

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Aarbergen

Öffentliche Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses

Zur öffentlichen Sitzung Nr.: 1/2021 des Haupt - und Finanzausschusses, gemäß § 51 a HGO – Eilentscheidung an Stelle der Gemeindevertretung und in Übereinstimmung mit dem Vorsitzenden der Gemeindevertretung sowie dem Bürgermeister als Vorsitzenden des Gemeindevorstands, am Donnerstag, 28.01.2021, 20:00 Uhr, im Saal im Bürgerhaus in Aarbergen-Kettenbach, wird herzlich eingeladen.

Tagesordnung:

- 1.**
Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2.**
Bauhof - Alternativer Standort/Gebäude Kistenschreinerei Gelände AS Group
(VL-124/2020 3. Ergänzung)
- 3.**
Neubau Bürgerhaus Rückershausen;
Sachstand Vergabeverfahren
(MIGVE-1/2021)

Aktueller Hinweis:

Aufgrund der Corona-Pandemie bitten wir die an der öffentlichen Sitzung teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger geeignete Schutz- und Hygienemaßnahmen (u. a. Mund-Nasen-Schutz) zur Infektionsvermeidung zu ergreifen. Wir bitten ferner um Beachtung, dass aufgrund der Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus nur eine begrenzte Anzahl von Plätzen für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung gestellt werden kann.

Wenn Sie an der Sitzung teilnehmen möchten, müssen Sie sich vorab unter Angabe Ihres Namens und Ihrer Anschrift im Vorzimmer des Bürgermeisters bei Frau Schön telefonisch unter 06120-2710 oder per E-Mail unter leah.schoen@aarbergen.de anmelden. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Anmeldungen.

Aarbergen, 21.01.2021

Ernst Herbert Haberstock, Ausschussvorsitzender

Gemeinde Aarbergen



Vorlage an den Haupt- und Finanzausschuss

Drucksache VL-124/2020 3. Ergänzung	- öffentlich -	14.01.2021
Aktenzeichen	611-75-01	
Sachbearbeiter/in	Alexander Lorch	
Fachbereich	Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung und Liegenschaftsmanagement	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen	30.09.2020	beschließend
Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen	16.12.2020	beschließend
Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen	13.01.2021	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	28.01.2021	beschließend

Bauhof - Alternativer Standort/Gebäude Kistenschreinerei Gelände AS Group

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen beschließt unter Beteiligung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften, den Kauf der Fläche -Standort/Gebäude Kistenschreinerei Gelände AS Group- inkl. des Gebäudes für den künftigen Bauhofstandort zum Preis von ca. 341.200,00 € vorzunehmen.

Der Gemeindevorstand wird mit der Umsetzung des Verfahrens beauftragt.

Die Planungen für einen kompletten Neubau werden nicht weiter verfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Ausgaben zu leisten:	<input type="checkbox"/>		
Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit:	<input type="checkbox"/>		
Produkt/Sachkonto:			
Haushaltsansatz €:			
Bereits ausgegeben €:			
Noch vorhanden €:			
Haushaltsmittel stehen nicht bereit:	<input type="checkbox"/>		
Einstellung muss im Nachtrag erfolgen:	Üpl:	<input type="checkbox"/>	Apl: <input type="checkbox"/>
Produkt/Sachkonto:			
<u>Evtl. Stellungnahme:</u>	Im Haushaltsplan des Rechnungsjahres 2021 sind im Produkt 20103 Mittel i.H.v. gesamt 1.000.000€ veranschlagt (750.000€ in 2021 und VE zu Lasten 2022 von 250.000€) für einen		

<p>Neubau des Bauhofes. Darüber hinaus stehen insgesamt Ermächtigungen von 252.699,96 € aus dem Jahr 2020 zur Verfügung. Die Beschlussfassung soll vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung durch die Finanzaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises erfolgen.</p>		
<p>Finanzielle Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>gez. Sabine Hartenfels Leitung Fachbereich 3 - Finanzen Datum: 21.01.2021</p>

Begründung:

Für den Bauhof der Gemeinde Aarbergen wird aufgrund des auslaufenden Mietvertrages zum Jahresende 2021 ein neuer Standort gesucht. Diesbezüglich wurden vom Vorstand, auch im Kontext zum Kauf des neuen Verwaltungssitzes „B3“, verschiedene Alternativen geprüft. Im Laufe des letzten Jahres ergab sich die Option die ehemalige Kistenschreinerei der Passavant Werke käuflich zu erwerben.

Nach Prüfauftrag durch den Gemeindevorstand hat der Unterzeichner die Örtlichkeit „Kistenschreinerei“ besichtigt. Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand (siehe Bilder) allerdings sanierungsfähig. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 500m². In Teilen ist das Gebäude zweistöckig. Die beiden Flurstücke 3/1 (3.139m²) und 3/2 (1.772m²) sind zusammen 4911m² groß.

