



Beschlussvorlage 2016/285	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	22.09.2016	öffentlich

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 Tragwerksplanung LPH 1-9 nach VgV
- Vergaberechtliche Bewertung der Bestellung eines (unentgeltlichen) Wohnungserbbaurechtes

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg plant im neuen Baugebiet an der Afrastraße (BauG Nr. 92 – südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße) einen städtischen sozialen Mietwohnungsbau (Bauabschnitt 1: Baufeld I: 1 Wohngebäude 4 Vollgeschosse + TG, Bauabschnitt 2: Baufeld II - WA 1: 1 Wohngebäude 4 Vollgeschosse + TG und Bauabschnitt 3: Baufeld II - WA 2: 1 Wohngebäude 3 Vollgeschosse + TG) unter Einbezug von öffentlichen Fördermitteln, um die Wohnungssituation im sozialen Wohnungsbau in Friedberg zu verbessern. Dabei soll günstiger Wohnraum für geringverdienende Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Um eine ausgeglichene Mieterstruktur zu erhalten, sind sowohl Zwei-, wie auch Drei- und Vierzimmerwohnungen vorgesehen. Die Wohneinheiten sollten in Familien-, Alleinerziehende- und Einzelpersonbereiche gegliedert werden. Das Projekt soll inklusionsgerechte Konzepte beinhalten. Außerdem ist der Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Bei der Planung der Tiefgarage und der Gebäudegründung ist der erhöhte Grundwasserstand zu berücksichtigen. Die Tiefgaragenauffahrten und -abfahrten sind vollständig einzuhausen und die Wände der Rampen mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden.

A. Planerische Anforderungen an das Bauprojekt

Dabei sind folgende generelle Vorgaben an das Bauprojekt zu berücksichtigen:

1. Variantenbetrachtung in der Vorplanung
2. Wirtschaftlichkeit des Gebäudes
3. Zutreffende Mengenangaben Beton, Schalung, Stahl zum Zeitpunkt der Vorplanung und Entwurfsplanung
4. Umfängliche, detaillierte Planung in der Ausführungsplanung
5. Sicherstellung der Planlieferung / des Planverlaufs
6. Controlling Baustelle / Bewehrungsabnahme

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



B. Rahmenbedingungen/Auswahlmatrix zum Auswahlverfahren der Tragwerksplanung (Statik)

1. VgV-Verfahren: Bewertungsmatrix Auswahlverfahren Objektplanung (☞ Anlage 2)

Die beigefügte Bewertungsmatrix „Auswahlverfahren Objektplanung“ (☞ Anlage 2) wird inhaltlich anerkannt.

2. VgV-Verfahren: Bewertungsmatrix Ausschlussverfahren (Mindestanforderungen) (☞ Anlage 3)

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

3. VgV-Verfahren: Bewertungsmatrix Vergabeverhandlung (☞ Anlage 4)

Die beigefügte Bewertungsmatrix „Vergabeverhandlung“ (☞ Anlage 4) wird inhaltlich anerkannt.

C. Die Ausführungen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 9. August 2016 über die Zulässigkeit der Ausreichung von vergünstigten städtischen Wohnerbbaurechten werden zur Kenntnis genommen.



Sachverhalt:

A. Ausgangslage Neubau städtischer Sozialwohnungen

Entsprechend der Beschlusslage des Stadtrates vom 27. Juli 2016 sind im Baufeld I und II (Anlage 1) im Baugebiet an der Afrastraße (BauG Nr. 92 – südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße städtische Wohnblöcke mit circa 60 bis 65 Wohneinheiten und Tiefgaragen entstehen. Diese Wohnblöcke sollen in der zweiten oder dritten Säule, d.h. einkommensorientierte Förderung (EOF), des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (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 Gesamtinvestitionssumme aller drei Baukörper liegt bei rund ■■■■■ brutto.

Die Zielgruppe dieses kommunalen Förderprogrammes (zweite Säule) 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.

