



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	15.11.2023	beschließend

Betreff:

Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren für den Neubau und Betrieb eines Kindergartens in Oberreifenberg

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss in ihrer Sitzung am 12.07.2023, den Gemeindevorstand beauftragt, ein Interessensbekundungsverfahren durchzuführen, mit dem Ziel, auf dieser Basis ein Verhandlungsverfahren mit den ausgewählten Interessenten durchzuführen.

Der Gemeindevorstand hat Prof. Wolfgang Trautner, Fachanwalt für Vergaberecht, von der Kanzlei Heussen Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH in Frankfurt am Main, mit der Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens für die Gemeinde Schmitten im Taunus beauftragt. Gemäß den aktuellen vergaberechtlichen Vorschriften ist eine europaweite Ausschreibung zum „Neubau und Betrieb einer Kindertagesstätte“ durchzuführen. Das Verfahren soll als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden.

Gegenstand der Ausschreibung

Die Gemeinde Schmitten im Taunus hat nachweislich großen Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen. Im Ortsteil Oberreifenberg im Bereich „Pfarrheckenfeld“ soll eine Kindertagesstätte mit insgesamt ca. 100 Betreuungsplätzen (4 Gruppen, voraussichtlich 2 U3 und 2 Ü3) im Endausbau errichtet, unterhalten und betrieben werden.

Um ein möglichst breit gestreutes Anbieterfeld anzusprechen und dennoch die kosteneffizienteste Lösung am Ende bezuschlagen zu können, ist der Rat des Fachanwaltes eine losweise Vergabe grundsätzlich durchzuführen, jedoch mit der Option, falls ein Anbieter beides darstellen kann und dies sich am günstigsten für die Gemeinde darstellt, auch eine Beauftragung für beide Lose an einen Bieter aussprechen zu können.

Der Gegenstand des Auftrages umfasst sowohl den Neubau und Finanzierung der Kindertagesstätte verbunden mit der anschließenden Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung (Los 1) als auch den sich anschließenden Betrieb der Kindertagesstätte über einen Zeitraum von 30 Jahren (Los 2) Das Grundstück soll als Erbbaurecht für 35 Jahre zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandene Planung (Massivbauweise) ist zu berücksichtigen und ggf. zu adaptieren. Alternativen in Modulbauweise sind zulässig, falls diese schneller und kostengünstiger durch den Bieter realisiert werden kann.

Nach Ablauf des Erbbaurechts und Tilgung der Finanzierung geht das Gebäude in das Eigentum der Gemeinde Schmitten im Taunus über.

Die Leistung wird in 2 Losen vergeben:

- Los 1: Planung, Neubau und Finanzierung einer Kindertagesstätte einschließlich Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung
- Los 2: Betrieb einer Kindertagesstätte

Ablauf des Verhandlungsverfahren

Es handelt sich um ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem europaweitem Teilnahmewettbewerb. Die im Teilnahmewettbewerb anhand der vorgegebenen Eignungskriterien ausgewählten Unternehmen, max. 5 pro Los, (Phase 1) werden mit gesondertem Schreiben durch die Auftraggeberin zur Abgabe von Angeboten aufgefordert (Phase 2). Nach Eingang der Angebote werden die Verhandlungsrunden eröffnet. Nach der ersten und etwaig weiteren Verhandlungsrunden erhalten die ausgewählten Bieter ggf. die Gelegenheit, ihr Angebot nochmals zu überarbeiten und werden dann – ggf. nach Durchführung weiterer Verhandlungsrunden - zur Abgabe des letztverbindlichen Angebots aufgefordert.

Bewertungskriterien

Die Gemeindevertretung gibt vor, nach welchen Eignungskriterien, die Bieter in Phase 1 ausgewählt werden sollen. Ebenso gibt die Gemeindevertretung vor, nach welchen Kriterien die Angebote in Phase 2 bewertet werden sollen.

