

**Beschlussvorlage**
**Nr. 137/2022**

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Schomakers, Gabriele
--------------	---

<b>AZ./Datum:</b>	/03.06.2022		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2022

**Neubau Feuerwehrhaus Fellbach "Bühlstraße"  
Vergabeverfahren Architekt, Fachplaner und Berater, Projektsteuerer und Generalübernehmer**

**Bezug:**

Beschlussvorlage 105/2019	GR ö. 01.10.2019
Informationsvorlage 010/2020	VA n.ö. 18.02.2020 / BVKA n.ö. 20.02.2020
Beschlussvorlage 048/2020/1	GR ö. 26.05.2020
Beschlussvorlage 103/2021/3	GR ö. 22.06.2021
Beschlussvorlage 151/2021/1	GR n.ö. 20.07.2021
Beschlussvorlage 174/2021	GR n.ö. 28.09.2021
Beschlussvorlage 194/2021	GR ö. 26.10.2021

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Ergebnis des Realisierungswettbewerbes Neubau Feuerwehrhaus Fellbach in der Bühlstraße und den geplanten weiteren Verfahrensschritten (vgl. Anlage 1 Schaubild zur Projektorganisation).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Wettbewerbsergebnisses
  - a. das wettbewerbliche Verfahren weiter zu verfolgen, hierzu im Anwendungsbereich der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) mit den beiden Preisträgern in Verhandlung zu treten und anhand der in der Auslobung veröffentlichten Matrix den Bestbieter zu ermitteln.
  - b. die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI an den Bestbieter zu beauftragen. Dies beinhaltet die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB), die Leistungen bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) sowie die künstlerische Oberleitung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung und zur Beauftragung eines Generalübernehmers (GÜ) die erforderlichen Planungsbeteiligten (Fachplaner und Berater) zu ermitteln und zu beauftragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für die weitere Umsetzung des Projektes ein VgV-Verfahren für das Leistungsbild der Projektsteuerung durchzuführen und auf dieser Grundlage, mit festgesetzten Zuschlagskriterien, die Leistung zu vergeben.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren „Planen und Bauen“ (Partnering-Verfahren) für die GÜ-Beauftragung vorzubereiten und einen europaweiten Teilnahmewettbewerb durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Baubeschluss vorzubereiten.

## **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

### **1. Ausgangslage**

Für den Neubau des Feuerwehrhauses Fellbach „Bühlstraße“ wurde beschlossen das Verfahren Planen und Bauen in einem kooperativen partnerschaftlichen Planungsprozess (Partnering-Verfahren) gemeinschaftlich durchzuführen.

Durch das gewählte Verfahren kann aus einer Vielzahl an Entwürfen aus dem Realisierungswettbewerb und dem mit dem GÜ (schlüselfertige Realisierung) zu vereinbarendem garantiertem Maximalpreis (GMP) eine maximale Kostensicherheit und termingerechte Realisierung der Neubaumaßnahme ermöglicht werden.

Am 26.10.2021 (vgl. Vorlage 194/2021) hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, auf der Basis der fortentwickelten Planung für den Neubau des Feuerwehrhauses Fellbach „Bühlstraße“, das wettbewerbliche Verfahren weiter zu verfolgen und weitere Vergaben an Planungsbeteiligte vorzubereiten. Die fortentwickelte Planung umfasst eine zusätzliche Mieteinheit für die Präventionsstelle des Polizeipräsidiums Aalen sowie eine Tiefgarage.

Durch einen Realisierungswettbewerb wurden bereits die besten planerischen Lösungen gefunden. Die Projektrealisierung ist im Gegensatz zu einer herkömmlichen Einzelgewerkvergabe in einem Kooperationsmodell mit einem GÜ vorgesehen. Von besonderer Bedeutung für das Vorhaben ist, dass eine angemessene Verteilung der Risiken des Projektes zwischen der Stadt Fellbach und den Auftragnehmern erfolgt.

Auf Grund des beträchtlichen Investitionsvolumens und der damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen ist es erforderlich, dass das Vergabeverfahren fachlich fundiert und rechtssicher vorbereitet durchgeführt wird.

Zudem wurde die Verwaltung mit der Vorlage 194/2021 beauftragt, die erarbeiteten Planungsgrundlagen in die notwendigen bauplanungsrechtlichen Verfahren zu überführen (vgl. Vorlage 144/2022 des Stadtplanungsamtes in gleicher Sitzungsfolge).



- c) Ermittlung und Beauftragung sämtlicher erforderlicher Planungsbeteiligten (Fachplaner und Berater) durch Angebotsverfahren
- d) Erstellung einer FLB
- e) Europaweiter Teilnahmewettbewerb und Ausschreibung zur Suche und Beauftragung eines Baupartners (GÜ)

### **3. Verfahren zur Architektenauswahl**

Es ist geplant, nach Durchführung der Jurysitzung des Architektenwettbewerbes, mit den beiden Preisträgern in ein Verhandlungsverfahren im Anwendungsbereich der VgV einzutreten.