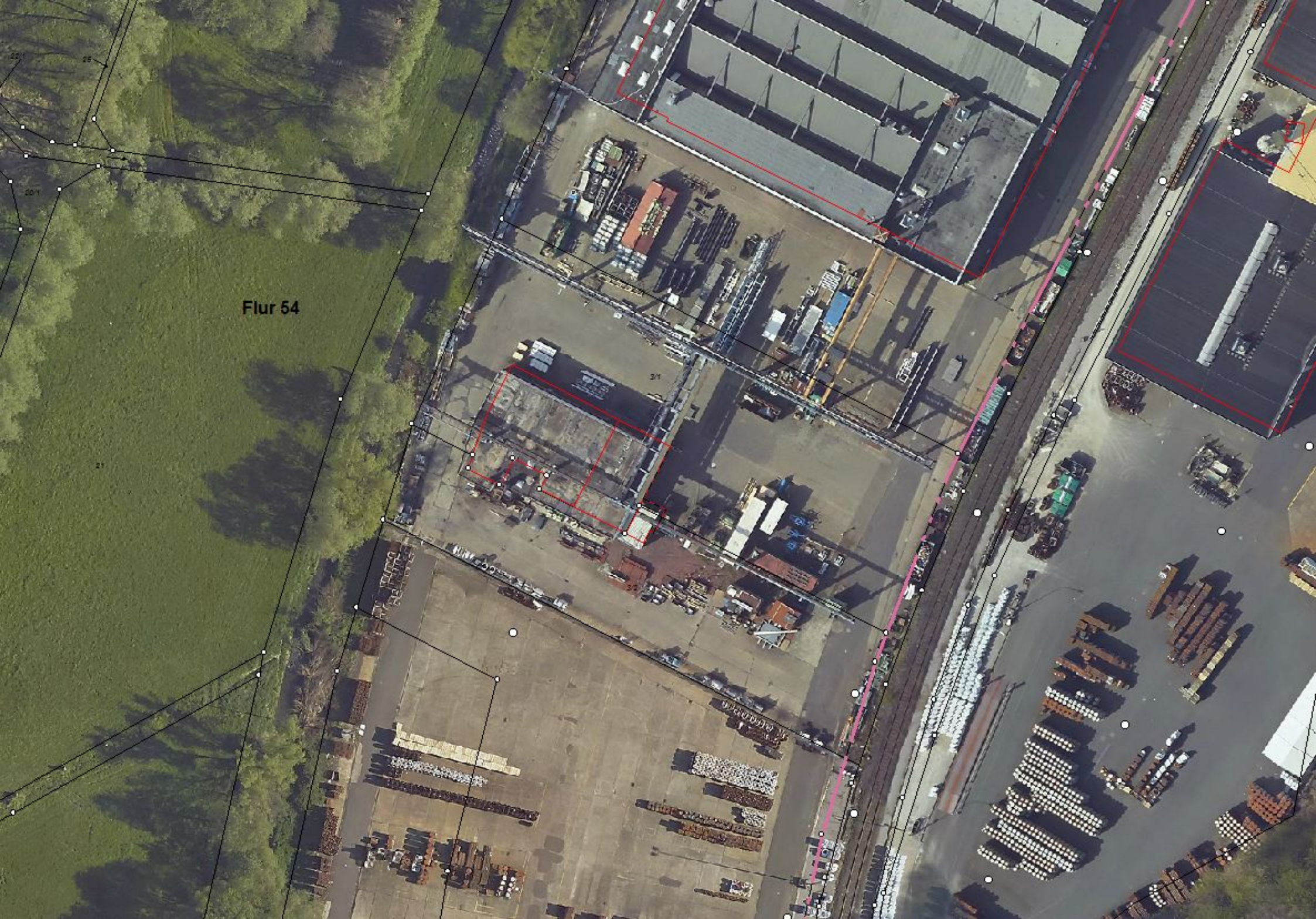
Am 06.11.2020 wurde ein Ingenieurbüro zur Erstellung der Nutzungskonzeption und einer Kostenschätzung beauftragt. Am 03.12.2020 hat das Fachbüro die notwendigen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Kostenschätzung zur Umnutzung beläuft sich auf rund.620.000,00€. Die genaue Größe des Grundstückes und somit der Kaufpreis kann erst nach Vermessung ermittelt werden. Der Kaufpreis von 341.200,00€ ergibt sich bei einer angenommenen Fläche von ca. 3260m².

<p><u>Sachliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>gez. Alexander Lorch Datum: 21.01.2021</p>
<p><u>Rechtliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>gez. Alexander Lorch Datum: 21.01.2021</p>
<p><u>Vorlage gesehen und zur Beschlussfassung eingebracht:</u></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>gez. Matthias Rudolf Bürgermeister Datum: 21.01.2021</p>

Anlage(n):

- (1) Fläche_Kistenschreinerei_03
- (2) Fläche_Kistenschreinerei_02
- (3) Fläche_Kistenschreinerei_01
- (4) IMG_20200903_105909
- (5) IMG_20200903_105923
- (6) IMG_20200903_110027
- (7) IMG_20200903_110052
- (8) IMG_20200903_110112
- (9) IMG_20200903_110409
- (10) Luftbild_Fläche_3m_Abstand

Flur 54





Nauenhäuser Hof

Flur 54

Im Nauenhäuser Grund

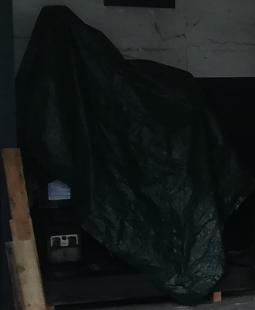
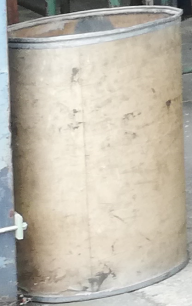
Höfe



3/1

WINT CO

WINT CO



Warning
Use of an
Eye Protection
is Required



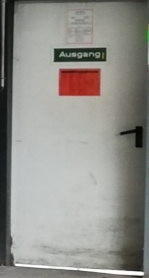




auma

Einlagerung
Service

BETRIEBSANWEISUNGEN



Ausgang



CEMO
Dieselankstelle
DT
MOBIL



3/1

Bereichsobjekt ✕

Grenzen X1: m Y1: m


Grenzen X2: m Y2: m

Zentrum X: m Y: m

Gesamtfläche: 3.259,1479 sq m (Kartesisch)

Gesamtumfang: 201,00 m (Kartesisch)

Liniensegmente: 7

Polygone: 1 Stil: 

1111111111

GEORGIOUDON

Gemeinde Aarbergen



Mitteilung an den Haupt- und Finanzausschuss

Drucksache MIGVE-1/2021	- öffentlich -	21.01.2021
Aktenzeichen	611-75-04/Zo	
Sachbearbeiter/in	Zorn, Andre	
Fachbereich	Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung und Liegenschaftsmanagement	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt - und Finanzausschuss	28.01.2021	zur Kenntnis

Neubau Bürgerhaus Rückershausen; Sachstand Vergabeverfahren

Mitteilung:

Gemäß Beschlüssen des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Ausschusses für Gemeindeentwicklungen und Liegenschaften am 03.12.2020 hat der Gemeindevorstand am 16.12.2020 die Beauftragung der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek zur Unterstützung der Verwaltung sowie zur rechtssicheren Abwicklung der Ausschreibungen beauftragt.