Als Bewertungsmatrix für die Eignung der Bieter im *Teilnahmewettbewerb* (Phase 1) werden folgende Kriterien empfohlen:

Los 1: Bauleistungen

		Punkte
(a)	Referenz betrifft Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderhorten, Familienzentren, Schulen oder vergleichbare Einrichtungen	20
(b)	mehr als EUR 3 Mio. Baukosten netto betreffend Einrichtung unter Buchstabe a)	10

jeweils maximal fünf Referenzen. Die drei besten Referenzen werden bewertet.

Los 2: Betrieb von Kindertagesstätten

Es handelt sich um Kindergarten, Kindertagesstätte und/oder oder Kinderhort

		Punkte
(a)	der U3 und Ü3 Plätze umfasst	15
(b)	und Integrationskinder umfasst	10
(c)	längere Öffnungszeiten aufweist*	5

maximal fünf Referenzen. Die drei besten Referenzen werden bewertet.

*Als Standard wird eine Zeit von täglich 7:30 bis 17:00 Uhr angesehen.

Als Kriterien für die *Prüfung und Wertung der Angebote (Phase 2)* werden folgende Zuschlagskriterien empfohlen:

Los 1: Planung, Neubau einer Kindertagesstätte einschließlich Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung über die Dauer von 35 Jahren

		Gewichtung
1	Darstellung von Realisierungsmöglichkeiten unter bautechnischen, energetischen und pädagogischen Gesichtspunkten	30%
1.1	Darstellungsmöglichkeiten unter bautechnischen/qualitativen	25%
1.2	Energieeffizienz definierenden Gesichtspunkten	25%
1.3	pädagogischen Gesichtspunkten	50%
2	Planungszeit/Bauzeit	5%
2.1	Verbindlicher Zeitraum für die Erstellung der Genehmigungsplanung nach den Anforderungen des Vertrags	10%
2.2	Verbindlicher Zeitraum für die Erstellung der Ausführungsplanung nach den Anforderungen des Vertrags	40%
2.3	Verbindlicher Zeitraum bis zur Betriebserlaubnisfähigkeit von Gebäude und Außenanlage nach den Anforderungen des Vertrags	50%
3	Darstellung der Förderfähigkeit durch Förderung des Landes Hessen für Sozialbauten und/oder anderer Förderstellen etwa unter energetischen Gesichtspunkten	5%
3.1	Darstellung der Förderfähigkeit durch Förderung des Landes Hessen für Sozialbauten HLSK	50%
3.2	Darstellung der Förderfähigkeit durch andere Förderstellen etwa unter energetischen Gesichtspunkten GLT	50%
4	Präsentation des Projekts	5%
5	Mietaufwendungen (kalkuliert für 30 Jahre)	50%
5.1	Finanzierungskosten	40%
5.2	Zeitpunkt der Zinsfixierung	30%
5.2	Instandhaltungskosten	30%
6	Wie lange kann Finanzierungszins gehalten werden?	5%

Los 2: Betrieb einer Kindertagesstätte

		Gewichtung
1	Pädagogisches Konzept / Betreuungskonzept	20%
2	Wirtschaftliches Konzept unter Berücksichtigung folgender Aspekte: <ul style="list-style-type: none">- Wie werden die Personalkosten gesteuert (Index?)- Berücksichtigung von Energiekosten und Betriebskosten?- Nachweis von Fördermitteln im laufenden Betrieb?- Abrechnungszeitraum im laufenden Betrieb?	50%
3	Ernährungskonzept inkl. Organisation bzgl. der Essensversorgung	10%
4	Qualitätsmanagement	20%

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss in ihrer Sitzung am 12.07.2023, den Gemeindevorstand beauftragt, ein Interessensbekundungsverfahren durchzuführen, mit dem Ziel, auf dieser Basis ein Verhandlungsverfahren mit den ausgewählten Interessenten durchzuführen.