Die Förderung von Mietwohnraum in der EOF (dritte Säule) besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Projektträger und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die Mieterhaushalte. Die allgemeinen Fördergrundsätze, die technischen Anforderungen (u.a. Wohnungsgrößen) sowie das Förderverfahren sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 anzuwenden. Hierbei wird eine größere soziale „Durchmischung“ der Mieterschaft ermöglicht.

Die Rückfrage bei der Bewilligungsstelle der öffentlichen Fördermittel, der Regierung von Schwaben, ergab folgende Hinweise:

- (auch) das erweiterte Bauvorhaben mit nunmehr drei städtischen Baukörpern und vorl. angenommenen Baukosten in Höhe von rd. ■■■■■ kann aufgrund der bisherigen verhaltenen Zahl der bereits vorliegenden Zuschussanträge mit dem vorhandenen Budget des Regierungsbezirks Schwaben gefördert werden. Grundsätzlich begrüßt die Bewilligungsstelle das Ansinnen der Stadt Friedberg, **aber**
- es wird nachhaltig auf die durch den gewährten Zuschuss in der Förderkategorie der zweiten Säule sich daraus anzuwendenden Belegungsvorschriften und der sich möglicherweise daraus ergebenden Bewohnerstruktur im Hinblick auf das gesamte Wohnquartier hingewiesen, und
- das städtische Projekt sei bisher das größte Projekt seiner Art; bisher wurden aus vorgeannten Gründen nur kleinere Wohnungsvorhaben beantragt.

Die am 27. Juli 2016 im Stadtrat beschlossene Durchführung eines VgV-Verfahrens zur Vergabe der (Gesamt-)Objektplanung (Architektenleistung) für die Baufelder I und II zur Pla-



nung aller drei Baukörper wurde am 19. August 2016 durch die Bekanntmachung des Veröffentlichungstextes im EU-Amtsblatt in Gang gesetzt.

B. Durchführung weiteres VgV-Verfahren - Tragwerksplanung

Aufgrund der nun angenommenen Baukosten nach BKI ist mit einem Kostenvolumen (brutto) der KG 200 bis 700 in Höhe von insgesamt rund [REDACTED] € zu rechnen. Deshalb wird auch die Tragwerksplanung (Statik) für diese Wohnbauprojekt den EU-Schwellenwert von 209.000 € übersteigen. Es ist somit für die Auswahl und abschnittsweisen Auftragsvergabe der Tragwerksplanung der LPH 1-9 (Statik) auch ein EU-weites Ausschreibungsverfahren durchzuführen.

In Zusammenarbeit mit dem bisher beauftragten Büro wurden nun für die anstehende EU-weite Ausschreibung der Tragwerksplanung die Rahmendaten des Anforderungsprofils des Bauvorhabens selbst und die Auswahl- sowie Ausschlusskriterien der eingegangenen Bewerbungen in enger Analogie der beschlussmäßigen Festlegungen bei der Objektplanung erarbeitet. Grundsätzlich sind die Inhalte und Aufgabenstellungen weitgehend identisch, lediglich einige fachspezifische Besonderheiten weichen voneinander ab.

Das grundsätzliche Anforderungsprofil an die städtischen Wohnbauprojekte wurde in direkter Fortführung an die Grundsatzentscheidung des Stadtrates vom 21. Juli 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:

Aspekte der Wohnbauprojekte

Die Stadt Friedberg plant im neuen Baugebiet an der Afrastraße (BauG Nr. 92 – südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße) einen städtischen sozialen Mietwohnungsbau (Bauabschnitt 1: Baufeld I: 1 Wohngebäude 4 Vollgeschosse + TG, Bauabschnitt 2: Baufeld II - WA 1: 1 Wohngebäude 4 Vollgeschosse + TG und Bauabschnitt 3: Bauabschnitt II - WA 2: 1 Wohngebäude 3 Vollgeschosse + TG) unter Einbezug von öffentlichen Fördermitteln, um die Wohnungssituation im sozialen Wohnungsbau in Friedberg zu verbessern. Dabei soll günstiger Wohnraum für geringverdienende Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Um eine ausgeglichene Mieterstruktur zu erhalten, sind sowohl Zwei-, wie auch Drei- und Vierzimmerwohnungen vorgesehen. Die Wohneinheiten sollten in Familien-, Alleinerziehende- und Einzelpersonbereiche gegliedert werden. Das Projekt soll inklusionsgerechte Konzepte beinhalten. Außerdem ist jeweils der Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Bei der Planung der Tiefgarage und der Gebäudegründung ist der erhöhte Grundwasserstand zu berücksichtigen. Die Tiefgaragenauffahrten und -abfahrten sind vollständig einzuhausen und die Wände der Rampen mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden.

