

4. FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG (10)

- **Bau- und Raumakustik**

Die Nachhallzeiten, Luftschalldämmwerte, Normtrittschallpegel und zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen werden anhand der ablaufenden Prozesse definiert. Von den Bietern wird ein Schallschutzkonzept für den äußeren und inneren Schallschutz sowie für die Raumakustik eingefordert.

- **Farb- und Materialkonzept**

Vom Bieter ist ein gesamtheitliches Gestaltungskonzept zu erstellen und vorzulegen. Dieses Konzept ist in den weiteren Planungsschritten mit dem Auftragnehmer abzustimmen.

Die in den Beschrieben angegebenen qualitativen Anforderungen gelten als Minimalanforderung für den zu erbringenden Qualitätsstandard.

Soweit keine detaillierten Angaben gemacht sind, sollen vom Bieter geeignete Konzepte, Technologien, Materialien und Baustoffe ausgewählt werden, die den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes und seiner Anlagen unter Beachtung von Langlebigkeit, niedriger Wartungs-, Reinigungs- und Betriebskosten sowie Umweltverträglichkeit ermöglichen.

5. VORTEILE DER FUNKTIONALEN LEISTUNGSBESCHREIBUNG

5.1 Kostenoptimierung

Reduzierung der Baukosten durch Auswahl optimierter Bauverfahren

5.2 Verkürzung der Gesamtprojektdauer

Zeitersparnis in der Planungs- und Vergabephase

5.3 Qualitätsoptimierung

- frühzeitiger Informationsaustausch zwischen Planungs- und Ausführungsbeteiligten (Konsortium)
- Öffnen von Gestaltungsspielräumen für die Gesamtaufgabe

5.4 Vertragswesen

- lediglich ein Vertrags- und Ansprechpartner
- Kosten und Terminrisiko liegt beim AN

MENOLD BEZLER

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Rheinstahlstraße 3 · 70469 Stuttgart
Heilbronner Straße 190 · 70191 Stuttgart
Tel +49 711 . 86040 00
Fax +49 711 . 86040 01
kontakt@menoldbezler.de
www.menoldbezler.de



MITTELSTAND IM MITTELPUNKT®