



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2016/241</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Finanzreferat

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>27.07.2016</b>	<b>öffentlich</b>

**Neubau von städtischen Wohnungen im Baugebiet Nr. 92 westlich der Afrastraße;  
Festlegung des Anforderungsprofils an das Wohngebäude und Beschluss über die  
Bewertungsmatrix zum Auswahlverfahren der Objektplanung LPH 1-9 nach VgV**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Friedberg plant im neuen Baugebiet an der Afrastraße (BauG Nr. 92 – südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße – Baufeld I) einen städtischen sozialen Mietwohnungsbau unter dem Einbezug von öffentlichen Fördermitteln. Dabei sind folgende generelle Vorgaben an das Bauprojekt innerhalb der Objektplanung LPH 1-9 zu berücksichtigen:

**A. Planerische Anforderungen an das Bauprojekt**

**1. Gesellschaftliche / Soziale Aspekte**

- 1.1 Um die Wohnungssituation im sozialen Wohnungsbau in Friedberg zu verbessern, soll ein günstiger Wohnraum für geringverdienende Bevölkerungsschichten geschaffen werden.
- 1.2 Um eine ausgeglichene Mieterstruktur zu erhalten, sind sowohl Zwei-, wie auch Drei- und Vierzimmerwohnungen vorgesehen. Die Wohneinheiten sollten in Familien-, Alleinerziehende- und Einzelpersonenbereiche gegliedert werden.
- 1.3 Das Projekt soll inklusionsgerechte Konzepte beinhalten. Wohnungen sollten grundsätzlich inklusionsgerecht, d.h. barrierefrei, ausgestattet werden (siehe hierzu DIN 18040-2).
- 1.4 Erwartet wird eine kostengünstige Gesamtinvestition und als Ergebnis kostengünstige Mieten.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## **2. Energie / Nachhaltigkeit**

- 2.1 Beim Bau sollen nachhaltige Bau- und Rohstoffe (ökologisch und dauerhaft) und verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen.
- 2.2 Es ist eine zentrale, energiesparende und ökologische Wärmeversorgung mit einer Anbindung über das Nahwärmenetz vorgesehen.
- 2.3 Die Installation einer PV-Anlage auf den Dachflächen sollte möglich sein.
- 2.4 In jedem Fall sind nachhaltige Fassadenbekleidungen im Vergleich zum üblichen WDVS zu untersuchen.

## **3. Bautechnische Aspekte**

- 3.1 Immissionsschutz: Die besondere Problematik von Fassaden (Ostfassade bei Tag und Ost- und teilweise Nordfassade bei Nacht) mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist zu beachten. An diesen Fassaden sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer unzulässig, sofern sie nicht über zusätzliche Fenster an Fassaden ohne Überschreitung belüftbar sind. Gegebenenfalls können alternativ an der Nord- bzw. Ostfassade passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder andere Maßnahmen (z.B. Laubengänge etc.) realisiert werden.
- 3.2 Erstellung einer Tiefgarage: Bei der Planung der Tiefgarage und der Gebäudegründung ist der erhöhte Grundwasserstand zu berücksichtigen.
- 3.3 Die Tiefgaragenauffahrten und –abfahrten sind vollständig einzuhausen und die Wände der Rampen mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden.
- 3.4 Zusätzlich sind die besonderen Auflagen aus dem Bebauungsplan zu beachten wie z.B. die Mindestlänge des Gebäudes von 50 m und einer Maximallänge von 60 m; die maximale Wandhöhe von 8,75 m – 12,50 m; Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist; etc.

## **4. Förderungen / Investitionskosten / Lebenszykluskosten**

- 4.1 Das Gebäude soll auch mit öffentlichen Fördermitteln finanziert werden. Es sind deshalb die geforderten Kostenrichtwerte (Investitionskosten) einzuhalten oder zu unterschreiten.
- 4.2 Vom Auftraggeber wird eine sorgfältige Planung und Bewertung der zu erwartenden Lebenszykluskosten erwartet.