Dabei sind folgende generelle Vorgaben an das Bauprojekt zu berücksichtigen:

1. Variantenbetrachtung in der Vorplanung
2. Wirtschaftlichkeit des Gebäudes



3. Zutreffende Mengenangaben Beton, Schalung, Stahl zum Zeitpunkt der Vorplanung und Entwurfsplanung
4. Umfängliche, detaillierte Planung in der Ausführungsplanung
5. Sicherstellung der Planlieferung / des Planverlaufs
6. Controlling Baustelle / Bewehrungsabnahme

Auswahlkriterien der Tragwerksplanungsleistung

Die Auswahlkriterien und das Leistungsprofil an die Bewerber im anstehenden EU-Verfahren sind aus den Anlagen 2 bis 4 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 2** 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 3** 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 4** 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 Planungsaufträge der notwendigen HLS-Planung und Elektroplanung liegen die ermittelten bzw. geschätzten Honorarsummen auch trotz der Bauumfangsänderung weiterhin unterhalb des EU-Schwellenwertes:

HLS-Planung:	164.423 € < 209.000 €
Elektroplanung:	174.558 € < 209.000 €

Deshalb sind für die übrigen Planungsgewerke, so z.B. HLS und Elektro, die jeweiligen Planer nicht durch ein EU-weites Ausschreibungsverfahren zu ermitteln. Diese werden nun durch ein beschränkt-öffentliches Verfahren jeweils ermittelt und für den Bauausschuss am 27. Oktober 2016 zur Beschlussfassung (Auftragsvergabe) vorbereitet.

D. Terminplan

Der Terminplan für das anstehende VgV-Verfahren ist der Anlage 5 zu entnehmen. An den bisherigen Annahmen des Terminablaufes ändert sich aus heutiger Sicht nichts, da die weite-



ren Fachplaner (Tragwerk, ELT, HLS, etc.) erst nach den ersten Arbeitsschritten des Objektplaners tätig werden.

E. Vergabe eines Wohnerbbaurechts StR VI 2016/226 – Bericht

In der Sitzung des Stadtrates am 27. Juli 2016 ursprünglich vorgelegte StR VI 2016/226 - Umsetzung von wohnungswirtschaftlichen Zielen im Bereich des BauG Nr. 92 (Afrastraße) - Vergabe eines Wohnerbbaurechts zum Zwecke der Schaffung von günstigen Wohnraum - wurde zurückgestellt, bis eine abschließende Klärung mit den staatlichen Stellen herbeigeführt werden kann. Durch die Durchführung eines VgV-Verfahrens zur gemeinsamen Realisation der beiden Baufelder I und II hat sich jedoch faktisch dieser Lösungsansatz bereits erledigt.

Mit Schreiben vom 9. August 2016 ging nun eine umfangreiche Antwort des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr ein. Inhaltlich wird dabei auch auf Handreichungen des Ministeriums vom 25. Juli 2016 (!) verwiesen, die in den letzten Tage veröffentlicht wurden und somit erst mit dem Antwortschreiben des Ministerium (☞ Anlage 5) bekannt ist.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die in der Sitzungsvorlage skizzierten Denkansätze sowohl in vergaberechtlicher Sicht dem EU-Verfahren zu unterwerfen sind als auch die gewährte Erbbauzinsvergünstigung entsprechend den EU-Vorschriften (Notifizierung) zu behandeln wäre.