Der Gemeindevorstand hat Prof. Wolfgang Trautner, Fachanwalt für Vergaberecht, von der Kanzlei Heussen Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in Frankfurt am Main, mit der Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens für die Gemeinde Schmitten im Taunus beauftragt. Gemäß den aktuellen vergaberechtlichen Vorschriften ist eine europaweite Ausschreibung zum „Neubau und Betrieb einer Kindertagesstätte“ durchzuführen. Das Verfahren soll als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden.

Gegenstand der Ausschreibung

Die Gemeinde Schmitten im Taunus hat nachweislich großen Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen. Im Ortsteil Oberreifenberg im Bereich „Pfarrheckenfeld“ soll eine Kindertagesstätte mit insgesamt ca. 100 Betreuungsplätzen (4 Gruppen, voraussichtlich 2 U3 und 2 Ü3) im Endausbau errichtet, unterhalten und betrieben werden.

Um ein möglichst breit gestreutes Anbieterfeld anzusprechen und dennoch die kosteneffizienteste Lösung am Ende bezuschlagen zu können, ist der Rat des Fachanwaltes eine losweise Vergabe grundsätzlich durchzuführen, jedoch mit der Option, falls ein Anbieter beides darstellen kann und dies sich am günstigsten für die Gemeinde darstellt, auch eine Beauftragung für beide Lose an einen Bieter aussprechen zu können.

Der Gegenstand des Auftrages umfasst sowohl den Neubau und Finanzierung der Kindertagesstätte verbunden mit der anschließenden Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung (Los 1) als auch den sich anschließenden Betrieb der Kindertagesstätte über einen Zeitraum von 30 Jahren (Los 2) Das Grundstück soll als Erbbaurecht für 35 Jahre zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandene Planung (Massivbauweise) ist zu berücksichtigen und ggf. zu adaptieren. Alternativen in Modulbauweise sind zulässig, falls diese schneller und kostengünstiger durch den Bieter realisiert werden kann.

Nach Ablauf des Erbbaurechts und Tilgung der Finanzierung geht das Gebäude in das Eigentum der Gemeinde Schmitten im Taunus über.

Die Leistung wird in 2 Losen vergeben:

- Los 1: Planung, Neubau und Finanzierung einer Kindertagesstätte einschließlich Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung
- Los 2: Betrieb einer Kindertagesstätte

Ablauf des Verhandlungsverfahren

Es handelt sich um ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem europaweitem Teilnahmewettbewerb. Die im Teilnahmewettbewerb anhand der vorgegebenen Eignungskriterien ausgewählten Unternehmen, max. 5 pro Los, (Phase 1) werden mit gesondertem Schreiben durch die Auftraggeberin zur Abgabe von Angeboten aufgefordert (Phase 2). Nach Eingang der Angebote werden die Verhandlungsrunden eröffnet. Nach der ersten und etwaig weiteren Verhandlungsrunden erhalten die ausgewählten Bieter ggf. die Gelegenheit, ihr Angebot nochmals zu überarbeiten und werden dann – ggf. nach Durchführung weiterer Verhandlungsrunden - zur Abgabe des letztverbindlichen Angebots aufgefordert.

Bewertungskriterien

Die Gemeindevertretung gibt vor, nach welchen Eignungskriterien, die Bieter in Phase 1 ausgewählt werden sollen. Ebenso gibt die Gemeindevertretung vor, nach welchen Kriterien die Angebote in Phase 2 bewertet werden sollen.

Als Bewertungsmatrix für die Eignung der Bieter im *Teilnahmewettbewerb* (Phase 1) werden folgende Kriterien empfohlen:

Los 1: Bauleistungen

		Punkte
(a)	Referenz betrifft Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderhorten, Familienzentren, Schulen oder vergleichbare Einrichtungen	20
(b)	mehr als EUR 3 Mio. Baukosten netto betreffend Einrichtung unter Buchstabe a)	10

jeweils maximal fünf Referenzen. Die drei besten Referenzen werden bewertet.