Der Kanzlei wurden in einem ersten Koordinierungstermin am 07.01.2021 die wesentlichen Eckpunkte mitgeteilt. Vor allem die noch ausstehende Zahlung des Neuwertanteils in Höhe von 311.519,82 EUR sowie die mit der Auszahlung dieser Summe verbundene Bedingungen, dass bis zum 10. August 2021 die Rohbauarbeiten für den Neubau des Bürgerhauses beauftragt werden müssen.

Die Kanzlei hat unter Beachtung und Abwägung aller Voraussetzungen einen Rahmenplan erstellt, nach dem die vorgegebenen Ziele erreicht werden können.

Es wird empfohlen, sowohl die Planungsleistungen, mitsamt Fachplanung, als auch die Bauausführung an einen Totalunternehmer zu vergeben.

Hierbei handelt es sich um eine Abweichung von den oben genannten Beschlüssen der Ausschüsse. Diese hatten beschlossen, die Leistungsphasen 3-9 an ein Planungsbüro zu vergeben. Bei einer solchen Liefer-/Dienstleistung und dem geschätzten Auftragswert von 500.000,00 EUR inklusive Fachplanungen, wäre ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen. Dieses Verfahren ist mehrstufig und an vorgegebene Fristen gebunden, wodurch hierfür in der Regel ca. 6 Monate benötigt werden.

Damit ist eine alleinige Ausschreibung der Architektenleistungen mit dem vorgegebenen Ziel der Rohbauvergabe bis zum August 2021 nicht vereinbar.

Die Kanzlei hat dem Gemeindevorstand jedoch einen alternativen Weg aufgezeigt, der es ermöglicht, den zeitlichen Rahmen einzuhalten.

Neben den notwendigen Planungsleistungen für den Hochbau sowie den notwendigen Fachplanungen sollen auch direkt die Bauleistungen an einen Totalunternehmer vergeben werden. Da es sich bei dem Neubau des Bürgerhauses trotz Beachtung der Planungsleistungen um eine mehrheitliche Bauleistung handelt, finden für diese Vergabe die vergaberechtlichen Regelungen einer Bauleistung Anwendung.

Bei der vorliegenden Kostenschätzung von ca. 2,6 Millionen Euro ist eine nationale Vergabe ausreichend.

Im Weiteren wird auf das angefügte Papier der Kanzlei verwiesen.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

<u>Mitteilung gesehen und zur Kenntnisnahme eingebracht:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Matthias Rudolf	
		Bürgermeister Datum: 21.01.2021	

Anlage(n):

- (1) Projekt- und Vergabestruktur
- (2) Zeitplan_Entwurf

Neubau des Bürgerhauses in Aarbergen-Rückershausen

- Vorschlag für Projekt- und Vergabestruktur -



1 Zusammenfassung

Wir schlagen vor, alle für den Neubau des Bürgerhauses benötigten Leistungen (Architektenleistungen der Leistungsphasen 3 bis 9, Fachplanungsleistungen und Bauleistungen) **im Paket an einen Totalunternehmer** zu vergeben, der das Bürgerhaus plant und schlüsselfertig baut. Auf diese Weise kann die Gemeinde Aarbergen das wirtschaftlichste Angebot für alle Leistungen ermitteln und gleichzeitig insbesondere der Vorgabe aus dem Versicherungsverhältnis nachkommen, die Bauleistungen für den Rohbau spätestens im August 2021 beauftragt zu haben.

Um den Totalunternehmer auszuwählen und zu beauftragen, muss die Gemeinde Aarbergen **nur ein einziges, nationales Vergabeverfahren** durchführen. Der Zuschlag in diesem Vergabeverfahren beinhaltet die Beauftragung der Rohbauarbeiten, die gegenüber der Versicherung nachgewiesen werden muss.

Die Gemeinde Aarbergen darf die Planung- und Bauleistungen mit sehr guten Argumenten in der Verfahrensart der **freihändigen Vergabe** beauftragen. Nach den Vorgaben des hessischen Vergaberechts ist dieser freihändigen Vergabe ein **Interessenbekundungsverfahren voranzustellen**, um geeignete Bewerber für das Verfahren auszuwählen. Das Vergabeverfahren zur Beauftragung des Totalunternehmers dauert bei regulärem Verlauf ca. 5 bis 7 Monate.

Im Verfahren kann die Gemeinde Aarbergen vorgeben, dass der spätere Auftragnehmer die bereits **vorliegende Vorplanung als „Leitbild“** zu berücksichtigen hat. Gleichzeitig kann sie das Know-How der Bieter im Vergabeverfahren nutzen, um den Vorentwurf **über Ideen und Optimierungsvorschläge der Bieter weiter zu verbessern**. Dabei können auch gewünschte Modifikationen umgesetzt werden, die sich ggf. seit der Vorplanung aus Nutzerwünschen ergeben haben oder bei der Vorbereitung des Vergabeverfahrens noch ergeben.

Anstatt einen Totalunternehmer im Paket zu beauftragen, könnte die Gemeinde Aarbergen auch die Planungsleistungen separat an Architekten- und Fachplaner oder einen Generalplaner vergeben und anschließend die Bauleistungen gewerkeweise ausschreiben oder an einen Generalunternehmer beauftragen. Diese **alternativen Gestaltungen** bedeuten jedoch nicht nur einen erhöhten Koordinationsaufwand auf Seiten der Gemeinde Aarbergen. Sie

dauern vor allem deutlich länger als die Vergabe an einen Totalunternehmer, da mehrere Vergabeverfahren hintereinandergeschaltet werden müssten. Eine Vergabe der Rohbauarbeiten bis August ließe sich auf diese Weise nicht erreichen.

Insgesamt hat die **Paketvergabe an einen Totalunternehmer** damit folgende **Vorteile**:

- Die Gemeinde Aarbergen benötigt für die Beauftragung aller Leistungen, insbesondere der versicherungsrelevanten Rohbauarbeiten, weniger Zeit.
- Die Gemeinde Aarbergen muss kein europaweites Verfahren mit Mindestfristen und Rügemöglichkeiten der Bieter durchführen, sondern darf sich auf ein nationales Verfahren beschränken.
- Die Gemeinde Aarbergen kann vom Know-How und den Ideen der Bieter zu profitieren, um die Planung weiter zu optimieren.
- Alle Leistungen kommen aus einer Hand. Schnittstellen zwischen den Verantwortungsbereichen des Architekten, der Fachplaner und des/der Bauunternehmer(s) werden vermieden.
- Der Totalunternehmer hat das Bürgerhaus zum Pauschalpreis zu errichten, wodurch das Risiko von Nachträgen und Preissteigerungen verringert wird.

Zudem empfehlen wir, dass die Gemeinde Aarbergen zur Begleitung des Vergabeverfahrens an den Totalunternehmer **externe fachliche Beratung** hinzuzieht sowie ggf. für die Zeit nach Zuschlagserteilung an den Totalunternehmer einen **Projektsteuerer** beauftragt, der sie während der Ausführung der Planung- und Bauleistungen bei der Wahrnehmung ihrer Bauherren-Aufgaben unterstützt und vertritt.

Im Einzelnen:

2 Sachverhalt

Die Gemeinde Aarbergen plant den Neubau eines Bürgerhauses in Aarbergen-Rückershausen. Das alte Bürgerhaus wurde bei einem Brand im August 2018 in großen Teilen zerstört und war seither nicht mehr nutzbar. Mittlerweile hat die Gemeinde es abgerissen.

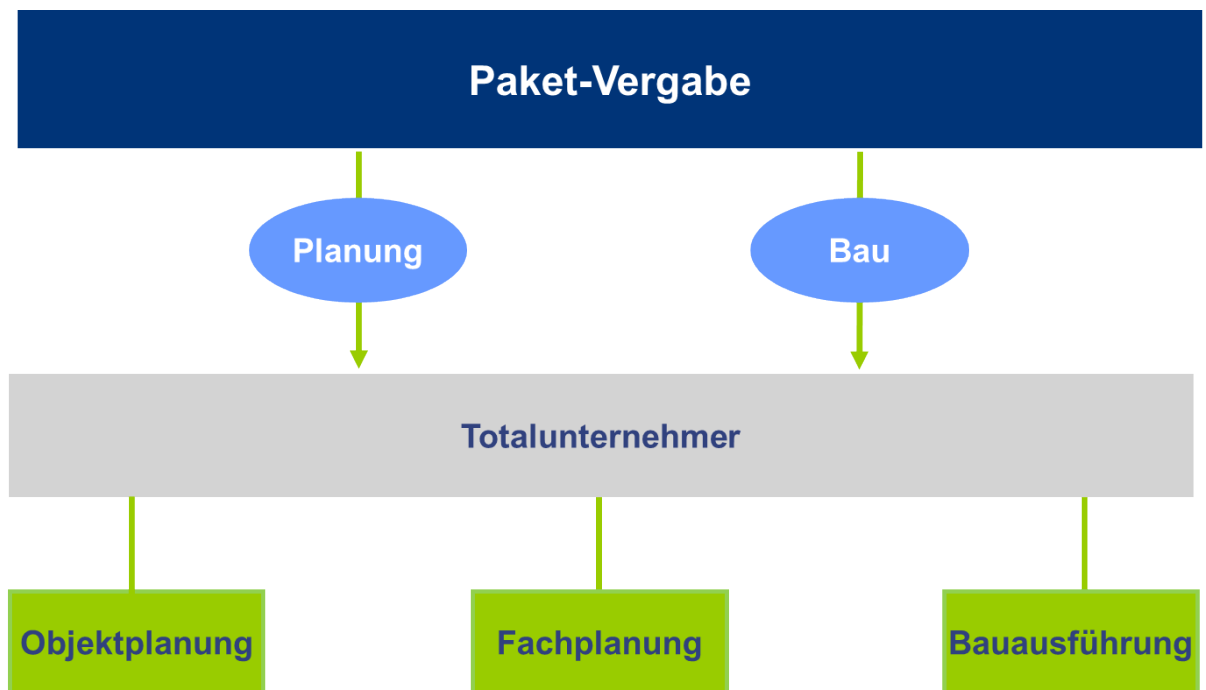
Das Architekturbüro Holzblut hat die Grundlagenermittlung durchgeführt und eine Vorplanung für den Neubau erstellt. Den Vorentwurf möchte die Gemeinde Aarbergen auch grund-

sätzlich umsetzen. Es können sich aber noch in geringerem Umfang Modifikationen an den Anforderungen insbesondere aus Nutzerwünschen ergeben. Aufgrund der Vorplanung schätzt Aarbergen die Planungs- und Baukosten für den Neubau auf ca. 2,6 Mio. Euro brutto inkl. aller Nebenkosten. Sie rechnet dabei mit Planungskosten in Höhe von insgesamt ungefähr 500.000 Euro brutto.

Der Neubau soll aufgrund eines entsprechenden Gremienbeschlusses bis Oktober 2022 fertiggestellt sein. Die Gemeinde erhält für den Wiederaufbau Geld aus einer Brandversicherung. Voraussetzung hierfür ist aber nach dem Versicherungsverhältnis, dass sie die Rohbauarbeiten bis August 2021 beauftragt hat.

3 Vorgeschlagene Projektstruktur: Paketvergabe an einen Totalunternehmer

Bei der vorgeschlagenen Paketvergabe beauftragt die Gemeinde Aarbergen die benötigten Planungs- und Bauleistungen zur Errichtung des neuen Bürgerhauses in einem einzigen Vergabeverfahren an einen Totalunternehmer, der das neue Bürgerhaus plant und schlüsselfertig baut. Die Gemeinde erhält dadurch einen einzigen Ansprechpartner für ihr Projekt, was Schnittstellen vermeidet und den Koordinierungsaufwand niedrig hält.