**B. Rahmenbedingungen/Auswahlmatrix zum Auswahlverfahren der Objektplanung (Architektenleistungen-Hochbau)**

**1. VgV-Verfahren: Bewertungsmatrix Auswahlverfahren Objektplanung (☞ Anlage 1)**

Die beigefügte Bewertungsmatrix „Auswahlverfahren Objektplanung“ (☞ Anlage 1) wird inhaltlich anerkannt.

**2. VgV-Verfahren: Bewertungsmatrix Ausschussverfahren (Mindestanforderungen) (☞ Anlage 2)**

Die beigefügte Bewertungsmatrix „Ausschlussverfahren (Mindestanforderungen)“ (☞ Anlage 2) wird inhaltlich anerkannt.

**3. VgV-Verfahren: Bewertungsmatrix Vergabeverhandlung (☞ Anlage 3)**

Die beigefügte Bewertungsmatrix „Vergabeverhandlung“ (☞ Anlage 3) wird inhaltlich anerkannt.



## Sachverhalt:

### **A. Ausgangslage**

Entsprechend der Beschlusslage aus den Haushaltsberatungen 2016 ist im Baufeld I (☞ Anlage B) im Baugebiet an der Afrastraße (BauG Nr. 92 – südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße ein städtischer Wohnblock mit circa 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage entstehen. Dieser Wohnblock soll in der zweiten Säule des Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) finanziert werden. Dazu ist zwingende Voraussetzung, dass die Stadt Friedberg für die Dauer der 20-jährigen Zweckbindung der öffentlichen Förderung Eigentümerin des Objektes ist.

Die Zielgruppe dieses kommunalen Förderprogrammes umfasst Personen und Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am örtlichen Wohnungsmarkt versorgen können. Die Wohnungen sollen in angemessener Umfang auch anerkannten Flüchtlingen entsprechend dem Bedarf vor Ort zur Verfügung gestellt werden. Die Miethöhen sind so zu gestalten, dass die Wohnungen auch von einkommensschwachen Personen wie Empfängern von Transferleistungen genutzt werden können, beispielsweise in Anlehnung an die angemessene Miete nach § 22 Abs. 1 SGB II oder § 35 Abs. 1 SGB XII. Die Einkommensgrenzen sollen sich an den Vorschriften der Wohnraumförderung, z.B. Art. 11 BayWoFG.

Für das Bauvorhaben sind Haushaltsmittel in den Jahren 2016 und 2017 im städtischen Vermögenshaushalt eingestellt.

### **B. Durchführung VgV-Verfahren**

Aufgrund der angenommenen Baukosten nach BKI ist mit einem Kostenvolumen (brutto) der KG 200 bis 700 in Höhe von rund [REDACTED] € zu rechnen. Deshalb wird die Objektplanung (Architektenleistung) für diese Wohnbauprojekt den EU-Schwellenwert von 209.000 € übersteigen. Es ist somit für die Auswahl und Auftragsvergabe der Objektplanung der LPH 1-9 (Architektenleistung) ein EU-weites Ausschreibungsverfahren durchzuführen. Mit der Begleitung dieses Verfahren ist das Büro [REDACTED], beauftragt worden.

In Zusammenarbeit mit diesem Büro wurden nun für die nun anstehende EU-weite Ausschreibung der Objektplanung die Rahmendaten des Anforderungsprofils des Bauvorhabens selbst und die Auswahl- sowie Ausschlusskriterien der eingegangenen Bewerbungen erarbeitet.

Das grundsätzliche Anforderungsprofil an das städtische Wohnbauprojekt wurde in direkter Fortführung an die Grundsatzentscheidung des städtischen Bauausschusses vom 8. Juni 2014 (☞ Anlage A) zur grundsätzlicher Ausgestaltung künftiger städtischer Wohnbauprojekte und den Festsetzungen des derzeitigen Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 92 entwickelt. Über diese planerischen und inhaltlichen Vorgaben des städtischen Wohnbauprojektes für das künftige Planungsbüro ist heute zu beraten und beschlussmäßig festzusetzen:



## **1. Gesellschaftliche / Soziale Aspekte des Wohnbauprojektes**

- 1.1 Um die Wohnungssituation im sozialen Wohnungsbau in Friedberg zu verbessern, soll ein günstiger Wohnraum für die geringverdienende Bevölkerungsschichten geschaffen werden.
- 1.2 Um eine ausgeglichene Mieterstruktur zu erhalten, sind sowohl Zwei-, wie auch Drei- und Vierzimmerwohnungen vorgesehen. Die Wohneinheiten sollten in Familien-, Alleinerziehende- und Einzelpersonenbereiche gegliedert werden.
- 1.3 Das Projekt soll inklusionsgerechte Konzepte beinhalten. Wohnungen sollten grundsätzlich inklusionsgerecht, d.h. barrierefrei, ausgestattet werden (siehe hierzu DIN 18040-2).
- 1.4 Erwartet wird eine kostengünstige Gesamtinvestition und als Ergebnis kostengünstige Mieten.

## **2. Energie / Nachhaltigkeit**

- 2.1 Beim Bau sollen nachhaltige Bau- und Rohstoffe (ökologisch und dauerhaft) und verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen.
- 2.2 Es ist eine zentrale, energiesparende und ökologische Wärmeversorgung mit einer Anbindung über das Nahwärmenetz vorgesehen.
- 2.3 Die Installation einer PV-Anlage auf den Dachflächen sollte möglich sein.
- 2.4 In jedem Fall sind nachhaltige Fassadenbekleidungen im Vergleich zum üblichen WDVS zu untersuchen.

## **3. Bautechnische Aspekte**

- 3.1 Immissionsschutz: Die besondere Problematik von Fassaden (Ostfassade bei Tag und Ost- und teilweise Nordfassade bei Nacht) mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist zu beachten. An diesen Fassaden sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer unzulässig, sofern sie nicht über zusätzliche Fenster an Fassaden ohne Überschreitung belüftbar sind. Gegebenenfalls können alternativ an der Nord- bzw. Ostfassade passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder andere Maßnahmen (z.B. Laubengänge etc.) realisiert werden.
- 3.2 Erstellung einer Tiefgarage: Bei der Planung der Tiefgarage und der Gebäudegründung ist der erhöhte Grundwasserstand zu berücksichtigen. Dieser Sachverhalt sollte bei der Gebäudegründung und beim Bau der Tiefgarage verstärkt berücksichtigt werden, da entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind (WU-Beton für Keller und Tiefgarage, eventuell Spundwand im Bauzustand).
- 3.3 Die Tiefgaragenauffahrten und –abfahrten sind vollständig einzuhausen und die Wände der Rampen mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden.
- 3.4 Zusätzlich sind die besonderen Auflagen aus dem Bebauungsplan zu beachten wie z.B. die Mindestlänge des Gebäudes von 50 m und einer Maximallänge von 60 m; die maximale Wandhöhe von 8,75 m – 12,50 m; Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist; etc.



#### **4. Förderungen / Investitionskosten / Lebenszykluskosten**

- 4.1** Das Gebäude soll auch mit öffentlichen Fördermitteln finanziert werden. Es sind deshalb die geforderten Kostenrichtwerte (Investitionskosten) einzuhalten oder zu unterschreiten.
- 4.2** Vom Auftraggeber wird eine sorgfältige Planung und Bewertung der zu erwartenden Lebenszykluskosten erwartet.

Die Auswahlkriterien und das Leistungsprofil an die Bewerber im anstehenden EU-Verfahren sind aus den Anlagen 1 bis 3 zu entnehmen. Die (vorherige) Festlegungen der Vergabe- und Eignungskriterien ist gesetzlich zwingend vorgeschrieben, um ein transparentes und diskriminierungsfreies Vergabeverfahren gewährleisten zu können.

In der **Anlage 1** sind die Eignungskriterien des Bewerbers vorgegeben. Dabei wird insbesondere auf den Nachweis seiner Leistungsfähigkeit durch die Nennung von zwei vergleichbaren Referenzobjekten Wert gelegt. Dem Nachweis der Budget- und Termintreue wird in der Wertung ein besonderes Augenmerk eingeräumt.

In der **Anlage 2** werden die Ausschlussgründe gem. §§ 123, 124 GWG benannt, die zur Nichtberücksichtigung der Bewerbung aus persönlichen/gewerblichen Gründen führen sollen. Insbesondere sind dabei Verurteilungen aufgrund diverser Straftatbeständen und Unzuverlässigkeit bei früherer Auftragserfüllung zu nennen.

In der **Anlage 3** werden die Zuschlagskriterien im Rahmen der dann zu führenden Vergabeverhandlungen aufgeführt. Dabei ist insbesondere die Darstellung der geplanten (städtischen) Projektabwicklung und des damit betrauten Teams von Bedeutung. Die Honorargestaltung nach HOAI wird ebenfalls entsprechend gewertet.

#### **C. Nachweis des VgV-Schwellenwertes andere Fachplanungen**

Für die übrigen großen Planungsaufträge der notwendigen HLS-Planung und Tragwerksplanung liegen die ermittelten bzw. geschätzten Honorarsummen unterhalb des EU-Schwellenwertes:

HLS-Planung:	92.924 € < 209.000 € (!)
Tragwerksplanung:	93.123 € < 209.000 € (!)

Deshalb sind für die übrigen Planungsgewerke, so z.B. HLS und Tragwerk, die jeweiligen Planer nicht durch ein EU-weites Ausschreibungsverfahren zu ermitteln.

#### **D. Terminplan**

Der Terminplan für das anstehende VgV-Verfahren ist der Anlage C zu entnehmen.



Daraus ergibt sich folgender möglicher idealisierter Projektablauf:

Vorgang	Termin
Vergabe Objektplanung	StR: 17. November 2016
Auftragsvergabe	12/2016
Planungsphasen 1 bis 4/Baugenehmigung	bis 06/2017
Ausschreibung/Vergabe Baumaßnahme	bis 09/2017
Baubeginn	10/2017
Baufertigstellung	bis 01/2019
Erstbezug	in I/2019

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des § 99 Nr. 2 und Nr. 4GWB ff. ist die Durchführung dieses Verfahrens bei Überschreitung der EU-Schwellenwerten (bei vergleichbaren Bauprojekten dieses Baukostenumfanges) auch für eine städtische GmbH zwingend vorgeschrieben.

### Vergabepflicht von GmbH oder GmbH & Co. KG I

→ richtet sich nach § 99 Nr. 2 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und § 99 Nr. 4 GWB

§ 99 Nr. 1 GWB	Gebietskörperschaften: <small>Bund, Länder, Kommunen</small>
§ 99 Nr. 2 GWB	Andere juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rechtspersönlichkeit</li> <li>2. erfüllen im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nichtgewerblicher Art</li> <li>3. werden von Gebietskörperschaften oder deren Verbänden überwiegend finanziert bzw. auf sonstige Weise beherrscht</li> </ol>
§ 99 Nr. 3 GWB	Verbände der vorgenannten Stellen (bspw. Wasserversorgungs-, Abwasser-, Müllbeseitigungs- oder Planungsverbände)
§ 99 Nr. 4 GWB	Private Unternehmen, wenn bestimmte Bauvorhaben zu mehr als 50,0 % öffentlich finanziert werden.

Quelle: Gutachten VDW, StR VL 2016/242, Anlage Seite 22

### E. Antrag der Freien Wähler vom 16. September 2015

Mit dieser VL StR 2016/241 und der VL StR 2016/226 wurde den Anregungen des Antrages der Freien Wähler (☞ Anlage D) Rechnung getragen. Die Stadt Friedberg errichtet nun selbst rd. 30 WE, durch die Hinzunahme Dritter, die auf dem angrenzenden städtischen Grundstück mittels Ausreichung eines Erbbaurechtes tätig werden können, können ebenfalls 30 bis 40 WE entstehen.

Lediglich die Prüfung des (objektiven) Bedarfes wurde bisher aus ökonomischen Gründen unterlassen. Der Bedarf wird unstrittig über den bestehenden wirtschaftlichen Möglichkeiten stehen, deshalb sollte die gesamte Energie in die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum investiert werden.