Los 2: Betrieb von Kindertagesstätten

Es handelt sich um Kindergarten, Kindertagesstätte und/oder oder Kinderhort

		Punkte
(a)	der U3 und Ü3 Plätze umfasst	15
(b)	und Integrationskinder umfasst	10
(c)	längere Öffnungszeiten aufweist*	5

maximal fünf Referenzen. Die drei besten Referenzen werden bewertet.

*Als Standard wird eine Zeit von täglich 7:30 bis 17:00 Uhr angesehen.

Als Kriterien für die *Prüfung und Wertung der Angebote (Phase 2)* werden folgende Zuschlagskriterien empfohlen:

Los 1: Planung, Neubau einer Kindertagesstätte einschließlich Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung über die Dauer von 35 Jahren

		Gewichtung
1	Darstellung von Realisierungsmöglichkeiten unter bautechnischen, energetischen und pädagogischen Gesichtspunkten	30%
1.1	Darstellungsmöglichkeiten unter bautechnischen/qualitativen	25%
1.2	Energieeffizienz definierenden Gesichtspunkten	25%
1.3	pädagogischen Gesichtspunkten	50%
2	Planungszeit/Bauzeit	5%
2.1	Verbindlicher Zeitraum für die Erstellung der Genehmigungsplanung nach den Anforderungen des Vertrags	10%
2.2	Verbindlicher Zeitraum für die Erstellung der Ausführungsplanung nach den Anforderungen des Vertrags	40%
2.3	Verbindlicher Zeitraum bis zur Betriebserlaubnisfähigkeit von Gebäude und Außenanlage nach den Anforderungen des Vertrags	50%
3	Darstellung der Förderfähigkeit durch Förderung des Landes Hessen für Sozialbauten und/oder anderer Förderstellen etwa unter energetischen Gesichtspunkten	5%
3.1	Darstellung der Förderfähigkeit durch Förderung des Landes Hessen für Sozialbauten HLSK	50%
3.2	Darstellung der Förderfähigkeit durch andere Förderstellen etwa unter energetischen Gesichtspunkten GLT	50%
4	Präsentation des Projekts	5%
5	Mietaufwendungen (kalkuliert für 30 Jahre)	50%
5.1	Finanzierungskosten	40%
5.2	Zeitpunkt der Zinsfixierung	30%
5.2	Instandhaltungskosten	30%
6	Wie lange kann Finanzierungszins gehalten werden?	5%

Los 2: Betrieb einer Kindertagesstätte

		Gewichtung
1	Pädagogisches Konzept / Betreuungskonzept	20%
2	Wirtschaftliches Konzept unter Berücksichtigung folgender Aspekte: <ul style="list-style-type: none">- Wie werden die Personalkosten gesteuert (Index?)- Berücksichtigung von Energiekosten und Betriebskosten?- Nachweis von Fördermitteln im laufenden Betrieb?- Abrechnungszeitraum im laufenden Betrieb?	50%
3	Ernährungskonzept inkl. Organisation bzgl. der Essensversorgung	10%
4	Qualitätsmanagement	20%

Ausblick zeitlicher Ablauf:

Der Teilnahmewettbewerb (Phase 1) dauert 4 Wochen und sollte in der zweiten Novemberhälfte gestartet werden. Die Bewertungskriterien werden der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung in der Sitzung am 15. November 2023 vorgelegt. In der Sitzung des HFD am 31.10.2023 wurden die Ausschussmitglieder bereits über diesen Sachstand informiert. Die Bewertung der Eignung der Unternehmer kann dann bis Januar 2024 erfolgen. Es folgt Angebotsphase (Phase 2) über einen Zeitraum von 6 Wochen. Die Verhandlungsgespräche werden im Anschluss geführt, so dass im Frühjahr ein Ergebnis vorliegt.