4 Zulässige Verfahrensart zur Vergabe der Totalunternehmerleistungen

Vergibt die Gemeinde Aarbergen die Planungs- und Bauleistungen im Paket, richtet sich das Vergabeverfahren insgesamt nach den Vorschriften für Bauleistungen. Die geschätzten Gesamtkosten von rund 2,1 Mio. Euro netto liegen weit unter dem EU-Schwellenwert für Bauaufträge von 5,35 Mio. Euro netto. Die Gemeinde Aarbergen darf daher für die Vergabe der Totalunternehmerleistungen ein nationales Verfahren durchführen, welches sich nach den Basisparagrafen der VOB/A und dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG) errichtet.

Mit sehr guten Argumenten darf die Gemeinde Aarbergen die Planungs- und Bauleistungen im Verfahren einer freihändigen Vergabe nach § 3a Abs. 3 Nr. 3 VOB/A vergeben. Nach dieser Vorschrift ist eine freihändige Vergabe insbesondere dann zulässig, wenn ohne die Möglichkeit, mit den Bietern im Vergabeverfahren zu sprechen, keine vergleichbaren Angebote erwartet werden können. In vielen vergleichbaren Projekten haben Kommunen die Leistungen zur Realisierung ihrer Neubauten durch einen Totalunternehmer erfolgreich im Wege einer freihändigen Vergabe beauftragt. Die Rechnungsprüfung hat die Wahl der Verfahrensart jeweils mitgetragen und auch aus dem Bieterkreis gab es keine Beanstandungen.

Auch der Verzicht auf eine Aufteilung der Leistungen in Fachlose ist mit guten Argumenten nach § 5 Abs. 2 VOB/A und § 12 Abs. 1 HVTG zulässig, weil wirtschaftliche und technische Gründe hierfür eine Vergabe an einen Totalunternehmer sprechen. Mittelständische Interessen des lokalen Handwerks und der Bauindustrie vor Ort werden gleichwohl gewahrt. Aufgrund des vergleichsweise geringen Auftragsvolumens ist davon auszugehen, dass sich auf die Totalunternehmerleistungen keine auswärtigen und überregionalen, sondern eher lokale und regionale Unternehmen bewerben werden, die auch ihre Subunternehmer vor Ort finden.

Gemäß § 10 Abs. 5 HVTG ist der freihändigen Vergabe von Bauleistungen ab einem Auftragswert von 100.000 Euro ein Interessenbekundungsverfahren als vereinfachter Teilnahmewettbewerb voranzustellen.

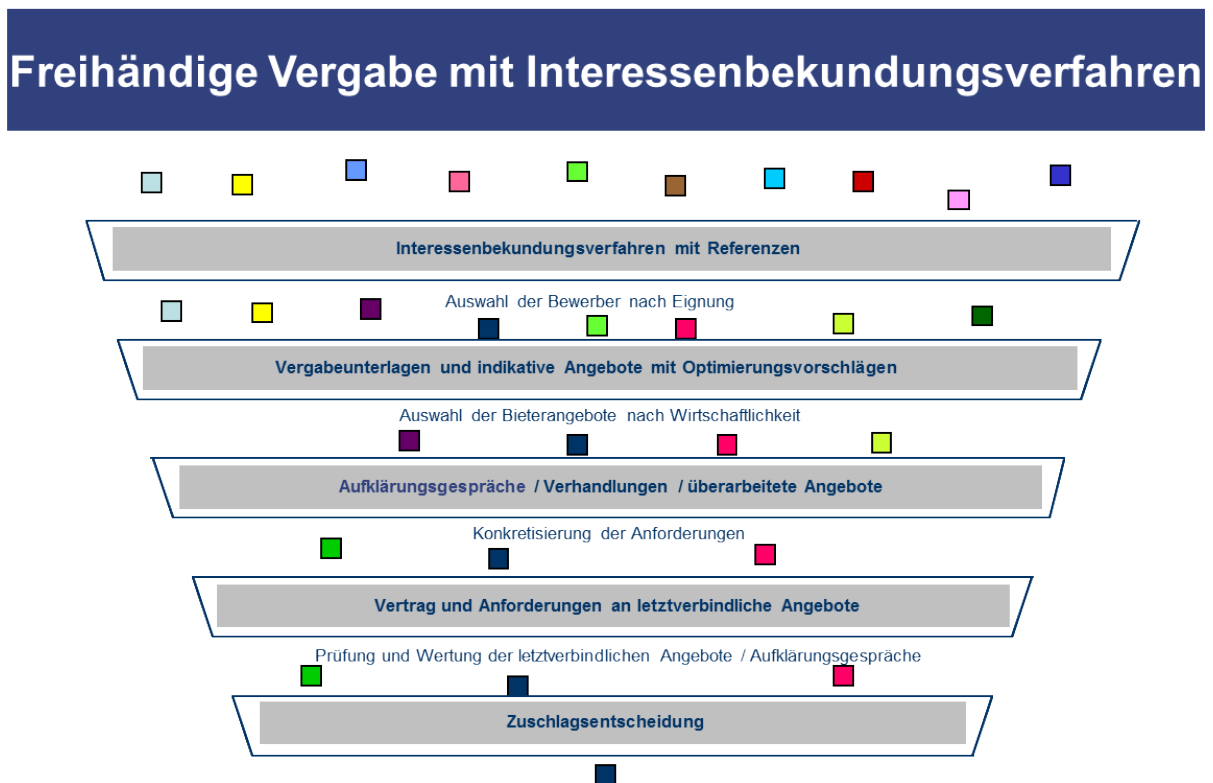
Das Verfahren zur Vergabe der Totalunternehmerleistungen in einer freihändigen Vergabe mit vorherigem Interessenbekundungsverfahren läuft wie folgt ab:

5 Ablauf des Vergabeverfahrens zur Beauftragung des Totalunternehmers

Alle noch erforderlichen Planungsleistungen, auch alle Fachplanungsleistungen, sowie sämtliche Bauleistungen werden im Paket ausgeschrieben und dem Totalunternehmer übertragen.

Die freihändige Vergabe mit vorherigem Interessenbekundungsverfahren läuft in zwei Stufen ab. In der ersten Stufe wählt die Gemeinde Aarbergen im Interessenbekundungsverfahren eine begrenzte Anzahl von Bewerbern aus, die zur Angebotsabgabe und zu Verhandlungen aufgefordert werden. In der zweiten Stufe werden über noch unverbindliche indikative Angebote und Verhandlungsgespräche die zu erbringenden Leistungen und der abzuschließende Totalunternehmervertrag konkretisiert. Am Ende des Verfahrens können so vergleichbare finale Angebote erwartet werden, die die Gemeinde Aarbergen nach Preis und Qualität wertet.

In der freihändigen Vergabe mit Interessenbekundungsverfahren verringern sich die Bewerber und Angebote wie in einem Trichter, bis das wirtschaftlichste Angebot ermittelt ist:



Mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung in der hessischen Ausschreibungsdatenbank HAD wird das Vergabeverfahren zur Beauftragung des Totalunternehmers gestartet. Bekanntmachung und Vergabeunterlagen legen die wesentlichen Eckpunkte für das Verfahren fest.

Zu den bekannt zu gebenden Eckpunkten gehört auch die Anzahl der Bewerber, die die Gemeinde Aarbergen für das weitere Verfahren zulässt. Gemäß § 10 Abs. 4 HVTG i.V.m. Ziffer 1.4 des Hessischen Vergabeerlasses sind mindestens 3 Bewerber auszuwählen. Um den Wettbewerb zu Beginn des Verfahrens nicht zu sehr zu beschränken und gleichzeitig die

Verhandlungsphase nicht zu zeitintensiv zu gestalten, kann die Zahl der auszuwählenden Bewerber beispielsweise auf 4 festgelegt werden.

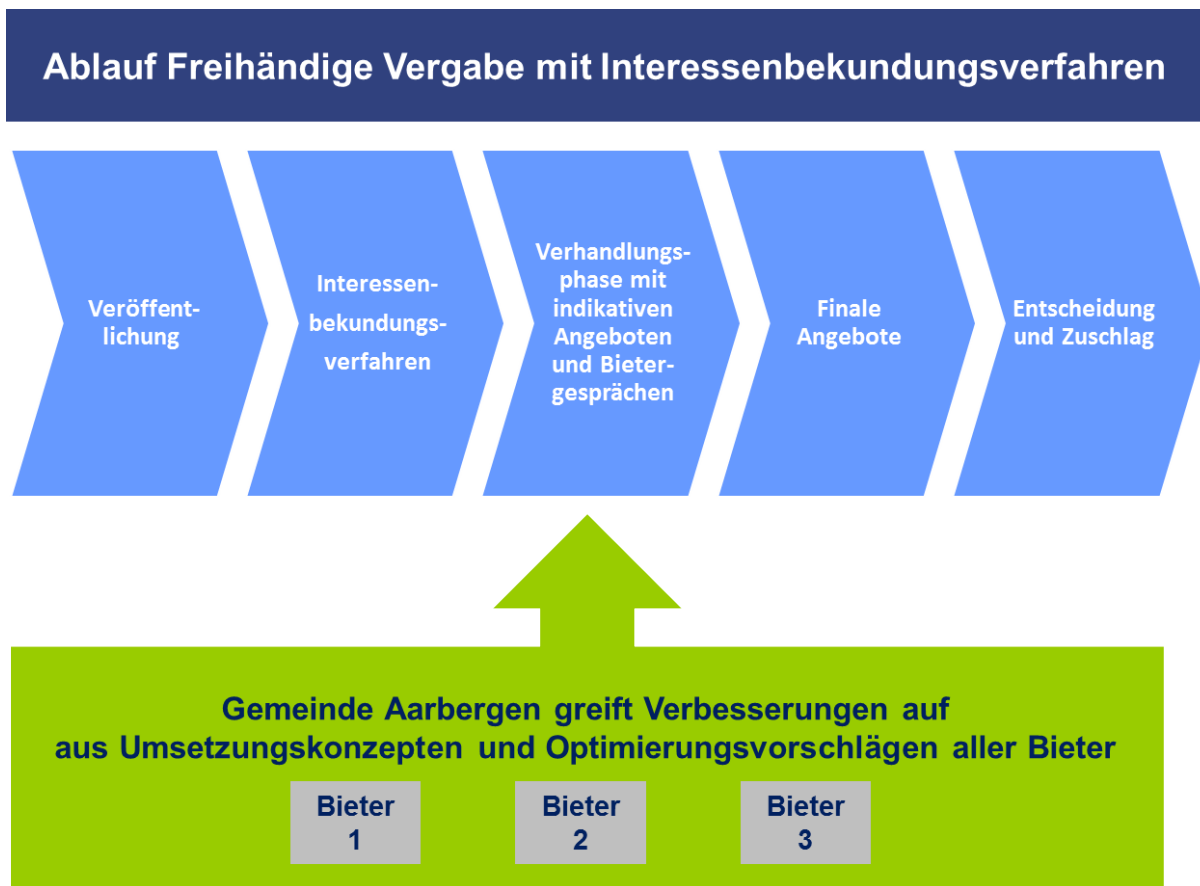
Bewerben sich mehr Unternehmen als die festgelegte Anzahl, trifft die Gemeinde Aarbergen aus den für geeignet befundenen Bewerbern eine Auswahl aufgrund von Eignungskriterien, die ebenfalls in der Bekanntmachung festzulegen sind. Erfahrungsgemäß bietet eine Auswahl anhand der vorgelegten Referenzen die beste Möglichkeit, zwischen den Bewerbern sachgerecht zu differenzieren. Auch die Zuschlagskriterien für die Bewertung der letztverbindlichen Angebote am Ende des Verfahrens müssen nebst ihrer prozentualen Gewichtung bereits in der Bekanntmachung angegeben werden. Sie dürfen im weiteren Verfahren grundsätzlich nicht mehr geändert werden.

Ziel der Paketvergabe ist es, die Preise und die Termine für die Planungs- und Bauleistungen soweit wie möglich verbindlich zu vereinbaren. Wettbewerb findet bei der Paket-Vergabe um Zeit, Geld und Qualität statt. Für die Bewertung der finalen Angebote sind daher Zuschlagskriterien zu formulieren, die dies abbilden. Zeit und Qualität können um Umsetzungskonzepte gewertet werden, die die Bieter aufgrund der Vorgaben der Gemeinde Aarbergen mit ihren Angeboten einreichen müssen.

Die Gemeinde Aarbergen darf für die freihändige Vergabe auch einzelne Unternehmen vorauswählen, wenn ihr die Eignung dieser Unternehmen bereits bekannt ist. Die Anzahl der vorausgewählten Unternehmen muss sie in der Bekanntmachung angeben. Auf Basis der Bekanntmachung bekunden die Bewerber zunächst ihr Interesse und weisen ihren Eignungen gegenüber der Gemeinde Aarbergen nach.

Hat die Gemeinde Aarbergen die geeigneten Bewerber aus den Interessenten ausgewählt, übersendet sie ihnen die Vergabeunterlagen und teilt ihnen mit, dass sie zur Abgabe eines ersten indikativen Angebotes aufgefordert werden. Mit ihren Angeboten reichen die Bieter Umsetzungskonzepte ein, die die Vorgaben der Gemeinde Aarbergen aus der Leistungsbeschreibung anhalten und ausgestalten. Gleichzeitig kann die Gemeinde Aarbergen den Bietern für das indikative Angebot erlauben, Optimierungsvorschläge zur Vorplanung zu machen und diese unter Darstellung ihrer technischen und preislichen Folgen einzureichen. Sofern die Optimierungsvorschläge nach Einschätzung der Gemeinde Aarbergen Erfolg versprechen, darf die Gemeinde diese Vorschläge aufgreifen und für die nächste Angebotsrunde allen Bietern zur Vorgabe machen.

Bildlich stellt sich dies wie folgt dar:



Da die Bieter in den Umsetzungskonzepten mit ihren indikativen Angeboten bereits Leistungen erbringen, die dem Stand einer Vorplanung erreichen, kann die Gemeinde Aarbergen erwägen, pauschale Zwischenvergütungen zu zahlen. Dabei wird ein festgelegter Betrag an alle Bieter gezahlt, beim obsiegenden Bieter aber auf die spätere Vergütung der Leistungen angerechnet. Die Zahlung einer Zwischenvergütung haben die Bereitschaft der Bieter erhöhen, am Vergabeverfahren teilzunehmen, und sich günstig auf die Qualität und den Detaillierungsgrad der Angebote auswirken.

Auf Basis der ersten indikativen Angebote führt die Gemeinde Aarbergen in einer ersten Verhandlungsrunde Gespräche mit jedem Bieter. In den Verhandlungsgesprächen stellen die Bieter ihre Angebote vor, beantworten Fragen der Gemeinde und können auch selbst Fragen an diese richten.

Nach der Verhandlungsrunde mit allen Bietern passt die Gemeinde Aarbergen die Vergabeunterlagen im Lichte der Gespräche an und sendet sie den Bietern anschließend mit der Auffor-

derung, ein weiteres Angebot abzugeben, erneut zu. Soweit die Gemeinde Aarbergen Ideen aus Optimierungsvorschlägen einzelner Bieter aufgreift und für alle verbindlich macht, ändert sie die Leistungsbeschreibung und die sonstigen Vorgaben der Ausschreibung entsprechend ab.

Bei optimalem Verlauf des Verfahrens kann eine Verhandlungsrunde ausreichend sein. Es ist aber auch möglich, dass zwei Verhandlungsrunden benötigt werden. Dies sollte und darf im laufenden Vergabeverfahren entschieden werden. Wird eine zweite Verhandlungsrunde durchgeführt, überarbeiten die Bieter ihre Angebote und reichen ein zweites indikatives Angebot ein.

Sind alle fachlichen und vertraglichen Themen mit den Bietern ausreichend geklärt, fordert die Gemeinde Aarbergen die Bieter zur Abgabe finaler Angebote auf. Die finalen Angebote werden nach den festgelegten Zuschlagskriterien gewertet. Das nach der Bewertungsmatrix wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag.

6 Zeitplan

Ein möglicher Zeitplan für das Vergabeverfahren stellt sich im Überblick wie folgt dar:

Vorbereitung des von Bekanntmachung und Vergabeunterlagen:	bis Ende März 2021
Bekanntmachung:	Mitte April 2021
Eingang der Interessenbekundungen:	Mitte Mai 2021
Auswertung der Interessenbekundungen und Aufforderung zur Angebotsabgabe:	Anfang Juni 2021
Eingang der ersten indikativen Angebote:	Anfang Juli 2021
Erste Runde der Verhandlungsgespräche:	Mitte Juli 2021
Überarbeitung der Vergabeunterlagen und Aufforderung zur Abgabe finaler Angebote:	bis Ende Juli 2021
Eingang der finalen Angebote:	Mitte August 2021
Auswertung der finalen Angebote	

und Gremienentscheidung zur Vergabe:	bis Ende August 2021
Zuschlag:	Ende August 2021
Leistungsbeginn:	Anfang September 2021

Den Entwurf eines detaillierten Zeitplans fügen wir separat bei. Der Zeitplan wird bei Vorbereitung des Verfahrens weiter konkretisiert und insbesondere auch auf entsprechende Gremientermine der Gemeinde Aarbergen angepasst.

7 **Fachliche Begleitung**

Das Verfahren zur Beauftragung des Totalunternehmers muss auf Seiten der Gemeinde Aarbergen – intern oder extern – fachlich begleitet werden. Fachliche Expertise ist insbesondere erforderlich für folgende Schritte:

Vor Zuschlag an den Totalunternehmer zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens:

- Erstellung der fachlichen Teile der Vergabeunterlagen, insbesondere einer funktionalen Leistungsbeschreibung und entsprechender Raumbücher
- Fachlicher Input für die Festlegung der Eignungs- und Zuschlagskriterien durch die Gemeinde Aarbergen
- Fachliche Beratung bei der Auswertung der Interessenbekundungen (Bewertung von Referenzen)
- Fachliche Beratung bei der Anwendung der Zuschlagskriterien (Bewertung der Angebote)
- Fachliche Begleitung der Verhandlungsgespräche

Nach Zuschlag an den Totalunternehmer zur Begleitung der Planung und Bauausführung:

- Bindeglied zwischen Gemeinde Aarbergen als Bauherrn und dem Totalunternehmer
- Vertretung der Gemeinde Aarbergen
- Kontrolle des Totalunternehmers in Bezug auf Termine, Qualität und Kosten

Nach unserer Erfahrung mit vergleichbaren Projekten nehmen viele Kommunen hierfür externe fachliche Beratung in Anspruch. Sollte die Gemeinde Aarbergen dies auch wünschen, weil sie die vorstehenden Schritte aus dem eigenen Haus nicht beisteuern kann oder möchte, sollte sie einen externen fachlichen Berater beauftragen. Sofern das geschätzte Auftragsvolumen hierfür unter 50.000,00 Euro netto liegt, darf sie nach § 10 Abs. 3 Satz 2 HVTG i.V.m. Ziffer 1.3 Satz 4 des Hessischen Vergabeerlasses eine freihändige Vergabe mit nur einem Bieter ohne vorheriges Interessenbekundungsverfahren durchführen. Gegebenenfalls bietet es sich an, diese Leistungen dem Vorplaner zu übertragen, da dieser bereits mit dem Projekt vertraut ist.

Zudem kann es sinnvoll sein, die Begleitung der späteren Leistungserbringung durch den beauftragten Totalunternehmer durch einen Projektsteuerer begleiten zu lassen. Dieser vertritt die Gemeinde Aarbergen als Bauherr im Verhältnis zum Totalunternehmer und kontrolliert gleichzeitig die Leistungen des Totalunternehmers. Die meisten von uns in vergleichbaren Projekten beratenen Kommunen haben sich für die Hinzuziehung eines Projektsteuerers entschieden. Sollte auch die Gemeinde Aarbergen einen Projektsteuerer beauftragen wollen, wäre nach dem hessischen Vergaberecht eine weitere freihändige Vergabe mit vorherigen Interessenbekundungsverfahren erforderlich aber auch zulässig, um einen Projektsteuerer zu beauftragen.

Düsseldorf, den 20.01.2021
gez. Kirstin van de Sande
Rechtsanwältin

Zeitplan (Entwurf)

Aarbergen Bürgerhaus - Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Totalunternehmer

Freihändige Vergabe mit Interessenbekundungsverfahren

	Januar				Februar				März				April				Mai				Juni				Juli				August				September				Oktober									
	KW 1	KW 2	KW 3	KW 4	KW 5	KW 6	KW 7	KW 8	KW 9	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	KW 17	KW 18	KW 19	KW 20	KW 21	KW 22	KW 23	KW 24	KW 25	KW 26	KW 27	KW 28	KW 29	KW 30	KW 31	KW 32	KW 33	KW 34	KW 35	KW 36	KW 37	KW 38	KW 39	KW 40	KW 41	KW 42	KW 43			
Vorstellung und Beschlussfassung zur Totalunternehmervergabe in Gemeindevertretung - 28.01.2021																																														
Vorbereitung der Bekanntmachung und der Vergabeunterlagen mit fachlicher und juristischer Beratung - bis 26.03.2021																																														
Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses mit Vorstellung der Eckpunkte des Vergabeverfahrens, insbesondere Eignungskriterien und Zuschlagskriterien - bis nach den Osterferien 20.04.2021													im Zeitraum																																	
Bekanntmachung des Vergabeverfahrens - 21.04.2021																																														
Erstellung der Interessenbekundungen durch die Bewerber - 22.04. bis 18.05.2021																																														
Eingang Interessenbekundungen (Ende Einreichungsfrist) - 19.05.2021																																														
Auswertung der Interessenbekundungen, evtl. Nachfordern von Unterlagen - bis 28.05.2021																																														
Vorstellung der für die Angebotsabgabe ausgewählten Bewerber in Haupt- und Finanzausschuss - ca. 01.06.2021																																														
Aufforderung zur Abgabe erster indikativer Angebote - 03.06.2021																																														
Erstellung erste indikative Angebote durch die Bieter - 04.06. bis 30.06.2021																																														
Eingang erster indikativer Angebote (Ende Einreichungsfrist) - 01.07.2021																																														
Auswertung der ersten indikativen Angebote, evtl. Nachfordern von Unterlagen - bis 18.07.2021																																														
Versand der Einladungen zu den ersten Verhandlungsgesprächen - 09.07.2021																																														
Verhandlungen 1. Runde - 19. bis 23.07.2021																																														
Überarbeitung Vergabeunterlagen für Einholung finaler Angebote - 26.07. bis 03.08.2021																																														
Aufforderung zur Abgabe letztverbindlicher Angebote - 04.08.2021																																														
Erstellen der letztverbindlichen Angebote durch die Bieter - 05.08. bis 19.08.2021																																														
Eingang letztverbindliche Angebote - 19.08.2021																																														
Auswertung der letztverbindlichen Angebote, evtl. Nachfordern fehlender Unterlagen - bis 25.08.2021																																														
Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses mit Vorstellung des Ergebnisses des Vergabeverfahrens - z. B. 27.08.2021																																														
Sitzung Gemeindevertretung mit Entscheidung über die Auftragsvergabe - z. B. 30.08.2021																																														
Zuschlag - 31.8.2021																																														
Voraussichtlicher Abnahmetermin - Oktober 2022																																														

Oktober 2022