Hierbei soll der Bestbieter anhand der in der Auslobung veröffentlichten Matrix ermittelt werden. Der Bestbieter (Planungsbüro) soll im Anschluss mit den Leistungen beauftragt werden. Dies beinhaltet die Erstellung der FLB, die Leistungen bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung (LPH 5) sowie die künstlerische Oberleitung.

### **4. Verfahren zur Auswahl von erforderlichen Fachplanern und Beratern**

Um eine ganzheitliche fachtechnische Planungsleistung und FLB zu erhalten, sollen erforderliche Fachplanungsbüros und Berater bis zur Leistungsphase 2+ nach HOAI/AHO beauftragt werden.

Die ermittelten Honorarsummen liegen unterhalb des Schwellenwertes für die VgV-Verfahren. Die Leistungen können daher freihändig im Rahmen von Angebotsverfahren erfolgen.

Hierzu werden Angebote von qualifizierten Büros eingeholt und die Leistungen an die wirtschaftlichsten Bieter beauftragt. Insbesondere betrifft dies die TGA-Planung, Bauphysik, Gründungsgutachten und -beratung, ein Brandschutzkonzept und eine juristische Beratung und Begleitung.

### **5. Verfahren zur Auswahl eines Projektsteuerers**

Durch ein europaweites VgV-Verfahren soll ein Projektsteuerer ausgewählt werden, der das Partnering Verfahrens des geplanten Vorhabens Neubau Feuerwehr Fellbach Bühelstraße in enger Abstimmung mit den übrigen Projektbeteiligten begleitet und steuert.

Bei der Auswahl des geeigneten Projektsteuerungsbüros soll ein besonderes Augenmerk insbesondere auf die konzeptionelle und methodische Vorgehensweise hinsichtlich der Kostensicherheit und Wirtschaftlichkeit gelegt werden.

### **6. Verfahren zur Auswahl eines Generalübernehmers (GÜ)**

Voraussetzung für die Beteiligung eines GÜ ist die durch die Erstellung der Funktions- und Leistungsbeschreibung (FLB) durch die beteiligten Architekten, Fachplaner und Berater.

Durch einen europaweiten Teilnahmewettbewerb werden geeignete GÜs als Baupartner im Verfahren Planen und Bauen ermittelt und zur Angebotsabgabe auf der Grundlage der FLB aufgefordert.

Mit den wirtschaftlichsten Bietern werden Verhandlungen geführt. Der GÜ als Baupartner wird im Folgenden gemeinsam mit dem Planungsbüro die Planungsphase (Pre-Construction-Phase) fortführen. Im Anschluss daran erfolgt der Eintritt in die Construction-Phase mit der baulichen Realisierung.

Die Verwaltung wird den Baubeschluss für voraussichtlich Ende Mai/Anfang Juni 2023 vorbereiten. Dieser beinhaltet:

- Koordinierte Vorplanungsergebnisse bestehend aus Architektur und Fachplanung unter Beteiligung der Ämter der Stadt Fellbach sowie die Freigabe der Nutzer, im Wesentlichen bestehend aus:
  - Planunterlagen im Maßstab 1:100
  - Raumbuch
  - Funktionale Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm
  - Farb- und Materialkonzept
- Vertiefte Kostenschätzung auf Grundlage der vorgenannten Planungsergebnisse zur Überprüfung des Kostenrahmens (Projektbudget)
- Überprüfung der Rahmenterminplanung
- Informationen über das Ergebnis des vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbs  
Das Ergebnis des Teilnahmewettbewerbes kann aus vergaberechtlichen Gründen nur anonym erfolgen.
- Festlegung der Bewertungsmatrix (Bewertungskriterien mit Gewichtung) zur Bewertung der GÜ-Angebote der nach dem Baubeschluss folgenden Generalübernehmerausschreibung

## 7. Kosten / Termine

Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen der Verwaltung keine Kenntnisse über abweichende Kosten oder zum Fertigstellungstermin zur Vorlage 194/2021 vor.

### Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 25,9 Mio. EUR zzgl. der Grunderwerbskosten  
einmalige Erträge in noch nicht näher ermittelter Höhe, die im Zuge der Nachnutzung des bestehenden Grundstücks Wiesenstraße 1 zu erwarten sind.
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 12600000-787101.405 (Neubau) vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- 300.000 EUR für „lose“ Möblierung Feuerwehrräume (Spinde, Schränke, Tische, Stühle, etc.) werden im Budget der Feuerwehr im Haushalt 2025 veranschlagt.

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**

Anlage 1: Schaubild zur Projektorganisation