Die Gemeinde Schmitten behält sich vor, das Verfahren insbesondere dann aufzuheben, wenn die Angebote insgesamt nicht den Mindestanforderungen der Gemeinde Schmitten genügen oder sie nicht wirtschaftlich sind oder der Grundstückserwerb/-tausch für das Erbbaugrundstück nicht zustande kommt.

Hinweis: Nach Indikation durch die HLG ist damit zu rechnen, dass der Landtag im Zeitraum 2. Quartal 2024 über den Flächentausch entscheiden wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren sind im laufenden Haushaltsbudget gedeckt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Als Bewertungsmatrix für die Eignung der Bieter im *Teilnahmewettbewerb* (Phase 1) werden folgende Kriterien beschlossen:

Los 1: Bauleistungen

		Punkte
(a)	Referenz betrifft Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderhorten, Familienzentren, Schulen oder vergleichbare Einrichtungen	20
(b)	mehr als EUR 3 Mio. Baukosten netto betreffend Einrichtung unter Buchstabe a)	10

jeweils maximal fünf Referenzen. Die drei besten Referenzen werden bewertet.

Los 2: Betrieb von Kindertagesstätten

Es handelt sich um Kindergarten, Kindertagesstätte und/oder oder Kinderhort

		Punkte
(a)	der U3 und Ü3 Plätze umfasst	15
(b)	und Integrationskinder umfasst	10
(c)	längere Öffnungszeiten aufweist*	5

maximal fünf Referenzen. Die drei besten Referenzen werden bewertet.

*Als Standard wird eine Zeit von täglich 7:30 bis 17:00 Uhr angesehen.

2. Als Kriterien für die *Prüfung und Wertung der Angebote (Phase 2)* werden folgende Zuschlagskriterien beschlossen:

Los 1: Planung, Neubau einer Kindertagesstätte einschließlich Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung über die Dauer von 35 Jahren

		Gewichtung
1	Darstellung von Realisierungsmöglichkeiten unter bautechnischen, energetischen und pädagogischen Gesichtspunkten	30%
1.1	Darstellungsmöglichkeiten unter bautechnischen/qualitativen	25%
1.2	Energieeffizienz definierenden Gesichtspunkten	25%
1.3	pädagogischen Gesichtspunkten	50%
2	Planungszeit/Bauzeit	5%
2.1	Verbindlicher Zeitraum für die Erstellung der Genehmigungsplanung nach den Anforderungen des Vertrags	10%
2.2	Verbindlicher Zeitraum für die Erstellung der Ausführungsplanung nach den Anforderungen des Vertrags	40%
2.3	Verbindlicher Zeitraum bis zur Betriebserlaubnisfähigkeit von Gebäude und Außenanlage nach den Anforderungen des Vertrags	50%
3	Darstellung der Förderfähigkeit durch Förderung des Landes Hessen für Sozialbauten und/oder anderer Förderstellen etwa unter energetischen Gesichtspunkten	5%
3.1	Darstellung der Förderfähigkeit durch Förderung des Landes Hessen für Sozialbauten HLSK	50%
3.2	Darstellung der Förderfähigkeit durch andere Förderstellen etwa unter energetischen Gesichtspunkten GLT	50%
4	Präsentation des Projekts	5%
5	Mietaufwendungen (kalkuliert für 30 Jahre)	50%
5.1	Finanzierungskosten	70%
5.2	Instandhaltungskosten	30%
6	Wie lange kann Finanzierungszins gehalten werden?	5%

Los 2: Betrieb einer Kindertagesstätte

		Gewichtung
1	Pädagogisches Konzept / Betreuungskonzept	20%
2	Wirtschaftliches Konzept	50%
3	Ernährungskonzept inkl. Organisation bzgl. der Essensversorgung	10%
4	Qualitätsmanagement	20%

Schmittgen, den 08.11.2023

Sachbearbeiter
André Sommer

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin